

证券代码：000517

证券简称：荣安地产

公告编号：2021-011

荣安地产股份有限公司

2020 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

公司所有董事均亲自出席了审议本次年报的董事会会议

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 3,183,922,485.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.35 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	荣安地产	股票代码	000517
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	邓华堂	郑思思	
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）	浙江省宁波市鄞州区天童南路 700 号荣安大厦 18F（A）	
传真	0574-87310668	0574-87310668	
电话	0574-87312566	0574-87312566	
电子信箱	denghuatang@000517.com	zhengsisi@000517.com	

2、报告期主要业务或产品简介

（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，公司主营业务为房地产开发与销售，公司拥有房地产开发一级资质，房地产开发主要以商品住宅为主，商业地产为辅。在房地产开发区域布局上，公司紧紧围绕国家城市群发展规划进行战略布局，

重点在长三角城市群、成渝城市群、中原城市群、京津冀城市群、珠三角城市群进行项目拓展，不断深耕浙江本土。

2020 年，公司扎根宁波、杭州、嘉兴、重庆、台州、温州等城市，不断提高品牌竞争优势，扩大当地市场占有率。从产品定位上，公司主要开发满足刚性需求（包括首次置业和改善型置业）的中高档精装修商品住宅，用心打造安居、乐居、宜居的住宅精品，提升城市品位；在商业办公型产品定位上，公司主要选择位于市中心的、土地获取成本较低、投资回报率较高的商业办公、商业综合体项目进行开发，适度持有高回报率的商业物业，为公司取得长期稳定的现金流，促进公司持续稳健发展。

报告期内，公司积极贯彻落实“房住不炒”的指导思想，注重提升品牌价值，倾力打造人性化、高品质产品，严格控制拿地成本，适度增加土地储备，以实现规模与利润的平衡增长。公司所开发住宅产品主要面向改善型客户，坚持做精做专房地产主业，销售去化良好，品牌溢价能力进一步显现。

（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

2020 年，面对严峻复杂的国内外环境，特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，中国经济回稳复苏、保持较强的韧性，“十三五”规划圆满收官。房地产行业在中央“房住不炒”的总体思想指导下和“稳地价、稳房价、稳预期”的房地产调控措施下，各地因城施策，房地产市场基本保持稳定，行业整体规模增速放缓，市场整体容量趋于饱和，房地产市场存量竞争时代已经到来，行业集中度将不断上升。同时，国家高度重视防范房地产领域相关金融风险，明确不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金监管从严，有效降低了房地产行业负债水平及相关金融风险，也为进一步落实房地产长效管理机制奠定了坚实的基础。

公司位列中国房地产开发百强企业第 64 位（由中国企业评价协会、清华大学房地产研究院、中指研究院中国房地产 top10 研究组联合测评），获评中国房地产开发企业区域运营 10 强（由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院联合测评）。具有丰富的房地产开发经验，在长三角区域内已形成较强的市场竞争力和较高的品牌知名度，并围绕国家城市群发展战略规划逐步扩大全国布局。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年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

单位：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	11,177,718,084.72	6,662,579,240.61	67.77%	3,967,768,925.60
归属于上市公司股东的净利润	1,742,518,728.02	1,888,856,434.53	-7.75%	608,483,095.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,798,863,354.70	1,793,448,071.13	0.30%	583,115,617.00
经营活动产生的现金流量净额	-10,728,252,476.63	467,792,350.51	-2,393.38%	-2,715,771,337.88
基本每股收益（元/股）	0.5473	0.5932	-7.74%	0.1911
稀释每股收益（元/股）	0.5473	0.5932	-7.74%	0.1911
加权平均净资产收益率	23.24%	32.79%	-9.55%	13.56%

	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增 减	2018 年末
总资产	67,767,966,376.20	40,012,668,955.75	69.37%	24,315,861,566.81
归属于上市公司股东的净资产	8,209,908,451.30	6,704,926,964.89	22.45%	4,748,691,858.81

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	498,593,912.95	2,751,247,228.40	809,680,581.71	7,118,196,361.66
归属于上市公司股东的净利润	19,709,910.25	692,778,960.59	15,985,999.94	1,014,043,857.24
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	102,255,265.68	688,867,846.48	6,670,786.95	1,001,069,455.59
经营活动产生的现金流量净额	-345,998,902.30	-2,478,503,633.09	-36,060,297.73	-7,867,689,643.51

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

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普 通股股东总 数	43,722	年度报告披露 日前一个月末 普通股股东总 数	49,547	报告期末 表决权恢 复的优先 股股东总 数	0	年度报告披露日 前一个月末表 决权恢复的优先 股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数 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	质押	1,165,650,0 00	
王久芳	境内自然人	28.69%	913,500,000	685,125,000			
深圳市新海投 资控股有限公 司	国有法人	5.14%	163,657,953	0			
上海迎水投资 管理有限公司 —迎水聚宝 13 号私募证券投 资基金	其他	0.99%	31,500,000	0			
刘少明	境内自然人	0.64%	20,300,000	0			
香港中央结算 有限公司	境外法人	0.47%	15,107,712	0			
宁波舟山港集 团有限公司	国有法人	0.25%	8,021,214	0			
严心平	境内自然人	0.25%	7,821,607	0			
姚杰聪	境内自然人	0.17%	5,538,989	0			

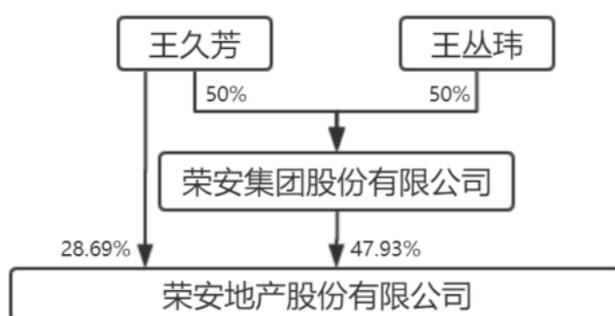
宫和霞	境内自然人	0.17%	5,447,803	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明		前 10 名股东中，荣安集团股份有限公司、王久芳系一致行动人关系，除此外，本公司未知其他前 10 名股东之间及前 10 名无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。			
参与融资融券业务股东情况说明（如有）		前 10 名股东中，荣安集团股份有限公司通过信用交易担保证券账户持股 123,000,000 股，刘少明通过信用交易担保账户持股 20,300,000 股，严心平通过信用交易担保账户持股 7,821,607 股。			

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

(1) 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
荣安地产股份有限公司 2015 年公司债券	15 荣安债	112262	2015 年 08 月 07 日	2020 年 08 月 07 日	0.00	8.00%
荣安地产股份有限公司 2020 年公司债券（第一期）	20 荣安 01	149027	2020 年 01 月 13 日	2025 年 01 月 13 日	5,000	8.00%
荣安地产股份有限公司 2020 年公司债券（第二期）	20 荣安 02	149199	2020 年 08 月 12 日	2025 年 08 月 12 日	62,000	8.00%

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

1、2020 年 1 月 8 日，因公开发行公司债券，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 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》（联合【2020】011 号），本次公司债券信用等级为 AA；

2、2020 年 6 月 10 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 2020 年跟踪评级报告》（联合【2020】1147 号），本次公司债券信用等级为 AA；

3、2020 年 8 月 7 日，因公开发行公司债券，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 2020 年公司债券（第二期）信用评级报告》（联合【2020】2576 号），本次公司债券信用等级为 AA。

(3) 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	2020 年	2019 年	同期变动率
资产负债率	84.46%	83.13%	1.33%
EBITDA 全部债务比	15.56%	26.82%	-11.26%
利息保障倍数	2.48	3.94	-37.06%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

(1) 2020年房地产市场分析

2020 年，国内房地产市场继续维持稳定态势：一方面国家严格抑制非理性的投资投机需求，抑制房价过快上涨；另一方面调控政策不断出台，9 月份出台“三条红线”融资监管新规倒逼房企降杠杆，12 月底出台银行贷款集中度管理，从资金监管角度防止资金过度流入房地产行业，始终围绕“房住不炒、稳房价、稳地价、稳预期”，不让经济过度依赖房地产。同时，各地政府根据市场情况积极因城施策，加快构建房地产市场发展的长效机制防范化解房地产市场风险以确保市场平稳运行。

根据国家统计局数据显示，2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，较去年增长 6.7%。其中，住宅投资 104,446 亿元，增长 7.6%，住宅投资占房地产开发投资的比重为 73.84%。房地产开发企业土地购置面积 25,536 万平方米，较去年同比下降 1.1%。商品房销售面积 176,086 万平方米，较去年同比上升 2.64%，其中，住宅销售面积增长 3.2%。商品房销售额 173,613 亿元，较去年同比增长 8.7%，其中，住宅销售额增长 10.8%。截止 2020 年底，房地产开发景气指数为 100.76，处于适度景气水平。

(2) 报告期经营情况总结

报告期内，公司主营业务为房地产开发与销售。2020 年全国房地产销售形势相对平稳。公司在适度增加土地储备的同时，抓住有利的市场销售形势，加速推盘，加大销售力度，快速去化，加快资金回流，取得了较好的销售业绩。报告期内，公司及所投资的公司实现住宅签约收入 448.12 亿元，住宅销售回款 377.50 亿元。公司 2020 年的营业收入约为 112 亿元，主要来自于公司竣工项目的结转。

① 新增土地储备项目

报告期内，公司及所投资的公司新增土地储备计容建筑面积 305.36 万平方米。主要土地储备情况如下：

序号	宗地名称	所在位置	土地规划	土地面积 (M ²)	计容建筑面积 (M ²)	取得方式	权益比例 (%)	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	奉化区宁南贸易物流区二十九号地块	浙江宁波	住宅	58,192	145,480	招拍挂	100.00%	148,099	148,099
2	鄞州区 JS-08-e2 地块	浙江宁波	住宅	48,386	87,095	招拍挂	100.00%	161,561	161,561

3	奉化区岳林街道大成路两侧地段 II-03b 地块	浙江宁波	住宅	53,901	118,582	招拍挂	100.00%	131,152	131,152
4	奉化区宁波南部新城 JK05-01-03i 地块	浙江宁波	住宅	73,669	169,439	招拍挂	100.00%	196,718	196,718
5	江北区 JB16-02-8a、JB16-02-8e (姚江新区 5#-1、5#-2) 地块	浙江宁波	商住	88,930	150,713	招拍挂	65.00%	291,329	189,364
6	鄞州区 YZ08-06-b2 地块(首南地段)	浙江宁波	住宅	21,423	38,561	招拍挂	51.00%	101,065	51,543
7	鄞州区 JD10-A1-1/7 (宁穿路地段) 地块	浙江宁波	商住	38,602	120,941	招拍挂	100.00%	265,264	265,264
8	北仑区小浃江片区青墩 8#-1 地块	浙江宁波	住宅	23,416	46,832	招拍挂	100.00%	60,303	60,303
9	奉化区金钟路东侧舒前村住宅一号 (FH24-03-01gi、FH24-03-03a) 地块	浙江宁波	住宅	51,792	112,634	招拍挂	100.00%	124,118	124,118
10	杭政储出【2020】14号申花单元 GS0403-R21-14地块	浙江杭州	住宅	17,849	44,623	招拍挂	100.00%	132,552	132,552
11	杭政储出【2020】15号三塘单元 XC0506-R21-18地块	浙江杭州	住宅	24,839	59,614	招拍挂	100.00%	179,413	179,413
12	经开2020-11号地块	浙江嘉兴	住宅	54,717	109,433	招拍挂	100.00%	109,870	109,870
13	东至锦云路，北至同德路，西至振兴路，南至锦云路	浙江嘉兴	住宅	30,085	60,171	招拍挂	100.00%	52,349	52,349
14	2020平-60号平湖经济技术开发区解放西路北侧、规划道路西侧地块	浙江嘉兴	商住	46,813	102,989	招拍挂	100.00%	96,023	96,023
15	平湖2020平-70号	浙江嘉兴	住宅	30,817	49,308	招拍挂	100.00%	47,924	47,924
16	温州市三溪片区瓯海中心南单元A-02地块	浙江温州	商住	41,442	135,104	招拍挂	100.00%	109,000	109,000
17	茶白片区梧田南单元B-14地块	浙江温州	商住	43,726	122,869	招拍挂	25.90%	165,637	42,900
18	瑞安市瑞祥单元04-26、04-27地块	浙江温州	商住	32,856	85,425	招拍挂	100.00%	118,855	118,855
19	瑞安市莘塍中单元10-12地块公开出让部分地块	浙江温州	商住	42,685	123,292	招拍挂	100.00%	175,653	175,653
20	椒江区路桥北环线以北、银座北街以东住宅地块	浙江台州	住宅	43,737	87,474	招拍挂	100.00%	56,800	56,800
21	椒江区中心大道以西、规划道路一以北地块	浙江台州	商住	75,972	182,333	招拍挂	30.00%	104,100	31,230
22	镜湖新区大越路东侧3号地块	浙江绍兴	住宅	50,494	144,918	招拍挂	51.00%	200,500	102,255

②公司可售资源情况

截至报告期末，公司及所投资的公司总可售建筑面积 281.96 万平方米，其中公司权益占比约为 65%。

序号	区域名称	总可售建筑面积（万M ² ）	可售资源占比
1	宁波	149.76	53.11%
2	长三角区域（不含宁波）	115.02	40.79%
3	其他区域	17.18	6.10%
	总计	281.96	100%

注：长三角区域包括：杭州、嘉兴、宁波、舟山、台州、温州、绍兴等城市，其他区域包括：重庆、西安等城市。

③公司主要项目开发情况

报告期内，公司及所投资的公司新开工面积270.93万平方米，竣工面积约265.34万平方米，期末在建建筑面积约425.56万平方米。主要房地产项目开发情况如下：

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积（m ² ）	规划计容建筑面积（m ² ）	本期竣工面积（m ² ）	累计竣工面积（m ² ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
宁波	桃李郡	宁波	住宅	100.00%	2018年3月20日	竣工	27,980	55,960	55,960	55,960	114,218	103,149
	星空里	宁波	商业	100.00%	2018年3月2日	竣工	33,458	110,411	110,411	110,411	94,545	81,996
	新悦府(西)	宁波	住宅	51.00%	2018年8月28日	竣工	57,724	86,586	86,586	86,586	86,573	78,234
	新悦府(东)	宁波	住宅	51.00%	2018年8月28日	竣工	38,211	57,317	57,317	57,317	51,143	47,534
	湖畔樾山	宁波	住宅	66.67%	2018年9月12日	竣工	54,003	69,664	69,664	69,664	111,875	105,783
	桃源西溪里	宁波	商住	60.00%	2018年9月30日	竣工	26,376	52,752	52,752	52,752	99,733	95,290
	嵩南府	宁波	住宅	100.00%	2018年12月3日	竣工	48,586	87,455	87,455	87,455	77,575	61,131
	劝学里	宁波	住宅	100.00%	2019年3月15日	在建	35,655	78,441	-	-	178,799	150,380
	侯潮府	宁波	商住	100.00%	2018年7月27日	竣工	66,178	183,747	137,829	137,829	108,944	96,474
	涌清府	宁波	住宅	100.00%	2018年9月28日	竣工	65,998	98,997	98,997	98,997	135,902	126,297
	望江南润园	宁波	商住	100.00%	2019年10月28日	在建	24,149	55,543	-	-	180,309	117,578
	江枫晓月府	宁波	商住	100.00%	2019年11月7日	在建	13,741	41,223	-	-	116,136	86,259
	柳岸风荷里	宁波	住宅	100.00%	2019年9月30日	在建	24,691	46,913	-	-	154,428	119,361
	春和景明	宁波	住宅	100.00%	2019年11月11日	在建	29,749	59,498	-	-	102,837	74,288
	奉化林语春风	宁波	住宅	100.00%	2020年4月21日	在建	58,192	145,480	-	-	229,346	183,563
林语芳庭	宁波	住宅	100.00%	2020年6月24日	在建	48,386	87,095	-	-	235,244	182,651	
城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益	开工时间	开发进度	土地面积（m ² ）	规划计容建筑面积	本期竣工面积	累计竣工面积	预计总投资金额	累计投资总金额

				比例				(m ²)	(m ²)	(m ²)	(万元)	(万元)
宁波	林语沁雪	宁波	住宅	100.00%	2020年9月18日	在建	53,901	118,582	-	-	217,725	146,793
	林语秋月	宁波	住宅	100.00%	2020年10月19日	在建	73,669	169,439	-	-	319,669	205,590
	宁波柳岸闻莺	宁波	住宅	51.00%	2020年11月20日	在建	21,423	38,561	-	-	146,615	103,037
	文澜望庄	宁波	商住	100.00%	2020年12月31日	在建	38,602	120,941	-	-	412,155	272,647
长三角区域 (不含宁波)	玉水观邸	杭州	住宅	100.00%	2017年3月6日	竣工	44,297	110,739	-	110,739	131,915	131,685
	柳岸闻莺	杭州	住宅	100.00%	2017年12月24日	在建	42,509	85,018	-	-	180,541	172,614
	祥宸府	杭州	住宅	49.00%	2019年10月30日	在建	43,923	105,415	-	-	376,535	317,396
	春月杭宁府	杭州	住宅	100.00%	2020年6月23日	在建	17,849	44,623	-	-	183,543	144,983
	春熙上和湾	杭州	商住	100.00%	2020年9月18日	在建	24,839	59,614	-	-	256,183	192,758
	海上明月	嘉兴	住宅	100.00%	2018年4月4日	竣工	61,641	110,954	110,954	110,954	109,397	99,694
	桐乡荣安府	嘉兴	住宅	100.00%	2018年8月27日	竣工	55,191	137,977	137,977	137,977	150,656	139,478
	汇隽公馆	嘉兴	住宅	51.00%	2018年10月18日	在建	39,735	71,523	-	-	123,143	101,878
	嘉兴晴雪园	嘉兴	住宅	50.00%	2020年5月11日	在建	91,791	201,940	-	-	309,192	182,782
	悦珑庭	嘉兴	住宅	50.00%	2020年5月15日	在建	62,345	124,691	-	-	196,385	127,311
	棠樾庄	嘉兴	住宅	100.00%	2020年9月29日	在建	54,717	109,433	-	-	227,869	120,743
	嘉兴林语芳庭	嘉兴	住宅	100.00%	2020年12月15日	在建	30,085	60,171	-	-	97,384	53,195
	万卷风华	嘉兴	住宅	50.00%	2019年9月18日	在建	69,331	148,953	-	-	233,029	192,304
	东宸佳园	温州	住宅	50.00%	2018年8月28日	在建	47,248	103,944	-	-	172,341	166,487
	都会雅园	温州	住宅	50.00%	2018年8月21日	在建	36,181	72,362	-	-	108,256	103,504
	瑞安荣安府	温州	商住	100.00%	2019年7月4日	在建	68,413	171,032	-	-	308,544	203,495
	誉瓯园	温州	商住	100.00%	2020年6月19日	在建	41,442	135,104	-	-	233,252	129,042
	都会传奇	温州	商住	50.00%	2018年10月12日	竣工	36,816	72,371	102,979	102,979	124,003	122,821
	万松荣安府	温州	商住	100.00%	2020年12月2日	在建	42,685	123,292	-	-	284,838	189,303
	金成华府	台州	住宅	100.00%	2020年2月21日	在建	41,222	103,055	-	-	169,656	117,956
东宸华庭	台州	住宅	100.00%	2018年10月27日	在建	9,004	22,510	-	-	35,787	30,162	
棠樾	台州	住宅	100.00%	2020年9月29日	在建	43,737	87,474	-	-	125,344	75,195	

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
其他区域	明月江南	重庆	住宅	100.00%	2017年11月6日	竣工	24,736	72,305	-	72,305	69,924	67,707
	重庆林语春风	重庆	住宅	100.00%	2018年6月28日	竣工	69,285	193,573	193,573	193,573	168,612	165,270
	柳岸潮鸣	重庆	住宅	100.00%	2019年1月30日	在建	19,222	21,144	-	-	43,760	34,476
	公园天下	重庆	商住	50.00%	2018年4月2日	竣工	63,909	122,066	96,395	174,316	115,545	107,345
	九龙壹号	重庆	住宅	100.00%	2019年11月19日	在建	40,040	80,080	-	-	190,686	133,232
	芙蓉印月	西安	商住	100.00%	2020年4月9日	在建	12,806	43,467	-	-	66,000	41,283

④公司主要项目销售情况

报告期内，公司及所投资的公司实现住宅签约收入 448.12 亿元，住宅销售回款 377.50 亿元。公司主要房地产项目销售情况如下：

区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
宁波	新悦府	宁波	住宅	51.00%	143,903	152,011	134,317	24,049	25,510	98,932	98,932	102,224
	桃李郡	宁波	住宅	100.00%	55,960	62,423	60,930	6,423	12,025	55,200	55,200	110,508
	桃源西溪里	宁波	商住	60.00%	52,752	55,970	49,347	4,806	7,304	33,977	33,977	71,370
	嵩南府	宁波	住宅	100.00%	87,455	93,222	80,977	8,933	9,007	77,244	77,244	76,838
	湖畔樾山	宁波	住宅	66.67%	69,664	71,096	65,292	14,678	27,418	-	-	-
	春和景明	宁波	住宅	100.00%	59,498	65,776	61,921	61,921	114,464	-	-	-
	柳岸风荷里	宁波	住宅	100.00%	46,913	46,590	44,851	44,851	154,610	-	-	-
	望江南润园	宁波	住宅	100.00%	55,543	60,743	38,966	38,966	146,559	-	-	-
	江枫晓月府	宁波	住宅	100.00%	41,223	40,049	20,242	20,242	77,940	-	-	-
	侯潮府	宁波	住宅	100.00%	183,747	106,640	95,289	47,294	41,422	75,115	75,115	65,600
	涌清府	宁波	住宅	100.00%	98,997	115,459	66,310	37,201	48,491	44,833	44,833	57,797
	林语春风	宁波	住宅	100.00%	145,480	161,230	155,005	155,005	287,839	-	-	-
	林语芳庭	宁波	住宅	100.00%	87,095	97,870	51,084	51,084	139,725	-	-	-
	林语秋月	宁波	住宅	100.00%	169,439	184,035	10,362	10,362	20,215	-	-	-
林语沁雪	宁波	住宅	100.00%	118,582	129,672	21,589	21,589	39,627	-	-	-	

区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
长三角区域 (不含宁波)	祥宸府	杭州	住宅	49.00%	105,415	85,298	18,045	18,045	85,498	-	-	-
	海上明月	嘉兴	住宅	100.00%	110,954	109,797	104,115	25,148	25,819	90,373	90,373	102,905
	桐乡荣安府	嘉兴	住宅	100.00%	137,977	98,899	98,914	17,799	35,795	49,827	49,827	92,874
	嘉兴晴雪园	嘉兴	住宅	50.00%	201,940	163,318	151,318	151,318	294,478	-	-	-
	悦珑庭	嘉兴	住宅	50.00%	124,691	121,511	116,072	116,072	211,765	-	-	-
	万卷风华	嘉兴	住宅	50.00%	147,331	136,493	135,335	134,422	261,895	-	-	-
	瑞安荣安府	温州	住宅	100.00%	171,032	164,897	163,142	72,089	174,394	-	-	-
	东宸佳园	温州	住宅	50.00%	103,944	102,114	70,541	34,272	45,268	-	-	-
	誉瓯园	温州	商住	100.00%	135,104	126,936	16,219	16,219	38,026	-	-	-
	万松荣安府	温州	商住	100.00%	123,292	116,681	29,010	29,010	64,843	-	-	-
	金成华府	台州	住宅	100.00%	103,055	136,765	93,178	97,649	172,996	-	-	-
	东宸华庭	台州	住宅	100.00%	22,510	23,178	15,534	7,830	10,812	-	-	-
其他区域	明月江南	重庆	住宅	100.00%	72,305	92,671	73,052	5,815	3,435	63,066	63,066	53,319
	九龙一号	重庆	商住	100.00%	80,080	120,164	3,744	3,744	6,374	-	-	-
	重庆林语春风	重庆	住宅	100.00%	193,573	247,683	184,593	13,456	14,067	115,655	28,827	25,824
	柳岸潮鸣	重庆	住宅	100.00%	21,144	42,873	10,111	8,190	15,414	-	-	-
	公园天下	重庆	商住	50.00%	122,066	169,788	121,409	17,654	10,234	121,246	76,324	76,854
	芙蓉印月	西安	商住	100.00%	43,467	38,938	16,194	16,194	29,605	-	-	-

⑤ 公司主要房地产出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
宁波荣安大厦	宁波	写字楼	100.00%	37,837	33,758	89.22%
杭州荣安大厦	杭州	写字楼	100.00%	31,606	28,556	90.35%

⑥ 土地一级开发情况

适用 不适用

⑦ 公司融资情况

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	944,456.86	3.85%-7.8%	186,529.36	299,543.50	402,384.00	56,000.00
债券	67,000.00	8%				67,000.00
信托融资	536,600.00	8.8%-11%	275,000.00	261,600.00		
其他	45,000.00	11.5%	45,000.00			
合计	1,593,056.86	3.85%-11.5%	506,529.36	561,143.50	402,384.00	123,000.00

⑧ 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

截至报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的阶段性担保余额为 92.26 亿元，本报告期，公司不存在因承担阶段性担保责任而支付的金额占公司最近一期经审计净利润的 10% 以上的情形。

⑨ 公司员工跟投项目情况

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10% 以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房屋销售	10,067,140,945.41	2,740,249,737.73	27.22%	61.95%	1.52%	-16.20%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

6、面临退市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 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

执行新收入准则导致的会计政策变更

根据财会〔2017〕22号《关于修订印发《企业会计准则第14号——收入》的通知》，财政部对《企业会计准则第14号——收入》进行了修订，新收入准则引入了收入确认计量的5步法模型，并对特定交易(或事项)增加了更多的指引。

公司根据新收入准则的相关规定，将首次执行日尚未完成合同的累计影响数调整至2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对2019年度的比较财务报表进行调整。

执行新收入准则对本年年初资产负债表相关项目的影响列示如下：

合并财务报表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数	备注
存货	24,810,568,887.89	24,668,185,510.64	-142,383,377.25	注1
合同资产		135,264,208.39	135,264,208.39	注1
其他流动资产	1,441,774,380.31	1,575,265,382.56	133,491,002.25	注2
递延所得税资产	437,118,452.32	403,745,701.75	-33,372,750.57	注2
预收款项	18,733,745,396.86		-18,733,745,396.86	注3
合同负债		17,198,265,199.77	17,198,265,199.77	注3
其他流动负债		1,535,480,197.09	1,535,480,197.09	注3
未分配利润	5,092,482,314.51	5,176,323,421.93	83,841,107.42	注2、注1
少数股东权益	43,975,556.94	53,133,532.34	9,157,975.40	注2

注1：本公司根据新收入准则将已向客户转让商品而有权收取对价的权利且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的资产确认为合同资产；

注2：本公司根据新收入准则将为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益，对首次执行日尚未完成合同对应的合同取得增量成本累计影响数调整2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目；

注3：本公司根据新收入准则将已收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务确认为合同负债。

母公司财务报表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数	备注
预收款项	220,553.90		-220,553.90	注1

合同负债		210,051.33	210,051.33	注1
其他流动负债		10,502.57	10,502.57	注1

注1： 本公司根据新收入准则将已收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务确认为合同负债。

执行新收入准则对本年度财务报表相关项目的列示如下：

①对资产负债表项目的影响

科目	合并	母公司	备注
其他流动资产	154,403,935.09		注2
递延所得税资产	-38,600,983.78		
未分配利润	100,210,688.20		
少数股东权益	15,592,263.11		
合同资产	220,451,141.06		注1
存货	-232,053,832.69		
递延所得税资产	2,900,672.91		
未分配利润	-8,702,018.72		
合同负债	24,554,373,913.92	220,484.83	注3
其他流动负债	2,220,001,683.11	11,024.24	
预收账款	-26,774,375,597.03	-231,509.07	

②对利润表项目的影响

科目	合并	母公司	备注
销售费用	-20,912,932.84		注2
所得税费用	5,228,233.21		
资产减值损失	7,119,168.86		注1
所得税费用	-1,779,792.22		

注1： 本公司根据新收入准则将已向客户转让商品而有权收取对价的权利且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的资产确认为合同资产，且对合同资产计提预期信用损失；

注2： 本公司根据新收入准则将为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益；

注3： 本公司根据新收入准则将已收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务确认为合同负债。

(2) 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。

(3) 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本期新设子公司

名称	归属母公司权益比例	名称	归属母公司权益比例

宁波嘉越企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波钜旺置业有限公司	100.00%
宁波嘉卓企业管理咨询有限公司	100.00%	嘉兴钜宇置业有限公司	100.00%
宁波永卓企业管理咨询有限公司	100.00%	嘉兴荣耀置业有限公司	100.00%
宁波方桥荣安置业有限公司	100.00%	瑞安荣启置业有限公司	100.00%
宁波旭美企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波荣友置业有限公司	100.00%
宁波宏悦企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波荣越置业有限公司	65.00%
嘉兴钜华置业有限公司	100.00%	宁波荣新置业有限公司	51.00%
嘉兴钜美置业有限公司	100.00%	宁波荣信置业有限公司	100.00%
嘉兴钜豪置业有限公司	100.00%	台州越安企业管理有限公司	100.00%
嘉兴钜昇置业有限公司	100.00%	台州蕴安企业管理有限公司	100.00%
嘉兴钜康置业有限公司	100.00%	温州康益置业有限公司	100.00%
杭州康旺置业有限公司	100.00%	温州康睿置业有限公司	100.00%
杭州康睿置业有限公司	100.00%	嘉兴荣美置业有限公司	100.00%
台州荣华置业有限公司	100.00%	宁波康迪贸易有限公司	100.00%
温州荣丰置业有限公司	100.00%	宁波绍安企业管理有限公司	51.00%
西安荣旺置业有限公司	100.00%	宁波康源房地产销售代理有限公司	100.00%
浙江康衡工程造价咨询有限公司	100.00%	瑞安康华置业有限公司	100.00%
杭州康丰置业有限公司	100.00%	瑞安康兆置业有限公司	100.00%
台州荣宇置业有限公司	100.00%	绍兴荣安置业有限公司	51.00%
台州荣升置业有限公司	100.00%	宁波康安投资有限公司	100.00%
台州荣安企业管理咨询有限公司	100.00%	上海荣远企业管理有限公司	100.00%
台州荣宁企业管理咨询有限公司	65.00%	宁波荣汇置业有限公司	100.00%
瑞安康耀置业有限公司	100.00%	宁波旭洋企业管理有限公司	100.00%
温州康诚企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波旭锐企业管理有限公司	100.00%
重庆荣宽企业管理有限公司	100.00%	宁波嘉品企业管理有限公司	100.00%
重庆荣兰企业管理有限公司	100.00%	宁波嘉衡企业管理有限公司	100.00%
重庆荣爵企业管理有限公司	100.00%	宁波康发置业有限公司	100.00%
宁波荣美置业有限公司	100.00%	宁波佳安企业管理咨询有限公司	51.00%
宁波嘉良企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波嘉苑企业管理有限公司	51.00%
宁波旭禾企业管理咨询有限公司	51.00%	宁波旭发企业管理有限公司	51.00%
杭州杭鸣企业管理咨询有限公司	100.00%	浙江博苑建设有限公司	100.00%
杭州康鸣置业有限公司	100.00%	平湖荣昇置业有限公司	100.00%
台州益安企业管理有限公司	100.00%	平湖荣华置业有限公司	100.00%
重庆投创房地产开发有限责任公司	100.00%	嘉兴钜进置业有限公司	100.00%
西安康耀企业管理咨询有限公司	100.00%	嘉兴钜恒置业有限公司	100.00%
康荣贸易(香港)有限公司	100.00%	杭州杭悦居餐饮管理有限公司	100.00%
宁波岳林荣安置业有限公司	100.00%	HonorSteadyCo.,Ltd	100.00%

②本期注销子公司

名称	归属母公司权益比例	名称	归属母公司权益比例
----	-----------	----	-----------

宁波泰智信管理咨询有限公司	100.00%	宁波康阳房地产销售有限公司	100.00%
焦作荣安房地产开发有限公司	100.00%	宁波荣香贸易有限公司	100.00%
荣安康源（万宁）置业有限公司	60.00%	嘉兴荣钺置业有限公司	100.00%
杭州康衡工程咨询管理有限公司	100.00%		

③本期处置子公司

名称	归属母公司权益比例	名称	归属母公司权益比例
宁波荣安物业服务有限公司	100%	焦作市大豫物业服务有限公司	100%
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	100%	杭州杭悦居餐饮管理有限公司	100%

荣安地产股份有限公司
 董事长：王久芳
 二〇二一年三月二十三日