



荣安地产股份有限公司

2017 年年度报告

2018 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人王久芳、主管会计工作负责人宋长虹及会计机构负责人(会计主管人员)郑伟红声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以公司 2017 年 12 月 31 日的总股本 3,183,922,485 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	9
第四节 经营情况讨论与分析.....	12
第五节 重要事项.....	28
第六节 股份变动及股东情况.....	51
第七节 优先股相关情况.....	57
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	58
第九节 公司治理.....	65
第十节 公司债券相关情况.....	70
第十一节 财务报告.....	73
第十二节 备查文件目录.....	173

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
宁波证监局	指	中国证券监督管理委员会宁波监管局
公司、本公司	指	荣安地产股份有限公司
荣安地产	指	荣安地产股份有限公司
荣安集团	指	荣安集团股份有限公司
报告期	指	2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日
元	指	人民币元
桃李郡项目	指	宁波康旺置业有限公司开发的集士港中一片 CX06-01-05b 地块
欢乐购广场项目	指	宁波欢乐购广场开发有限公司开发的陈婆渡片区 CPD3-01-07B 地块 A
海上明月项目	指	海盐荣安置业有限公司开发的海盐 17-93 地块
金域兰庭项目	指	桐乡荣正置业有限公司开发的桐土储（2017）11 号地块
公园天下项目	指	重庆荣美房地产开发有限公司开发的巴南区界石组团 N 标准分区 N15-102、N15-202 号地块
明月江南项目	指	重庆市康瀚置业有限公司开发的巴南区李家沱-鱼洞组团 O 分区 O20-3-02、O20-4-02 地块
林语春风项目	指	重庆康甬置业有限公司开发的大渡口区大渡口组团 M 分区 M01-4、M02-2 号地块
星院项目	指	宁波康华置业有限公司开发的宁波市火车东站——潘火地段 JD13-02-09A 地块
柳岸潮鸣项目	指	重庆市康创置业有限公司开发的两江新区悦来组团 C 分区 C53/5 号宗地
晴雪园项目	指	宁波荣安房地产开发有限公司开发的江北文教地块
杭州临平项目	指	杭州荣德置业有限公司开发的余政储出【2017】20 号地块
焦作当阳峪项目	指	河南大豫置业有限公司开发的修武 XGT2017-02 号地块
象山滨海大道项目	指	宁波海洋置业有限公司开发的丰饶路与滨海大道交叉口西北角地块、象山来薰路与滨海大道交叉口地块

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	荣安地产	股票代码	000517
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	荣安地产股份有限公司		
公司的中文简称	荣安地产		
公司的外文名称（如有）	RONGAN PROPERTY CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	RONGAN PROPERTY		
公司的法定代表人	王久芳		
注册地址	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号（14-12）		
注册地址的邮政编码	315010		
办公地址	浙江省宁波市鄞州区天童南路 700 号荣安大厦 18F（A）、19F、20F		
办公地址的邮政编码	315100		
公司网址	http://www.rongan.com.cn/		
电子信箱	stock@000517.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王久芳（代）	邓华堂
联系地址	浙江省宁波市鄞州区天童南路 700 号荣安大厦 18F（A）	浙江省宁波市鄞州区天童南路 700 号荣安大厦 18F（A）
电话	0574-87312638	0574-87312566
传真	0574-87310668	0574-87310668
电子信箱	stock@000517.com	denghuatang@000517.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》、《证券日报》和《中国证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	深圳证券交易所（ http://www.szse.cn/ ）、巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn/ ）
公司年度报告备置地点	董事会办公室

四、注册变更情况

组织机构代码	913302001440685655
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司股票于 1993 年 8 月 6 日在深圳证券交易所上市。公司主营冷轧、冷拔管设备、精密无缝钢管及其延伸产品。1999 年 10 月 31 日，公司召开股东大会审议通过章程修正案，变更后主营范围为：通讯设备（除无线电发射设备）、电子网络产品的开发、研制；计算机软件开发、研制。2009 年 6 月 8 日，公司召开股东大会审议通过章程修正案，变更后主营业务范围为：房地产开发、经营；物业服务；房屋租赁；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金交电、化工产品、制冷空调设备的批发、零售；市政工程施工；工业与民用建筑工程；实业投资。2013 年 5 月 18 日，公司召开股东大会审议通过章程修正案，公司经营范围增加“建筑智能化工程”。
历次控股股东的变更情况（如有）	公司上市之初的控股股东为宁波市财政局。1999 年，公司经过重大资产重组，控股股东变更为深圳市新海投资控股有限公司。2009 年 4 月 10 日，荣安集团股份有限公司通过定向增发方式持有本公司 78.02% 股份，成为本公司当前第一大股东。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	南京市建邺区江东中路 106 号万达广场商务楼 B 座 20 楼
签字会计师姓名	虞丽新、杨贤武

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入（元）	4,264,215,143.95	1,727,638,858.95	146.82%	1,124,460,990.57
归属于上市公司股东的净利润（元）	541,755,811.97	148,934,401.83	263.75%	103,265,173.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	473,401,900.48	103,016,149.34	359.54%	90,142,654.66
经营活动产生的现金流量净额（元）	-261,776,063.06	181,538,102.59	-244.20%	660,400,494.62

基本每股收益（元/股）	0.1702	0.0468	263.68%	0.0324
稀释每股收益（元/股）	0.1702	0.0468	263.68%	0.0324
加权平均净资产收益率	13.72%	4.10%	9.62%	2.82%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产（元）	13,195,197,376.92	11,106,634,517.01	18.80%	7,934,616,164.50
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,218,397,712.59	3,676,641,900.62	14.74%	3,623,224,257.27

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

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

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	2,899,556,868.42	799,194,985.14	191,032,061.97	374,431,228.42
归属于上市公司股东的净利润	348,820,552.07	120,875,061.84	9,596,486.45	62,463,711.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	338,470,530.40	98,011,144.70	3,916,478.63	33,003,746.75
经营活动产生的现金流量净额	34,558,204.36	362,755,800.78	-872,725,808.97	213,635,740.77

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2017 年金额	2016 年金额	2015 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	155,833.70	-7,162.59	139,576.13	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密	4,152,942.88	2,782,415.40	2,256,610.00	

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)				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,778,648.23			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,805,865.65	-1,179,016.20	-773,859.18	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	76,222,683.97	59,677,462.22	15,023,309.59	理财产品收益
减：所得税影响额	22,761,561.98	15,355,446.34	3,523,117.94	
少数股东权益影响额（税后）	500.96			
合计	68,353,911.49	45,918,252.49	13,122,518.60	--

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

适用 不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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

报告期内，公司主营业务主要由房地产开发与销售、物业出租、物业管理及“代建、建筑施工”四方面构成。从各业务发展情况看，房地产开发业务是公司收入的主要来源。由于房地产市场易受国家房地产宏观调控政策的影响，公司经营业绩存在一定波动性；物业出租，即商业写字楼租赁业务，随着公司持有型物业的适当增加，租金收入将稳步增长；物业管理的经营及收入规模随公司开发项目的增加稳步增长，截止报告期末，物业公司实际管理面积达到393.31万平方米；“代建”、“建筑施工”等业务，进一步延伸了房产开发链，对公司业绩形成有益补充。

公司房地产开发业务以商品住宅为主，以商业办公型物业为辅。在住宅产品定位上，公司主要开发精装修的中高档优质住宅，满足刚性需求（包括首次置业和改善型置业），同时为高净值客户打造高端豪宅。在商业办公型产品定位上，公司积极响应国家关于商业地产“去库存”的政策，主要通过收购方式选择位于市中心的、土地获取成本较低、投资回报率较高的商业办公项目进行开发，适度持有高回报率的商业办公物业，为公司未来取得稳定的现金流，促进公司长期稳定健康发展。

在房地产开发区域布局上，公司扎根浙江，深耕长三角，重点布局中西部省会城市，积极拓展京津冀城市圈，不断寻找国内房地产市场价值洼地城市，加快跨区域发展布局。报告期内，公司重点布局了中西部核心城市——重庆，共竞得四宗地块，同时增加了宁波、杭州、嘉兴、台州等城市的土地储备，努力扩大当地市场份额，为公司未来经营业绩提供资源保障。公司跨区域发展布局，有利于避免单一市场区域房地产调控政策对公司销售业绩产生较大的冲击。

在加大土地储备的同时，公司注重打造“一流的产品”、“一流的品牌”，不断提升品牌价值，以较好地实现品牌溢价；并且加强科学管理，严格控制成本，以实现向管理要效益。

(二) 报告期内公司所属行业的发展阶段、周期性特点以及公司所处的行业地位

2017年，全国商品房销售面积、金额仍双双创下新高，且待售面积持续下滑。国家和地方政府纷纷出台租赁市场利好政策，越来越多的房企切入长租公寓领域抢滩租赁市场。根据国家统计局数据，2017年，商品房销售面积169408万平方米，比上年增长7.7%。其中，住宅销售面积增长5.3%，办公楼销售面积增长24.3%，商业营业用房销售面积增长18.7%。商品房销售额133701亿元，增长13.7%。其中，住宅销售额增长11.3%，办公楼销售额增长17.5%，商业营业用房销售额增长25.3%。2017年12月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为101.72，比11月份提高0.09点，属于适度景气水平。

与此同时，为遏制热点城市房价过快上涨，加快住房制度改革和房地产长效机制的建设，全国主要城市纷纷收紧了楼市政策，限购、限价、限贷、限售、限商的“五限”调控，使中国房地产市场正式进入“五限”时代。在“分类调控、因城施策”的房地产市场调控政策指导下，2017年下半年一线城市和核心二线城市房价开始止跌回落，绝大多数三、四线城市在去库存政策的引领下，年内房价持续飘红。但随着三、四线城市基本完成去库存目标，全国商品房库存量已降至3年前水平，去库存政策也逐渐退出，这些区域的房价涨幅开始放缓。

公司作为浙江省知名的房地产开发商，具有丰富的房地产开发经验，在区域内有较强的市场竞争力和较高的品牌知名度。公司坚持做精做专房地产的发展战略，遵循国家“房子是用来住的，不是用来炒的”房地产行业定位，所开发住宅产品主要面向改善型客户，以满足购房者对更美好居住生活的需要。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
预付款项	报告期末比期初增加 146.67%，原因为报告期预付土地款项。
其他应收款	报告期末比期初增加 1399.00%，原因为报告期对合营项目提供财务资助。
其他流动资产	报告期末比期初减少 42.92%，原因为报告期赎回理财产品及项目交付结转了税金及附加。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司以企业文化为基础，以市场化运作为依托，结合公司特点及城市布局不断形成并完善自身的经营优势，逐步确立了具有荣安特色的核心竞争力。

1、科学的管理机制

公司建立了流程管理体系及绩效管理体系，贯彻实施标准化运营，优化流程环节，进行充分授权，加强资金预算管理，不断完善公司绩效考核机制。流程管理体系对公司房地产项目开发过程中所涉及的各项业务均规定了明确的工作及管理流程，使房地产开发全流程明确到每道工序、完成每项任务的具体天数、负责单位，最大限度地保证了公司各个项目按照统一标准、流程进行开发，保证了工程质量与效率，并且形成了标准化的运营体系。

2、拥有一流的开发团队和合作伙伴

荣安地产是一家拥有近二十多年房地产开发经验的专业房地产公司。在多年的发展过程中，公司培育并形成了一个知识结构和专业结构合理、实战经验丰富、具备战略发展眼光的管理团队。公司董事长王久芳先生具有二十多年的房地产开发管理经验，市场意识敏锐并超前，在公司发展的关键时期能把握住机会，做出有利于公司持续性发展的战略决策；公司总经理及其它高管人员、城市公司总经理，他们是营销、工程建设、投融资、财务管理等方面的专家能手，在房地产行业具有较高的理论水平及丰富的实践经验。这样一支高水平管理团队具备了带领公司进一步做大做强的经营管理能力。公司实施快速开工、快速开盘、快速回笼资金的项目运营模式，大大降低了项目的开发成本以及政策变动的风险。

同时，荣安地产一直与优秀企业保持着战略合作伙伴关系，如浙江绿城建筑设计有限公司、浙江南方建筑勘察设计院、西门子、科勒、汉斯格雅、上海三菱、亚厦股份、棕榈园林等合作单位均是行业中的佼佼者，荣安坚信，只有一流的团队，一流的合作单位才能打造一流的产品，创造一流的业绩。

在土地市场竞争日益激烈的环境下，公司积极与有实力的品牌开发商进行强强联合，合作开发房地产项目，通过合作的方式使公司利益最大化，并积累了丰富的合作开发管理经验，能够有效控制风险。

3、理性、灵活的土地储备策略

公司严格遵守拿地操作规范，秉持“宁可少拿一块地，不可拿错一块地”的原则，积极拓宽拿地渠道，严控土地成本，增加优质土地储备。报告期内，公司通过合作、公开市场竞拍等方式新增权益建筑面积约100万平方米，土地获取成本相对较低，且当地房地产市场健康稳定发展。理性、灵活的土地储备策略为公司未来发展奠定了坚实的基础。

4、区域品牌优势

通过多年耕耘和积淀，公司在长三角、浙江省内拥有较高的品牌知名度和较强的品牌影响力，尤其是在宁波市场已具有较强的品牌溢价能力。公司秉持精品理念，开发的产品屡获人居环境奖，宁波荣安府项目荣获国家级“广厦奖”，树立了“住宅专家、豪宅巨匠”的专业房地产品牌形象。无论走到哪里都将精品理念带到哪里，为当地市场打造安居、乐居、宜居的住

宅精品，成为当地市场“品质地产”的有力倡导者，为公司树立起良好的客户口碑，极大地提升了公司跨区域发展的品牌影响力。

5、稳健的财务管理

现金流是企业的生命线，利润是企业的成长线。公司在同行业中一直保持较低的负债水平，积极拓宽融资渠道，优化资产结构，降低融资成本，控制财务风险。多年来，公司的综合资金成本在同行业中均保持较低水平。这为公司未来继续扩大规模提供了充足的杠杆空间，也成为现阶段公司重要的核心竞争优势之一。公司坚持快速开工、快速开盘、快速回笼资金的开发策略，确保充足的现金流，增强公司抗风险能力。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

(一) 政策与市场分析

2017年,为遏制热点城市房价过快上涨,加快住房制度改革和房地产长效机制的建设,全国主要城市纷纷收紧了楼市政策,限购、限价、限贷、限售、限商的“五限”调控,使中国房地产市场正式进入“五限”时代。

在“分类调控、因城施策”的房地产市场调控政策指导下,2017年下半年一线城市和核心二线城市房价开始止跌回落,绝大多数三、四线城市在去库存政策的引领下,年内房价持续飘红。但随着三、四线城市基本完成去库存目标,全国商品房库存量已降至3年前水平,去库存政策也逐渐退出,这些区域的房价涨幅开始放缓。

公司目前主要经营区域是宁波、杭州、嘉兴、重庆,主要经营区域市场情况如下:

1、房地产投资与新开工情况(数据来源:中国指数研究院)

城市	投资		新开工	
	金额(亿元)	同比(%)	数值(万平方米)	同比(%)
宁波	1374.47	8.20%	1772.63	68.48%
杭州	2734.2	4.89%	2176.52	1.82%
重庆	3980.08	6.82%	5680.04	16.51%

2、商品房市场情况(数据来源:中国指数研究院)

城市	销售额		销售面积		销售均价	
	金额(亿元)	同比(%)	数值(万平方米)	同比(%)	金额(元/米)	同比(%)
宁波	1238.68	16.68%	687.51	-10.30%	18018	30.09%
杭州	1832.85	-4.32%	640.47	-21.62%	28617	22.07%
重庆	3022.89	63.12%	3269.16	30.51%	9247	24.99%

3、截止2017年末,宁波库存去化周期为5.6个月,杭州的库存去化周期为9.08个月,重庆的库存去化周期为10.49个月(数据来源:中国指数研究院);

(二) 公司经营情况

报告期内,公司主营业务主要由房地产开发与销售、物业出租、物业管理及“代建、建筑施工”四方面构成。其中房地产开发与销售是公司收入的主要来源;商业写字楼租赁业务产生的租金收入稳步增长;物业管理的经营及收入规模随公司开发项目的增加稳步增长,截止报告期末,物业公司实际管理面积达到393.31万平方米;同时,“代建”、“建筑施工”等业务对公司业绩形成有益补充。

2017年,在土地市场升温,房价上涨预期的助推下,公司抓住市场销售的有利时机,加速推盘,加强营销策划,加快房源去化,加快资金回笼,取得了良好的销售业绩。报告期内,公司住宅销售签约2,297套,签约收入约53亿元,销售回款约52亿元,较好地完成了年初制定的销售目标。根据公司的收入确认原则,2017年公司主要营收来自于宁波香园(一期)、宁海凤凰城(一期)、山语湖苑、金域华府交付,截止报告期末,宁波香园(一期)交付率达98%,凤凰城(一期)交付率达98%,金域华府交付率达93%,山语湖苑交付率达95%,四个项目交付结转对报告期的利润情况产生积极影响,营业收入和盈利水平出现大幅上涨。2017年,公司实现营业收入42.64亿元,营业利润6.56亿元;

(三) 公司新增土地储备情况

序号	地块名称	取得时间	权益比例 (%)	土地面积 (M ²)	计容建筑面积(M ²)	权益建筑面积(M ²)	区域	土地用途	取得方式	备注
1	陈婆渡片区 CPD3-01-07B地块 A项目	2017.6.15	100	33458	110411	110411	浙江宁波	商业	股权收购	—
2	宁波集士港中一片 CX06-01-05b地块	2017.9.25	91.10	27980	55960	50979.56	浙江宁波	住宅	招拍挂	—
3	象山丰饶路与滨海 大道交叉口西北角 地块、来薰路与滨 海大道交叉口地块	2017.12.18	51	66178	183747	93710.97	浙江宁波	住宅、商 业	股权收购	—
4	桐土储(2017)11 号地块	2017.8.24	50	23169.19	41705.2	20852.60	浙江嘉兴	住宅	招拍挂	合作项目
5	海盐17-93武原地 块	2017.10.12	97.99	61641	110954	108723.80	浙江嘉兴	住宅	招拍挂	—
6	萧政储出(2017) 14号	2017.12.6	24.8	63742	140232	34777.54	浙江杭州	住宅	股权收购	合作项目
7	余政储出【2017】 20号地块	2017.9.27	100	42509	85018	85018	浙江杭州	住宅	招拍挂	—
8	台土告字【2017】 14号地块	2017.10.11	22	150785	345298	75965.56	浙江台州	住宅	股权收购	合作项目
9	岱山2017-10地块	2017.9.6	30	26871	53742	16122.60	浙江舟山	住宅	股权收购	合作项目
10	岱山竹屿新区 C9-3-1地块	2017.9.22	30	46458	83624	25087.20	浙江舟山	住宅	股权收购	合作项目
11	巴南区李家沱-鱼 洞组团O分区 O20-3-02、 O20-4-02地块	2017.6.23	99.57	24736	72305	71997.05	重庆	住宅	招拍挂	—
12	大渡口区大渡口组 团M分区M01-4、 M02-2号地块	2017.6.30	99.67	69285	193573	192933.63	重庆	住宅	招拍挂	—
13	巴南区界石组团N 标准分区N15-102、 N15-202号地块	2017.7.28	50	63909	122066	61033	重庆	住宅	招拍挂	合作项目
14	两江新区悦来组团 C分区C53/5号宗地	2017.12.11	100	19222.2	21144	21144	重庆	住宅	招拍挂	—
15	修武XGT2017-02	2017.12.4	51	44915.53	67373	34360.23	河南焦作	住宅	股权收购	合作项目

	号地块										
合计:				764858.9	—	1003116.74	—	—	—	—	

(四) 公司主要房地产项目开发情况

项目进展	区域	项目名称	资质取得	权益比例 (%)	占地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	已完工建筑面积 (m ²)	预计总投资额 (亿元)	实际投资额 (亿元)	开工时间	计划竣工时间
在建	宁波	晴雪园	施工许可证	100	8423	13476.49	—	3.8	2.07	2017.5.2	2019.9.30
		桃李郡	—	91.10	27980	55960	—	12	6.78	2018.3.20	2020.6.30
		欢乐购广场项目	—	100	33458	110411	—	8	3.12	2018.3.2	2020.8.30
	重庆	明月江南	施工许可证	99.57	24736	72305	—	6.52	2.9	2017.11.6	2020.3.26
		林语春风	—	99.67	69285	193573	—	7.2	6.6	2018.3.10	2020.7.10
在建在售	宁海	凤凰城 (二期)	预售许可证	100	47722	102596	—	8.38	7.31	2016.1.25	2018.10.31
	宁波	香园 (二期)	预售许可证	100	48021	93705	—	13.5	9.86	2016.4.14	2018.6.30
		香园 (三期)	预售许可证	98.08	21199	35993.4	—	6.2	3.81	2017.7.7	2019.3.30
		诚品园	预售许可证	100	7476	29530	—	2.75	1.43	2016.3.30	2018.9.30
		心尚园	预售许可证	100	37278	82011	—	13	7.28	2016.6.20	2018.10.30
		桃花源郡	预售许可证	98.23	53797	107573.67	—	12	5.78	2017.5.5	2019.10.30
	杭州	玉水观邸	预售许可证	100	44297	110739.31	—	12.36	6.43	2017.3.6	2019.9.30
	嘉兴	嘉兴荣安府	预售许可证	99.01	47832.1	110007.46	—	12.7	8.11	2017.4.20	2019.8.1
竣工交	宁波	山语湖苑	竣工备案合格证	100	16368	9948	20259.6	2	1.98	2015.3.18	2017.8.15

付										
合计			—	487872.1	1127829.3	20259.6	120.41	73.46	—	—

(五) 公司主要房地产项目销售情况

项目名称	业态	地区	权益比例 (%)	2017年可供出售面积 (m ²)	2017年销售签约面积 (m ²)	截止2017年末累计结算面积 (m ²)	竣工时间
金城华府	住宅	台州	100	25497.22	25364.94	159517.11	2015.12.21
香园(一期)	住宅	宁波	100	15182.26	14962.58	186276.43	2016.12.29
香园(二期)	住宅	宁波	100	66542.28	55797.98	—	—
香园(三期)	住宅	宁波	98.08	35036.26	7006.01	—	—
山语湖苑	住宅	宁波	100	8050.29	8050.29	9284.73	2017.8.15
心尚园	住宅	宁波	100	71029.35	51339.32	—	—
诚品园	住宅	宁波	100	31804.42	19950.17	—	—
桃花源郡	住宅	宁波	98.23	117898.31	10684.77	—	—
凤凰城(一期)	住宅	宁海	100	12706.82	11635.36	98045.68	2016.12.23
凤凰城(二期)	住宅	宁海	100	93515.91	55211.00	—	—
嘉兴荣安府	住宅	嘉兴	99.01	31988.67	29330.00	—	—
合计				509251.79	289332.42	453123.95	—

(六) 公司房地产出租情况

序号	项目名称	业态	地区	权益比例 (%)	楼面面积 (m ²)	出租率 (%)
1	宁波荣安大厦	写字楼	宁波	100	43006	96.38
2	杭州荣安大厦	写字楼	杭州	100	37000	95.87

(七) 公司融资情况

序号	融资类别	授信金额 (万元)	融资余额 (万元)	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	339000	196100	4.75%-5.41%	短期、中长期
2	债券	120000	120000	6.50%	3+2年
合计		459000	316100	-	-

(八) 公司项目跟投情况

序	项目名称	项目公司	投资主体	盈亏情	投资金额	股权占比	分红金额	退出情况
---	------	------	------	-----	------	------	------	------

号				况	(万元)			
1	嘉兴荣安府	嘉兴荣安置业有限公司	宁波荣美企业管理咨询有限公司	—	44553	99.0067%	未分红	未结算
			宁波江北区康煜企业管理合伙企业(有限合伙)	—	447	0.9933%	未分红	未结算
2	桃花源郡	宁波康梁房地产开发有限公司	宁波康柏投资管理有限公司	—	35363	98.2306%	未分红	未结算
			宁波江北区康德海鹏企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	—	637	1.7694%	未分红	未结算
3	香园(三期)	宁波康鹏置业有限公司	宁波康茂房地产销售代理有限公司	—	24519	98.0760%	未分红	未结算
			宁波江北区隆顺恒丰企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	—	481	1.9240%	未分红	未结算
4	明月江南	重庆市康瀚置业有限公司	宁波投创荣安置业有限公司	—	26885	99.5741%	未分红	未结算
			宁波江北区香茂腾美企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	—	115	0.4259%	未分红	未结算
5	林语春风	重庆康甬置业有限公司	宁波投创荣安置业有限公司	—	65782	99.6697%	未分红	未结算
			宁波江北区柏瀚元居企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	—	218	0.3303%	未分红	未结算
6	桃李郡	宁波康旺置业有限公司	宁波投创荣安置业有限公司	—	911	91.1000%	未分红	未结算
			宁波江北宁港景和企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	—	89	8.9000%	未分红	未结算
7	海上明月	海盐荣安置业有限公司	嘉兴睿和企业管理咨询有限公司	—	9799	97.9900%	未分红	未结算
			宁波嘉盐德荣企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	—	201	2.0100%	未分红	未结算
员工跟投金额合计				—	2188	—	—	—

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2017 年		2016 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	4,264,215,143.95	100%	1,727,638,858.95	100%	146.82%
分行业					
房地产销售	4,084,677,622.58	95.79%	1,516,197,026.99	87.76%	169.40%
物业管理	58,886,915.52	1.38%	47,065,994.51	2.73%	25.12%
房屋租赁	54,652,968.49	1.28%	50,318,358.78	2.91%	8.61%
其他	65,997,637.36	1.55%	114,057,478.67	6.60%	-42.14%
分产品					
房地产销售	4,084,677,622.58	95.79%	1,516,197,026.99	87.76%	169.40%
物业管理	58,886,915.52	1.38%	47,065,994.51	2.73%	25.12%
房屋租赁	54,652,968.49	1.28%	50,318,358.78	2.91%	8.61%
其他	65,997,637.36	1.55%	114,057,478.67	6.60%	-42.14%
分地区					
宁波地区	3,778,541,108.38	88.61%	905,780,420.34	52.43%	317.16%
宁波以外地区	485,674,035.57	11.39%	821,858,438.61	47.57%	-40.91%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	4,084,677,622.58	3,088,524,642.38	24.39%	169.40%	166.22%	0.91%
分产品						
房地产销售	4,084,677,622.58	3,088,524,642.38	24.39%	169.40%	166.22%	0.91%

分地区						
宁波地区	3,778,541,108.38	2,868,669,734.72	24.08%	317.16%	327.16%	-1.78%
宁波以外地区	485,674,035.57	335,079,068.59	31.01%	-40.91%	-47.32%	8.40%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2017 年	2016 年	同比增减
房地产开发经营	结转收入	万元	426,421.51	172,763.89	146.82%
	在建房屋建筑面积	万平方米	135.19	67.91	99.08%
	存货	万元	781,402.47	730,746.51	6.94%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

结转收入同比增加 146.82%，原因为报告期香园（一期）、凤凰城（一期）、山语湖苑、金域华府项目交付结转收入。

在建房屋建筑面积同比增加 99.08%，原因为报告期增加土地储备及开工投入。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2017 年		2016 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	房地产销售	3,088,524,642.38	96.40%	1,160,134,128.60	88.72%	166.22%
物业管理	物业管理	50,027,954.14	1.56%	45,354,573.53	3.47%	10.30%
房屋租赁	房屋租赁	25,643,908.56	0.80%	22,822,408.55	1.75%	12.36%
其他	其他	39,552,298.23	1.24%	79,294,163.63	6.06%	-50.12%

单位：元

产品分类	项目	2017 年		2016 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	房地产销售	3,088,524,642.38	96.40%	1,160,134,128.60	88.72%	166.22%
物业管理	物业管理	50,027,954.14	1.56%	45,354,573.53	3.47%	10.30%
房屋租赁	房屋租赁	25,643,908.56	0.80%	22,822,408.55	1.75%	12.36%

其他	其他	39,552,298.23	1.24%	79,294,163.63	6.06%	-50.12%
----	----	---------------	-------	---------------	-------	---------

说明

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

1、新设子公司

序号	名称	归属母公司权益比例
1	台州庆达企业管理咨询有限公司	100.00%
2	宁波英泽企业管理咨询有限公司	100.00%
3	重庆市康瀚置业有限公司	100.00%
4	杭州润美投资有限公司	100.00%
5	杭州震大投资有限公司	100.00%
6	嘉兴睿和企业管理咨询有限公司	100.00%
7	台州鸿茂企业管理咨询有限公司	100.00%
8	宁波荣腾贸易有限公司	100.00%
9	重庆康甬置业有限公司	100.00%
10	杭州运先投资管理有限公司	100.00%
11	海盐荣安置业有限公司	100.00%
12	焦作荣安房地地产开发有限公司	100.00%
13	杭州荣德置业有限公司	100.00%
14	郑州康瀚置业有限公司	100.00%
15	宁波康莱达商业管理咨询有限公司	100.00%
16	重庆市康创置业有限公司	100.00%
17	浙江高盛房地产开发有限公司	51.00%

2、非同一控制下的企业合并

序号	名称	归属母公司权益比例
1	宁波欢乐购广场开发有限公司	100.00%
2	宁波海洋置业有限公司	100.00%
3	河南大豫置业有限公司	51.00%

3、处置子公司

序号	名称	权益处置比例
----	----	--------

1	宁波康瑞企业管理咨询有限公司	60.00%
2	宁波荣安教育投资管理有限公司	75.00%
3	嘉兴荣旺置业有限公司（注 1）	60.00%
4	宁波康华置业有限公司（注 2）	75.00%

注1：嘉兴荣旺置业有限公司为宁波康瑞企业管理咨询有限公司全资子公司。

注2：宁波康华置业有限公司为宁波荣安教育投资管理有限公司全资子公司。

（7）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	71,019,739.25
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.30%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.50%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	27,215,173.02	0.50%
2	客户二	21,411,045.32	0.39%
3	客户三	8,047,620.94	0.15%
4	客户四	7,293,299.97	0.13%
5	客户五	7,052,600.00	0.13%
合计	--	71,019,739.25	1.30%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,765,663,837.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	60.77%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	重庆联合产权交易所集团股份有限公司	1,071,290,000.00	23.54%
2	宁波市国土资源局海曙分局	610,235,200.00	13.41%

3	杭州市国土资源局余杭分局	574,500,000.00	12.62%
4	宁波市鄞州区公共资源交易中心	284,957,192.00	6.26%
5	海盐县国土资源局	224,681,445.00	4.94%
合计	--	2,765,663,837.00	60.77%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2017 年	2016 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	65,781,327.70	26,500,281.95	148.23%	销售费用较上年同期大幅增长，因为为报告期在售楼盘增加，扩大推广与宣传。
管理费用	76,941,001.46	71,352,415.62	7.83%	
财务费用	94,460,890.55	102,364,423.72	-7.72%	

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2017 年	2016 年	同比增减
经营活动现金流入小计	37,260,742,854.21	11,897,764,541.42	213.17%
经营活动现金流出小计	37,522,518,917.27	11,716,226,438.83	220.26%
经营活动产生的现金流量净额	-261,776,063.06	181,538,102.59	-244.20%
投资活动现金流入小计	37,603,880,161.82	18,055,319,036.45	108.27%
投资活动现金流出小计	38,082,332,822.41	17,785,341,352.54	114.12%
投资活动产生的现金流量净额	-478,452,660.59	269,977,683.91	-277.22%
筹资活动现金流入小计	2,640,650,000.00	675,000,916.07	291.21%
筹资活动现金流出小计	1,865,807,783.64	615,035,544.25	203.37%
筹资活动产生的现金流量净额	774,842,216.36	59,965,371.82	1,192.15%
现金及现金等价物净增加额	34,613,492.71	511,481,158.32	-93.23%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动现金流入较上年同期增幅较大，原因为报告期房地产形势较好，现金回流较大。

经营活动现金流出较上年同期增幅较大，原因为报告期增加土地储备及合作项目增多。

投资活动现金流入和流出较上年同期增幅较大，原因为报告期购买和赎回理财产品，及对合作项目的投入。

筹资活动现金流入和流出较上年同期增幅较大，原因为报告期因项目开工，增加项目开发贷款。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本期经营活动产生的现金净流出系购买土地、增加土地储备及支付土地保证金等。

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	66,120,448.43	9.92%	主要是由于购买理财产品产生收益	否
资产减值损失	81,791,626.49	12.27%	主要是本期计提其他应收款坏账准备	否
营业外收入	14,801,419.67	2.22%	主要是由于政府财政补助及客户违约金收入	否
营业外支出	3,842,611.14	0.58%	主要是发生的公益性捐赠	否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2017 年末		2016 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	827,765,008.85	6.27%	793,151,516.14	7.14%	-0.87%	
应收账款	39,911,975.07	0.30%	54,136,754.32	0.49%	-0.19%	
存货	7,814,024,652.88	59.22%	7,307,465,127.39	65.79%	-6.57%	
投资性房地产	489,180,708.18	3.71%	516,235,366.74	4.65%	-0.94%	
长期股权投资	52,206,555.90	0.40%	23,500,563.02	0.21%	0.19%	
固定资产	6,625,543.35	0.05%	5,055,893.81	0.05%	0.00%	
短期借款	75,000,000.00	0.57%	225,000,000.00	2.03%	-1.46%	
长期借款	1,486,400,000.00	11.26%	562,000,000.00	5.06%	6.20%	

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	金额	受限制的原因
货币资金	1,200,000.00	
其中：银行承兑保证金		如明细项目所列
保函保证金	1,200,000.00	
应收账款[注 1]		
存货一	4,334,773,851.00	为取得借款设定抵押
存货二	311,566,001.90	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（第十一节、十四、2）
投资性房地产	404,389,158.43	为取得借款设定抵押

[注 1]：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。

五、投资状况

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
58,970,000.00	313,015,560.05	-81.16%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
杭州东松投资管理有限公司	宁波康瑞企业管理咨询有限公司	2017年01月04日	60	0	对利润影响很小	0.00%	账面价	否	无关联	是	是	2016年12月24日	
宁波景玺置业有限公司	宁波荣安教育投资管理有限公司	2017年04月12日	1,250	0	对利润影响很小	0.00%	账面价	否	无关联	是	是	2017年03月21日	
宁波荣	宁波荣	2017年	1,250	0	对利润	0.00%	账面价	否	关联	是	是	2017年	

耀置业 有限公司	安教育 投资管理 有限公司	04 月 12 日			影响很 小								03 月 21 日
宁波梅 山保税 港区晏 泽投资 有限公司	宁波荣 安教育 投资管理 有限公司	2017 年 04 月 12 日	1,250	0	对利润 影响很 小	0.00%	账面价	否	无关联	是	是		2017 年 03 月 21 日

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
宁波投创荣 安置业有限 公司	子公司	房地产开发	500,000,000.00	3,538,339,722.73	928,854,247.15	2,558,609,079.09	562,934,848.46	428,854,247.15
台州荣方建 设房地产开 发有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	241,233,973.38	151,858,671.29	417,161,894.31	122,542,952.78	90,758,562.15

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
宁波欢乐购广场开发有限公司	股权受让	对利润影响较小
宁波海洋置业有限公司	股权受让	对利润影响较小
河南大豫置业有限公司	股权受让	对利润影响较小
宁波康瑞企业管理有限公司	股权转让	对利润影响较小
宁波荣安教育投资管理有限公司	股权转让	对利润影响较小
嘉兴荣旺置业有限公司	股权转让	对利润影响较小
宁波康华置业有限公司	股权转让	对利润影响较小

主要控股参股公司情况说明

无

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

1、行业发展趋势

鉴于2018年经济稳中求进的主基调，财政政策更加积极有效，深化供给侧改革，着力振兴实体经济，这都有利于为房地产市场平稳发展营造良好环境。预期未来房地产市场整体调控基调将依然延续，以防范房地产市场过热产生的风险。政府层面将加快构建房地产市场发展的长效机制，防止房地产市场大起大落，影响经济的健康运行。在此背景下，预计一、二线热点城市将继续受到政策影响，市场需求会受到一定程度的抑制，而部分三四线城市库存压力仍存，价格上涨动力不足。

2、发展战略

公司将坚持“以战略为导向，向管理要效益，控制风险，稳健发展”的经营发展思路，继续坚持以房地产开发为绝对核心主业，将房地产做大、做强、做精、做专，兼顾代建、建筑施工相关产业的发展。房地产开发业务注重更加全面均衡的发展，在规模快速增长的同时不断提升盈利能力，坚持快速开发策略，快速回笼资金，保证现金流绝对安全。公司将以具备优势的全国化城市布局、充足高质量的土地储备、成熟的管理团队和管理体系、人性化的物业管理服务、高回报率的持有型物业经营，构筑长期竞争优势，充分发挥产品和品牌的溢价能力，有效利用规模化带来的成本控制优势，为公司长期稳定健康发展奠定坚实的基础。

在做大做强房地产开发业务的同时，公司将重点在教育、金融、大健康（医疗医药）、新能源等领域积极培育多元化产业，以实现房地产与多元化产业协同发展、优势互补。

3、未来面临的风险及对策

（1）政策风险

公司主营业务为房地产住宅市场的开发，房地产行业属国家重点调控对象，受国家宏观调控政策影响较大。如果不能适应国家政策的变化，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

因此，公司将继续加强对宏观政策的跟踪研究，把握国家经济形势的变化，及时采取应对措施，理性投资，优化产品结构，把控项目开发节奏，顺势而为。

（2）资金风险

房地产企业是资本密集型企业，现金流是企业的生命线。一方面企业需要大量的资金投入；另一方面，房地产项目开发周期长，企业必须能够有效分配有限的资金，完成项目开发。国家通过金融、税务等措施来调控房地产市场，进而影响公司的财务管理和资金筹措，给公司的战略执行带来风险。

随着公司业务规模的不断扩大，资金需求量的增加，公司将积极采取措施，合理安排融资计划并运用各项融资工具，在融资、贷款利率等环节加强资金管理，确保资金链安全，并尽可能的降低财务费用。

（3）项目运营风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征和较强的地域特征。一个完整的房地产项目运作和开发流程复杂，从开发土地的获取、产品的定位、产品营销以及工程管理，其中任何一个环节出现问题，都会造成项目预期经营目标难以如期实现。因此，房地产项目的运营风险贯穿项目开发的整个过程。

公司将坚持“不囤地、不捂盘”的原则，快速开发，快速回笼资金。在项目定位上，公司重点关注刚性需求和首次改善需求人群，积极推出适销产品。在项目开发上，公司依托标准化体系建设，实现快速开发，严控项目里程碑节点，有效缩短项目开发周期；在项目销售上，公司以合理的产品定价和灵活的营销策略，实现项目的快速去化。在成本管控上，全面执行费用预算、实时跟踪控制。通过合理管控，全面提高项目经营能力和管理水平，提升产品品质，降低业务经营风险。

（4）人力资源风险

公司积极的项目拓展策略导致公司经营规模、业务区域范围不断扩大。而每一个新进城市都需要一支优秀高效的团队来运营，并且需要快速熟悉当地的政策、人文环境，团队成员之间的相互协作也需要磨合，对项目公司能否按照公司要求的开发节奏快速开发项目带来一定的风险。

公司将继续广揽适合企业发展的各类专业人才，加强人才梯队建设和内部培训，通过不断完善“选、用、育、留”的人力资源管理体系，打造业内一流的经营团队。

4、2018年经营计划

2018年，公司将以战略为导向，向管理要效益。继续坚持品质一流和服务客户的理念，不断提高品牌影响力；继续加强

标准化运营，努力实现快速周转；继续加强现金流管理，确保公司稳健发展。

在土地储备方面，公司将继续加大对浙江省内、中西部核心城市、京津冀城市群、长三角城市群、中原城市群等目标区域的项目拓展力度，继续深耕宁波、杭州、台州、嘉兴、重庆等城市。2018年计划新增超过50亿元金额的权益土地储备（2017年公司实际增加权益土地储备金额约40亿元，较2017年实际完成增长25%以上）。

在房地产项目营造方面，2018年3月份计划开工项目：重庆林语春风项目、宁波欢乐购广场项目、桃李郡项目、杭州临平项目、嘉兴海上明月项目、堇山路项目；2018年5月份计划开工项目：象山滨海大道项目、河南焦作当阳峪项目；2018年6月份计划开工项目：重庆柳岸潮鸣项目；2018年上半年计划交付项目：香园（二期）；2018年下半年计划交付项目：宁海凤凰城（二期）、诚品园、心尚园。

营销与招商方面，根据2017年土地储备增加情况，结合报告期末商品房库存情况，公司2018年计划实现住宅销售签约5496套（较2017年实际完成增长139%），签约收入103.70亿元（较2017年实际完成增长96%），销售回款94.69亿元（较2017年实际完成增长83%）。其中，2018年上半年计划开盘项目：晴雪园、重庆明月江南、重庆林语春风、嘉兴海上明月；2018年下半年计划开盘项目：河南焦作当阳峪项目、桃李郡、象山滨海大道项目、杭州临平项目、重庆柳岸潮鸣、欢乐购广场项目；

计划实现写字楼及商业租金回款6709万元（即在2017年实际租金回款5900万元的基础上增长14%）。

融资方面，2018年公司计划完成银行间市场债券类融资14亿元，完成项目贷款授信28.40亿元。

在多元化投资方面，2018年公司将继续加强对教育、金融、大健康（医疗医药）、新能源等产业的研究，在对境内外并购项目进行深入调研和考察的同时，进行适度的财务投资。同时，加强投后管理，对已投项目进行跟踪管理。

上述经营计划、经营目标并不代表公司对2018年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者特别注意。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2017年01月01日	实地调研	机构	荣安地产股份有限公司投资者关系活动记录表
2017年12月15日	实地调研	机构	荣安地产股份有限公司投资者关系活动记录表
2017年01-12月	电话沟通	个人	电话咨询公司的基本情况、经营状况等
接待次数	950		
接待机构数量	3		
接待个人数量	947		
接待其他对象数量	0		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否		

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司实行持续、稳定的股利分配政策，现金分红政策的制定及执行符合《公司章程》的规定及股东大会决议的要求，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，公司的利润分配预案均提交到股东大会进行了审议，中小股东拥有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到了充分维护。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况：

1、2015 年度利润分配方案：以 2015 年 12 月 31 日的公司总股本 3,183,922,485 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元（含税），不派送红股，不以公积金转增股本。

2、2016 年度利润分配方案：公司 2016 年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

3、2017 年度利润分配预案：以 2017 年 12 月 31 日的公司总股本 3,183,922,485 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），不派送红股，不以公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表：

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2017 年	63,678,449.70	541,755,811.97	11.75%	0.00	0.00%
2016 年	0.00	148,934,401.83	0.00%	0.00	0.00%
2015 年	148,583,049.30	103,265,173.26	143.88%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.20
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	3,183,922,485
现金分红总额 (元) (含税)	63,678,449.70
可分配利润 (元)	257,913,610.50
现金分红占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>根据合并报表和母公司报表中可供分配利润孰低原则, 公司本年度可供股东分配的利润为 257,913,610.50 元。根据《公司法》和《公司章程》的相关规定, 结合公司战略发展、盈利水平及资金等状况, 兼顾股东利益和公司发展需要, 拟定公司 2017 年度的利润分配预案如下: 公司拟以 2017 年 12 月 31 日的总股本 3,183,922,485 股为基数, 向全体股东每 10 股派 0.20 元人民币现金红利 (含税)。</p>	

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	王怡心	股份减持承诺	鉴于本人从荣安集团股份有限公司协议受让的 25000 万股荣安地产股票 (证券简称: 荣安地产, 证券代码: 000517) 为有限售条件流通股。转让方荣安集团股份有限公司曾于 2008 年 8	2015 年 04 月 01 日	2019 年 09 月 10 日	王怡心先生严格履行该项承诺。

			<p>月 18 日作出承诺：认购甬成功（荣安地产股份有限公司重组前证券简称）本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日 2009 年 9 月 11 日为起始日）起五年内不转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于 15 元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。本人承诺，在受让本次协议转让的股份后，仍将履行荣安集团作出的上述承诺，直至履行期限届满。</p>			
	王久芳	股份减持承诺	本人与荣安集团股份有	2015 年 06 月 19 日	2019 年 9 月 10 日	王久芳先生严格履行该

		<p>限公司签署了《股权转让协议》，协议受让其所持有的 6500 万股荣安地产股份有限公司股票（证券简称：荣安地产，证券代码：000517）。鉴于转让方荣安集团股份有限公司曾于 2008 年 8 月 18 日作出承诺：认购甬成功（荣安地产股份有限公司重组前证券简称）本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日 2009 年 9 月 11 日为起始日）起五年内不转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于 15 元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或</p>			<p>项承诺。</p>
--	--	--	--	--	-------------

			<p>权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。本人承诺，在受让本次协议转让的股份后，仍将履行荣安集团作出的上述承诺，直至履行期限届满。</p>			
<p>资产重组时所作承诺</p>	<p>荣安集团股份有限公司</p>	<p>股份减持承诺</p>	<p>荣安集团股份有限公司认购甬成功（本公司重组前证券简称）本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日 2009 年 9 月 11 日为起始日）起五年内不得转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于 15 元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按</p>	<p>2009 年 09 月 11 日</p>	<p>2019 年 9 月 10 日</p>	<p>荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。</p>

			相应比例进行调整。			
	荣安集团股份有限公司	其他承诺	<p>荣安集团股份有限公司与成功信息产业（集团）股份有限公司（公司原名）签订《成功信息产业（集团）股份有限公司与荣安集团股份有限公司关于认购非公开发行股票的协议书》确定的资产交割日之前的荣安集团拟注入成功信息产业（集团）股份有限公司的八家子公司已开发完成的项目，如需补交土地增值稅的，由荣安集团全额承担；八家子公司注入上市公司后开发完成的项目，如果根据相关法律规定需补交的土地增值稅，由荣安集团全额承担。</p>	2007 年 12 月 07 日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。
	荣安集团股份有限公司	其他承诺	<p>对于成功信息产业（集团）股份有限公司通过以</p>	2008 年 01 月 08 日		荣安集团股份有限公司严格履行该

			<p>新增股份购买荣安集团股份有限公司相关资产所获得的土地储备，如果因违反我国有关法律法规或相关合同约定被土地主管部门无偿收回、或重组后的甬成功被征收土地闲置费，荣安集团将按注入甬成功时该土地使用权的评估值或被实际征收的土地闲置费予以全额补偿。</p>			项承诺。
	荣安集团股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>在作为甬成功控股股东期间，将尽可能避免和减少与甬成功之间的关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循公正、公平、公开的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、《深圳证券交易所股票上市规则》以及甬成功</p>	2008年07月14日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。

			《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理相关手续，保证不通过关联交易损害甬成功及其他股东的合法权益。			
	荣安集团股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>(1) 在作为成功信息产业（集团）股份有限公司控股股东期间，荣安集团及控制的企业不直接或间接从事与甬成功构成同业竞争的业务，也不投资与甬成功存在直接或间接竞争的企业或项目；</p> <p>(2) 若发现荣安集团及控制的企业直接或间接从事与成功信息产业（集团）股份有限公司构成同业竞争的业务，或投资、计划投资与上述业务相关的与甬成功存在直接或间接竞争的企业或项目，成功信息产业（集团）</p>	2007年08月03日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。

			股份有限公司有权要求荣安集团及其控制的企业停止从事上述竞争业务、停止实施上述竞争以及停止投资上述相关的企业。如荣安集团及其控制的企业已经完成投资的，成功信息产业（集团）股份有限公司有权要求荣安集团及其控制的企业转让该项目的相关股权或经营该等业务或企业。			
	荣安集团股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	荣安集团股份有限公司承诺在作为甬成功控股股东期间，将保证与甬成功在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。	2007年09月03日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。
	荣安集团股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	荣安集团股份有限公司及重组后的成功信息产业（集团）股份有限公司不会与王久林、王久松实际控制的房	2007年11月15日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。

			地产公司合作开发房地产项目。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	无					
股权激励承诺	无					
其他对公司中小股东所作承诺	无					
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

2017年4月28日，财政部发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，要求自2017年5月28日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。对于准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，采用未来适用法处理。

2017年5月10日，财政部对《企业会计准则第16号——政府补助》进行了修订，要求自2017年6月12日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，并要求对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至准则施行日之间新增的政府补助根据修订后准则进行调整。

2017年12月25日财政部发布财会〔2017〕30号《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，针对2017年施行的《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和《企业会计准则第16号——政府补助》的相关规定，对一般企业财务报表格式进行了修订，新增了“其他收益”、“资产处置收益”、“（一）持续经营净利润”和“（二）终止经营净利润”等报表项目，并对营业外收支的核算范围进行了调整。此项调整采用追溯调整法，调减2016年营业外支出7,162.59元，调减资产处置收益7,162.59元。

经公司第十届董事会第十三次临时会议、第十届董事会第十九次会议分别审议通过了上述会计政策变更的议案，并按照准则生效日期开始执行前述新颁布或修订的企业会计准则，并根据各准则衔接要求进行了调整。公司管理层认为前述准则的采用未对本公司财务报表产生重大影响。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1、新设子公司

序号	名称	归属母公司权益比例
1	台州庆达企业管理咨询有限公司	100.00%
2	宁波英泽企业管理咨询有限公司	100.00%
3	重庆市康瀚置业有限公司	100.00%
4	杭州润美投资有限公司	100.00%
5	杭州震大投资有限公司	100.00%
6	嘉兴睿和企业管理咨询有限公司	100.00%
7	台州鸿茂企业管理咨询有限公司	100.00%
8	宁波荣腾贸易有限公司	100.00%
9	重庆康甬置业有限公司	100.00%
10	杭州运先投资管理有限公司	100.00%
11	海盐荣安置业有限公司	100.00%
12	焦作荣安房地产开发有限公司	100.00%
13	杭州荣德置业有限公司	100.00%
14	郑州康瀚置业有限公司	100.00%
15	宁波康莱达商业管理咨询有限公司	100.00%
16	重庆市康创置业有限公司	100.00%
17	浙江高盛房地产开发有限公司	51.00%

2、非同一控制下的企业合并

序号	名称	归属母公司权益比例
1	宁波欢乐购广场开发有限公司	100.00%
2	宁波海洋置业有限公司	100.00%
3	河南大豫置业有限公司	51.00%

3、处置子公司

序号	名称	权益处置比例
----	----	--------

1	宁波康瑞企业管理咨询有限公司	60.00%
2	宁波荣安教育投资管理有限公司	75.00%
3	嘉兴荣旺置业有限公司（注 1）	60.00%
4	宁波康华置业有限公司（注 2）	75.00%

注1：嘉兴荣旺置业有限公司为宁波康瑞企业管理咨询有限公司全资子公司。

注2：宁波康华置业有限公司为宁波荣安教育投资管理有限公司全资子公司。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	9
境内会计师事务所注册会计师姓名	虞丽新、杨贤武
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	虞丽新 5 年、杨贤武 2 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本报告期，公司聘请天衡会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2017年度内部控制审计机构。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预计 负债	诉讼(仲裁) 进展	诉讼(仲裁)审理 结果及影响	诉讼(仲裁)判 决执行情况	披露日期	披露索引
公司于 2017 年 9 月 15 日收到宁波市海曙区人民法院的应诉通知书（2017）浙 0203 民初 8244 号】及传票	0	否	原告已撤诉	不适用	不适用	2017 年 10 月 18 日	巨潮资讯网：《荣安地产股份有限公司关于申请撤销董事会

<p>等诉讼材料。原告：陈艳，女，汉族，身份证号码：330205198004171823，住宁波市江北区天水家园 11 幢 35 号 406 室。诉讼请求：请求法院判令撤销公司于 2017 年 7 月 3 日召开的第十届董事会 2017 年第二次临时会议第一项《关于聘任公司高级管理人员的议案》决议。</p>						<p>决议相关诉讼的公告》（公告编号 2017-073）</p>
--	--	--	--	--	--	----------------------------------

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

报告期内，公司及控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行	是否为关

	相关公告披露日期		(协议签署日)				完毕	关联方担保
台州市中梁宇置业有限公司	2017年12月12日	26,400	未签署	0	连带责任保证	二年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)		26,400		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)		0		
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)		26,400		报告期末实际对外担保余额合计(A4)		0		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期(协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
杭州香华投资管理有限公司	2014年11月13日	8,000	2015年01月29日	8,000	连带责任保证	八年	否	否
宁波荣居置业有限公司	2016年12月31日	21,200	2017年01月19日	20,000	连带责任保证	三年	否	否
宁波荣居置业有限公司	2017年09月27日	30,000	2017年09月27日	28,800	连带责任保证	二年	否	否
杭州荣美置业有限公司	2017年07月04日	36,000	2017年10月23日	31,000	连带责任保证	三年	否	否
宁波康梁房地产开发有限公司	2017年10月31日	30,000	2017年10月31日	0	连带责任保证	二年	否	否
嘉兴荣安置业有限公司	2017年09月19日	10,000	2018年03月11日	0	连带责任保证	三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)		106,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)		79,800		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		135,200		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)		87,800		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期(协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计(C1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计(C2)		0		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(C3)		0		报告期末对子公司实际担保余额合计(C4)		0		
公司担保总额(即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计(A1+B1+C1)		132,400		报告期内担保实际发生额合计(A2+B2+C2)		79,800		

报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	161,600	报告期末实际担保余额合 计 (A4+B4+C4)	87,800
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例	20.81%		
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)	0		
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)	56,800		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)	0		
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	56,800		
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	无		
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	无		

采用复合方式担保的具体情况说明

无

(2) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位: 万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	3,573,164	0	0
信托理财产品	自有资金	40,000	42,000	0
合计		3,613,164	42,000	0

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

社会责任报告全文披露日期：2018年3月28日

社会责任报告全文披露索引：巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），荣安地产股份有限公司《2017年度社会责任报告》

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

（一）报告期内披露的重大事项

序号	披露公告名称	刊登日期	刊载的报刊名称及版面		
			《证券时报》	《证券日报》	《中国证券报》
1	2017-001 关于出售子公司股权进行合作开发的进展公告	2017/1/7	B65	C27	B032
2	2017-002 2017 年第一次临时股东大会决议公告	2017/1/18	B36	D63	B030
3	2017-003 第九届董事会2017年第一次临时会议决议公告	2017/3/8	B44	D9	B14
4	2017-004 关于对控股子公司增资的公告				
5	2017-005 第九届董事会2017年第二次临时会议决议公告	2017/3/21	B65	D62	B17
6	2017-006 关于出售子公司股权进行合作开发的公				
7	2017-007 关于对外提供财务资助的公告				
8	2017-008 关于对控股子公司减资的公告				
9	2017-009 关联自然人向公司购买商品房的关联交易公告				
10	2017-010 关于召开 2017 年第二次临时股东大会的通知				
11	2017-011 2017 年第二次临时股东大会决议公告	2017/4/13	B56	D74	B40
12	2017-012 2016 年度业绩快报	2017/4/15	B8	C77	B56
13	2017-013 2017 年第一季度业绩预告				
14	2017-014 第九届董事会2017年第三次临时会议决议公告	2017/4/18	B112	D67	B33
15	2017-015 关于对控股子公司增资的公告				

16	2017-016 第九届董事会第十一次会议决议公告	2017/4/27	B173	D206	B154
17	2017-017 2016年年度报告摘要			D205	
18	2017-018 2017年第一季度报告正文			D206	
19	2017-019 第九届监事会第十一次会议决议公告				
20	2017-020 第九届董事会2017年第四次临时会议决议公告	2017/6/1	B52	D26	B18
21	2017-021 第九届监事会2017年第一次临时会议决议公告				
22	2017-022 关于召开 2016 年度股东大会的通知				
23	2017-023 关于子公司竞得土地使用权的公告	2017/6/10	B48	B3	B49
24	2017-024 关于控股股东部分股权解除质押及再质押的公告	2017/6/20	B53	D44	B21
25	2017-025 2016年度股东大会决议公告	2017/6/23	B57	D47	B37
26	2017-026 关于选举产生职工代表董事、职工代表监事的公告				
27	2017-027 第十届监事会第一次会议决议公告				
28	2017-028 第十届董事会2017年第一次临时会议决议公告	2017/6/30	B60	D42	B6
29	2017-029 关于子公司竞得土地使用权的公告	2017/7/1	B28	C30	B010
30	2017-030 第十届董事会2017年第二次临时会议决议公告	2017/7/4	B25	D72	B037
31	2017-031 关于为控股子公司提供担保的公告				
32	2017-032 关于股东部分股权解除质押的公告	2017/7/7	B52	D51	B017
33	2017-033 2017年半年度业绩预告	2017/7/14	B56	D50	B018
34	2017-034 第十届董事会2017年第三次临时会议决议公告	2017/7/15	B33	C60	B028
35	2017-035 关于购买土地使用权的公告				
36	2017-036 关于控股股东部分股权解除质押的公告	2017/7/18	B28	D29	B025
37	2017-037 第十届董事会2017年第四次临时会议决议公告	2017/7/27	B52	D44	B028
38	2017-038 关于全资子公司、控股子公司抵押借款的公告				
39	2017-039 “15 荣安债”2017年付息公告	2017/8/1	B41	D60	B022
40	2017-040 关于股东进行股票质押式回购交易的公告	2017/8/16	B28	D41	B006
41	2017-041 关于股东部分股权解除质押的公告	2017/8/22	B72	D32	B019
42	2017-042 关于子公司竞得土地使用权的公告	2017/8/26	B188	C117	B029
43	2017-043 关于股东部分股权质押的公告				
44	2017-044 荣安地产股份有限公司2017年半年度报告摘要	2017/8/30	B188	D165	B157
45	2017-045 第十届董事会第五次会议决议公告		B048		
46	2017-046 第十届监事会第二次会议决议公告				

47	2017-047 关于第十届董事会第五次会议决议公告内容更正的公告				B044
48	2017-048 关于2017年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告	2017/9/5	B029	D55	B008
49	2017-049 第十届董事会第六次临时会议决议公告	2017/9/19	B045	D22	B017
50	2017-050 关于与广东美的置业有限公司合作开发房地产项目的公告				
51	2017-051 关于与德信地产集团有限公司等合作开发房地产项目的公告				
52	2017-052 关于对外提供财务资助的公告				
53	2017-053 关于为控股子公司提供担保的公告				
54	2017-054 关于购买土地使用权的公告				
55	2017-055 关于子公司竞得土地使用权的公告	2017/9/26	B33	D44	B008
56	2017-056 关于股东部分股权质押的公告	2017/9/27	B024	D70	B032
57	2017-057 第十届董事会第七次临时会议决议公告	2017/9/27	B061	D69、D70	B032、B055
58	2017-058 关于为控股子公司提供担保的公告				
59	2017-059 关于对桐乡荣正置业有限公司提供财务资助的公告				
60	2017-060 关于对重庆美荣房地产开发有限公司提供财务资助的公告				
61	2017-061 关于购买土地使用权的公告				
62	2017-062 关于购买理财产品的公告				
63	2017-063 关于召开 2017 年第三次临时股东大会的通知				
64	2017-064 关于子公司竞得土地使用权的公告	2017/9/28	B036	C4	B028
65	2017-065 关于股东部分股权质押的公告		B025		
66	2017-066 关于召开2017年第三次临时股东大会的提示性公告	2017/10/10	B048	D65	B021
67	2017-067 2017年度前三季度业绩预告	2017/10/14	B052	C17	B050
68	2017-068 关于子公司竞得土地使用权的公告	2017/10/14	B044	C60	B050
69	2017-069 2017年第三次临时股东大会决议公告		B020		
70	2017-070 第十届董事会第八次临时会议决议公告		B112		B072
71	2017-071 关于合作开发房地产项目的公告				
72	2017-072 关于对外提供财务资助的公告				
73	2017-073 关于申请撤销董事会决议相关诉讼的公告	2017/10/18	B033	D63	B006

74	2017-074 第十届董事会第九次临时会议决议公告	2017/10/19	B052	D57、D58	B006
75	2017-075 关于对控股子公司增资的公告				
76	2017-076 关于与德信地产集团有限公司等合作开发房地产项目的公告				
77	2017-077 关于对宁波合煜投资管理有限公司提供财务资助的公告				
78	2017-078 关于对宁波世泉投资管理有限公司提供财务资助的公告				
79	2017-079 关于购买土地使用权的公告	2017/10/31	B208	D87	B193
80	2017-080 第十届董事会第十次临时会议决议公告				
81	2017-081 关于为控股子公司提供担保的公告				
82	2017-082 荣安地产股份有限公司2017年第三季度报告正文	2017/11/7	B044	D69、D70	B014
83	2017-083 第十届董事会第十一次临时会议决议公告				
84	2017-084 关于与杭州梁盛置业有限公司等合作开发房地产项目的公告				
85	2017-085 关于对台州市中梁宇置业有限公司提供财务资助的公告				
86	2017-086 关于拟发行中期票据的公告				
87	2017-087 关于召开 2017 年第四次临时股东大会的通知	2017/11/13	B013	D51	B014
88	2017-088 关于2017年第四次临时股东大会增加提案的公告				
89	2017-089 关于召开2017年第四次临时股东大会的补充通知				
90	2017-090 关于召开2017年第四次临时股东大会的提示性公告	2017/11/17	B032	D65	B024
91	2017-091 关于参加宁波辖区上市公司投资者网上集体接待日活动的临时公告	2017/11/22	B017	D37	B009
92	2017-092 荣安地产股份有限公司2017年第四次临时股东大会决议公告	2017/11/24	B069	D37	B053
93	2017-093 第十届董事会第十二次临时会议决议公告	2017/11/25	B037	C10	B059
94	2017-094 关于对外提供财务资助的公告	2017/11/25			
95	2017-095 荣安地产股份有限公司第十届董事会第十三次临时会议决议公告	2017/12/12	B128	D102	B112
96	2017-096 关于根据国家统一会计制度规定变更公司会计政策的公告				
97	2017-097 关于追加提供财务资助并提请股东大会豁免前置审批程序的公告				

98	2017-098 关于对浙江锦森投资管理有限公司提供担保的公告				
99	2017-099 关于对台州市中梁宇置业有限公司提供担保的公告			D101	
100	2017-100 荣安地产股份有限公司关于召开 2017 年第五次临时股东大会的通知公告			D101、 D102	
101	2017-101 荣安地产股份有限公司第十届监事会第四次临时会议决议公告			D102	
102	2017-102 荣安地产股份有限公司第十届董事会第十四次临时会议决议公告		B029	D66	B022
103	2017-103 关于收购宁波海洋置业有限公司股权的公告				
104	2017-104 关于召开 2017 年第五次临时股东大会的提示性公告	2017/12/25	B048	D69	B060
105	2017-105 关于变更办公地址的公告				
106	2017-106 关于董事辞职的公告				
107	2017-107 荣安地产股份有限公司 2017 年第五次临时股东大会决议公告	2017/12/29	B140	C43	B115
108	2018-108 关于对相关公告内容补充更正的公告	2018/1/1	B020	D21	B009

(二) 报告期内重大事项进展情况

序号	重要事项进展概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
1	公司于 2017 年 8 月 1 日在深交所信息披露指定媒体刊发了“15 荣安债”2017 年付息公告，并于 2017 年 8 月 7 日完成付息。	2017/8/1	具体内容详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)，《“15 荣安债”2017 年付息公告》(公告编号：2017-039)。
2	公司于 2017 年 9 月 18 日召开第十届董事会 第六次临时会议，审议通过了《关于与广东美的置业有限公司合作开发房地产项目的议案》，为实现共同开发，公司控股子公司宁波投创荣安置业有限公司设立全资子公司重庆美荣房地产开发有限公司（以下称“项目公司”）开发本项目，项目公司初始注册资本为人民币 2,500 万元，由广东美的置业有限公司向项目公司增资人民币 2,500 万元，增资后项目公司注册资本为人民币 5,000 万元，双方各占 50% 的股权比例。2017 年 10 月 16 日，双方签订补充协议，广东美的置业有限公司授权其全资子公司贵阳市美的房地产发展有限公司为本次合作项目公司直接合作方，增资扩股后直接持有项目公司 50%	2017/9/19	具体内容详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)，《关于与广东美的置业有限公司合作开发房地产项目的公告》(公告编号：2017-050)。

	<p>股权，享有原《合作开发协议书》中广东美的置业有限公司享有的权利，承担广东美的置业有限公司应该承担的义务。广东美的置业有限公司为贵阳市美的房地产发展有限公司履行原《合作开发协议书》中广东美的置业有限公司的责任和义务提供不可撤销的连带责任担保，担保期限自前述协议履行期限届满之日起两年。上述股权变更工商登记于 2017 年 10 月 23 日完成。</p>		
3	<p>公司于 2017 年 9 月 18 日召开第十届董事会 2017 年第六次临时会议，审议通过了《关于与德信地产集团有限公司等合作开发房地产项目的议案》。为实现共同开发，德信地产集团有限公司按注册资本金额平价（即“无溢价”）转让所持浙江锦森投资管理有限公司 24.8% 的股份给公司控股子公司杭州运先投资管理有限公司，股权转让价格为 248 万元人民币。上述股权变更工商登记于 2017 年 9 月 25 日完成。</p>	2017/9/19	<p>具体内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），《关于与德信地产集团有限公司等合作开发房地产项目的公告》（公告编号：2017-051）。</p>
4	<p>因持有咸阳晟辉房地产开发有限公司（以下简称“咸阳晟辉”）49% 股份的股东方“陕西国润置业有限公司”未放弃股权优先购买权，公司全资子公司宁波英泽企业管理咨询有限公司（以下简称“宁波英泽”）拟受让陕西隆兴澳祥房地产开发有限公司（以下简称“隆兴澳祥”）持有的“咸阳晟辉”51% 股权的交易条件未能达成，公司已终止收购“咸阳晟辉”51% 股权，并终止对“隆兴澳祥”提供财务资助。本次交易公司无需承担任何违约责任或其他法律责任，公司也未向交易对方支付过任何费用或提供借款，不会对公司经营活动产生不利影响。</p>	2017/10/14	<p>具体内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《荣安地产股份有限公司关于合作开发房地产项目的公告》（公告编号：2017-071）、《荣安地产股份有限公司关于对外提供财务资助的公告》（公告编号：2017-072）。</p>
5	<p>公司于 2017 年 9 月 15 日收到宁波市海曙区人民法院（以下简称：“法院”）送达的应诉通知书【（2017）浙 0203 民初 8244 号】及传票等诉讼材料。诉讼请求：请求法院判令撤销被告于 2017 年 7 月 3 日召开的第十届董事会 2017 年第二次临时会议第一项《关于聘任公司高级管理人员的议案》决议。后经与原告沟通，对相关董事会决议事项进行了解释，原告于 2017 年 9 月 18 日主动申请撤诉，法院于 2017 年 9 月 18 日准予撤诉。</p>	2017/10/18	<p>具体内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），《关于申请撤销董事会决议相关诉讼的公告》（公告编号：2017-073）。</p>
6	<p>宁波合煜投资管理有限公司已于 2017 年 12 月完成股权变更工商登记，其中公司控股子公司宁波康柏投资管理有限公司占股 35%。 宁波世泉投资管理有限公司已于 2017 年 12 月完成股权变更工商登记，公司控股子公司宁波康柏投资</p>	2017/10/19	<p>具体内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），《荣安地产股份有限公司关于与德信地产集团有限公司等合作开发房地产项目的公告》（公告编号：</p>

	管理有限公司占股 35%。		2017-076)。
7	台州市中梁宇置业有限公司已于 2017 年 11 月完成股权变更工商登记, 其中公司全资子公司杭州香华投资管理有限公司占股 22%。	2017/11/7	具体内容详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 《关于与杭州梁盛置业有限公司等合作开发房地产项目的公告》(公告编号: 2017-084)。
8	因公司控股子公司杭州运先投资管理有限公司持股 24.8%的浙江锦森投资管理有限公司(以下简称“浙江锦森”)融资计划变更, 公司已终止为“浙江锦森”提供本金 29760 万元的债务连带责任保证担保, 未发生担保行为。	2017/12/12	具体内容详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 《荣安地产股份有限公司关于对浙江锦森投资管理有限公司提供担保的公告》(公告编号: 2017-098)。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	148,327,083	4.66%	0	0	0	-21,094	-21,094	148,305,989	4.66%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	148,327,083	4.66%	0	0	0	-21,094	-21,094	148,305,989	4.66%
其中：境内法人持股	1,655,208	0.05%	0	0	0	0	0	1,655,208	0.05%
境内自然人持股	146,671,875	4.61%	0	0	0	-21,094	-21,094	146,650,781	4.61%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	3,035,595,402	95.34%	0	0	0	21,094	21,094	3,035,616,496	95.34%
1、人民币普通股	3,035,595,402	95.34%	0	0	0	21,094	21,094	3,035,616,496	95.34%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	3,183,922,485	100.00%	0	0	0	0	0	3,183,922,485	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

报告期内，公司董事蓝冬海先生其所持公司的84,375股有限售条件股份按照董监高持股75%锁定，公司无限售条件股份增加21,094股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
蓝冬海	84,375	21,094	0	63,281	董监高持股 75% 锁定	2017 年 1 月 1 日
合计	84,375	21,094	0	63,281	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	45,359	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	72,537	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
荣安集团股份有限公司	境内非国有法人	47.93%	1,525,939,995	0	0	1,525,939,995	质押	715,440,000
王怡心	境内自然人	23.56%	750,000,000	0	0	750,000,000		
王久芳	境内自然人	6.12%	195,000,000	0	146,250,000	48,750,000		
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	5.14%	163,657,953	0	0	163,657,953		
李卓	境内自然人	0.31%	10,000,000	4520000	0	10,000,000		
宁波舟山港集团有限公司	国有法人	0.25%	8,021,214	0	0	8,021,214		
长城证券股份有限公司	境内非国有法人	0.23%	7,169,286	7,169,286	0	7,169,286		
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	0.20%	6,432,000	0	0	6,432,000		
宫和霞	境内自然人	0.20%	6,227,803	0	0	6,227,803		
周汉富	境内自然人	0.14%	4,600,000	4,600,000	0	4,600,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中,公司第一大股东荣安集团股份有限公司与第二大股东王怡心、第三大股东王久芳系一致行动人关系,与其他股东不存在关联关系。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				
荣安集团股份有限公司	1,525,939,995		人民币普通股	1,525,939,995				
王怡心	750,000,000		人民币普通股	750,000,000				
深圳市新海投资控股有限公司	163,657,953		人民币普通股	163,657,953				
王久芳	48,750,000		人民币普通股	48,750,000				

李卓	10,000,000	人民币普通股	10,000,000
宁波舟山港集团有限公司	8,021,214	人民币普通股	8,021,214
长城证券股份有限公司	7,169,286	人民币普通股	7,169,286
中国证券金融股份有限公司	6,432,000	境内上市外资股	6,432,000
宫和霞	6,227,803	人民币普通股	6,227,803
周汉富	4,600,000	人民币普通股	4,600,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前 10 名无限售条件普通股股东中，荣安集团股份有限公司、王怡心、王久芳系一致行动人关系，除此外，本公司未知其他前 10 名股东之间及前 10 名无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	无		

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
荣安集团股份有限公司	王久芳	1999 年 11 月 19 日	913302007204008701	房地产开发、经营;物业服务;工业与民用建筑、市政工程施工;通用机械设备制造(限于分支机构经营);旅游项目开发;教育投资;建材、装饰材料、注塑机、电动工具、钢铁材料、家用电器、卫生洁具的批发、零售;工程技术研发;自营和代理各类货物和技术的进出口,但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

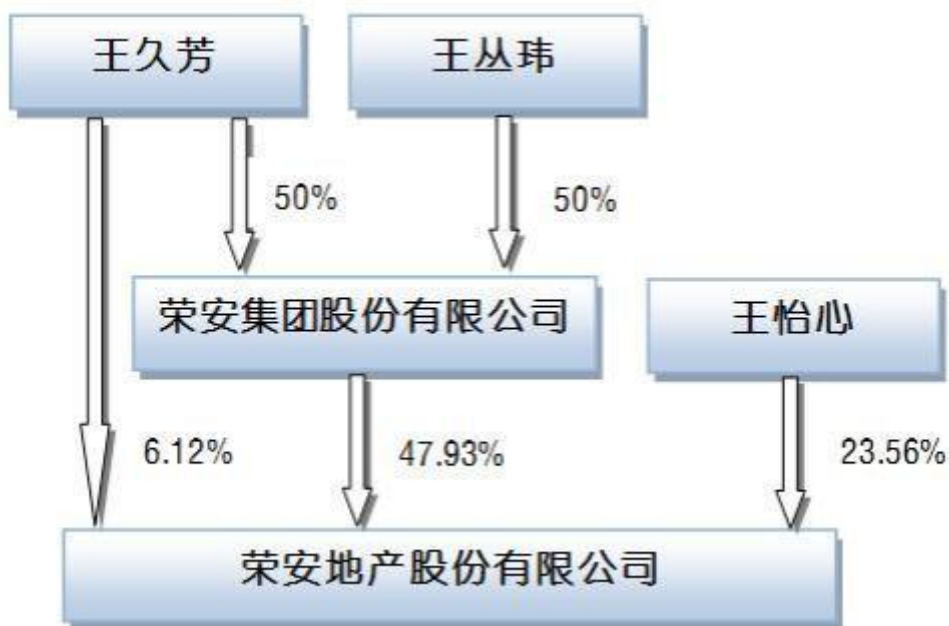
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王久芳	中国	否
主要职业及职务	荣安地产股份有限公司董事长、代董秘	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

1、2008年8月18日，荣安集团股份有限公司作出承诺：认购甬成功（荣安地产股份有限公司重组前证券简称）本次非公

公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日2009年9月11日为起始日）起五年内不转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于15元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。

2、2015年3月16日，荣安集团股份有限公司与关联自然人王怡心先生签订了《股权转让协议》。双方约定，荣安集团以协议方式分三批次转让其持有的部分本公司股份，合计转让 25,000 万股，占公司总股本 23.56%。

王怡心先生承诺：鉴于本人从荣安集团股份有限公司协议受让的25,000万股荣安地产股票（证券简称：荣安地产，证券代码：000517）为有限售条件流通股。转让方荣安集团股份有限公司曾于2008年8月18日作出承诺：认购甬成功（荣安地产股份有限公司重组前证券简称）本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日2009年9月11日为起始日）起五年内不转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于15元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。

3、2015年6月1日，荣安集团股份有限公司与公司实际控制人王久芳先生签署了《股权转让协议》。双方约定，荣安集团以协议方式转让其持有的部分本公司流通股股份，合计转让6,500万股，占公司总股本的6.12%。

王久芳先生承诺：本人与荣安集团股份有限公司签署了《股权转让协议》，协议受让其所持有的6,500万股荣安地产股份有限公司股票（证券简称：荣安地产，证券代码：000517）。鉴于转让方荣安集团股份有限公司曾于2008年8月18日作出承诺：认购甬成功（荣安地产股份有限公司重组前证券简称）本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日2009年9月11日为起始日）起五年内不转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于15元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。本人承诺，在受让本次协议转让的股份后，仍将履行荣安集团作出的上述承诺，直至履行期限届满。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
王久芳	董事长、代董秘	现任	男	55	2017年06月22日	2020年06月21日	195,000,000	0	0	0	195,000,000
王丛玮	董事、总经理	现任	男	31	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0
胡约翰	董事	离任	男	46	2017年06月22日	2020年06月21日	150,000	0	0	0	150,000
俞康麒	董事、副总经理	现任	男	48	2017年06月22日	2020年06月21日	150,000	0	0	0	150,000
蓝冬海	董事、副总经理	现任	男	42	2017年06月22日	2020年06月21日	84,375	0	21,094	0	63,281
刘丽云	董事	离任	女	58	2014年06月24日	2017年06月23日	0	0	0	0	0
贾生华	独立董事	离任	男	56	2014年06月24日	2017年06月23日	0	0	0	0	0
邱斌	独立董事	现任	女	55	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0
蒋岳祥	独立董事	现任	男	54	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0
郭站红	独立董事	现任	男	44	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0
张蔚欣	董事	现任	女	48	2017年	2020年	0	0	0	0	0

					06月22日	06月21日						
张怀满	监事会主席	现任	男	46	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0	0
余亚萍	监事	现任	女	54	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0	0
刘琰	监事	现任	女	39	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0	0
韩铭	监事	现任	男	48	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0	0
朱强	监事	现任	男	36	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0	0
宋长虹	财务总监	现任	男	47	2017年06月22日	2020年06月21日	150,000	0	0	0	0	150,000
合计	--	--	--	--	--	--	195,534,375	0	21,094	0	195,513,281	

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
贾生华	独立董事	任期满离任	2017年06月22日	任期满离任
刘丽云	董事	任期满离任	2017年06月22日	任期满离任
张蔚欣	监事	任免	2017年06月22日	监事任期满离任；被选举为董事，现任董事
胡约翰	副总经理、董事会秘书	任期满离任	2017年06月22日	任期满离任
胡约翰	董事	离任	2017年12月29日	辞职

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责：

王久芳，男，1963年12月出生，汉族，大专，高级经济师、高级工程师。现任荣安地产股份有限公司董事长、荣安集团股份有限公司董事长。现任社会职务：浙江省政协委员、浙江省工商联常委、宁波市商会副会长、宁波市企业家协会副会长、浙江民进企业家联谊会会长、宁波中华文化促进会副主席、省光彩事业促进会副会长等。曾任宁波市政协委员、宁波市工商联副主席。

王丛玮，男，1987年7月出生，汉族，本科。现任荣安地产总经理，荣安地产第十届董事会董事，宁波市荣安贤和教育基金会理事长，宁波市第十五届政协委员。曾任荣安集团事业部经理、荣安地产股份有限公司第九届董事会董事、总经理等职。

俞康麒，男，1970年8月出生，汉族，硕士，高级工程师、造价工程师。现任荣安地产股份有限公司副总经理，荣安地产股份有限公司第十届董事会董事。曾任宁波房地产总公司北仑分公司部门经理，宁波市市政房地产开发公司部门经理，荣安集团股份有限公司副总裁，荣安地产股份有限公司第八、九届董事会董事、副总经理等职。

蓝冬海，男，1976年1月出生，汉族，大专，工程师。现任荣安地产股份有限公司副总经理，荣安地产股份有限公司第十届董事会董事。曾任荣安集团股份有限公司董事长秘书、总裁助理、副总裁，荣安地产股份有限公司第七、八、九届董事会职工董事、荣安地产股份有限公司副总经理等职。

张蔚欣，女，1970年4月出生，汉族，中共党员，大学本科，高级会计师。现任北京市华远集团有限公司财务部经理、监事，荣安地产股份有限公司第十届董事会董事。曾任北京市华远集团有限公司子公司山釜餐厅有限公司财务部会计、北京市华远集团有限公司财务部出纳、北京市华远集团有限公司子公司北京万泰生物药业有限公司财务部经理、北京市华远集团有限公司财务部会计、荣安地产第九届监事会监事。

郭站红，男，1974年4月出生，汉族，民商法学硕士、经济法学博士。现任荣安地产股份有限公司独立董事，宁波大学法学院副教授，民商法学研究所副所长，浙江省高校人文社科重点研究基地执行主任，宁波杉杉股份有限公司独立董事，宁波力隆企业集团有限公司独立董事。

蒋岳祥，男，1964年12月出生，汉族，浙江大学MIS硕士、管理学博士，瑞士伯尔尼大学理学院统计学博士。现任荣安地产股份有限公司独立董事，浙江大学经济学院教授、博士生导师，浙江省计量经济学会副会长，浙江省质量学会副会长，山西证券股份有限公司独立董事，英洛华科技股份有限公司独立董事，国信证券股份有限公司独立董事。曾任浙江大学经济学院金融系副主任、系主任、经济学院院长助理、经济学院副院长、党委书记、太原双塔刚玉股份有限公司独立董事、横店集团东磁股份有限公司独立董事、普洛药业股份有限公司独立董事。

邱斌，女，1963年9月出生，汉族，硕士研究生，会计学教授，硕士生导师。现任荣安地产股份有限公司独立董事，宁波大学会计国际发展研究中心主任，宁波市会计学会副会长，浙江省会计学会理事，中国会计学会理事，银亿房地产股份有限公司、雅戈尔集团股份有限公司独立董事。曾任宁波大学商学院会计系主任、宁波大学国际交流学院副院长、院长，中国石化镇海炼化化工股份有限公司、宁波港股份有限公司独立董事。

张怀满，男，1972年2月出生，汉族，中共党员，大专。现任荣安地产股份有限公司总经理助理兼台州城市公司总经理，荣安集团股份有限公司工会主席，荣安地产股份有限公司第十届监事会监事会主席。曾任荣安地产股份有限公司第九届监事会主席。

刘琰，女，1979年9月出生，汉族，本科。现任荣安地产股份有限公司工会主席，荣安地产股份有限公司第十届监事会职工监事。曾任浙江导司律师事务所主任助理，宁波保税区三网通信设备有限公司办公室主任，荣安地产第八届、第九届监事会监事，荣安地产运营管控部经理等职。

韩铭，男，1970年10月出生，汉族，本科，高级工程师。现任荣安地产股份有限公司第十届监事会职工监事、产品管理部经理。曾任核力建筑设计有限公司设备所所长，荣安地产股份有限公司第九届监事会监事，荣安地产规划设计部经理。

朱强，男，1982年12月出生，汉族，中共党员，硕士，工程师、经济师。现任荣安集团股份有限公司行政部经理，荣安地产股份有限公司第十届监事会监事。曾任宁波宏驰房地产开发有限公司办公室主任、荣安地产股份有限公司人力资源部人事主管等职。

余亚萍，女，1964年11月出生，汉族，中共党员，本科，会计师。现任荣安地产股份有限公司第十届监事会监事，上海港航股权投资有限公司总经理。曾任宁波外轮理货公司科员、副科长、科长，宁波信息通信公司财务科长，宁波港吉码头经营有限公司计财部经理、发展投资部副部长，宁波新世纪国际投资有限公司总经理，荣安地产股份有限公司第七届、第八届、第九届监事会监事等职。

宋长虹，男，1971年10月出生，汉族，中共党员，本科，会计师。现任荣安地产股份有限公司财务总监。曾任宁波沙发篷帆厂财务负责人，宁波二轻总公司、宁波轻工控股集团总公司财务体改处科员，宁波富邦精业集团股份有限公司财务部副经理，荣安集团股份有限公司财务总监。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王久芳	荣安集团股份有限公司	董事长	1999年11月19日		否
王从玮	荣安集团股份有限公司	董事	2014年04月01日		否
蓝冬海	荣安集团股份有限公司	董事	2007年06月20日		否
张蔚欣	北京市华远集团有限公司	财务部经理	2010年10月27日		是
余亚萍	宁波港集团有限公司	宁波港集团有限公司下属企业宁波新世纪国际投资有限公司总经理	2008年05月01日		是
朱强	荣安集团股份有限公司	行政部经理	2012年09月21日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
邱斌	宁波大学	教授	1986年07月01日		是
	银亿房地产股份有限公司	独立董事	2011年07月01日	2017年09月01日	是
	雅戈尔集团股份有限公司	独立董事	2014年04月14日		是
	宁波博威合金材料股份有限公司	独立董事	2015年07月21日		是
蒋岳祥	浙江大学	教授	2009年04月02日		是
	国信证券股份有限公司	独立董事	2017年12月21日		是
	山西证券股份有限公司	独立董事	2015年05月20日		是
	英洛华科技股份有限公司	独立董事	2015年09月15日		是
郭站红	宁波大学	教授	2009年10月01日		是
	宁波杉杉股份有限公司	独立董事	2017年05月12日		是
	宁波力隆企业集团有限公司	独立董事	2016年05月20日		是

			日		
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况：

公司对高级管理人员实行经营任务指标、管理任务指标双考核机制。董事会薪酬与考核委员会根据公司经营指标及管理指标的完成情况，年末由薪酬与考核委员会进行综合考核，对公司高级管理人员决定年度报酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王久芳	董事长、董秘	男	55	现任	0	否
王丛玮	董事、总经理	男	31	现任	68	否
刘丽云	董事	女	58	离任	0	是
胡约翰	董事、副总经理	男	46	离任	268	否
俞康麒	董事、副总经理	男	48	现任	67	否
蓝冬海	董事、副总经理	男	42	现任	73	否
贾生华	独立董事	男	56	离任	5	否
邱斌	独立董事	女	55	现任	10	否
蒋岳祥	独立董事	男	54	现任	10	否
郭站红	独立董事	男	44	现任	5	否
张怀满	监事会主席	男	46	现任	62	否
张蔚欣	监事	女	48	现任	0	是
余亚萍	监事	女	54	现任	0	是
刘琰	监事	女	39	现任	34	否
韩铭	监事	男	48	现任	52	否
朱强	监事	男	36	现任	0	是
宋长虹	财务总监	男	47	现任	67	否
合计	--	--	--	--	721	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	195
主要子公司在职员工的数量（人）	987
在职员工的数量合计（人）	1,182
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,182
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	3
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	127
销售人员	112
技术人员	66
财务人员	39
行政人员	17
物业人员	821
合计	1,182
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	13
本科	256
大专	207
中专及以下	706
合计	1,182

2、薪酬政策

公司的薪酬理念是以岗位价值为导向，以绩效成绩为牵引，按照市场化原则，向员工提供业内富有竞争力的薪酬，吸纳和保有优秀人才。明确薪酬分配的导向和分配规则，留住关键员工，提高工作效率，并分享公司发展所带来的收益，公司薪酬水平保持在具有相对市场竞争力的水平上，公司内部不同职务序列、不同部门、不同职位员工之间的薪酬相对公平合理，根据员工的贡献度决定员工的薪酬。公司实行跟投机制，项目激励机制。公司员工实行绩效薪酬体系，包括固定部分和浮动部分组成。固定部分主要包括基本工资等；浮动部分主要包括绩效奖金、福利等。切实有效的优化落实公司薪酬激励体系。

3、培训计划

公司十分注重人才培养，旨在建设与发展相匹配的优秀团队，建立了员工培训和再教育机制，制定并实施与公司业务相关的培训计划，积极拓展培训渠道，进行各种形式的培训。根据2017年度培训计划方案，共组织20余场培训课程，其中涉及公司战略发展、地产知识、市场营销、公司品牌建设、企业文化建设和发展、新员工入职培训等培训内容，共计1464人次参加了培训。公司采取内训面授课程、研讨、外训、参观、年会等多种培训形式，其中65%的课程为内训课程，主要为内部讲师授课；35%的课程为外训课程，主要为外派公开课、拓展或参观学习等。另外，各城市公司也开展了具有意义的拓展活动和团建活动。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	9,784,683
劳务外包支付的报酬总额（元）	312,338,739.43

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规的规定及中国证监会的监管要求，制定了较为健全的法人治理规范。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会各专业委员会、经理层的职责明确，议事程序规范。公司治理情况符合中国证监会有关文件的要求。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

本公司与控股股东五分开情况：

- 1、业务：本公司主要业务独立于控股股东，拥有独立的销售系统，主要房产项目的建筑、销售等均独立完成；
- 2、人员：本公司与控股股东在劳动、人事及薪酬方面相互独立；
- 3、资产：本公司资产完整，与控股股东产权关系明确；
- 4、机构：本公司组织机构独立于控股股东，不存在与控股股东合署办公的情况；
- 5、财务：本公司在机构上设置了独立的财务部门，有独立的会计核算体系；财务人员均系公司专职工作人员，与控股股东没有任何人事关系；公司开设独立的银行账户；独立纳税。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2017年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.0256%	2017年01月17日	2018年01月18日	巨潮资讯网： 《2017年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2017-002）
2017年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.0256%	2017年04月12日	2018年04月13日	巨潮资讯网：《2017年第二次临时股东大会决议公告》（公

					告编号：2017-011)
2016 年年度股东大会	年度股东大会	0.0264%	2017 年 06 月 22 日	2018 年 06 月 23 日	巨潮资讯网：《2016 年度股东大会决议公告》（公告编号：2017-025）
2017 年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.0026%	2017 年 10 月 13 日	2017 年 10 月 14 日	巨潮资讯网：《2017 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2017-069）
2017 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.1340%	2017 年 11 月 23 日	2017 年 11 月 24 日	巨潮资讯网：《2017 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2017-092）
2017 年第五次临时股东大会	临时股东大会	0.0039%	2017 年 12 月 29 日	2017 年 12 月 30 日	巨潮资讯网：《2017 年第五次临时股东大会决议公告》（公告编号：2017-107）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
贾生华	5	1	4	0	0	否	0
郭站红	14	3	11	0	0	否	2
邱斌	19	3	16	0	0	否	5
蒋岳祥	19	3	16	0	0	否	5

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明：

根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》等相关法规、制度要求，公司独立董事能够认真履行职责，能够按时参加董事会行使权利，对公司重大决策、内控制度建设、关联交易、经营事项、信息披露发表独立意见，向公司2016年度股东大会述职，在公司治理、规范运作、维护中小股东合法权益等方面发挥了重要作用。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、董事会战略委员会履职情况

公司董事会战略委员会已建立健全《董事会战略委员会工作细则》，主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。2017年房地产市场和政策变化较大，战略委员会在对市场销售情况及时跟踪分析的基础上重点对房地产政策变化、区域项目拓展、融资渠道拓宽等方面进行研究，及时指导公司战略规划和经营策略。

2017年4月25日，第九届董事会战略委员会召开2017年第一次会议，审议通过了《董事会战略委员会2016年度履职情况汇总报告》。

2、董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会已建立健全《董事会审计委员会年报工作规程》，能与年审会计师事务所进行沟通与协调工作。审计委员会全体成员在公司2016年度年报编制以及财务审计过程中，能够按照《董事会审计委员会年报工作规程》等相关要求，认真做好各项工作，包括通过现场和电话方式了解公司报告期内的基本经营情况；审阅公司财务会计报表，出具了相关的书面审阅意见；与会计师事务所年审会计师进行沟通；督促会计师事务所严格按照审计计划开展审计工作，确保在预定时间内顺利完成审计工作；对会计师事务所从事上年度公司审计工作进行评估等。

2017年4月25日，第九届董事会审计委员会召开2017年第一次会议，审议通过了《董事会审计委员会2016年度履职情况汇总报告》。

3、董事会提名委员会履职情况

提名委员会已建立健全了《董事会提名委员会工作细则》。负责研究制定公司董事、高级管理人员的选择标准和程序，并对公司董事、高级管理人员的人选进行审查并提出建议。报告期内为公司换届选举增补董事、监事候选人。

2017年3月7日，第九届董事会提名薪酬委员会召开2017年第一次会议，审议通过了《2016年度公司高级管理人员薪酬安排的议案》

2017年4月25日，第九届董事会提名薪酬委员会召开2017年第二次会议，审议通过了《董事会提名薪酬委员会2016年度履职情况汇总报告》

2017年5月26日，第九届董事会提名薪酬委员会召开2017年第三次会议，审议通过了《关于提名第十届董事会董事候选人的议案》

2017年7月3日，第十届董事会提名委员会召开2017年第一次会议，审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》

4、董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会已建立健全《董事会薪酬与考核委员会工作细则》。根据公司经营目标的完成情况和高管人员的绩效评价标准，拟定了公司高管人员2016年度薪酬方案，审议通过上述薪酬方案后向董事会提报公司高管人员2016年度薪酬方案。

2017年3月7日，第九届董事会提名薪酬委员会召开2017年第一次会议，审议通过了《2016年度公司高级管理人员薪酬安排

的议案》。

2017年4月25日,第九届董事会提名薪酬委员会召开2017年第二次会议,审议通过了《提名薪酬委员会2016年度履职情况汇总报告》。

2017年5月26日,第九届董事会提名薪酬委员会召开2017年第三次会议,审议通过了《关于提名第十届董事会董事候选人的议案》。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员实行经营任务指标、管理任务指标双考核机制。董事会薪酬与管理委员会根据公司经营指标及管理指标的完成情况,年末由薪酬与管理委员会进行综合考核,并结合公司年度销售考核指标,对公司高级管理人员决定年度报酬。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2018年03月28日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),荣安地产股份有限公司《2017年度内部控制自我评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	88.67%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	96.72%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	(1) 重大缺陷:①控制环境无效;②高级管理层中的任何程度的舞弊行为;③注册会计师发现当期财务报告存在重大错报,而内部控制在运行过程中未能发现该错报;④公司审计委员会和内部审计部对内部控制的监督无效。(2) 重要缺陷:①未依照公认会计准则选择和应用会计政策;	(1) 重大缺陷:①决策程序导致重大失误;②重要业务缺乏制度控制或系统性失效,且缺乏有效的补偿性控制;③中高级管理人员和高级技术人员流失严重;④内部控制评价的结果特别是重大缺陷未得到整改;⑤其他对公司产生重大负面影响的情形。(2) 重要缺陷:①

	②未建立反舞弊程序和控制措施；③对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；④对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。(3) 一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。	决策程序导致出现一般性失误；②重要业务制度或系统存在缺陷；③关键岗位业务人员流失严重；④内部控制评价的结果特别是重要缺陷未得到整改；⑤其他对公司产生较大负面影响的情形。 (3) 一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。
定量标准	(1) 重大缺陷：利润总额的 5%≤潜在错报金额。(2) 重要缺陷：利润总额的 3.5%≤潜在错报金额<利润总额的 5%。(3) 一般缺陷：潜在错报金额<利润总额的 3.5%。	(1) 重大缺陷：利润总额的 5%≤潜在错报金额。(2) 重要缺陷：利润总额的 3.5%≤潜在错报金额<利润总额的 5%。 (3) 一般缺陷：潜在错报金额<利润总额的 3.5%。
财务报告重大缺陷数量 (个)		0
非财务报告重大缺陷数量 (个)		0
财务报告重要缺陷数量 (个)		0
非财务报告重要缺陷数量 (个)		0

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，荣安地产于 2017 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2018 年 03 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)，荣安地产股份有限公司《2017 年度内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十节 公司债券相关情况

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

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
荣安地产股份有限公司 2015 年债券	15 荣安债	112262	2015 年 08 月 07 日	2020 年 08 月 07 日	120,000	6.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	无						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内支付第二期利息 7,800 万元。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	无						

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	西南证券股份有限公司	办公地址	重庆市江北区桥北苑 8 号	联系人	王宇、徐若飞	联系人电话	023-63786433
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	联合信用评级有限公司			办公地址	天津市和平区曲阜道 80 号		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	无						

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	募集资金按照《募集说明书》列明的用途使用并履行相关的程序。
年末余额（万元）	0.00
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项帐户按照相关约定运作。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

四、公司债券信息评级情况

- 1、2015年7月23日，因公开发行人公司债券，联合信用评级有限公司对公司出具了《荣安地产股份有限公司2015年公司债券信用评级报告》（联合【2015】378号），本次公司债券信用等级为AA；
- 2、2016年4月27日，联合信用评级有限公司对公司2015年公司债券出具了《荣安地产股份有限公司公司债券2016年跟踪评级报告》（联合【2016】339号），本次公司债券信用等级为AA。
- 3、2017年6月20日，联合信用评级有限公司对公司2015年公司债券出具了《荣安地产股份有限公司公司债券2017年跟踪评级报告》（联合【2017】764号），本次公司债券信用等级为AA。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

公司发行的公司债券报告期内未采取增信措施。

公司发行的公司债券的偿债资金主要来源于公司日常经营所产生的利润和现金流。报告期内，公司偿债计划及其他保障措施未发生变更，与《募集说明书》一致。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司尚未召开过债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，债券受托管理人按约定履行相关职责。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	79,992.83	32,917.1	143.01%
流动比率	193.67%	177.75%	15.92%

资产负债率	67.88%	66.90%	0.98%
速动比率	68.21%	48.90%	19.31%
EBITDA 全部债务比	8.93%	4.43%	4.50%
利息保障倍数	5.27	1.81	191.16%
现金利息保障倍数	0.56	3.06	-81.70%
EBITDA 利息保障倍数	5.48	2.99	83.28%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用 不适用

息税折旧摊销前利润同比增加143.01%、利息保障倍数同比上升191.16%、EBITDA利息保障倍数同比上升83.28%，原因为报告期香园一期、凤凰城一期、山语湖苑、金域华府交付结转收入、成本。现金利息保障倍数同比下降81.70%，主要由于报告期增加土地储备及开工投入。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

无

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

公司在银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行保持着良好的长期合作伙伴关系。2017年获取银行借款181,000万元，归还银行借款65,900万元，截止2017年12月31日，公司获得的银行授信额度为339000万元，借款余额为196,100万元。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内公司严格按照债券募集说明书相关约定来执行。

十二、报告期内发生的重大事项

截至2017年8月31日，公司累计新增借款超过上年末净资产的20%。根据《公司债券发行与交易管理办法》和《深圳证券交易所公司债券上市规则》等相关规定，公司对2017年累计新增借款情况进行公告，相关内容详见2017年9月5日披露在《证券时报》、《证券日报》《中国证券报》和巨潮资讯网的《荣安地产股份有限公司关于2017年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》（公告编号：2017-048）

十三、公司债券是否存在保证人

是 否

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2018 年 03 月 26 日
审计机构名称	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天衡审字（2018）00411 号
注册会计师姓名	虞丽新、杨贤武

审计报告正文

荣安地产股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了荣安地产股份有限公司（以下简称荣安地产公司）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了荣安地产公司 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

房地产项目收入确认

1、关键审计事项

公司目前的主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注三、26 所述，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：

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

如财务报表附注五、33 所述，于 2017 年度，公司营业收入为人民币 426,421.51 万元，其中房地产开发产品收入为人民币 408,467.76 万元，房地产开发项目的收入约占公司收入的 96%。由于房地产项目的销售收入对荣安地产公司的重要性以及对当期利润的重大影响，因此，我们将房地产项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计中的应对

我们实施的审计程序主要包括：

（1）评价与房地产项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，对收入循环的关键内部控制的设计和运行实施控制测试；

(2) 判断公司房地产收入确认相关会计政策是否符合企业会计准则规定；

(3) 检查相关房屋竣工验收备案表、销售合同和销售台账记录等，以确认是否符合交付的条件；就本期交付的房产确认销售收入的项目，选取样本，检查销售合同及交房手续单、验房单、结算表等可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照既定的收入确认政策进行确认；

(4) 对已达到交付条件尚未交付的房产，了解应交付未交付之原因，针对因客户之原因未交付之房产我们进行电话访谈进行核实；

(5) 检查报表日前后的收入确认情况，检查交付手续单、验房单、结算表等可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以确定相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

(6) 检查各房地产项目预售情况，获取各房地产项目本年开盘预售进度，检查房屋预售证取得情况、销售合同、收款凭证等，检查住房建设主管部门商品房销售的网上备案情况，与财务信息核对一致。

四、其他信息

荣安地产公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括荣安地产 2017 年度报中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督荣安地产公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

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

日期：2017 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	827,765,008.85	793,151,516.14
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	39,911,975.07	54,136,754.32
预付款项	995,509,374.79	403,571,804.36
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	3,226,666.67	
应收股利		
其他应收款	1,572,954,506.63	104,933,843.18
买入返售金融资产		
存货	7,814,024,652.88	7,307,465,127.39
持有待售的资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	809,009,529.07	1,417,313,886.36
流动资产合计	12,062,401,713.96	10,080,572,931.75
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	333,085,560.05	346,186,911.82
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	52,206,555.90	23,500,563.02
投资性房地产	489,180,708.18	516,235,366.74
固定资产	6,625,543.35	5,055,893.81
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	1,417,229.10	732,746.98
开发支出		
商誉	7,856,648.51	7,856,648.51
长期待摊费用	661,607.36	992,411.00
递延所得税资产	241,761,810.51	125,501,043.38
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,132,795,662.96	1,026,061,585.26
资产总计	13,195,197,376.92	11,106,634,517.01
流动负债：		
短期借款	75,000,000.00	225,000,000.00
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	722,207,870.42	1,323,838,928.91

预收款项	4,518,515,339.96	3,492,113,683.84
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	28,454,118.10	24,082,414.35
应交税费	258,128,338.33	224,162,600.11
应付利息	34,237,738.35	32,165,649.01
应付股利	2,069,969.59	2,069,969.59
其他应付款	189,964,687.95	324,830,350.04
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	399,600,000.00	23,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,228,178,062.70	5,671,263,595.85
非流动负债：		
长期借款	1,486,400,000.00	562,000,000.00
应付债券	1,193,932,844.58	1,191,866,928.32
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	
预计负债	5,107,113.48	
递延收益		
递延所得税负债	27,766,141.84	4,862,092.22
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,729,262,604.90	1,758,729,020.54
负债合计	8,957,440,667.60	7,429,992,616.39
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	83,149,321.12
一般风险准备		
未分配利润	2,633,670,050.87	2,100,973,050.84
归属于母公司所有者权益合计	4,218,397,712.59	3,676,641,900.62
少数股东权益	19,358,996.73	
所有者权益合计	4,237,756,709.32	3,676,641,900.62
负债和所有者权益总计	13,195,197,376.92	11,106,634,517.01

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	175,825,008.39	25,608,568.12
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	363,320.87	
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,187,772,165.44	6,123,480,608.44
存货		
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		48,000,000.00
流动资产合计	7,363,960,494.70	6,197,089,176.56
非流动资产：		

可供出售金融资产	16,635,560.05	57,263,711.26
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,100,327,415.93	2,142,756,519.40
投资性房地产		
固定资产	3,679,031.75	3,667,588.04
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	1,417,229.10	732,746.98
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	50,623,833.29	22,339,819.77
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,172,683,070.12	2,226,760,385.45
资产总计	9,536,643,564.82	8,423,849,562.01
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	5,856,551.87	12,315,927.84
预收款项		2,595,471.72
应付职工薪酬	3,966,798.77	5,371,476.59
应交税费	45,376,926.94	51,027,937.17
应付利息	31,297,135.74	31,297,135.74
应付股利	2,069,969.59	2,069,969.59
其他应付款	3,955,293,963.31	2,919,043,460.39
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	4,043,861,346.22	3,023,721,379.04
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,193,932,844.58	1,191,866,928.32
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	1,193,932,844.58	1,191,866,928.32
负债合计	5,237,794,190.80	4,215,588,307.36
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	121,263,897.79
未分配利润	257,913,610.50	176,384,303.07
所有者权益合计	4,298,849,374.02	4,208,261,254.65
负债和所有者权益总计	9,536,643,564.82	8,423,849,562.01

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	4,264,215,143.95	1,727,638,858.95

其中：营业收入	4,264,215,143.95	1,727,638,858.95
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,674,678,808.61	1,602,902,448.05
其中：营业成本	3,203,748,803.31	1,307,605,274.31
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	151,955,159.10	86,589,749.52
销售费用	65,781,327.70	26,500,281.95
管理费用	76,941,001.46	71,352,415.62
财务费用	94,460,890.55	102,364,423.72
资产减值损失	81,791,626.49	8,490,302.93
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）	66,120,448.43	72,310,749.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-13,950,615.55	12,633,287.01
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	86,101.92	-7,162.59
其他收益		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	655,742,885.69	197,039,997.54
加：营业外收入	14,801,419.67	4,733,259.88
减：营业外支出	3,842,611.14	3,129,860.68
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	666,701,694.22	198,643,396.74
减：所得税费用	125,156,885.52	49,708,994.91
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	541,544,808.70	148,934,401.83
（一）持续经营净利润（净亏损以	541,544,808.70	148,934,401.83

“—”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	541,755,811.97	148,934,401.83
少数股东损益	-211,003.27	
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	541,544,808.70	148,934,401.83
归属于母公司所有者的综合收益总额	541,755,811.97	148,934,401.83
归属于少数股东的综合收益总额	-211,003.27	
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益	0.1702	0.0468
(二) 稀释每股收益	0.1702	0.0468

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：元，上期被合并方实现的净利润为：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	16,473,677.36	27,528,301.92
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	67,469.97	1,003,593.35
销售费用	231,559.49	632,323.78
管理费用	27,232,089.16	25,155,996.55
财务费用	78,385,403.27	80,146,890.01
资产减值损失	61,585,671.99	87,219,773.96
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）	213,212,659.58	26,127,541.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,933,178.34	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,700.00	-216.93
其他收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	62,186,843.06	-140,502,951.04
加：营业外收入	222,182.79	884,200.00
减：营业外支出	104,920.00	1,567,632.33
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	62,304,105.85	-141,186,383.37
减：所得税费用	-28,284,013.52	-12,799,449.75
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	90,588,119.37	-128,386,933.62
（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	90,588,119.37	-128,386,933.62
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	5,458,587,868.29	3,537,998,297.32
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	31,802,154,985.92	8,359,766,244.10
经营活动现金流入小计	37,260,742,854.21	11,897,764,541.42
购买商品、接受劳务支付的现金	4,550,985,342.54	2,990,469,057.99
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	120,380,028.49	92,312,741.80
支付的各项税费	513,254,893.12	230,326,649.07
支付其他与经营活动有关的现金	32,337,898,653.12	8,403,117,989.97
经营活动现金流出小计	37,522,518,917.27	11,716,226,438.83
经营活动产生的现金流量净额	-261,776,063.06	181,538,102.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	37,565,327,935.27	18,018,097,462.22
取得投资收益收到的现金		30,811,154.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	677,697.83	420.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	37,874,528.72	
收到其他与投资活动有关的现金		6,410,000.00
投资活动现金流入小计	37,603,880,161.82	18,055,319,036.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,125,438.47	2,545,792.49
投资支付的现金	37,944,456,987.18	17,782,795,560.05
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	132,750,396.76	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	38,082,332,822.41	17,785,341,352.54
投资活动产生的现金流量净额	-478,452,660.59	269,977,683.91
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金	15,650,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	15,650,000.00	
取得借款收到的现金	1,810,000,000.00	425,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	815,000,000.00	250,000,916.07
筹资活动现金流入小计	2,640,650,000.00	675,000,916.07
偿还债务支付的现金	659,000,000.00	399,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	141,807,783.64	216,035,544.25
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	1,065,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	1,865,807,783.64	615,035,544.25
筹资活动产生的现金流量净额	774,842,216.36	59,965,371.82
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	34,613,492.71	511,481,158.32
加：期初现金及现金等价物余额	791,951,516.14	280,470,357.82
六、期末现金及现金等价物余额	826,565,008.85	791,951,516.14

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	16,473,677.36	62,447,544.44
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	97,061,376,273.79	23,830,743,330.78
经营活动现金流入小计	97,077,849,951.15	23,893,190,875.22
购买商品、接受劳务支付的现金	9,198,238.57	5,053,534.09
支付给职工以及为职工支付的现金	12,959,692.27	10,295,730.94
支付的各项税费	106,817.33	2,137,873.77
支付其他与经营活动有关的现金	97,178,124,624.01	23,888,818,640.40
经营活动现金流出小计	97,200,389,372.18	23,906,305,779.20
经营活动产生的现金流量净额	-122,539,421.03	-13,114,903.98

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,417,225,107.30	558,368,318.89
取得投资收益收到的现金	228,394,541.85	17,759,222.73
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	420.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	37,500,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		6,410,000.00
投资活动现金流入小计	7,683,122,349.15	582,537,961.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,090,879.48	1,273,313.39
投资支付的现金	7,229,259,468.70	475,635,560.05
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	7,231,350,348.18	476,908,873.44
投资活动产生的现金流量净额	451,772,000.97	105,629,088.18
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	815,000,000.00	100,000,916.07
筹资活动现金流入小计	815,000,000.00	100,000,916.07
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	79,016,139.67	185,962,298.61
支付其他与筹资活动有关的现金	915,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	994,016,139.67	185,962,298.61
筹资活动产生的现金流量净额	-179,016,139.67	-85,961,382.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	150,216,440.27	6,552,801.66
加：期初现金及现金等价物余额	25,608,568.12	19,055,766.46
六、期末现金及现金等价物余额	175,825,008.39	25,608,568.12

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	减：库	其他综	专项储	盈余公	一般风	未分配				
	优先股	永续债	其他	积	存股	合收益	备	积	险准备	利润					
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）											9,058,811.94		532,697,000.03	19,358,996.73	561,114,808.70
（一）综合收益总额													541,755,811.97	-211,003.27	541,544,808.70
（二）所有者投入和减少资本														19,570,000.00	19,570,000.00
1. 股东投入的普通股														19,570,000.00	19,570,000.00
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											9,058,811.94		-9,058,811.94		

1. 提取盈余公积									9,058,811.94		-9,058,811.94			
2. 提取一般风险准备														
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					92,208,133.06		2,633,670,050.87	19,358,996.73	4,237,756,709.32

上期金额

单位：元

项目	上期													
	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				-1,691,403,872.41					83,149,321.12		2,047,556,323.56		3,623,224,257.27
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				-1,691,403,872.41				83,149,321.12		2,047,556,323.56	3,623,224,257.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					916.07						53,416,727.28	53,417,643.35
（一）综合收益总额											148,934,401.83	148,934,401.83
（二）所有者投入和减少资本					916.07							916.07
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					916.07							916.07
（三）利润分配											-95,517,674.55	-95,517,674.55
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											-95,517,674.55	-95,517,674.55
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		2,100,973,050.84		3,676,641,900.62

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				121,263,897.79	176,384,303.07	4,208,261,254.65
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,183,922,485.00				726,690,568.79				121,263,897.79	176,384,303.07	4,208,261,254.65
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									9,058,811.94	81,529,307.43	90,588,119.37
（一）综合收益总额										90,588,119.37	90,588,119.37
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											

4. 其他											
(三) 利润分配								9,058,811.94	-9,058,811.94		
1. 提取盈余公积								9,058,811.94	-9,058,811.94		
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,183,922,485.00				726,690,568.79			130,322,709.73	257,913,610.50	4,298,849,374.02	

上期金额

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				726,689,652.72				121,263,897.79	400,288,911.24	4,432,164,946.75
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				726,689,652.72				121,263,897.79	400,288,911.24	4,432,164,946.75

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				916.07					-223,904,608.17	-223,903,692.10	
（一）综合收益总额									-128,386,933.62	-128,386,933.62	
（二）所有者投入和减少资本				916.07						916.07	
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				916.07						916.07	
（三）利润分配									-95,517,674.55	-95,517,674.55	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配									-95,517,674.55	-95,517,674.55	
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	176,384,303.07	4,208,261,254.65

三、公司基本情况

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

本公司统一社会信用代码/注册号:913302001440685655。总部办公地址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。

2017年度,纳入合并财务报表范围的主体包括本公司及受本公司控制的56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”。

本财务报告批准报出日:2018年3月26日。

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2017年12月31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 年以上	45.00%	45.00%
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 and 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，对子公司投资按本财务报告五、6进行处理。

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

②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

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

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

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

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

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

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

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权按《企业会计准则第22

号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

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

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%	4.75%-2.38%
机器设备	年限平均法	10-15 年	5%	9.50%-6.33%
运输设备	年限平均法	4-5 年	5%	23.75%-19.00%
办公设备	年限平均法	3-5 年	5%	31.67%-19.00%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

无

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

无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

无形资产的摊销方法

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

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

无形资产减值

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 内部研究开发支出会计政策

①划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

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

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

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

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

2017年4月28日，财政部发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，要求自2017年5月28日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。对于准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，采用未来适用法处理。

2017年5月10日，财政部对《企业会计准则第16号——政府补助》进行了修订，要求自2017年6月12日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，并要求对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至准则施行日之间新增的政府补助根据修订后准则进行调整。

2017年12月25日财政部发布财会〔2017〕30号《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，针对2017年施行的《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和《企业会计准则第16号——政府补助》的相关规定，对一般企业财务报表格式进行了修订，新增了“其他收益”、“资产处置收益”、“(一)持续经营净利润”和“(二)终止经营净利润”等报表项目，并对营业外收支的核算范围进行了调整。

公司经第十届董事会第十三次临时会议、第十届董事会第十九次会议分别审议通过了上述会计政策变更的议案，并按照准则生效日期开始执行前述新颁布或修订的企业会计准则，并根据各准则衔接要求进行了调整。公司管理层认为前述准则的采用未对本公司财务报表产生重大影响。

(2) 重要会计估计变更

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%、5%
城市维护建设税	缴纳的流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	建筑、安装工程	11%、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%
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

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%。

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。

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	393,698.62	616,414.48
银行存款	826,171,310.23	791,335,101.66
其他货币资金	1,200,000.00	1,200,000.00

合计	827,765,008.85	793,151,516.14
----	----------------	----------------

其他说明

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

适用 不适用

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	46,822,080.00	100.00%	6,910,104.93	14.76%	39,911,975.07	58,089,739.89	100.00%	3,952,985.57	6.80%	54,136,754.32
合计	46,822,080.00	100.00%	6,910,104.93	14.76%	39,911,975.07	58,089,739.89	100.00%	3,952,985.57	6.80%	54,136,754.32

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	17,498,558.40	874,927.92	5.00%
1 年以内小计	17,498,558.40	874,927.92	5.00%
1 至 2 年	13,809,397.37	1,380,939.74	10.00%

2至3年	15,514,124.23	4,654,237.27	30.00%
合计	46,822,080.00	6,910,104.93	14.76%

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 2,957,119.36 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 35,707,296.23 元，占应收账款期末余额合计数的比例 76.26%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 5,912,413.37 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	995,373,374.79	99.99%	403,432,804.36	99.97%
1至2年			3,000.00	0.00%
2至3年			50,000.00	0.01%
3年以上	136,000.00	0.01%	86,000.00	0.02%
合计	995,509,374.79	--	403,571,804.36	--

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
浙江省杭州市国土资源局余杭分局	非关联方	574,500,000.00	1年以内	57.71%	预付土地款
海盐县财政局	非关联方	224,681,445.00	1年以内	22.57%	预付土地款
重庆市国土资源和房屋管理局两江新区分局	非关联方	179,420,000.00	1年以内	18.02%	预付土地款
福临门金融控股有限公司	非关联方	11,760,000.00	1年以内	1.18%	预付项目配套费
宁波徽甬空调设备有限公司	非关联方	2,871,836.50	1年以内	0.29%	预付材料款
合计		993,233,281.50		99.77%	

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
财务资助利息	3,226,666.67	
合计	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	1,681,700,855.80	100.00%	108,746,349.17	6.47%	1,572,954,506.63	134,767,718.07	100.00%	29,833,874.89	22.14%	104,933,843.18
合计	1,681,700,855.80	100.00%	108,746,349.17	6.47%	1,572,954,506.63	134,767,718.07	100.00%	29,833,874.89	22.14%	104,933,843.18

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	1,542,917,133.21	77,145,856.65	5.00%
1 年以内小计	1,542,917,133.21	77,145,856.65	5.00%
1 至 2 年	115,869,114.03	11,586,911.41	10.00%
2 至 3 年	837,579.38	251,273.82	30.00%
3 年以上	22,077,029.18	19,762,307.29	89.52%
3 至 4 年	5,337,040.47	3,202,224.28	60.00%
4 至 5 年	899,528.49	719,622.79	80.00%
5 年以上	15,840,460.22	15,840,460.22	100.00%
合计	1,681,700,855.80	108,746,349.17	6.47%

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 78,834,507.13 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	1,382,572,852.29	0.00
备用金	399,079.70	973,764.43
保证金及押金	278,585,525.19	81,997,967.04
代收代付维修基金	4,057,160.94	43,411,587.11
垫付水电费	3,986,397.99	1,633,499.22
其他	12,099,839.69	6,750,900.27
合计	1,681,700,855.80	134,767,718.07

(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
宁波康瑞企业管理咨询 有限公司	应收联营/合营企业款	475,866,367.58	1 年以内	28.30%	23,793,318.38
浙江锦森投资管理 有限公司	应收联营/合营企业款	295,120,000.00	1 年以内	17.55%	14,756,000.00
台州市中梁宇置业 有限公司	应收联营/合营企业款	220,000,000.00	1 年以内	13.08%	11,000,000.00
重庆美荣房地产开 发有限公司	应收联营/合营企业款	197,144,400.00	1 年以内	11.72%	9,857,220.00
宁波东方集团有限 公司	保证金及押金	144,000,000.00	1 年以内	8.56%	7,200,000.00
合计	--	1,332,130,767.58	--	79.21%	66,606,538.38

(6) 涉及政府补助的应收款项

无

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

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	7,533,013,294.20		7,533,013,294.20	4,114,365,914.18		4,114,365,914.18
开发产品	306,327,275.79	32,818,035.14	273,509,240.65	3,285,317,156.06	92,324,602.05	3,192,992,554.01
其他	7,502,118.03		7,502,118.03	106,659.20		106,659.20
合计	7,846,842,688.02	32,818,035.14	7,814,024,652.88	7,399,789,729.44	92,324,602.05	7,307,465,127.39

按下列格式披露“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）	2017年03月17日	2018年10月31日	838,000,000.00	629,443,903.43			101,560,595.10	731,004,498.53	72,252,714.08	0.00	其他
山语湖苑	2014年11月24日	2017年09月30日	200,000,000.00	145,117,909.12	197754542.34		52,636,633.22	0.00	0.00	0.00	其他
香园（二期）	2016年04月14日	2018年06月30日	1,350,000,000.00	798,226,096.40			188,182,944.25	986,409,040.65	10,356,304.05	10,242,116.55	银行贷款;其他
诚品园	2016年05月19日	2018年10月31日	275,000,000.00	103,497,545.29			39,672,347.03	143,169,892.32	0.00	0.00	其他
心尚园	2016年06月28日	2018年11月30日	1,300,000,000.00	610,557,763.01			117,316,448.51	727,874,211.52	15,584,524.79	15,478,969.23	银行贷款;其他
嘉兴荣安府	2016年12月01日	2019年09月30日	1,450,000,000.00	637,301,128.12			174,190,393.40	811,491,521.52	3,352,708.31	3,352,708.31	其他
晴雪园	2017年04月30日	2019年10月31日	380,000,000.00	169,309,129.32			37,498,108.62	206,807,237.94	1,010,233.78	1,010,233.78	银行贷款;其他

玉水观邸	2017年 03月20日	2019年 10月31日	1,200,000,000.00	449,646,631.28			193,026,155.15	642,672,786.43	4,136,458.37	4,136,458.37	其他
桃花源郡	2017年 04月01日	2019年 11月30日	1,240,000,000.00	381,309,862.58			196,811,181.53	578,121,044.11	6,692,107.21	6,692,107.21	其他
桃李郡	2018年 03月01日	2020年 06月01日	1,200,000,000.00	0.00			678,307,100.00	678,307,100.00	0.00	0.00	其他
明月江南	2017年 11月06日	2020年 03月26日	652,000,000.00				290,299,369.64	290,299,369.64			其他
香园 (三期)	2017年 07月07日	2019年 03月30日	620,000,000.00				381,398,008.83	381,398,008.83	1,644,753.47	1,644,753.47	其他
林语春风	2018年 03月01日	2020年 07月01日	1,735,000,000.00				660,016,532.77	660,016,532.77			其他
象山海滨 大道项目	2018年 05月01日	2020年 09月01日	800,000,000.00				344,178,761.02	344,178,761.02			其他
欢乐购广 场项目	2018年 03月01日	2020年 08月01日	738,000,000.00				311,566,001.90	311,566,001.90			其他
焦作当阳 峪项目	2018年 05月01日	2020年 05月01日	230,000,000.00				26,892,661.39	26,892,661.39			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	103,000,000.00	12,804,625.63				12,804,625.63			其他
合计	--	--	14,311,000,000.00	3,937,214,594.18	197,754,542.34		3,793,553,242.36	7,533,013,294.20	115,029,804.06	42,557,346.92	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计 金额	其中：本期利息 资本化金额
水尚阑珊 住宅小区	2007年06 月22日	512,074.62			512,074.62		
北仑区荣 安花园项	2010年06 月21日	7,950,565.93		2,400,446.09	5,550,119.84		

目							
甬港饭店北地块（荣合公馆）	2012年11月28日	78,953,082.51		120,535.35	78,832,547.16		
台州大道东侧市府大道北侧地块（荣安华府）	2013年12月09日	39,103,581.70		31,333,428.96	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10日	3,238,186.35			3,238,186.35		
杭州滨江区4号地块（荣安望江南）	2014年06月11日	7,546,049.88		7,546,049.88			
金城华府	2015年12月21日	401,586,088.99	6,569,068.00	289,879,294.74	118,275,862.25		
凤凰城（一期）	2016年12月29日	876,784,382.07	11,929,009.35	851,462,448.44	37,250,942.98		
香园（一期）	2016年12月23日	1,869,643,144.01		1,823,823,958.39	45,819,185.62		
山语湖苑	2017年09月30日		197,754,542.34	188,676,338.11	9,078,204.23		
合计	--	3,285,317,156.06	216,252,619.69	3,195,242,499.96	306,327,275.79		

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：无

（2）存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

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	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	92,324,602.05			59,506,566.91		32,818,035.14	
合计	92,324,602			59,506,566.91		32,818,035.14	--

	.05					
--	-----	--	--	--	--	--

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）	9,450,526.20			8,815,831.46		634,694.74	
凤凰城（一期）	53,518,782.89			50,690,735.45		2,828,047.44	
金域华府	29,355,292.96					29,355,292.96	
合计	92,324,602.05			59,506,566.91		32,818,035.14	--

（3）存货期末余额中利息资本化率的情况

项目名称	本期利息资本化金额	利息资本化率	利息资本化累计金额
凤凰城（二期）	0.00	0.00	72,252,714.08
香园（二期）	10,242,116.55	4.56%	10,356,304.05
心尚园	15,478,969.23	4.75%	15,584,524.79
玉水观邸	4,136,458.37	4.75%	4,136,458.37
嘉兴荣安府	3,352,708.31	4.99%	3,352,708.31
桃花源郡	6,692,107.21	5.13%	6,692,107.21
香园（三期）	1,644,753.47	5.23%	1,644,753.47
晴雪园	1,010,233.78	4.99%	1,010,233.78
合计	42,557,346.92		115,029,804.06

（4）存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
香园（二期）	798,226,096.40	986,409,040.65	抵押借款
心尚园	610,557,763.01	727,874,211.52	抵押借款
晴雪园		206,807,237.94	抵押借款

玉水观邸		642,672,786.43	抵押借款
嘉兴荣安府		811,491,521.52	抵押借款
桃花源郡		578,121,044.11	抵押借款
香园（三期）		381,398,008.83	抵押借款
欢乐购广场项目		311,566,001.90	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（第十一节、十四、2）
合计	1,408,783,859.41	4,646,339,852.90	--

（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	389,009,529.07	294,313,886.36
理财产品	420,000,000.00	1,123,000,000.00
合计	809,009,529.07	1,417,313,886.36

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：	333,085,560.05		333,085,560.05	346,186,911.82		346,186,911.82
按成本计量的	333,085,560.05		333,085,560.05	346,186,911.82		346,186,911.82
合计	333,085,560.05		333,085,560.05	346,186,911.82		346,186,911.82

(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%	
宁波同诚置业有限公司	23,171,351.77		23,171,351.77						49.00%	
GlusenseLtd	6,635,560.05			6,635,560.05					2.78%	
苏州太平国发通融贰号投资企业（有限合伙）	286,380,000.00			286,380,000.00					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					14.8148%	
宁波江北区隆顺恒丰企业管理咨询合伙企业（有限合		10,000.00		10,000.00					0.21%	

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%	
宁波江北区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%	
合计	346,186,911.82	10,070,000.00	23,171,351.77	333,085,560.05					--	

(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

无

16、长期应收款

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	23,500,563.02			829,136.73			11,369,958.30			12,959,741.45	
重庆美荣房地产开发有限公司		25,000,000.00		-558,255.85						24,441,744.15	
宁波康瑞企业管理咨询有限公司		400,000.00		-400,000.00							
宁波荣安教育投资管理有限公司		12,500,000.00		-5,933,178.34						6,566,821.66	
台州市中梁宇置业有限公司		11,000,000.00		-2,761,751.36						8,238,248.64	

小计	23,500,56 3.02	48,900,00 0.00		-8,824,04 8.82			11,369,95 8.30			52,206,55 5.90	
二、联营企业											
合计	23,500,56 3.02	48,900,00 0.00		-8,824,04 8.82			11,369,95 8.30			52,206,55 5.90	

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				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	623,667,048.75			623,667,048.75
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	107,431,682.01			107,431,682.01
2.本期增加金额	27,054,658.56			27,054,658.56
(1) 计提或摊销	27,054,658.56			27,054,658.56
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	134,486,340.57			134,486,340.57

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				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	489,180,708.18			489,180,708.18
2.期初账面价值	516,235,366.74			516,235,366.74

(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	2,405,700.00	2,257,520.00	7,297,984.81	18,273,964.15
2.本期增加金额		602,564.10	2,489,857.02	1,045,160.34	4,137,581.46
(1) 购置		602,564.10	2,452,556.18	985,658.95	4,040,779.23
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加			37,300.84	59,501.39	96,802.23
3.本期减少金额			1,084,147.88	51,887.26	1,136,035.14

(1) 处置或报 废			1,084,147.88	51,887.26	1,136,035.14
4.期末余额	6,312,759.34	3,008,264.10	3,663,229.14	8,291,257.89	21,275,510.47
二、累计折旧					
1.期初余额	5,074,251.72	1,763,492.84	1,912,496.87	4,467,828.91	13,218,070.34
2.本期增加金额		239,361.17	121,762.85	1,615,211.99	1,976,336.01
(1) 计提		239,361.17	121,762.85	1,615,211.99	1,976,336.01
(2)企业合 并					
3.本期减少金额			493,551.97	50,887.26	544,439.23
(1) 处置或报 废			493,551.97	50,887.26	544,439.23
4.期末余额	5,074,251.72	2,002,854.01	1,540,707.75	6,032,153.64	14,649,967.12
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	1,238,507.62	1,005,410.09	2,122,521.39	2,259,104.25	6,625,543.35
2.期初账面价值	1,238,507.62	642,207.16	345,023.13	2,830,155.90	5,055,893.81

(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

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				3,313,412.84	3,313,412.84
2.本期增加金额				1,084,659.24	1,084,659.24

(1) 购置				1,084,659.24	1,084,659.24
(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				4,398,072.08	4,398,072.08
二、累计摊销					
1.期初余额				2,580,665.86	2,580,665.86
2.本期增加金 额				400,177.12	400,177.12
(1) 计提				400,177.12	400,177.12
3.本期减少金 额					
(1) 处置					
4.期末余额				2,980,842.98	2,980,842.98
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				1,417,229.10	1,417,229.10
2.期初账面价				732,746.98	732,746.98

值					
---	--	--	--	--	--

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

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	992,411.00		330,803.64		661,607.36
合计	992,411.00		330,803.64		661,607.36

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	137,974,730.28	34,493,682.57	65,356,697.80	16,339,174.45
内部交易未实现利润	98,646,107.56	24,661,526.89		
可抵扣亏损	303,635,244.12	75,908,811.03	179,041,498.48	44,760,374.62
房地产行业计算的预计利润	412,204,193.00	103,051,048.25	162,262,101.72	40,565,525.43
其他	14,586,967.08	3,646,741.77	95,343,875.52	23,835,968.88
合计	967,047,242.04	241,761,810.51	502,004,173.52	125,501,043.38

(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		
内部交易未实现利润			19,448,368.88	4,862,092.22
合计	111,064,567.36	27,766,141.84	19,448,368.88	4,862,092.22

(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		241,761,810.51		125,501,043.38
递延所得税负债		27,766,141.84		4,862,092.22

(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	10,483,712.31	60,750,831.80

可抵扣亏损	44,046,566.06	60,374,880.73
合计	54,530,278.37	121,125,712.53

(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
2022 年度	17,744,678.84		
2021 年度	16,329,786.97	16,329,786.97	
2020 年度	3,220,893.80	5,200,059.99	
2019 年度	4,445,059.69	30,622,662.11	
2018 年度	2,306,146.76	5,908,133.72	
2017 年度		2,314,237.94	
合计	44,046,566.06	60,374,880.73	--

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	225,000,000.00
合计	75,000,000.00	225,000,000.00

短期借款分类的说明：无

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

无

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

□ 适用 √ 不适用

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	720,660,650.92	779,780,619.43
应付土地出让金		541,633,465.00
其他	1,547,219.50	2,424,844.48
合计	722,207,870.42	1,323,838,928.91

(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	70,630,341.00	均为工程项目施工款，按合同约定或协商付款期
宁波华宇建设有限公司	20,100,000.00	均为工程项目施工款，按合同约定或协商付款期
合计	90,730,341.00	--

其他说明：

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	4,498,221,999.48	3,469,020,352.94
预收租金	19,660,484.45	20,096,181.96
其他	632,856.03	2,997,148.94
合计	4,518,515,339.96	3,492,113,683.84

(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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	荣安香园二期	389,334,011.00	1,735,204,684.00	2018 年 06 月 30 日	78.55%
2	心尚园	106,390,538.00	1,212,229,817.00	2018 年 11 月 30 日	68.27%
3	宁海凤凰城二期	15,601,780.00	579,260,985.00	2018 年 10 月 31 日	61.37%
4	荣安诚品园	0.00	356,299,899.00	2018 年 10 月 31 日	62.73%
5	荣和花园	0.00	306,400,533.00	2019 年 09 月 30 日	19.21%

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	24,082,414.35	119,726,769.12	115,355,065.37	28,454,118.10
二、离职后福利-设定提存计划	0.00	5,024,963.12	5,024,963.12	0.00
合计	24,082,414.35	124,751,732.24	120,380,028.49	28,454,118.10

(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	24,081,034.35	107,209,011.93	102,840,988.64	28,449,057.64
2、职工福利费	340.00	6,324,275.10	6,324,455.10	160.00
3、社会保险费	0.00	3,017,269.65	3,017,269.65	0.00
其中：医疗保险费	0.00	2,706,062.91	2,706,062.91	0.00
工伤保险费	0.00	98,031.96	98,031.96	0.00
生育保险费	0.00	213,174.78	213,174.78	0.00
4、住房公积金	1,040.00	1,509,914.00	1,510,160.00	794.00

5、工会经费和职工教育经费		1,666,298.44	1,662,191.98	4,106.46
合计	24,082,414.35	119,726,769.12	115,355,065.37	28,454,118.10

(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		4,826,724.65	4,826,724.65	
2、失业保险费		198,238.47	198,238.47	
合计		5,024,963.12	5,024,963.12	

其他说明：

38、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	26,828,671.25	23,019,585.59
企业所得税	206,624,497.97	164,956,288.81
个人所得税	1,837,151.69	5,920,779.91
城市维护建设税	1,944,581.96	1,001,979.37
土地增值税	17,026,888.67	28,284,703.61
教育费附加	935,694.80	575,130.13
地方基金	87,948.24	104,632.08
其他	2,842,903.75	299,500.61
合计	258,128,338.33	224,162,600.11

其他说明：

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	2,840,915.11	754,325.77
企业债券利息	31,297,135.74	31,297,135.74
短期借款应付利息	99,687.50	114,187.50
合计	34,237,738.35	32,165,649.01

重要的已逾期未支付的利息情况：

无

40、应付股利

单位：元

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

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：无

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	136,076,171.01	32,292,859.15
与关联方及合营企业资金往来	9,066,354.15	267,069,645.78
代收购房相关费用	20,091,285.55	12,044,801.32
其他	24,730,877.24	13,423,043.79
合计	189,964,687.95	324,830,350.04

(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
宁波陈婆渡置业有限公司	9,066,354.15	合营企业往来款
合计	9,066,354.15	--

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	399,600,000.00	23,000,000.00
合计	399,600,000.00	23,000,000.00

其他说明：一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的情况。

44、其他流动负债

无

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,486,400,000.00	562,000,000.00
合计	1,486,400,000.00	562,000,000.00

长期借款分类的说明：

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

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	1,193,932,844.58	1,191,866,928.32
合计	1,193,932,844.58	1,191,866,928.32

(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	1,191,866,928.32			2,065,916.26		1,193,932,844.58
合计	--	--	--	1,189,200,000.00	1,191,866,928.32			2,065,916.26		1,193,932,844.58

(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。

47、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

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青云大道（当阳峪村段）东侧地块地产项目开发配套建设特色小镇资金。

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	5,107,113.48		未出资合营企业亏损分摊
合计	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	83,149,321.12	9,058,811.94		92,208,133.06
合计	83,149,321.12	9,058,811.94		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	2,100,973,050.84	2,047,556,323.56
调整后期初未分配利润	2,100,973,050.84	2,047,556,323.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	541,755,811.97	148,934,401.83
减：提取法定盈余公积	9,058,811.94	
应付普通股股利		95,517,674.55
期末未分配利润	2,633,670,050.87	2,100,973,050.84

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	4,193,088,498.10	3,178,104,894.75	1,649,792,198.25	1,284,782,865.76
其他业务	71,126,645.85	25,643,908.56	77,846,660.70	22,822,408.55
合计	4,264,215,143.95	3,203,748,803.31	1,727,638,858.95	1,307,605,274.31

报告期内确认收入金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	收入余额
1	香园（一期）	2,558,609,079.09

2	凤凰城（一期）	857,946,021.21
3	金域华府	417,161,894.31
4	山语湖苑	216,746,408.60
5	台州大道东侧市府大道北侧地块（荣安华府）	24,581,884.14

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	15,862,272.28	6,383,268.15
教育费附加	11,955,563.78	4,670,338.86
房产税	6,847,438.72	3,566,790.37
土地使用税	3,143,563.09	1,656,273.07
印花税	4,547,541.50	1,267,571.17
营业税	91,134,761.90	50,761,877.98
土地增值税	18,464,017.83	18,283,629.92
合计	151,955,159.10	86,589,749.52

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	30,888,632.13	17,304,950.05
职工薪酬	26,879,309.58	5,155,785.72
装修费	2,486,139.10	
交际应酬费	1,097,582.70	703,250.20
其他	4,429,664.19	3,336,295.98
合计	65,781,327.70	26,500,281.95

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	39,556,832.12	25,709,334.75
交际应酬费	8,182,757.55	6,305,581.50

各项税金		5,995,453.14
办公会务费	3,320,771.75	3,321,935.18
差旅及交通费用	2,959,625.59	2,568,454.14
水电费	4,766,573.20	3,884,247.51
聘请中介机构费用	5,090,573.37	7,242,253.92
固定资产折旧	3,140,835.83	5,757,326.05
信息披露费	437,424.52	536,749.84
低值易耗品摊销	684,507.39	692,672.41
邮电、通讯费	485,232.45	439,329.57
其他	8,315,867.69	8,899,077.61
合计	76,941,001.46	71,352,415.62

65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	103,464,646.70	101,869,732.03
减：利息收入	11,522,759.54	879,873.50
银行手续费	2,519,003.39	1,374,565.19
合计	94,460,890.55	102,364,423.72

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	81,791,626.49	4,644,417.46
二、存货跌价损失		3,845,885.47
合计	81,791,626.49	8,490,302.93

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	-13,950,615.55	12,633,287.01

处置长期股权投资产生的投资收益	69,731.78	
处置可供出售金融资产取得的投资收益	3,778,648.23	
理财收益	76,222,683.97	59,677,462.22
合计	66,120,448.43	72,310,749.23

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
固定资产处置收益	86,101.92	-7,162.59

70、其他收益

无

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	4,152,942.88	2,782,415.40	4,152,942.88
违约金收入	9,815,848.85	1,901,171.07	9,815,848.85
其他	832,627.94	49,673.41	832,627.94
合计	14,801,419.67	4,733,259.88	14,801,419.67

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
财政补助	台州市财政	补助	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	否	否	188,000.00	138,000.00	与收益相关
财政补助	宁波市财政	补助	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	否	否	3,964,942.88	2,644,415.40	与收益相关
合计	--	--	--	--	--	4,152,942.88	2,782,415.40	--

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	2,110,000.00	1,770,000.00	2,110,000.00
各项基金	280,132.74	1,294,741.35	280,132.74
滞纳金及罚款	1,244,472.23	58,511.33	1,244,472.23
其他	208,006.17	6,608.00	208,006.17
合计	3,842,611.14	3,129,860.68	3,842,611.14

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	243,580,461.33	106,700,575.53
递延所得税费用	-118,423,575.81	-56,991,580.62
合计	125,156,885.52	49,708,994.91

(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	666,701,694.22
按法定/适用税率计算的所得税费用	166,765,352.95
子公司适用不同税率的影响	-25,387,709.22
调整以前期间所得税的影响	575,333.85
非应税收入的影响	3,406,083.24
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,199,207.17
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-24,215,387.91
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	2,814,005.44
所得税费用	125,156,885.52

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	428,624,305.97	81,806,295.69
收到退回土地拍卖保证金	31,299,464,400.00	8,218,437,000.00
房屋租赁收入	51,022,344.01	54,920,969.26
利息收入	8,296,092.87	879,873.50
收到的政府补助	4,152,942.88	2,782,415.40
其他	10,594,900.19	939,690.25
合计	31,802,154,985.92	8,359,766,244.10

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	912,009,138.16	60,730,551.16
支付的土地拍卖保证金	31,362,474,400.00	8,285,247,000.00
支付的各项费用	61,097,108.79	55,492,335.04
其他	2,318,006.17	1,648,103.77
合计	32,337,898,653.12	8,403,117,989.97

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到的投资保证金		6,410,000.00
合计		6,410,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：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	815,000,000.00	250,000,000.00
零碎股股息返还		916.07
合计	815,000,000.00	250,000,916.07

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	1,065,000,000.00	
合计	1,065,000,000.00	

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	541,544,808.70	148,934,401.83
加：资产减值准备	81,791,626.49	8,490,302.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,030,994.57	28,825,274.90
无形资产摊销	400,177.12	465,954.65
长期待摊费用摊销	330,803.64	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-86,101.92	7,162.59
财务费用（收益以“-”号填列）	103,464,646.70	101,236,398.70
投资损失（收益以“-”号填列）	-66,120,448.43	-72,310,749.23
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-113,538,195.66	-52,957,958.12
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,862,092.22	-4,033,622.50
存货的减少（增加以“-”号填列）	-22,017,252.93	-2,327,696,442.37
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,389,467,725.02	-387,807,221.14

经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	577,752,695.90	2,738,384,600.35
经营活动产生的现金流量净额	-261,776,063.06	181,538,102.59
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	826,565,008.85	791,951,516.14
减：现金的期初余额	791,951,516.14	280,470,357.82
现金及现金等价物净增加额	34,613,492.71	511,481,158.32

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	142,858,000.00
其中：	--
宁波欢乐购广场开发有限公司	118,778,000.00
河南大豫置业有限公司	4,080,000.00
宁波海洋置业有限公司	20,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	10,107,603.24
其中：	--
宁波欢乐购广场开发有限公司	10,076,770.34
河南大豫置业有限公司	2,821.85
宁波海洋置业有限公司	28,011.05
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	132,750,396.76

其他说明：无

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	38,100,000.00
其中：	--
宁波荣安教育投资管理有限公司	37,500,000.00
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	600,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	225,471.28
其中：	--

宁波荣安教育投资管理有限公司	162,944.91
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	62,526.37
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	37,874,528.72

其他说明：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	826,565,008.85	791,951,516.14
其中：库存现金	393,698.62	616,414.48
可随时用于支付的银行存款	826,171,310.23	791,335,101.66
三、期末现金及现金等价物余额	826,565,008.85	791,951,516.14

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

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
存货一	4,334,773,851.00	为取得借款设定抵押
存货二	311,566,001.90	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（第十一节、十四、2）
投资性房地产	404,389,158.43	为取得借款设定抵押
应收账款		注
合计	5,051,929,011.33	--

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。

适用 不适用

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

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
宁波欢乐购广场开发有限公司	2017年06月15日	118,778,000.00	100.00%	现金支付	2017年06月15日	取得控制权，完成股东变更		-11,858,554.36
河南大豫置业有限公司	2017年12月16日	4,080,000.00	51.00%	现金支付	2017年12月16日	取得控制权，完成股东变更		
宁波海洋置业有限公司	2017年12月25日	20,000,000.00	100.00%	现金支付	2017年12月16日	取得控制权，完成股东变更		

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	宁波欢乐购广场开发有限公司	河南大豫置业有限公司	宁波海洋置业有限公司
--现金	118,778,000.00	4,080,000.00	20,000,000.00
合并成本合计	118,778,000.00	4,080,000.00	20,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	118,778,000.00	4,080,000.00	20,000,000.00

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：无

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	宁波欢乐购广场开发有限公司		河南大豫置业有限公司		宁波海洋置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	10,076,770.34	10,076,770.34	2,821.85	2,821.85	28,011.05	28,011.05
应收款项	16,593,169.30	515,299.53	12,951,647.75	12,951,647.75	296,283.20	296,283.20
存货	304,773,282.83	200,611,557.54	26,892,661.39	26,611,746.23	344,178,761.02	337,556,834.11
固定资产	32,897.12	32,897.12			63,905.11	63,905.11
递延所得税资产	2,284,650.07	4,202,148.44	69,602.80	69,602.80	368,318.60	368,318.60
其他流动资产					401,847.94	401,847.94
应付款项	188,921,419.98	188,921,419.98	31,846,505.00	31,846,505.00	323,480,877.90	323,480,877.90
递延所得税负债	26,040,431.32		70,228.79		1,655,481.73	
应付职工薪酬					257.40	257.40
应交税费	20,918.36	20,918.36			200,509.89	200,509.89
净资产	118,778,000.00	26,496,334.63	8,000,000.00	7,789,313.63	20,000,000.00	15,033,554.82
减：少数股东权益			3,920,000.00			
取得的净资产	118,778,000.00	26,496,334.63	4,080,000.00	7,789,313.63	20,000,000.00	15,033,554.82

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：资产基础法

企业合并中承担的被购买方的或有负债：无

其他说明：无

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

无

(6) 其他说明

无

2、同一控制下企业合并

无

3、反向购买

无

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	600,000.00	60.00%	现金	2017年01月03日	完成股东变更	26,984.12	40.00%	382,010.59	400,000.00	17,989.41		
宁波荣安教育投资管理咨询有限公司	37,500,000.00	75.00%	现金	2017年04月12日	完成股东变更	18,667.68	25.00%	12,493,777.44	12,500,000.00	6,222.56		

其他说明：无

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

5、其他原因的合并范围变动

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

名称	归属母公司权益比例	期末净资产	本期净利润
台州庆达企业管理咨询有限公司	100.00%	13,731.46	13,731.46
宁波英泽企业管理咨询有限公司	100.00%	9,283.21	-716.79

名称	归属母公司权益比例	期末净资产	本期净利润
重庆市康瀚置业有限公司	100.00%	267,842,886.18	-2,157,113.82
杭州润美投资有限公司	100.00%	-1,585.18	-1,585.18
杭州震大投资有限公司	100.00%	-1,100.76	-1,100.76
嘉兴睿和企业管理咨询有限公司	100.00%	-7,102,228.47	-7,102,228.47
台州鸿茂企业管理咨询有限公司	100.00%	-231.26	-231.26
宁波荣腾贸易有限公司	100.00%	-1,485,344.34	-1,485,344.34
重庆康甬置业有限公司	100.00%	659,027,001.19	-972,998.81
杭州运先投资管理有限公司	100.00%	-11,304,593.21	-11,304,593.21
海盐荣安置业有限公司	100.00%	-64,897.44	-64,897.44
焦作荣安房地产开发有限公司	100.00%	-286,768.33	-286,768.33
杭州荣德置业有限公司	100.00%	-71,947.91	-71,947.91
郑州康瀚置业有限公司	100.00%	-465.00	-465.00
宁波康莱达商业管理咨询有限公司	100.00%	-86.01	-86.01
重庆市康创置业有限公司	100.00%		
浙江高盛房地产开发有限公司	51.00%	-84.99	-84.99

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	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	90.00%	10.00%	反向购买

发有限公司						
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	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波康鹏置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		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		100.00%	设立
杭州润美投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
杭州震大投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立

嘉兴睿和企业管理咨询有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	企业管理咨询		100.00%	设立
台州鸿茂企业管理咨询有限公司	浙江台州	浙江台州	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波荣腾贸易有限公司	浙江宁波	浙江宁波	贸易		100.00%	设立
重庆康甬置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发、经营		100.00%	设立
杭州运先投资管理咨询有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
海盐荣安置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
焦作荣安房地产开发有限公司	河南焦作	河南焦作	房地产开发、经营		100.00%	设立
杭州荣德置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营		100.00%	设立
郑州康瀚置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波康莱达商业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	投资管理		100.00%	设立
重庆市康创置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发、经营		100.00%	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

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
-------	----------	--------------	----------------	------------

嘉兴荣安置业有限公司	0.99%	-80,644.24		4,389,355.76
宁波康梁房地产开发有限公司	1.77%	-77,615.78		6,292,384.22
宁波康鹏置业有限公司	1.92%	-52,701.60		4,757,298.40
河南大豫置业有限公司	49.00%			3,920,000.00

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
嘉兴荣安置业有限公司	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	637,707,442.36	94,953.33	637,802,395.69	587,965,810.80		587,965,810.80
宁波康梁房地产开发有限公司	772,386,698.71	3,560,811.68	775,947,510.39	277,332,948.74	143,000,000.00	420,332,948.74	381,449,159.78	121.95	381,449,281.73	361,449,647.58		361,449,647.58
宁波康鹏置业有限公司	517,912,067.76	2,764,871.91	520,676,939.67	173,421,814.47	100,000,000.00	273,421,814.47						
河南大豫置业有限公司	39,847,130.99	69,602.80	39,916,733.79	15,790,000.00	16,126,733.79	31,916,733.79						

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
嘉兴荣安置业有限公司		-8,145,882.40	-8,145,882.40	-612,954,818.24		-163,415.11	-163,415.11	-49,783,979.70
宁波康梁房地产开发有限公司		-4,385,072.50	-4,385,072.50	-500,440,151.10		-365.85	-365.85	-19,860,702.80

宁波康鹏置业有限公司		-2,744,874.80	-2,744,874.80	-336,015,866.30				
河南大豫置业有限公司								

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

	宁波康鹏置业有限公司	嘉兴荣安置业有限公司	宁波康梁房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	4,810,000.00	4,470,000.00	6,370,000.00
--现金	4,810,000.00	4,470,000.00	6,370,000.00
购买成本/处置对价合计	4,810,000.00	4,470,000.00	6,370,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	4,810,000.00	4,470,000.00	6,370,000.00
差额	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

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
宁波陈婆渡置业	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营		25.00%	权益法

有限公司									
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					25.00%	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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：无

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额										期初余额/ 上期发生额
	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）	宁波陈婆渡置业有限公司	
流动资产	73,252,554.29	443,957,739.12	1,666,536,917.49	808,675,708.63	202,832,112.92	1,047,984,930.68	1,190,186,384.03	311,254,768.28	366,121,694.70	146,658,794.97	
其中：现金和现金等价物	19,276,230.43	17,071,834.73	320,383,661.76	23,531,717.63	146,655.59	27,871,823.84	6,160,010.98	5,788,399.61	6,287,436.96	31,441,136.53	
非流动资产	2,786,541.71	456,046.31	2,790,451.84	7,928,276.97	81,241.71	4,225,241.00	349,576.09	877,254.05	1,183,777.04	2,402,308.29	
资产合计	76,039,096.00	444,413,785.43	1,669,327,369.33	816,603,985.60	202,913,354.63	1,052,210,171.68	1,190,535,960.12	312,132,022.33	367,305,471.74	149,061,103.26	

流动负债	24,053,200.96	395,530,297.12	1,676,612,714.23	690,336,698.96	203,117,490.00	1,014,763,586.97	1,191,477,735.79	174,856,029.80	210,764,355.82	54,834,108.92
非流动负债				100,000,000.00				140,000,000.00	160,000,000.00	
负债合计	24,053,200.96	395,530,297.12	1,676,612,714.23	790,336,698.96	203,117,490.00	1,014,763,586.97	1,191,477,735.79	314,856,029.80	370,764,355.82	54,834,108.92
归属于母公司股东权益	51,985,895.04	48,883,488.31	-7,285,344.90	26,267,286.64	-204,135.37	37,446,584.71	-941,775.67	-2,724,007.47	-3,458,884.08	94,226,994.34
按持股比例计算的净资产份额	12,996,473.77	24,441,744.15	-2,914,137.96	6,566,821.66	-102,067.69	8,238,248.64	-233,560.37	-817,202.24	-1,037,665.22	23,556,748.59
--内部交易未实现利润	-36,732.32									-56,185.57
--其他			2,914,137.96		102,067.69		233,560.37	817,202.24	1,037,665.22	
对合营企业权益投资的账面价值	12,959,741.45	24,441,744.15		6,566,821.66		8,238,248.64				23,500,563.02
营业收入	9,855,258.95									270,343,533.95
财务费用	-351,486.97	-448.86	-102,804.25	-10,582.73	794.76	14,653,176.54	-94,136.16	-8,302.44	-9,469.84	-145,841.30
所得税费用	1,079,610.63	-372,170.57	-2,789,435.98	-7,902,283.15	-68,045.13	-4,184,471.77	-317,258.55	-720,508.88	-1,095,927.04	16,846,006.94
净利润	3,238,733.90	-1,116,511.69	-8,240,371.37	-23,713,316.86	-204,135.37	-12,553,415.29	-951,775.67	-2,724,007.47	-3,458,884.08	50,533,148.02
综合收益总额	3,238,733.90	-1,116,511.69	-8,240,371.37	-23,713,316.86	-204,135.37	-12,553,415.29	-951,775.67	-2,724,007.47	-3,458,884.08	50,533,148.02
本年度收到的来自合营企业的股利	11,369,958.30									30,811,154.23

其他说明

[注]其他主要为确认的未出资亏损分担。

(3) 重要联营企业的主要财务信息

无

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

无

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

无

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

4、重要的共同经营

无

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

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 2017 年 12 月 31 日，利率每上升 50 个基点将会导致公司增加利息支出以及减少税前利润人民币 487.84 万元。

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

3、流动风险

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

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务到期期限分析如下(单位：万元)：

项目	期末余额				期初余额			
	账面价值	1年以内	1至3年	三年以上	账面价值	1年以内	1至3年	三年以上
短期借款	7,500.00	7,500.00			22,500.00	22,500.00		
应付账款	72,220.79	72,220.79			132,383.89	132,383.89		
应付职工薪酬	2,845.41	2,845.41			2,408.24	2,408.24		
其他应付款	18,996.47	18,996.47			32,483.04	32,483.04		
一年内到期的非流动负债	39,960.00	39,960.00			2,300.00	2,300.00		
长期借款	148,640.00		124,440.00	24,200.00	56,200.00		28,000.00	28,200.00
应付债券[注]	120,000.00		120,000.00		120,000.00			120,000.00
小计	410,162.67	141,522.67	244,440.00	24,200.00	368,275.17	192,075.17	28,000.00	148,200.00

如财务报表附注五、26所述，经中国证券监督管理委员会核准，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，债券存续期限为 5 年，在第三年末附有投资者回售选择权。

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：

王久芳和王从玮系父子关系，分别持有荣安集团股份有限公司 50.00%股权。

本企业最终控制方是王久芳。

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财务报告九、3。

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

无

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
宁波荣安资产管理公司	同受一方控制
宁波怡安医疗投资有限公司	同受一方控制
宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	同受一方控制
德信地产（岱山）有限公司	宁波合煜投资管理有限公司之子公司
舟山德通置业有限公司	宁波世泉投资管理有限公司之子公司
宁波康华置业有限公司	宁波荣安教育投资管理有限公司之子公司
宁波荣耀置业有限公司	独立董事在其控股公司任职
张怀满	监事

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
宁波康华置业有限公司	销售代理	558,882.08	0.00
宁波康华置业有限公司	工程施工	26,621,445.23	0.00

宁波陈婆渡置业有限公司	物业服务	0.00	315,882.00
张怀满	车辆处置	135,922.33	0.00

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
宁波荣安资产管理有限公司	办公楼租赁	133,098.54	114,442.69
宁波怡安医疗投资有限公司	办公楼租赁	161,501.90	11,137.07
宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	办公楼租赁	4,264.12	
宁波康华置业有限公司	办公楼租赁	34,845.71	

本公司作为承租方：无

(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	288,000,000.00	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	310,000,000.00	2017年10月23日	2020年10月22日	否

本公司作为被担保方：无

关联担保情况说明

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。

(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	100,000,000.00	2016年12月06日	2017年02月10日	利率5%
荣安集团股份有限公司	150,000,000.00	2016年12月19日	2017年03月01日	利率5%
荣安集团股份有限公司	165,000,000.00	2017年09月27日	2017年09月30日	利率6%
荣安集团股份有限公司	250,000,000.00	2017年10月11日	2017年11月12日	利率6%
荣安集团股份有限公司	400,000,000.00	2017年10月20日	2017年10月25日	利率6%
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	7,210,000.00	4,519,300.00

(8) 其他关联交易

(1) 2017年2月4日，本公司之子公司宁波康瀚投资有限公司与荣安集团股份有限公司签订《股权转让协议书》，宁波康瀚投资有限公司将其持有的宁波梅山保税港区荣胜资产管理有限公司连同其子公司 RONGANAUSTRALIAHOLDINGSPTYLTD100% 股权以 3,942.88 元转让给荣安集团股份有限公司，RONGANAUSTRALIAHOLDINGSPTYLTD为宁波梅山保税港区荣胜资产管理有限公司于2016年9月在澳大利亚悉尼新南威尔士州投资设立的子公司。2017年5月5日，荣安地产股份有限公司与荣安集团股份有限公司签订《股权转让协议书》，荣安集团股份有限公司将其持有的宁波梅山保税港区荣胜资产管理有限公司连同其子公司 RONGANAUSTRALIAHOLDINGSPTYLTD100%股权及其孙公司宏盛贸易（香港）有限公司100%股权以4,074.87元转让给荣安地产股份有限公司，截止2017年12月31日，该公司无实质经营业务。

(2) 2017年5月5日，荣安地产股份有限公司与荣安集团股份有限公司签订《股权转让协议书》，荣安集团股份有限公司将其持有的康泰贸易（香港）有限公司100%股权以1港币等值人民币（汇率按签订日汇率确定）转让给荣安地产股份有限公司，截止2017年12月31日，该公司无实质经营业务。

(3) 2017年3月20日，公司与宁波荣耀置业有限公司签订《股权转让暨合作开发协议》，本公司将持有的宁波荣安教育投资管理有限公司25%的股权计12,500,000.00元及持有的宁波荣安教育投资管理有限公司25%的债权计31,787,830.00元转让给宁波荣耀置业有限公司，2017年4月12日，完成股权转让相关手续。

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	15,499,536.23	4,649,860.87	20,945,944.00	2,094,594.40
应收账款	宁波康华置业有限公司	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	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	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	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	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	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	197,144,400.00	9,857,220.00		

(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	宁波荣安资产管理有限公司	45,727.28	85,830.18
预收账款	宁波怡安医疗投资有限公司		128,633.08

预收账款	宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	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	
其他应付款	荣安集团股份有限公司		250,633,333.33
其他应付款	宁波陈婆渡置业有限公司	9,066,354.15	16,436,312.45
其他应付款	宁波康华置业有限公司	6,000.00	

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2017年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 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 2017 年 12 月 31 日公司子公司所提供担保住房按揭贷款余额为 207,090.20 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。

(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

单位：元

拟分配的利润或股利	63,678,449.70
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

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)、2017 年 11 月 29 日本公司之子公司宁波荣和置业有限公司与宁波中璟置业有限公司、光明房地产集团股份有限公司、宁波碧桂园房地产开发有限公司签署《合作开发协议书》。

宁波中璟置业有限公司于 2017 年 11 月 2 日竞得余姚市凤山街道永丰村：具体位置东至金辉路，南至规划绿地，西至中山北路，北至金舜东路地块并签订《成交确认书》，并根据土地挂牌文件要求，使用其全资子公司余姚中珉置业有限公司名义与余姚国土局签订《国有建设用地使用权出让合同》。根据约定，宁波中璟置业有限公司拟将其全资子公司余姚中珉置业有限公司的 25%股权转让给宁波荣和置业有限公司，将 25%股权转让给光明房地产集团股份有限公司，将 25%股权转让给宁波碧桂园房地产开发有限公司，均按注册资本金平价转让，协议约定取得土地后 3 个工作日内办理股权转让手续。2018 年 3 月 12 日股权变更手续办理，宁波荣和置业有限公司受让该注册资本，占出资额的 25%。

(2)、2018 年 1 月 24 日，本公司之子公司嘉兴睿和企业管理咨询有限公司、杭州臻博房地产开发有限公司、杭州玖辰实业有限公司、上海碧瀛房地产开发有限公司签署合作项目开发协议。协议约定四方共同对杭州臻博房地产开发有限公司全资子公司杭州臻昱达房地产开发有限公司增资，增资完成后，各方股权比例为：杭州臻博房地产开发有限公司占股 20%，杭州玖辰实业有限公司占股 40%，嘉兴睿和企业管理咨询有限公司占股 20%，上海碧瀛房地产开发有限公司占股 20%。杭州臻昱达房地产开发有限公司已于 2017 年 12 月 29 日通过挂牌方式取得位于桐乡市崇福镇京杭大运河东侧、中山路南侧的桐土储[2017]52 号地块的国有土地使用权。协议约定杭州臻昱达房地产开发有限公司拟另行设立全资子公司作为项目公司作为项目地块使用权的受让主体及作为开发建设经营的实施主体。

(3)、2018 年 2 月 9 日本公司之子公司宁波荣安投创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》。宁波荣安投创置业有限公司于 2018 年 1 月 23 日竞得余姚市舜达路南侧，梁周线东侧地块并签订《成交确认书》，并根据土地挂牌文件要求，使用其全资子公司余姚荣恒置业有限公司名义与余姚国土局签订《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，宁波荣安投创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，股权转让完成后，余姚荣恒置业有限公司股权比例分别为：宁波荣安投创置业有限公司占 51%，宁波中璟置业有限公司占 49%。

(4)、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，梁周线东侧地块并签订《成交确认书》，并根据土地挂牌文件要求，使用其全资子公司余姚荣耀置业有限公司名义与余姚国土局签订《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，股权转让完成后，余姚荣耀置业有限公司股权比例分别为：宁波康瀚投资有限公司占 51%，宁波中璟置业有限公司占 49%。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

2、债务重组

无

3、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

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
香园（一期）	2,558,609,079.09	1,777,049,991.73	684,210,209.42	493,747,227.14
金域华府	417,161,894.31	289,879,294.73	710,481,973.65	551,892,615.88
凤凰城（一期）	857,946,021.21	800,771,712.98	62,507,839.05	58,771,519.57
山语湖苑	216,746,408.60	188,676,338.11		
物业管理	58,886,915.52	50,027,954.14	47,065,994.51	45,354,573.53
其他	83,738,179.37	71,699,603.06	145,526,181.62	135,016,929.64
合计	4,193,088,498.10	3,178,104,894.75	1,649,792,198.25	1,284,782,865.76

其他业务收入情况

项目	本期金额		上期金额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
房屋租赁	54,652,968.49	25,643,908.56	50,318,358.78	22,822,408.55
其他	16,473,677.36		27,528,301.92	
合计	71,126,645.85	25,643,908.56	77,846,660.70	22,822,408.55

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 2017 年 12 月 31 日本公司支付宁波东方集团有限公司 144,000,000.00 元，本公司受让宁波东方南苑置业有限公司 48%股权。

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	7,571,79	100.00%	384,022,	5.07%	7,187,772	6,445,9	100.00%	322,436,7	5.00%	6,123,480,6

合计计提坏账准备的其他应收款	4,564.55		399.11		,165.44	17,335.56		27.12		08.44
合计	7,571,794,564.55	100.00%	384,022,399.11	5.07%	7,187,772,165.44	6,445,917,335.56	100.00%	322,436,727.12	5.00%	6,123,480,608.44

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	7,463,141,146.85	373,157,057.34	5.00%
1 年以内小计	7,463,141,146.85	373,157,057.34	5.00%
1 至 2 年	108,653,417.70	10,865,341.77	10.00%
合计	7,571,794,564.55	384,022,399.11	5.07%

确定该组合依据的说明：

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 61,585,671.99 元；本期收回或转回坏账准备金额元。

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	214,487.70	268,997.06
单位往来	7,425,900,752.94	6,444,470,319.92
保证金及押金	145,293,976.00	

其他	385,347.91	1,178,018.58
合计	7,571,794,564.55	6,445,917,335.56

(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	1,012,880,000.00	1 年以内	13.38%	50,644,000.00
宁波康柏投资管理有限公司	子公司往来款	994,634,908.60	1 年以内	13.14%	49,731,745.43
宁波荣安房地产开发有限公司	子公司往来款	909,610,403.46	1 年以内	12.01%	45,480,520.17
宁波康旺置业有限公司	子公司往来款	678,316,340.00	1 年以内	8.96%	33,915,817.00
杭州香华投资管理有限公司	子公司往来款	579,188,496.00	1 年以内	7.65%	28,959,424.80
合计	--	4,174,630,148.06	--	55.13%	208,731,507.40

(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	2,142,756,519.40		2,142,756,519.40
对联营、合营企业投资	6,566,821.66		6,566,821.66			
合计	2,100,327,415.93		2,100,327,415.93	2,142,756,519.40		2,142,756,519.40

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
杭州香华投资管理有限公司	219,022,581.90			219,022,581.90		
宁波荣安物业管理有限公司	1,950,614.81			1,950,614.81		
宁波永元置业有限公司	3,937,481.16			3,937,481.16		
宁波市人民房地产开发有限公司	299,415,066.79			299,415,066.79		
宁波荣安房地产开发有限公司	870,293,060.71			870,293,060.71		
宁波康瀚投资有限公司	652,757,714.03			652,757,714.03		
宁波康柏投资管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
宁波康恺投资管理有限公司	5,180,000.00			5,180,000.00		
宁波康晟房地产销售代理有限公司	6,200,000.00			6,200,000.00		
宁波东钱湖荣安置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海香安资产管理股份有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00		
宁波荣安教育投资管理有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00			
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	2,142,756,519.40	1,004,074.87	50,000,000.00	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		12,500,00 0.00		-5,933,17 8.34							6,566,821 .66	
小计		12,500,00 0.00		-5,933,17 8.34							6,566,821 .66	
二、联营企业												
合计		12,500,00 0.00		-5,933,17 8.34							6,566,821 .66	

(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
其他业务	16,473,677.36		27,528,301.92	
合计	16,473,677.36		27,528,301.92	

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	228,394,541.85	17,759,222.73
权益法核算的长期股权投资收益	-5,933,178.34	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-13,678,151.21	
理财收益	4,429,447.28	8,368,318.89

合计	213,212,659.58	26,127,541.62
----	----------------	---------------

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	155,833.70	
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）	4,152,942.88	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,778,648.23	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,805,865.65	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	76,222,683.97	理财产品收益
减：所得税影响额	22,761,561.98	
少数股东权益影响额	500.96	
合计	68,353,911.49	--

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	13.72%	0.1702	0.1702
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.99%	0.1487	0.1487

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

适用 不适用

4、其他

无

第十二节 备查文件目录

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

荣安地产股份有限公司董事会

董事长：王久芳

二〇一八年三月二十八日