



荣安地产股份有限公司

2026 年半年度报告

【2026 年 8 月】

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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俞杰及会计机构负责人(会计主管人员)郑书林声明：保证本半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次半年报的董事会会议。

本半年度报告中所涉及的经营计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者认真阅读本半年度报告全文，并特别关注本半年度报告全文中的风险因素。

公司计划不派发现金红利，不送红股，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 管理层讨论与分析	8
第四节 公司治理、环境和社会	18
第五节 重要事项	19
第六节 股份变动及股东情况	24
第七节 债券相关情况	28
第八节 财务报告	28

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
荣安地产、公司、本公司	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	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
元	指	人民币元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	荣安地产	股票代码	000517
变更前的股票简称	甬成功		
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	RONGAN PROPERTY CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写	RONGAN PROPERTY		
公司的法定代表人	王久芳		

二、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
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	0574-87312566	0574-87312566
传真	0574-87310668	0574-87310668
电子信箱	denghuatang@000517.com	zhengsisi@000517.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

四、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,033,546,210.74	3,895,014,587.17	-73.46%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-156,625,964.32	36,450,786.55	-529.69%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-135,349,331.88	12,009,582.34	-1,227.01%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,074,814,907.24	560,583,084.05	91.73%
基本每股收益（元/股）	-0.0492	0.0114	-531.58%
稀释每股收益（元/股）	-0.0492	0.0114	-531.58%
加权平均净资产收益率	-3.41%	0.62%	-4.03%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	10,589,668,630.30	11,712,398,212.98	-9.59%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,515,841,990.12	4,672,467,954.44	-3.35%

五、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。

六、非经常性损益项目及金额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	6,066,823.66	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	942,168.06	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-27,606,436.32	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,183,692.05	
减：所得税影响额	2,313,409.62	
少数股东权益影响额（税后）	-450,529.73	
合计	-21,276,632.44	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中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 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）报告期内房地产行业相关的宏观经济形势、行业政策环境的变化影响等情况

房地产是支撑国民经济的基础产业。2026 年上半年，房地产调控政策以“因城施策控增量、去库存、优供给”为主线，不断改善和稳定房地产市场预期，着力稳定房地产市场。2026 年 3 月 5 日，国务院政府工作报告中对房地产作出系统性部署，报告提出要着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等，深化住房公积金制度改革，有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设。《十五五规划纲要》首次将“建设安全舒适绿色智慧的好房子”写入国家规划，首部国家级《城市更新“十五五”规划》明确五年改造量化指标与多元资金支持渠道，城市更新被明确为稳定房地产投资、盘活存量资产的重要抓手。金融支持住房消费方面，5 年期以上 LPR 维持 3.50%、5 年以上首套公积金贷款利率降至 2.60% 历史低位。2026 年上半年，各级政府积极施策，从供需两端着力稳定房地产市场，促进市场预期边际改善。中长期推动建立“人房地钱”要素联动机制，以人定房、以房定地、以房定钱，从源头上促进供需平衡。

土地市场方面，整体呈现总量缩量提质、结构性分化特征。据市场统计信息，2026 年上半年，全国 300 城住宅用地成交面积 1.3 亿平方米，同比下降 23.7%，出让金合计约 5946 亿元，同比下降 31.2%；重点城市内部冷热分化显著，一线城市核心宅地受头部房企追捧，深圳、上海、北京、杭州等城市多宗核心涉宅用地拍出较高总价与溢价率，楼面价结构性走高；深圳上半年多宗核心地块成交，诞生多宗百亿级高价地块；杭州优质宅地仍保持较高市场关注度，土拍市场“点状火热、全域降温”特征突出。

根据国家统计局数据，2026 年上半年，全国房地产开发投资 38,074 亿元，同比下降 18.00%（按可比口径计算），其中住宅投资 29,300 亿元，同比下降 17.8%。商品房销售面积 40,140 万平方米，同比下降 11.6%，住宅销售面积降幅 12.4%；商品房销售额 37,945 亿元，下降 13.6%，住宅销售额降幅 13.7%。

2026 年上半年，中国房地产市场仍处于筑底修复阶段。总量指标如开发投资、销售面积、新开工等降幅虽未见明显收窄，但库存持续去化、核心城市房价企稳、一线城市房价连续数月环比上涨等结构性改善信号正在显现。展望下半年，随着政策效果进一步释放及市场信心逐步修复，行业有望延续筑底修复态势。

（二）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，房地产开发主要以商品住宅为主，商业地产为辅。公司主要布局宁波、杭州等长三角区域、浙江省内核心城市，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，公司积极落实国家关于“好房子”建设部署要求，主要开发满足自住型需求的中高档精装修商品住宅，用心打造安全、舒适、绿色、智慧的住宅精品，不断提升城市品位；在商业地产开发方面，公司主要选择位于市中心的商业办公或综合体项目进行开发，并对持有型物业进行商业运营，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，房地产市场在国家政策的有力支持下，购房者信心逐步恢复，但市场分化仍比较明显。荣安地产坚持长期主义，始终秉持工匠精神，追求一流的产品和品牌，坚持客户至上、精品品质，坚持精准投资的原则和严格的财务纪律，积极履行社会责任，保障公司长期稳定健康发展。报告期内，公司营业收入约 10.34 亿元，主要来自公司房地产项目的销售结转收入。

1、新增土地储备项目

2026 年半年度，公司未获取土地储备。

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约 49.45 万平方米。

序号	区域名称	总可售建筑面积（万 M ² ）	可售资源占比
----	------	----------------------------	--------

1	浙江省内	48.54	98.16%
2	浙江省外	0.91	1.84%
总计		49.45	100.00%

【注】浙江省内区域包括：杭州、嘉兴、宁波、台州、温州、绍兴、金华、义乌等城市，浙江省外区域包括：重庆、西安等城市。

3、公司主要项目开发情况

报告期内，公司合并报表范围内无房地产在建开发项目。

4、公司主要项目销售情况

报告期内，公司主要房地产项目销售情况如下：

单位：m²/万元

城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积	累计销售面积	本期销售面积	本期销售金额	累计结算面积	本期结算面积	本期结算金额
浙江	林语秋月	宁波	住宅	100%	169,439	165,912	157,472	2,141	2,427	156,714	2,125	2,517
	文澜望庄	宁波	商住	100%	120,941	120,413	116,312	1,640	3,466	115,905	1,233	2,656
	笙花府	宁波	住宅	100%	112,634	109,615	102,311	5,530	6,908	101,811	5,440	6,770
	三里风荷	宁波	住宅	67.17%	155,690	141,282	139,415	1,835	2,984	139,087	1,617	2,527
	观棠晴雨府	宁波	住宅	100%	126,126	111,556	106,569	822	1,975	106,134	821	1,973
	新月河滨府	宁波	住宅	100%	98,645	92,716	78,348	5,214	14,380	76,302	5,076	12,275
	林语湖院	嘉兴	住宅	100%	102,989	100,739	87,132	4,879	5,985	86,347	4,531	5,605
	东湖留庄	嘉兴	住宅	100%	49,308	32,685	32,193	180	426	32,193	180	426
	汇学里	温州	住宅	100%	71,540	69,934	41,709	3,797	8,014	40,839	3,722	7,628
	汇翠里	温州	住宅	100%	53,232	52,051	48,856	982	1,903	48,379	1,550	2,819
	山海麓园	台州	住宅	100%	131,239	128,131	89,177	5,402	6,876	87,640	7,407	6,442
	棠樾花园	金华	住宅	100%	61,645	60,615	49,990	9,173	17,718	43,433	3,698	7,331
	绍兴中央公园	绍兴	住宅	100%	149,049	146,512	97,096	7,965	12,061	94,030	6,835	10,363
	云邸	金华	住宅	51%	123,938	88,853	66,115	14,495	22,477	59,417	8,767	14,646
	侯潮府商业	宁波	商业	100%	50,041	36,239	24,629	24,629	17,294	24,629	24,629	17,294

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（m²）	累计已出租面积（m²）	平均出租率
------	------	------	------	-----------	-------------	-------

宁波荣安大厦	宁波	写字楼	100.00%	40,626.22	37,808.00	93.06%
杭州荣安大厦	杭州	写字楼	100.00%	31,524.91	27,681.00	87.81%
星光大道	宁波	商业广场	100.00%	33,889.25	28,613.50	84.43%

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	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	124,776	2.99%	34,180.00	5,400.00	5,750.00	79,446.00
合计	124,776	2.99%	34,180.00	5,400.00	5,750.00	79,446.00

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 0.11 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

（三）发展战略和未来一年经营计划

（1）发展战略

公司将继续坚持“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，深耕长三角，将房地产做精、做专、做强、做久，兼顾代建、建筑施工等相关产业的发展。公司将在专注主业的基础上积极培育未来新的利润增长点，以促进企业持续稳健发展。

房地产开发业务注重更加全面均衡的发展，保持规模与效益的平衡，精准投资，坚持快速开发、精品品质、快速销售回笼资金，保持财务稳健。公司将以具备优势的城市布局、优质的土地储备、成熟的管理团队和管理体系、一流的产品与服务、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，实施精细化管理，保障公司长期稳定健康发展。

（2）公司 2026 年经营计划

2026 年公司将持续深耕长三角城市群，重点布局杭州、宁波等重点城市，积极增加优质土储，建造更多“好房子”；突出现房销售品质优势，结合数字营销新模式，加快库存去化；同时，坚持客户导向，严控产品品质，不断夯实品牌竞争力；进一步降低财务成本，提高资金使用效率；加强绩效考核，提升组织活力，打造优秀的职业经理人团队。

积极培育未来新的利润增长点：加强对国家战略新兴产业的研究，积极寻找相关投资并购机会，加快培育新的利润增长点。

房地产精准投资：以宁波和杭州为双核，深耕浙江，面向长三角城市群进行战略布局，并以财务为导向精准投资，提升投资质量，实现项目利润与现金流的平衡，确保高质量发展。

深化组织建设：坚持“风险共担、利益共享”的原则，不断完善激励机制，将股东利益、公司利益和员工利益紧密结合在一起，更好地吸引和留住优秀人才，培育人才，为公司长远发展提供强有力的组织保障。

财务资金管控：保持财务稳健及合理的负债率水平，提高资金使用效率；根据公司发展需要，充分发挥资本市场融资功能，不断优化融资结构，有效控制融资成本。

不断提升产品硬实力和销售软实力：秉持工匠精神，追求一流的产品与服务，让客户感受尊贵，让城市提升品位。通过产品品质与贴心服务打动客户，通过优秀的销售团队强执行，加快各项目销售去化。

标准化运营：贯彻落实“运营标准化、产品标准化、营销标准化、施工标准化”等全流程标准化运作，严控工程节点，不断提高工作效率，充分保障开盘、结项、交付等重要节点。

成本精细化管控：在保证高品质的同时，以成本精细化管理杜绝无效成本。

二、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。

（一）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。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。

（二）拥有一流的开发团队和战略合作伙伴

荣安地产是一家拥有三十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优秀管理团队。同时，荣安地产一直与上下游优秀企业及多家金融机构保持着战略合作伙伴关系，实现互利共赢。

（三）理性、灵活的土地储备策略

公司秉持“宁可错过，不可拿错”的原则，深耕浙江省内核心城市核心区域。严格遵守拿地操作规范，先定位后拿地，以市场为导向，做好产品设计前置、市场分析前置，充分防范市场风险，提高安全边际。同时，积极拓宽拿地渠道，严控土地成本，择机增加优质土地储备。

（四）区域品牌优势

通过多年耕耘和积淀，公司在长三角区域拥有较高的品牌知名度和较强的品牌影响力，尤其是在浙江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、观江园、桃花源郡、杭州玉水观邸、嘉兴荣和花园等项目荣获国家级“广厦奖”，树立了“住宅专家、豪宅巨匠”的专业房地产品牌形象。公司坚持区域深耕，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。

（五）稳健的财务管理

现金流是企业的生命线，公司在同行业中一直保持较低的负债水平，并不断降低融资成本，严格控制财务风险。多年来，公司的综合资金成本在同行业中均保持较低水平。公司坚持快速开工、快速开盘、快速回笼资金的开发策略，实现现金流和利润的平衡。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,033,546,210.74	3,895,014,587.17	-73.46%	主要系本报告期项目交付规模缩小所致
营业成本	964,209,337.84	3,432,139,101.81	-71.91%	主要系本报告期项目交付规模缩小所致
销售费用	79,360,794.90	192,587,875.35	-58.79%	主要系本报告期销售佣金和广告宣传费减少所致
管理费用	31,418,239.51	39,336,980.15	-20.13%	
财务费用	13,721,196.12	39,343,519.34	-65.12%	主要系本报告期债务规模缩小使得借款利息支出减少所致
所得税费用	8,764,303.31	4,457,591.53	96.62%	主要系本报告期调整以前期间所得税影响所致
研发投入	907,300.26	5,875,888.16	-84.56%	主要系本报告期项目研发结算所致
经营活动产生的现金流量净额	1,074,814,907.24	560,583,084.05	91.73%	主要系本报告期收到项目土地增值税清算退税所致
投资活动产生的现金流量净额	-237,550,479.94	-87,545,092.22	-171.35%	主要系本报告期处置子公司所致
筹资活动产生的现金流量净额	-561,671,922.55	-1,097,448,056.64	48.82%	主要系本报告期债务规模缩小使得偿还债务支付的现金减少所致
现金及现金等价物净增加额	275,592,504.75	-624,410,064.81	144.14%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐适用 ☒不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		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	1,033,546,210.74	100%	3,895,014,587.17	100%	-73.46%
分行业					
房屋销售	991,492,713.08	95.94%	3,843,022,003.30	98.66%	-74.20%
建筑施工	-1,214,484.53	-0.12%	11,625,530.26	0.30%	-110.45%
销售代理			385,108.50	0.01%	-100.00%
房屋租赁	35,427,666.79	3.43%	33,460,763.39	0.86%	5.88%
咨询服务费	1,286,474.71	0.12%	1,179,186.79	0.03%	9.10%
其他	6,553,840.69	0.63%	5,341,994.93	0.14%	22.69%
分产品					
房屋销售	991,492,713.08	95.94%	3,843,022,003.30	98.66%	-74.20%
建筑施工	-1,214,484.53	-0.12%	11,625,530.26	0.30%	-110.45%
销售代理			385,108.50	0.01%	-100.00%
房屋租赁	35,427,666.79	3.43%	33,460,763.39	0.86%	5.88%
咨询服务费	1,286,474.71	0.12%	1,179,186.79	0.03%	9.10%
其他	6,553,840.69	0.63%	5,341,994.93	0.14%	22.69%
分地区					
宁波地区	470,526,035.30	45.53%	1,938,393,171.15	49.77%	-75.73%

宁波以外地区	563,020,175.44	54.47%	1,956,621,416.02	50.23%	-71.22%
--------	----------------	--------	------------------	--------	---------

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						
房屋销售	991,492,713.08	939,169,112.11	5.28%	-74.20%	-72.38%	-6.23%
分产品						
房屋销售	991,492,713.08	939,169,112.11	5.28%	-74.20%	-72.38%	-6.23%
分地区						
宁波地区	470,526,035.30	449,412,926.61	4.49%	-75.73%	-74.21%	-5.61%
宁波以外地区	563,020,175.44	514,796,411.23	8.57%	-71.22%	-69.53%	-5.08%

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 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

☐适用 ☒不适用

四、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	19,096,388.01	-12.07%	主要系本报告期权益法核算的长期股权投资损益变动所致	否
公允价值变动损益	-28,667,391.03	19.96%	主要系本报告期其他非流动金融资产公允价值变动所致	否
资产减值	-67,161,174.16	42.47%	主要系本报告期计提存货跌价准备所致	否
营业外收入	8,065,156.12	-5.10%	主要系定金吃没、质保扣款	否
营业外支出	6,882,919.40	-4.35%	主要系个别无法收回的款项	否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		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	2,119,914,013.37	20.02%	1,853,362,167.28	15.82%	4.20%	
应收账款	157,935,264.79	1.49%	126,506,205.66	1.08%	0.41%	
存货	5,212,751,747.61	49.22%	6,380,690,286.41	54.48%	-5.26%	
投资性房地产	523,000,563.47	4.94%	543,664,116.84	4.64%	0.30%	
长期股权投资	593,862,034.66	5.61%	588,485,953.39	5.02%	0.59%	
固定资产	111,288,736.50	1.05%	20,084,508.81	0.17%	0.88%	

短期借款	298,594,375.00	2.82%	559,036,679.17	4.77%	-1.95%	
合同负债	630,897,771.73	5.96%	545,577,909.95	4.66%	1.30%	
长期借款	905,960,000.00	8.56%	979,350,000.00	8.36%	0.20%	

2、主要境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
其他非流动金融资产	460,693,339.26	-28,667,391.03						432,025,948.23
金融资产小计	460,693,339.26	-28,667,391.03						432,025,948.23
上述合计	460,693,339.26	-28,667,391.03						432,025,948.23
金融负债	0.00	0.00						0.00

其他变动的内容：无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐是 ☒否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
投资性房地产	826,251,384.42	448,964,535.87	抵押	为取得借款设定抵押
固定资产	39,832,028.49	15,541,878.68	抵押	为取得借款设定抵押
应收账款	3,108,630.51	2,775,355.49	质押	为取得借款设定质押
货币资金	82,931,945.84	82,931,945.84		
其中：其他货币资金-保函保证金	656,349.83	656,349.83	质押	如明细所列
其他货币资金-其他保证金	8,401,279.34	8,401,279.34	质押	如明细所列
其他货币资金-冻结资金	73,874,316.67	73,874,316.67	冻结	如明细所列
合计	952,123,989.26	550,213,715.88		

六、投资状况分析

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
23,554,600.00	0.00	/

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。

七、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

八、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
绍兴荣安置业有限公司	子公司	房地产开发经营	10,000,000.00	728,313,394.01	-703,664,732.26	95,075,075.21	-26,066,204.61	-27,850,440.24
临海荣安置业有限公司	子公司	房地产开发经营	50,000,000.00	466,811,800.16	-473,459,228.31	46,697,797.27	-48,456,003.95	-48,313,003.75
义乌荣安置业有限公司	子公司	房地产开发经营	50,000,000.00	325,146,337.06	-319,068,879.72	43,955,287.79	-16,580,927.50	-16,585,649.12

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
嘉兴荣安置业有限公司（合并）	股权转让	影响较小

主要控股参股公司情况说明：无

九、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十、公司面临的风险和应对措施

（一）政策风险

公司主营业务为房地产住宅市场的开发，房地产行业属于国家重点调控对象，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。

（二）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。

公司将合理安排资金计划，保持财务稳健，灵活运用各项融资工具，在确保资金链安全的同时，尽可能降低财务费用。

（三）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。

（四）人力资源风险

房地产行业已进入管理红利时代，只有优秀的专业化团队才能创造出更好的效益，保障公司的长期稳定健康发展，如相关专业人才不足，将对公司的长期盈利能力产生影响。

公司将吸收和培养各类专业人才，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。

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☐是 ☒否

公司是否披露了估值提升计划。

☐是 ☒否

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

☐适用 ☒不适用

公司董事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2025 年年报。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、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。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☐是 ☒否

五、社会责任情况

报告期内，公司在参与城市建设发展的同时，一贯坚持诚信经营，认真履行对社会、股东、员工等各方应尽的责任和义务，并努力为社会公益事业及和谐社会做出力所能及的贡献。

公司已经连续 20 年举办“荣安杯”少儿艺术展，已成为宁波地区最具影响力的儿童画展和宁波美术公共教育的品牌；2019 年起，共享书香计划范围进一步扩展到西藏阿里等偏远地区；自 2016 年起，每年夏天都会在荣安小区里举办“小鲨鱼”公益游泳计划，让小业主轻松和快乐地学习游泳；2021 年起，与宁波市大学园区图书馆合作，设立“明贤·小星星阅读实验基地”，让乡村的孩子们也能在知识的海洋中畅游；

公司携手宁波市妇儿医院和海曙区慈善总会，先后捐资百万元设立了儿童医疗救助基金，旨在为更多贫困家庭重疾儿童提供关怀与救治。基金成立 4 年来已成功救助了七十多名危重症患儿。在荣安贤和教育基金的公益支持下，宁波市新联会开展了“关爱儿童、送教下乡”活动，为宁海县马岙小学开启新一年的科学艺术公益支教项目。

公司积极参与助力贫困地区经济社会发展，累计向贵州省黄平县捐资 220 万元以助推乡村振兴，巩固脱贫攻坚成果。

公司捐赠资金用于发起设立宁波市鄞州区柠檬树阳光家园项目，并助建心智障碍者就业实训基地；为支持当地社区发展，公司捐赠资金用于街道五水共治、垃圾分类等公益项目建设。

第五节 重要事项

一、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超期未履行完毕的承诺事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、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超期未履行完毕的承诺事项。

二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、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。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐是 ☒否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

七、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

☐适用 ☒不适用

九、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、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐适用 ☒不适用

十一、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重大关联交易。

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、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、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。

十二、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

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	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
无										
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	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）			0	报告期末对外担保余额合计（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	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
浙江天苑景观建设有限公司	2023 年 12 月 06 日	15,000	2023 年 11 月 27 日	10,000	连带责任保证	无	无	债务履行期届满之日起三年	否	否
浙江天苑景观建设有限公司	2022 年 11 月 12 日	10,000	2022 年 11 月 11 日	0	连带责任保证	无	无	债务履行期届满之日起三年	是	否
浙江天苑景观	2020 年 09 月 22	20,000	2020 年 09 月 18	0	连带责任保证	无	无	债务履行期届	是	否

建设有限公司	日		日					满之日起二年		
浙江天苑景观建设有限公司	2026 年 03 月 14 日	10,000	2026 年 03 月 13 日	0	连带责任保证	无	无	债务履行期届满之日起三年	是	否
浙江博苑建设有限公司	2023 年 05 月 27 日	5,000	2023 年 05 月 29 日	0	连带责任保证	无	无	债务履行期届满之日起三年	是	否
浙江博苑建设有限公司	2023 年 06 月 22 日	10,000	2023 年 06 月 25 日	8,000	连带责任保证	无	无	债务履行期届满之日起三年	否	否
宁波康美房屋租赁有限公司	2023 年 09 月 16 日	22,000	2023 年 10 月 18 日	20,196	连带责任保证	有	无	债务履行期届满之日起三年	否	否
宁波欢乐购广场开发有限公司	2024 年 11 月 23 日	31,000	2024 年 11 月 21 日	30,000	连带责任保证	有	无	债务履行期届满之日起三年	否	否
杭州香华投资管理有限公司	2022 年 12 月 10 日	50,000	2022 年 12 月 05 日	44,750	连带责任保证	有	有	债务履行期届满之日起三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		10,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		10,000				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		173,000		报告期末对子公司担保余额合计（B4）		112,946				
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	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
宁波欢乐购广场开发有限公司	2024 年 11 月 23 日	31,000	2024 年 11 月 21 日	30,000	连带责任保证	有	无	债务履行期届满之日起三年	否	否
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）		31,000		报告期末对子公司担保余额合计（C4）		30,000				
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）		10,000		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		10,000				
报告期末已审批的		204,000		报告期末全部担保		142,946				

担保额度合计 (A3+B3+C3)		余额合计 (A4+B4+C4)	
全部担保余额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			31.65%
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)			122,750
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)			122,750
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有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: 不适用

3、委托理财

☒适用 ☐不适用

单位: 万元

产品类别	风险特征	报告期内委托理财的余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	R1 低风险或 R2 中低风险	20,000	0

公司作为单一委托人委托金融机构开展资产管理, 或投资安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

☐适用 ☒不适用

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。

十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☐适用 ☒不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

十四、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十五、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		数量	比例
一、有限售条件股份	691,936,069	21.73%		691,936,069	21.73%
1、国家持股					
2、国有法人持股					
3、其他内资持股	691,936,069	21.73%		691,936,069	21.73%
其中：境内法人持股	1,655,208	0.05%		1,655,208	0.05%
境内自然人持股	690,280,861	21.68%		690,280,861	21.68%
4、外资持股					
其中：境外法人持股					
境外自然人持股					
二、无限售条件股份	2,491,986,416	78.27%		2,491,986,416	78.27%
1、人民币普通股	2,491,986,416	78.27%		2,491,986,416	78.27%
2、境内上市的外资股					
3、境外上市的外资股					
4、其他					
三、股份总数	3,183,922,485	100.00%		3,183,922,485	100.00%

股份变动的原因

☐适用 ☒不适用

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

股份回购的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐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

二、证券发行与上市情况

☐适用 ☒不适用

三、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		28,756		报告期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（不含通过转融通出借股份）								
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、标记或冻结情况	
							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			1,525,939,995	不适用	
王久芳	境内自然人	28.69%	913,500,000		685,125,000	228,375,000	不适用	
洪泽君	境内自然人	3.85%	122,660,300	122,660,300		122,660,300	不适用	
上海迎水投资管理有限公司一迎水聚宝 13 号私募证券投资基金	其他	0.99%	31,500,000			31,500,000	不适用	
香港中央结算有限公司	境外法人	0.46%	14,726,563	-3,763,424		14,726,563	不适用	
雷鸣	境内自然人	0.37%	11,705,900	5,191,100		11,705,900	不适用	
王慧明	境内自然人	0.24%	7,500,100	-1,100,000		7,500,100	不适用	
周峰	境内自然人	0.22%	7,000,000	2,000,000		7,000,000	不适用	
王丛玮	境内自然人	0.21%	6,661,200		4,995,900	1,665,300	不适用	
庄春玲	境内自然人	0.21%	6,578,100	-403,500		6,578,100	不适用	
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		无						
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东中，荣安集团股份有限公司、王久芳、王丛玮系一致行动人关系，除此外，本公司未知其他上述股东之间及上述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。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情		无						

况的说明			
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明	无		
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）			
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
王久芳	228,375,000	人民币普通股	228,375,000
洪泽君	122,660,300	人民币普通股	122,660,300
上海迎水投资管理有限公司一迎水聚宝 13 号私募证券投资基金	31,500,000	人民币普通股	31,500,000
香港中央结算有限公司	14,726,563	人民币普通股	14,726,563
雷鸣	11,705,900	人民币普通股	11,705,900
王慧明	7,500,100	人民币普通股	7,500,100
周峰	7,000,000	人民币普通股	7,000,000
庄春玲	6,578,100	人民币普通股	6,578,100
郭建生	5,380,000	人民币普通股	5,380,000
前 10 名无限售条件股东之间，以及前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中，荣安集团股份有限公司、王久芳、王丛玮系一致行动人关系，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）	前 10 名股东中，洪泽君通过信用证券账户持股 122,660,300 股，上海迎水投资管理有限公司一迎水聚宝 13 号私募证券投资基金通过信用证券账户持股 22,780,000 股，王慧明通过信用证券账户持股 7,500,000 股，周峰通过信用证券账户持股 7,000,000 股，庄春玲通过信用证券账户持股 6,369,000 股，郭建生通过信用证券账户持股 5,380,000 股。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

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。

四、董事和高级管理人员持股变动

☐适用 ☒不适用

公司董事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2025 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司前期已披露实际控制人筹划控制权变更但尚未完成的，请说明控制权变更进展情况。

☐适用 ☒不适用

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。

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。

六、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐是 ☒否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：荣安地产股份有限公司

2026 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,119,914,013.37	1,853,362,167.28
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	200,000,000.00	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	157,935,264.79	126,506,205.66
应收款项融资		
预付款项	13,725,979.04	5,719,631.97
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	421,170,420.37	730,258,776.98
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,212,751,747.61	6,380,690,286.41
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	703,108,091.90	906,185,831.04

流动资产合计	8,828,605,517.08	10,002,722,899.34
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	593,862,034.66	588,485,953.39
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	432,025,948.23	460,693,339.26
投资性房地产	523,000,563.47	543,664,116.84
固定资产	111,288,736.50	20,084,508.81
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,605,457.91	4,191,411.46
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	7,856,648.51	7,856,648.51
长期待摊费用		
递延所得税资产	89,423,723.94	84,699,335.37
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,761,063,113.22	1,709,675,313.64
资产总计	10,589,668,630.30	11,712,398,212.98
流动负债：		
短期借款	298,594,375.00	559,036,679.17
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,447,852,590.62	1,673,388,540.43
预收款项	19,101,844.88	18,482,055.46
合同负债	630,897,771.73	545,577,909.95
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	5,197,874.74	9,797,305.91

应交税费	181,336,376.54	195,938,746.93
其他应付款	2,487,526,844.57	2,444,700,819.75
其中：应付利息		
应付股利	1,188,112,846.38	1,353,112,846.38
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	44,359,204.91	37,207,261.21
其他流动负债	56,770,915.04	49,102,011.90
流动负债合计	5,171,637,798.03	5,533,231,330.71
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	905,960,000.00	979,350,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	1,065,292.91	58,260,095.90
递延收益		
递延所得税负债	17,681,402.18	12,134,843.90
其他非流动负债		
非流动负债合计	924,706,695.09	1,049,744,939.80
负债合计	6,096,344,493.12	6,582,976,270.51
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	-1,786,371,124.90	-1,786,371,124.90
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,071,213,329.61	1,071,213,329.61
一般风险准备		
未分配利润	2,047,077,300.41	2,203,703,264.73
归属于母公司所有者权益合计	4,515,841,990.12	4,672,467,954.44
少数股东权益	-22,517,852.94	456,953,988.03
所有者权益合计	4,493,324,137.18	5,129,421,942.47

负债和所有者权益总计	10,589,668,630.30	11,712,398,212.98
------------	-------------------	-------------------

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：俞杰

会计机构负责人：郑书林

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	201,235,271.11	707,803,109.27
交易性金融资产	200,000,000.00	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	311,000.00	177,365.65
应收款项融资		
预付款项	12,185.17	
其他应收款	12,825,267,723.85	12,434,043,032.04
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	13,226,826,180.13	13,142,023,506.96
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,176,624,853.74	2,201,125,468.64
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	229,182.22	229,182.22
固定资产	499,691.26	509,818.56
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,242,128.55	1,799,582.10
其中：数据资源		

开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	26,377,517.58	26,563,659.49
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,204,973,373.35	2,230,227,711.01
资产总计	15,431,799,553.48	15,372,251,217.97
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,966,833.04	2,202,587.27
预收款项		
合同负债	228,722.19	
应付职工薪酬	11,656.40	113,556.40
应交税费	2,085,829.01	2,219,266.46
其他应付款	3,826,823,349.60	4,220,500,341.63
其中：应付利息		
应付股利	1,188,112,846.38	1,353,112,846.38
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		200,000.00
其他流动负债	11,436.11	
流动负债合计	3,831,127,826.35	4,225,235,751.76
非流动负债：		
长期借款		53,350,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		53,350,000.00
负债合计	3,831,127,826.35	4,278,585,751.76
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	772,100,668.79	772,100,668.79
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,109,327,906.28	1,109,327,906.28
未分配利润	6,535,320,667.06	6,028,314,406.14
所有者权益合计	11,600,671,727.13	11,093,665,466.21
负债和所有者权益总计	15,431,799,553.48	15,372,251,217.97

3、合并利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入	1,033,546,210.74	3,895,014,587.17
其中：营业收入	1,033,546,210.74	3,895,014,587.17
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,096,985,916.80	3,727,716,817.57
其中：营业成本	964,209,337.84	3,432,139,101.81
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	7,369,048.17	18,433,452.76
销售费用	79,360,794.90	192,587,875.35
管理费用	31,418,239.51	39,336,980.15
研发费用	907,300.26	5,875,888.16
财务费用	13,721,196.12	39,343,519.34
其中：利息费用	23,124,887.08	43,423,152.59
利息收入	9,666,411.49	4,395,347.66
加：其他收益	942,168.06	5,026,704.43
投资收益（损失以“—”号填列）	19,096,388.01	3,064,410.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12,156,957.66	-4,322,162.53

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-28,667,391.03	5,694,396.15
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-5,772,729.19	-1,546,504.93
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-67,161,174.16	-176,099,369.48
资产处置收益（损失以“—”号填列）	189,803.35	231,685.63
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-144,812,641.02	3,669,092.32
加：营业外收入	8,065,156.12	5,940,676.96
减：营业外支出	6,882,919.40	2,991,977.53
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-143,630,404.30	6,617,791.75
减：所得税费用	8,764,303.31	4,457,591.53
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-152,394,707.61	2,160,200.22
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-152,394,707.61	2,160,200.22
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	-156,625,964.32	36,450,786.55
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	4,231,256.71	-34,290,586.33
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）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.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	-152,394,707.61	2,160,200.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	-156,625,964.32	36,450,786.55
归属于少数股东的综合收益总额	4,231,256.71	-34,290,586.33

八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0492	0.0114
（二）稀释每股收益	-0.0492	0.0114

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

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：俞杰

会计机构负责人：郑书林

4、母公司利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	187,809.54	219,125.92
减：营业成本		
税金及附加	38,347.78	37,820.58
销售费用		
管理费用	4,112,911.83	6,637,596.54
研发费用		
财务费用	409,977.13	9,774,209.76
其中：利息费用	529,427.04	10,016,465.55
利息收入	136,068.96	254,326.43
加：其他收益	61,877.10	230,863.11
投资收益（损失以“—”号填列）	533,264,875.43	970,723,047.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	891,385.10	-25,726.75
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-20,607,669.80	34,249,300.77
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	508,345,655.53	988,972,710.37
加：营业外收入	0.37	
减：营业外支出	1,153,253.07	74,013.10
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	507,192,402.83	988,898,697.27
减：所得税费用	186,141.91	-17,822,991.49
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	507,006,260.92	1,006,721,688.76
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	507,006,260.92	1,006,721,688.76
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		

2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	507,006,260.92	1,006,721,688.76
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	2026 年半年度	2025 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,164,799,984.72	1,262,786,732.18
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	191,064,921.14	62,497,735.62
收到其他与经营活动有关的现金	4,585,868,715.55	3,395,890,324.08
经营活动现金流入小计	5,941,733,621.41	4,721,174,791.88
购买商品、接受劳务支付的现金	230,870,514.59	492,587,306.69
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		

支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	30,210,659.57	49,693,935.31
支付的各项税费	58,279,874.84	45,865,670.62
支付其他与经营活动有关的现金	4,547,557,665.17	3,572,444,795.21
经营活动现金流出小计	4,866,918,714.17	4,160,591,707.83
经营活动产生的现金流量净额	1,074,814,907.24	560,583,084.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,849,407,008.71	4,889,571,552.00
取得投资收益收到的现金	62,500.00	6,691,090.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	264,000.00	303,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,849,733,508.71	4,896,565,642.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	1,976,816,825.00	4,984,110,734.22
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		
支付其他与投资活动有关的现金	110,467,163.65	
投资活动现金流出小计	2,087,283,988.65	4,984,110,734.22
投资活动产生的现金流量净额	-237,550,479.94	-87,545,092.22
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	398,300,000.00	268,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,310,000.00	7,843,687.50
筹资活动现金流入小计	399,610,000.00	276,343,687.50
偿还债务支付的现金	724,590,000.00	1,326,230,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	188,515,247.55	44,187,836.12
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	48,176,675.00	3,373,908.02
筹资活动现金流出小计	961,281,922.55	1,373,791,744.14
筹资活动产生的现金流量净额	-561,671,922.55	-1,097,448,056.64
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	275,592,504.75	-624,410,064.81
加：期初现金及现金等价物余额	1,761,368,472.66	2,132,615,697.37
六、期末现金及现金等价物余额	2,036,960,977.41	1,508,205,632.56

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	253,261.41	4,599,206.23
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	27,787,366,808.92	17,855,941,839.32
经营活动现金流入小计	27,787,620,070.33	17,860,541,045.55
购买商品、接受劳务支付的现金	98,135.46	
支付给职工以及为职工支付的现金	1,834,122.34	4,205,058.73
支付的各项税费	85,947.95	92,160.88
支付其他与经营活动有关的现金	28,432,934,446.03	18,454,654,230.46
经营活动现金流出小计	28,434,952,651.78	18,458,951,450.07
经营活动产生的现金流量净额	-647,332,581.45	-598,410,404.52
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	943,260,303.72	1,814,209,841.69
取得投资收益收到的现金	526,538,903.98	968,822,132.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,469,799,207.70	2,783,031,974.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	1,110,035,000.00	1,810,900,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,110,035,000.00	1,810,900,000.00
投资活动产生的现金流量净额	359,764,207.70	972,131,974.07
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	53,550,000.00	541,190,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	165,616,966.41	10,971,258.41
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	219,166,966.41	552,161,258.41
筹资活动产生的现金流量净额	-219,166,966.41	-552,161,258.41
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	-506,735,340.16	-178,439,688.86
加：期初现金及现金等价物余额	707,803,109.27	394,812,735.69
六、期末现金及现金等价物余额	201,067,769.11	216,373,046.83

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度														
	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	其他	小计		
		优 先 股	永续 债	其他											
一、上年 期末余额	3,183,922,485.00				- 1,786,371,124.90				1,071,213,329.61		2,203,703,264.73		4,672,467,954.44	456,953,988.03	5,129,421,942.47
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				- 1,786,371,124.90				1,071,213,329.61		2,203,703,264.73		4,672,467,954.44	456,953,988.03	5,129,421,942.47
三、本期 增减变动 金额（减 少以“—” 号填列）											- 156,625,964.32		- 156,625,964.32	- 479,471,840.97	- 636,097,805.29
（一）综 合收益总 额											- 156,625,964.32		- 156,625,964.32	4,231,256.71	- 152,394,707.61
（二）所														-	-

有者投入和减少资本														478,639,297.33	478,639,297.33
1. 所有者投入的普通股														10,720,000.00	10,720,000.00
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														-489,359,297.33	-489,359,297.33
（三）利润分配														-5,063,800.35	-5,063,800.35
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														-5,063,800.35	-5,063,800.35
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或															

股本）															
2. 盈余 公积转增 资本（或 股本）															
3. 盈余 公积弥补 亏损															
4. 设定 受益计划 变动额结 转留存收 益															
5. 其他 综合收益 结转留存 收益															
6. 其他															
（五）专 项储备															
1. 本期 提取															
2. 本期 使用															
（六）其 他															
四、本期 期末余额	3,183,922,485. 00				- 1,786,371,1 24.90				1,071,213, 329.61		2,047,077, 300.41		4,515,84 1,990.12	- 22,517,8 52.94	4,493,32 4,137.18

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度			
	归属于母公司所有者权益			少数股 所有者

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	东权益	权益合计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	3,183,922,485.00				1,786,371,124.90				962,657,307.78		3,457,965,301.57		5,818,173,969.45	647,362,345.52	6,465,536,314.97
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				1,786,371,124.90				962,657,307.78		3,457,965,301.57		5,818,173,969.45	647,362,345.52	6,465,536,314.97
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）											36,450,786.55		36,450,786.55	-120,290,586.33	-83,839,799.78
（一）综合收益总额											36,450,786.55		36,450,786.55	-34,290,586.33	2,160,200.22
（二）所有者投入和减少资本														-73,500,000.00	-73,500,000.00
1．所有者投入的普通股															
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他														-73,500,000.00	-73,500,000.00

（三）利润分配															- 12,500,000.00	- 12,500,000.00
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配															- 12,500,000.00	- 12,500,000.00
4. 其他																
（四）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																
（五）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																

(六) 其他															
四、本期期末余额	3,183,922,485.00				1,786,371,124.90				962,657,307.78		3,494,416,088.12		5,854,624,756.00	527,071,759.19	6,381,696,515.19

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,183,922,485.00				772,100,668.79				1,109,327,906.28	6,028,314,406.14		11,093,665,466.21
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3,183,922,485.00				772,100,668.79				1,109,327,906.28	6,028,314,406.14		11,093,665,466.21
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										507,006,260.92		507,006,260.92
（一）综合收益总额										507,006,260.92		507,006,260.92
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配												
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或股东）的分配												

3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	3,183,922,485.00				772,100,668.79				1,109,327,906.28	6,535,320,667.06		11,600,671,727.13

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,183,922,485.00				772,100,668.79				1,000,771,884.45	5,051,310,209.72		10,008,105,247.96
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3,183,922,485.00				772,100,668.79				1,000,771,884.45	5,051,310,209.72		10,008,105,247.96
三、本期增减变动金额 （减少以“—”号填列）										1,006,721,688.76		1,006,721,688.76

（一）综合收益总额										1,006,721,688.76		1,006,721,688.76
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	3,183,922,485.00				772,100,668.79				1,000,771,884.45	6,058,031,898.48		11,014,826,936.72

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。总部位于宁波市鄞州区天童南路700号荣安大厦17F(A)、18F、19F、20F。

本公司及所属子公司主要从事房地产开发、经营;建设工程承包;房屋租赁等。

本财务报表经本公司董事会于2026年8月28日决议批准报出。

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2026年6月30日止的财务报表。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

本公司根据实际生产经营特点,依据相关企业会计准则的规定,对应收款项坏账准备、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计,详见以下相关项目之描述。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

以公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

3、营业周期

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

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	子公司净资产占集团净资产 1%以上
重要的合营企业及联营企业	单个被投资单位的长期股权投资账面价值占集团净资产的 2%以上
重要的应付账款、其他应付款	期末余额大于 5000 万元

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并

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

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

（2）非同一控制下企业合并

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

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

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

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

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

8、合营安排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。

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的会计处理

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

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

（2）外币财务报表的折算

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

11、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

（2）金融资产的分类和计量

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

1）金融资产的初始计量：

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

2）金融资产的后续计量：

①以摊余成本计量的债务工具投资

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（4）金融负债的分类和计量

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

1）金融负债的初始计量

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

2）金融负债的后续计量

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融工具的公允价值确定

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

（7）金融工具减值（不含应收款项）

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

本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

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

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

12、应收票据

与本财务报告五之“13 应收款项”的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

13、应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、其他应收款、合同资产。

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

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

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

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

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

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

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

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据——银行承兑汇票组合	银行承兑汇票	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
应收票据——商业承兑汇票组合	商业承兑汇票	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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

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

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

14、应收款项融资

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

15、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

与本财务报告五之“13 应收款项”的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

16、合同资产

合同资产是指本公司已向客户转让商品或服务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。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，与本财务报告五之“13 应收款项”的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

17、存货

（1）存货的分类

本公司存货包括原材料、开发成本、开发产品、周转材料等。

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

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

（4）存货发出的计价及摊销

本公司各类存货取得时按实际成本计价，交付时采用销售面积平均法计价。

（5）周转材料的摊销方法

周转材料包括包装物和低值易耗品，在领用时采用一次转销法进行摊销。

（6）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

（7）存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

18、持有待售资产

（1）持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- ①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- ②出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

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

（2）终止经营

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

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

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

19、债权投资

与本财务报告五之“13 应收款项”的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

20、其他债权投资

与本财务报告五之“13 应收款项”的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

21、长期应收款

与本财务报告五之“13 应收款项”的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

22、长期股权投资

（1）重大影响、共同控制的判断标准

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

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

（2）投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

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

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

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

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

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

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

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

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

（3）后续计量及损益确认方法

①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按本财务报告五、7 进行处理。

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

②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

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

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

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

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

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

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

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

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

23、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。

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

(2) 折旧方法

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

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

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

25、在建工程

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

不同类别在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

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

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

26、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。

27、生物资产

无

28、油气资产

无

29、无形资产

（1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

①无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

②无形资产的摊销方法

A、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。

B、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。

（2）研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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。

③研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

30、长期资产减值

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

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

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

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

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

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

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

31、长期待摊费用

长期待摊费用在受益期内采用直线法摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

32、合同负债

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

33、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

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

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利为设定提存计划，主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

（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

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

34、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。

35、股份支付

无

36、优先股、永续债等其他金融工具

无

37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

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

公司收入主要来源于以下业务类型：

（1）房地产销售

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

已按合同约定办理完开发产品的实物移交手续，另外，如果报表日存在应交付未交付的，确认为业主的原因未交付的，公司采取视同交付的原则处理。

（2）工程施工

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

（3）咨询服务

本公司在提供咨询服务过程中确认收入。

（4）房屋租赁

本公司按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况：无

38、合同成本

（1）取得合同的成本

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

（2）履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。确认的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（3）合同成本减值

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

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

39、政府补助

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

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

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

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

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

40、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税，但初始确认资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等）除外。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

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

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

（1）纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

41、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低（不超过人民币 40,000 元）的租赁认定为低价值资产租赁。转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

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

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

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

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

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

42、其他重要的会计政策和会计估计

无

43、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2026 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐适用 ☒不适用

44、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、建筑安装工程、租赁收入、物业管理、销售代理、商品销售	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	缴纳的流转税	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%[注 2]
土地增值税	[注 1]	
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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
浙江博苑建设有限公司	15%

2、税收优惠

2025 年 12 月，本公司之子公司浙江博苑建设有限公司通过高新技术企业复审,取得由宁波市科学技术局、宁波市财政局、国家税务总局宁波市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》(证书编号:GR202533100016),有效期为三年，根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条之规定，报告期浙江博苑建设有限公司按 15%的税率征收企业所得税。

3、其他

注 1：房地产开发企业按所在地主管税务机关规定，暂按预售收入额的 0.5%-1.5%预缴土地增值税，待所开发的房产项目达到规定清算条件后，按四级超率累进税率进行土地增值税清算。增值额未超过扣除项目金额 50.00%的部分，税率为 30.00%；增值额超过扣除项目金额 50.00%、未超过扣除项目金额 100.00%的部分，税率为 40.00%；增值额超过扣除项目金额 100.00%、未超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 50.00%；增值额超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 60.00%。建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额 20.00%的，免征土地增值税。

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

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	520.00	695.00
银行存款	2,036,960,457.41	1,761,367,777.66
其他货币资金	82,953,035.96	91,993,694.62
合计	2,119,914,013.37	1,853,362,167.28

其他说明

注：其他货币资金为保函保证金 656,349.83 元、其他保证金 8,401,279.34 元、冻结资金 73,874,316.67 元以及第三方支付平台资金 21,090.12 元；因质押等原因使用有限制的资金参见本财务报告七、31。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	200,000,000.00	
其中： 银行理财	200,000,000.00	
合计	200,000,000.00	

3、衍生金融资产

无

4、应收票据

无

5、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	97,405,985.43	48,948,149.46
1 至 2 年	19,723,970.73	73,312,952.27
2 至 3 年	54,527,146.94	3,564,227.43
3 年以上	49,157,802.15	48,635,840.80
3 至 4 年	35,660,645.62	45,265,061.57
4 至 5 年	10,355,146.90	1,395,541.59
5 年以上	3,142,009.63	1,975,237.64
合计	220,814,905.25	174,461,169.96

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	
按单项计提坏账准备的应收账款	34,845,421.34	15.78%	27,763,538.31	79.68%	7,081,883.03	34,845,421.34	19.97%	27,763,538.31	79.68%	7,081,883.03
其中：										
宁波市赫江置业有限公司	34,845,421.34	15.78%	27,763,538.31	79.68%	7,081,883.03	34,845,421.34	19.97%	27,763,538.31	79.68%	7,081,883.03
按组合计提坏账准备的应收账款	185,969,483.91	84.22%	35,116,102.15	18.88%	150,853,381.76	139,615,748.62	80.03%	20,191,425.99	14.46%	119,424,322.63
其中：										
账龄组合	185,969,483.91	84.22%	35,116,102.15	18.88%	150,853,381.76	139,615,748.62	80.03%	20,191,425.99	14.46%	119,424,322.63
合计	220,814,905.25	100.00%	62,879,640.46	28.48%	157,935,264.79	174,461,169.96	100.00%	47,954,964.30	27.49%	126,506,205.66

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额	期末余额
----	------	------

	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
宁波市赫江置业有限公司	34,845,421.34	27,763,538.31	34,845,421.34	27,763,538.31	79.68%	根据判决结果计提
合计	34,845,421.34	27,763,538.31	34,845,421.34	27,763,538.31		

按组合计提坏账准备类别名称:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	185,969,483.91	35,116,102.15	18.88%
合计	185,969,483.91	35,116,102.15	

确定该组合依据的说明:

相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	47,954,964.30	14,924,676.16				62,879,640.46
合计	47,954,964.30	14,924,676.16				62,879,640.46

(4) 本期实际核销的应收账款情况

无

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位: 元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
义乌市城市投资建设集团有限公司	59,531,765.00		59,531,765.00	26.96%	14,002,296.00
宁波市赫江置业有限公司	34,845,421.34		34,845,421.34	15.78%	27,763,538.31
宁波奉化锦鑫建设经营有限公司	26,865,650.00		26,865,650.00	12.17%	1,343,282.50
嘉兴荣安置业有限公司	18,996,027.95		18,996,027.95	8.60%	949,801.40
嘉善荣安置业有限公司	13,206,073.59		13,206,073.59	5.98%	660,303.68
合计	153,444,937.88		153,444,937.88	69.49%	44,719,221.89

6、合同资产

无

7、应收款项融资

无

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	421,170,420.37	730,258,776.98
合计	421,170,420.37	730,258,776.98

（1）应收利息

无

（2）应收股利

无

（3）其他应收款

1) 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
应收合营企业款	365,924,385.18	510,302,210.89
代收代付维修基金	50,421,212.77	58,882,039.33
保证金及押金	29,102,471.07	31,411,913.19
暂付少数股东往来	1,017,016.50	180,307,727.66
备用金	683,198.96	552,598.96
垫付水电费	539,217.90	3,855,515.07
其他	35,717,588.68	19,644,221.53
合计	483,405,091.06	804,956,226.63

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	394,488,413.36	705,404,100.33
1 至 2 年	14,214,382.58	44,315,297.50

2至3年	42,069,078.14	22,871,752.93
3年以上	32,633,216.98	32,365,075.87
3至4年	6,727,290.45	5,145,049.36
4至5年	7,371,062.37	10,864,335.94
5年以上	18,534,864.16	16,355,690.57
合计	483,405,091.06	804,956,226.63

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

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	
其中：										
按组合计提坏账准备	483,405,091.06	100.00%	62,234,670.69	12.87%	421,170,420.37	804,956,226.63	100.00%	74,697,449.65	9.28%	730,258,776.98
其中：										
款项性质组合	483,405,091.06	100.00%	62,234,670.69	12.87%	421,170,420.37	804,956,226.63	100.00%	74,697,449.65	9.28%	730,258,776.98
合计	483,405,091.06	100.00%	62,234,670.69	12.87%	421,170,420.37	804,956,226.63	100.00%	74,697,449.65	9.28%	730,258,776.98

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
款项性质组合	483,405,091.06	62,234,670.69	12.87%
合计	483,405,091.06	62,234,670.69	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2026年1月1日余额	74,697,449.65			74,697,449.65
2026年1月1日余额在本期				
本期计提	-9,151,946.97			-9,151,946.97
其他变动	-3,310,831.99			-3,310,831.99
2026年6月30日余额	62,234,670.69			62,234,670.69

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：无

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	74,697,449.65	-9,151,946.97			-3,310,831.99	62,234,670.69
合计	74,697,449.65	-9,151,946.97			-3,310,831.99	62,234,670.69

5) 本期实际核销的其他应收款情况

无

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：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
台州路桥方远荣安置业有限公司	应收合营企业款	175,110,000.00	1 年以内	36.22%	8,755,500.00
杭州震大投资有限公司	应收合营企业款	62,062,718.00	1 年以内	12.84%	3,103,135.90
台州市方华房地产开发有限公司	应收合营企业款	56,264,325.00	1 年以内	11.64%	2,813,216.25
嘉兴荣旺置业有限公司	应收合营企业款	43,700,000.00	1 年以内	9.04%	2,185,000.00
台州椒江方远荣阳光城置业有限公司	应收合营企业款	28,712,342.18	1 年以内	5.94%	1,435,617.11
合计		365,849,385.18		75.68%	18,292,469.26

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

无

9、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	12,402,782.14	90.35%	5,283,138.71	92.36%
1 至 2 年	1,087,038.88	7.92%	396,662.76	6.94%
2 至 3 年	117,374.69	0.86%	39,830.50	0.70%
3 年以上	118,783.33	0.87%		
合计	13,725,979.04		5,719,631.97	

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：期末无账龄超过 1 年且金额重大的预付款项。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

往来单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付款项总额比例	备注
贝壳（绍兴）科技有限公司	非关联方	3,551,272.34	1 年以内	25.87%	预付费用
浙江坐标房地产营销策划有限公司	非关联方	1,670,000.00	1 年以内	12.17%	预付费用
嘉兴市嘉源建设有限公司	非关联方	1,235,166.90	1 年以内	9.00%	预付工程款
温州贝壳房地产经纪有限公司	非关联方	1,000,000.00	1 年以内	7.29%	预付费用
中国农业银行股份有限公司义乌分行	非关联方	998,079.00	1 年以内	7.27%	预付费用
合计		8,454,518.24		61.60%	

10、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	13,065,318.46		13,065,318.46	271,935,103.46	26,457,932.36	245,477,171.10
开发产品	7,708,787,098.64	2,509,127,779.99	5,199,659,318.65	9,101,332,410.32	2,966,142,813.74	6,135,189,596.58
库存商品	27,110.50		27,110.50	23,518.73		23,518.73
合计	7,721,879,527.60	2,509,127,779.99	5,212,751,747.61	9,373,291,032.51	2,992,600,746.10	6,380,690,286.41

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
侯潮府商业	2018 年 09 月 01 日	2021 年 10 月 12 日	270,000,000.00	258,869,785.00	258,869,785.00						自筹
欢乐家园酒店式办公大楼	2022 年 10 月 15 日	2028 年 12 月 31 日	103,000,000.00	13,065,318.46				13,065,318.46			自筹
合计			373,000	271,935	258,869			13,065,			

			,000.00	,103.46	,785.00			318.46			
--	--	--	---------	---------	---------	--	--	--------	--	--	--

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
劝学里	2021年06月30日	8,679,369.42		3,953,705.81	4,725,663.61		
重庆林语春风	2020年09月30日	73,409,611.52		404,386.76	73,005,224.76		
柳岸潮鸣	2021年06月25日	9,996,545.01	36,854.29		10,033,399.30	134,989.87	
新悦府（西）	2020年09月30日	9,796,337.13		217,347.55	9,578,989.58		
瑞安荣安府	2021年12月25日	4,020,256.15	1,528,546.11		5,548,802.26	152,204.04	
春和景明	2021年12月24日	13,740,111.72		102,175.83	13,637,935.89		
江枫晓月府	2022年01月27日	44,384,656.00	96,797.97		44,481,453.97	2,752,224.82	
春月杭宁府	2022年10月20日	25,876,365.07		1,604,089.16	24,272,275.91	890,472.14	
望江南润园	2022年04月08日	8,590,330.11		59,141.83	8,531,188.28	283,332.14	
宁波林语芳庭	2022年10月08日	24,650,199.48			24,650,199.48		
芙蓉印月	2023年02月13日	45,538,903.34		31,670,408.69	13,868,494.65	207,400.01	
誉瓯园	2022年12月29日	298,112,431.61	9,008,497.97		307,120,929.58	264,694.41	
春熙上和湾	2022年12月20日						
林语沁雪	2022年12月23日	15,663,946.40		3,671,944.82	11,992,001.58	222,395.87	
堂樾庄	2023年06月30日	10,212,239.07	55,178.39		10,267,417.46	210,860.09	
林语秋月	2022年12月26日	212,080,526.85		36,812,376.88	175,268,149.97	7,668,020.26	
姚江晴雨	2023年06月16日	41,774,102.70		5,245,397.88	36,528,704.82		
宁波柳岸闻莺	2023年03月30日	5,242,129.45		1,085,869.47	4,156,259.98		
嘉兴林语芳庭	2023年06月16日	1,313,187.03			1,313,187.03		
笙花府	2023年06月30日	240,489,633.78		95,100,176.49	145,389,457.29	10,618,814.11	
东湖留庄	2023年12月21日	17,067,530.82		5,375,039.13	11,692,491.69	696,273.62	
林语湖院	2023年10月23日	299,142,180.38		71,309,062.11	227,833,118.27	18,413,018.38	
九龙壹号-南区	2023年11月28日	44,997,243.40		21,614,897.86	23,382,345.54	384,132.95	
万松荣安府	2023年12月12日	18,757,730.25		4,154,138.18	14,603,592.07	580,910.23	
文澜望庄	2023年12月	107,803,229.		12,716,028.2	95,087,200.7	9,719,182.37	

	月 25 日	01		9	2		
绍兴中央公园	2024 年 01 月 12 日	1,288,858,301.15		151,542,094.10	1,137,316,207.05	53,475,032.03	
春和汀语	2024 年 04 月 30 日	12,691,444.93		364.37	12,691,080.56	86,765.30	
沁樾庄	2022 年 12 月 31 日	29,078,799.07	107.20		29,078,906.27	122,751.39	
映樾庄	2024 年 03 月 29 日						
山海麓园	2023 年 12 月 29 日	737,204,168.96		77,579,599.93	659,624,569.03	35,971,711.85	
汇翠里	2024 年 12 月 30 日	144,754,384.29		37,984,032.19	106,770,352.10	4,632,547.37	
金华荣安华府	2023 年 12 月 12 日	66,272,931.47		11,753,585.74	54,519,345.73	1,256,797.42	
云邸	2024 年 03 月 06 日	705,448,171.74		158,905,937.51	546,542,234.23	41,375,343.55	
玖樾庄	2024 年 04 月 23 日	58,489,822.84		6,766,415.10	51,723,407.74	141,238.11	
嘉樾庄	2024 年 06 月 24 日	99,625,825.68		12,080,659.20	87,545,166.48	321,968.36	
汇学里	2024 年 11 月 11 日	967,476,402.41		109,873,284.55	857,603,117.86	78,781,183.82	
棠樾花园	2023 年 12 月 26 日	504,132,923.14		86,473,196.56	417,659,726.58	26,795,591.94	
观棠晴雨府	2023 年 12 月 29 日	514,429,758.39		26,187,316.77	488,242,441.62	12,445,664.33	
三里风荷	2023 年 12 月 29 日	234,787,121.23		29,476,274.09	205,310,847.14	2,171,702.93	
新月河滨府	2023 年 12 月 29 日	815,397,376.65		386,314,610.33	429,082,766.32	39,054,600.33	
风荷上境	2024 年 05 月 17 日	1,026,866,171.46		74,485,421.70	952,380,749.76	38,151,032.48	
侯潮府商业	2021 年 10 月 12 日		258,869,785.00	177,442,543.89	81,427,241.11	3,589,898.21	
其他		314,480,011.21		20,179,555.84	294,300,455.37	6,891,191.48	
合计		9,101,332,410.32	269,595,766.93	1,662,141,078.61	7,708,787,098.64	398,463,946.21	

(2) 确认为存货的数据资源

无

(3) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

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		
开发成本	26,457,932.36				26,457,932.36		

开发产品	2,966,142,813.74	67,161,174.16	26,457,932.36	403,618,937.24	147,015,203.03	2,509,127,779.99	
合计	2,992,600,746.10	67,161,174.16	26,457,932.36	403,618,937.24	173,473,135.39	2,509,127,779.99	

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		
誉瓯园	43,757,816.53			94,444.69		43,663,371.84	
绍兴中央公园	507,042,915.60	21,330,550.72		58,426,991.60		469,946,474.72	
九龙壹号	87,418,281.68			16,470,374.33		70,947,907.35	
笙花府	88,991,952.88	633,604.23		36,556,410.87		53,069,146.24	
林语湖院	129,328,032.18			30,966,377.01		98,361,655.17	
映樾庄							
山海麓园	201,424,251.35	37,082,250.07		19,757,676.02		218,748,825.40	
汇翠里	67,837,264.07	8,114,769.14		20,110,741.77		55,841,291.44	
云邸	220,674,985.76			50,625,502.12		170,049,483.64	
汇学里	462,855,338.17			52,507,993.29		410,347,344.88	
棠樾花园	152,063,837.30			26,930,219.62		125,133,617.68	
观棠晴雨府	184,178,821.32					184,178,821.32	
新月河滨府	214,330,978.25			18,106,542.69	147,015,203.03	49,209,232.53	
风荷上境	418,836,976.75			31,923,847.04		386,913,129.71	
竹径云山	3,733,552.87			1,775,116.82		1,958,436.05	
台州荣安华府	361,274.41					361,274.41	
棠樾	6,456,802.05					6,456,802.05	
三里风荷	66,910,837.37					66,910,837.37	
林语秋月	85,463,599.75			16,649,027.28		68,814,572.47	
集美锦湾	876,557.02					876,557.02	
明月江南	2,799,035.75			122,457.82		2,676,577.93	
重庆林语春风	6,642,993.46			43,735.88		6,599,257.58	
涌清府	42,003.39			3,182.10		38,821.29	
林语沁雪	413,404.26			41,739.55		371,664.71	
侯潮府	555,714.36			16,610.80		539,103.56	
侯潮府商业	26,457,932.36		26,457,932.36	14,492,877.43	26,457,932.36	11,965,054.93	
其他	13,145,587.21			7,997,068.51		5,148,518.70	
合计	2,992,600,746.10	67,161,174.16	26,457,932.36	403,618,937.24	173,473,135.39	2,509,127,779.99	

	6.10	6	6	24	39	9.99	
--	------	---	---	----	----	------	--

(4) 存货期末余额中利息资本化率的情况

单位：元

项目名称	本期利息 资本化金额	利息资本化率	利息资本化 累计金额
汇学里		6.47%	78,781,183.82
汇翠里		4.00%	4,632,547.37
云邸		6.00%	41,375,343.55
风荷上境		3.82%	38,151,032.48
其他		4.27%-11.45%	235,523,838.99
合计			398,463,946.21

(5) 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
笙花府	240,489,633.78		抵押借款
新月河滨府	815,397,376.65		抵押借款
合计	1,055,887,010.43		

11、持有待售资产

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
预缴及待抵扣税款	698,332,789.54	894,577,180.00
待转销合同取得成本	4,775,302.36	11,608,651.04
合计	703,108,091.90	906,185,831.04

14、债权投资

无

15、其他债权投资

无

16、其他权益工具投资

无

17、长期应收款

无

18、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	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												
重庆美荣房地产开发有限公司	22,045,934.71				-1,312,394.33						20,733,540.38	
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	54,234,547.88				2,085.47						54,236,633.35	
宁波合煜企业管理有限公司												
宁波世泉企业管理有限公司	189,118.43				-5,038.59						184,079.84	
台州市中梁宇置业有限公司	14,087,693.20										14,087,693.20	
浙江锦任企业管理有限公司	1,859,423.88				-460,584.09						1,398,839.79	
杭州昌益商务信息咨询有限公司【注1】	12,834,060.06										12,834,060.06	
慈溪市金桂置业有限公司	2,140,133.17				-25,775.36						2,114,357.81	

宁波宣宜 企业管理 有限公司												
瑞安市新 城亿弘房 地产开发 有限公司	1,720,2 51.35				57,898.32						1,778, 149.67	
台州椒江 方远荣安 置业有限 公司	8,154,4 83.86				2,387,111. 18			- 62,500. 00			10,479 ,095.0 4	
杭州滨哲 企业管理 有限公司	17,365, 275.39				4,337,593. 34						21,702 ,868.7 3	
重庆融全 实业有限 公司	33,919, 044.75				- 699,308.78						33,219 ,735.9 7	
宁波康丰 置业有限 公司	8,311,9 00.01		5,444, 000.0 0	- 5,894 ,000. 00	633,923.77			- 5,444,0 00.00			3,051, 823.78	
杭州震大 投资有限 公司	164,148 .59		14,70 0,000. 00		- 1,951,067. 06						12,913 ,081.5 3	
嘉兴睿钊 置业有限 公司	22,000, 078.68			- 22,00 0,805 .86	727.18						0.00	
宁波恒香 企业管理 咨询有限 公司	21,795, 929.89				10,961,786 .34						32,757 ,716.2 3	
台州椒江 方远荣安 阳光城置 业有限公 司	15,820, 294.81				- 153,974.85						15,666 ,319.9 6	
温州康晟 置业有限 公司	25,002, 362.39				891,385.10						25,893 ,747.4 9	
义乌华旭 企业咨询 管理有限 公司	265,569 .56				-2,326.49						263,24 3.07	
杭州凯轶 企业管理 有限公司	63,458, 912.35		2,910, 600.0 0		146,085.84						66,515 ,598.1 9	
台州路桥 方远荣安 置业有限 公司	72,647, 932.98				2,037,086. 80						74,685 ,019.7 8	
宁波钊和 置业有限 公司			500,0 00.00		- 500,000.00							
杭州星河 云瀚科技 有限公司	124,027 .10				-3,336.36						120,69 0.74	

台州市方 华房地产 开发有限 公司【注 2】												
小计	398,141 ,123.04		23,55 4,600. 00	- 27,89 4,805 .86	16,341,877 .43			- 5,506,5 00.00			404,63 6,294. 61	
二、联营企业												
杭州浙唐 置业有限 公司	190,344 ,830.35				- 1,119,090. 30						189,22 5,740. 05	
小计	190,344 ,830.35				- 1,119,090. 30						189,22 5,740. 05	
合计	588,485 ,953.39		23,55 4,600. 00	- 27,89 4,805 .86	15,222,787 .13			- 5,506,5 00.00			593,86 2,034. 66	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因：无

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因：无

其他说明：

【注 1】认缴出资额 1.5 万，占注册资本的 15%，截至 2026 年 6 月 30 日尚未出资；

【注 2】已签署合作协议，本公司间接持有台州市方华房地产开发有限公司 24.125%股权，截至 2026 年 6 月 30 日尚未出资，本公司已经实际参与经营，且已提供财务资助。

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
按公允价值计量的权益工具	432,025,948.23	460,693,339.26
合计	432,025,948.23	460,693,339.26

其他说明：

按公允价值计量的权益工具明细情况：

单位：元

被投资单位	期末余额	在被投资单位持股比例
苏州太平国发通融贰号投资企业（有限合伙）【注 1】	170,229,011.84	40.00%
宁波梅山保税港区久友稳和投资管理合伙企业（有限合伙）【注 2】	7,277,896.39	14.81%
杭州滨馨房地产开发有限公司	254,519,040.00	12.00%
合计	432,025,948.23	

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

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

20、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	922,502,840.01			922,502,840.01
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	922,502,840.01			922,502,840.01
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	378,838,723.17			378,838,723.17
2.本期增加金额	20,663,553.37			20,663,553.37
（1）计提或摊销	20,663,553.37			20,663,553.37
3.本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额	399,502,276.54			399,502,276.54
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	523,000,563.47			523,000,563.47
2.期初账面价值	543,664,116.84			543,664,116.84

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□适用 □不适用

(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量

无

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	111,288,736.50	20,084,508.81
合计	111,288,736.50	20,084,508.81

(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	39,832,028.49	4,367,143.37	4,002,659.96	14,610,239.17	62,812,070.99
2.本期增加金额	93,611,012.94				93,611,012.94
(1) 购置					
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 开发产品转入	93,611,012.94				93,611,012.94
3.本期减少金额			590,924.38	390,884.74	981,809.12
(1) 处置或报废			547,334.64	29,106.54	576,441.18
(2) 处置子公司			43,589.74	361,778.20	405,367.94
4.期末余额	133,443,041.43	4,367,143.37	3,411,735.58	14,219,354.43	155,441,274.81
二、累计折旧					
1.期初余额	23,420,517.79	3,227,985.57	2,617,564.45	13,461,494.37	42,727,562.18
2.本期增加金额	1,960,961.00	68,109.66	285,780.67	23,823.80	2,338,675.13
(1) 计提	1,960,961.00	68,109.66	285,780.67	23,823.80	2,338,675.13
3.本期减少金额			537,843.54	375,855.46	913,699.00
(1) 处置或报废			496,433.29	27,651.21	524,084.50
(2) 处置子公司			41,410.25	348,204.25	389,614.50

4.期末余额	25,381,478.7 9	3,296,095.23	2,365,501.58	13,109,462.7 1	44,152,538.31
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	108,061,562. 64	1,071,048.14	1,046,234.00	1,109,891.72	111,288,736.50
2.期初账面价值	16,411,510.7 0	1,139,157.80	1,385,095.51	1,148,744.80	20,084,508.81

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

无

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

无

(5) 固定资产的减值测试情况

无

(6) 固定资产清理

无

22、在建工程

无

23、生产性生物资产

无

24、油气资产

无

25、使用权资产

无

26、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	软件	其他	合计
一、账面原值			
1.期初余额	18,981,780.34	2,679,000.00	21,660,780.34
2.本期增加金额			
(1) 购置			
(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	18,981,780.34	2,679,000.00	21,660,780.34
二、累计摊销			
1.期初余额	17,127,368.88	342,000.00	17,469,368.88
2.本期增加金额	557,453.55	28,500.00	585,953.55
(1) 计提	557,453.55	28,500.00	585,953.55
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额	17,684,822.43	370,500.00	18,055,322.43
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	1,296,957.91	2,308,500.00	3,605,457.91
2.期初账面价值	1,854,411.46	2,337,000.00	4,191,411.46

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 0.00%

(2) 确认为无形资产的数据资源

无

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

(4) 无形资产的减值测试情况

□适用 □不适用

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

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

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

28、长期待摊费用

无

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	67,666,089.32	16,901,257.72	68,017,355.82	16,894,774.45
可抵扣亏损	315,706,548.46	71,841,940.32	351,126,649.18	67,124,035.02
权益性投资工具公允价值变动损益	2,722,103.61	680,525.90	2,722,103.61	680,525.90
合计	386,094,741.39	89,423,723.94	421,866,108.61	84,699,335.37

(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
评估增值	28,999,334.16	7,249,833.54	31,257,435.32	7,814,358.83
待转销合同取得成本	437,794.32	109,448.58	212,224.20	53,056.05
合并抵销未实现利润	26,769,440.24	6,692,360.06	17,069,716.07	4,267,429.02
权益性投资工具公允价值变动损益	14,519,040.00	3,629,760.00		
合计	70,725,608.72	17,681,402.18	48,539,375.59	12,134,843.90

(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		89,423,723.94		84,699,335.37
递延所得税负债		17,681,402.18		12,134,843.90

(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	2,647,497,250.69	3,645,119,305.52
可抵扣亏损	4,360,259,501.03	4,467,899,994.67
权益性投资工具公允价值变动损益	123,771,777.51	80,585,346.48
合计	7,131,528,529.23	8,193,604,646.67

(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
2031 年度	538,614,009.78		
2030 年度	1,184,656,813.01	1,195,732,647.46	
2029 年度	1,396,889,150.49	1,404,032,729.45	
2028 年度	597,456,297.29	656,627,918.56	
2027 年度	642,643,230.46	813,770,919.68	
2026 年度		397,735,779.52	
合计	4,360,259,501.03	4,467,899,994.67	

30、其他非流动资产

无

31、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
投资性房地产	826,251,384.42	448,964,535.87	抵押	为取得借款设定抵押
固定资产	39,832,028.49	15,541,878.68	抵押	为取得借款设定抵押
应收账款	3,108,630.51	2,775,355.49	质押	为取得借款设定质押
货币资金	82,931,945.84	82,931,945.84		
其中：其他货币资金-保函保证金	656,349.83	656,349.83	质押	如明细所列
其他货币资金-其他保证金	8,401,279.34	8,401,279.34	质押	如明细所列
其他货币资金-冻结资金	73,874,316.67	73,874,316.67	冻结	如明细所列
合计	952,123,989.26	550,213,715.88		

32、短期借款**(1) 短期借款分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	180,000,000.00	410,000,000.00
担保借款	118,300,000.00	148,500,000.00
应付借款利息	294,375.00	536,679.17
合计	298,594,375.00	559,036,679.17

短期借款分类的说明：本公司按取得银行短期融资方式或条件确定借款类别。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

截至报告期末，本公司无已逾期未偿还短期借款。

33、交易性金融负债

无

34、衍生金融负债

无

35、应付票据

无

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程及材料款	1,185,927,149.93	1,438,765,260.36
应付费用	261,925,440.69	234,623,280.07
合计	1,447,852,590.62	1,673,388,540.43

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

无

37、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	1,188,112,846.38	1,353,112,846.38
其他应付款	1,299,413,998.19	1,091,587,973.37
合计	2,487,526,844.57	2,444,700,819.75

(1) 应付利息

无

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
荣安集团股份有限公司	607,241,596.80	772,241,596.80
王久芳及王丛玮	574,640,000.00	574,640,000.00
未成功支付外派股利	6,231,249.58	6,231,249.58
合计	1,188,112,846.38	1,353,112,846.38

其他说明：超过 1 年未支付的应付股利为 1,181,881,596.80 元，主要系尚未支付控股股东及实际控制人与其一致行动人的股利。

(3) 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
合营联营企业资金往来	449,330,300.55	621,176,125.78
少数股东往来	334,401,829.96	67,911,779.06

押金和保证金	352,736,552.76	278,844,806.30
代收购房相关费用	2,438,056.31	35,789,857.52
应付关联方往来	5,467,280.00	5,467,280.00
其他	155,039,978.61	82,398,124.71
合计	1,299,413,998.19	1,091,587,973.37

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	112,890,738.49	合营企业资金往来
台州市中梁宇置业有限公司	50,530,040.00	合营企业资金往来
合计	163,420,778.49	

38、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租赁合同款	19,101,844.88	18,482,055.46
合计	19,101,844.88	18,482,055.46

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

无

39、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	630,304,992.42	545,292,427.83
其他	592,779.31	285,482.12
合计	630,897,771.73	545,577,909.95

账龄超过 1 年的重要合同负债：无

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
预收售房款	85,012,564.59	本期项目新增售房回款
合计	85,012,564.59	

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中“房地产业”的披露要求

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	誉瓯园	219,162,495.41	220,292,619.82	2022 年 12 月 29 日	99.82%
2	棠樾花园	16,339,679.82	53,603,548.27	2023 年 12 月 26 日	82.47%
3	绍兴中央公园	34,079,558.72	48,757,366.97	2024 年 01 月 12 日	66.27%
4	云邸	26,609,584.40	42,480,300.92	2024 年 03 月 06 日	74.40%
5	新月河滨府	43,344,577.53	38,056,377.91	2023 年 12 月 29 日	86.95%

40、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	9,797,305.91	24,110,127.36	28,709,558.53	5,197,874.74
二、离职后福利-设定提存计划		1,416,116.42	1,416,116.42	
合计	9,797,305.91	25,526,243.78	30,125,674.95	5,197,874.74

(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	8,274,009.23	22,311,853.38	26,839,136.87	3,746,725.74
2、职工福利费	1,449,596.73	1,888.63	336.36	1,451,149.00
3、社会保险费		759,045.35	759,045.35	
其中：医疗保险费		707,689.84	707,689.84	
工伤保险费		51,355.51	51,355.51	
4、住房公积金		1,037,340.00	1,037,340.00	
5、工会经费和职工教育经费	73,699.95		73,699.95	
合计	9,797,305.91	24,110,127.36	28,709,558.53	5,197,874.74

(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		1,369,762.24	1,369,762.24	
2、失业保险费		46,354.18	46,354.18	
合计		1,416,116.42	1,416,116.42	

41、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	11,268,582.89	12,166,568.30
企业所得税	165,345,437.72	171,642,189.89

个人所得税	1,235,661.45	1,310,904.03
城市维护建设税	45,180.62	12,671.06
教育费附加	32,271.87	9,050.75
其他	3,409,241.99	10,797,362.90
合计	181,336,376.54	195,938,746.93

42、持有待售负债

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	44,359,204.91	37,207,261.21
合计	44,359,204.91	37,207,261.21

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	56,770,915.04	49,102,011.90
合计	56,770,915.04	49,102,011.90

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
抵押信用借款	300,000,000.00	358,550,000.00
抵押质押信用借款	649,460,000.00	657,000,000.00
分期付款的长期借款利息	859,204.91	1,007,261.21
减：一年内到期的长期借款	-44,359,204.91	-37,207,261.21
合计	905,960,000.00	979,350,000.00

长期借款分类的说明：本公司按取得银行长期融资方式或条件确定借款类别。

46、应付债券

无

47、租赁负债

无

48、长期应付款

无

49、长期应付职工薪酬

无

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	1,065,292.91	58,260,095.90	合营企业亏损分摊
合计	1,065,292.91	58,260,095.90	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：无

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

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）	-1,786,371,124.90			-1,786,371,124.90
合计	-1,786,371,124.90			-1,786,371,124.90

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	1,071,213,329.61			1,071,213,329.61
合计	1,071,213,329.61			1,071,213,329.61

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	2,203,703,264.73	3,457,965,301.57
调整后期初未分配利润	2,203,703,264.73	3,457,965,301.57
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-156,625,964.32	36,450,786.55
期末未分配利润	2,047,077,300.41	3,494,416,088.12

调整期初未分配利润明细：不适用

使用资本公积弥补亏损详细情况说明：无

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,025,718,794.65	960,923,994.47	3,855,032,642.06	3,408,745,422.57
其他业务	7,827,416.09	3,285,343.37	39,981,945.11	23,393,679.24
合计	1,033,546,210.74	964,209,337.84	3,895,014,587.17	3,432,139,101.81

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	本期发生额	
	营业收入	营业成本

业务类型	1,033,546,210.74	964,209,337.84
其中：		
房屋销售	991,492,713.08	939,169,112.11
建筑施工	-1,214,484.53	
房屋租赁	35,427,666.79	21,754,882.36
咨询服务费	1,286,474.71	
其他	6,553,840.69	3,285,343.37
按经营地区分类	1,033,546,210.74	964,209,337.84
其中：		
宁波地区	470,526,035.30	449,412,926.61
宁波以外地区	563,020,175.44	514,796,411.23
合计	1,033,546,210.74	964,209,337.84

与履约义务相关的信息：

① 销售商品合同

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

② 提供服务合同

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

(2) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元。本公司预计在未来 1 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

合同中可变对价相关信息：无

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求
报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	侯潮府商业	158,664,414.74
2	新月河滨府	112,716,993.91
3	云邸	109,146,339.16
4	绍兴中央公园	95,075,075.21
5	笙花府	62,110,845.91

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	1,102,208.88	4,643,493.24
教育费附加	841,705.96	3,326,796.21
房产税	3,446,490.10	4,407,497.46
土地使用税	1,651,657.99	1,005,185.25
车船使用税	6,000.00	3,000.00
印花税	320,985.24	838,761.62
土地增值税		4,202,547.98
其他		6,171.00
合计	7,369,048.17	18,433,452.76

63、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	19,903,396.22	23,520,968.60
交际应酬费	823,318.01	1,272,850.43
办公会务费	544,868.13	819,979.04
差旅及交通费用	520,586.81	1,364,215.45
水电费	126,654.12	799,251.19
咨询管理费	3,880,679.03	4,280,058.18
固定资产折旧	1,241,464.35	1,200,116.48
其他	4,377,272.84	6,079,540.78
合计	31,418,239.51	39,336,980.15

64、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	21,416,087.03	81,267,905.56
职工薪酬	4,153,187.13	10,228,385.65
装修费	2,292,502.56	4,563,299.31
销售佣金	33,576,138.55	79,731,401.02
其他	17,922,879.63	16,796,883.81
合计	79,360,794.90	192,587,875.35

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	767,529.61	1,307,006.21
材料费	139,000.00	4,487,763.00

其他	770.65	81,118.95
合计	907,300.26	5,875,888.16

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	23,124,887.08	43,423,152.59
减：利息收入	9,666,411.49	4,395,347.66
银行手续费	262,720.53	315,714.41
合计	13,721,196.12	39,343,519.34

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
财政扶持	841,700.28	4,719,708.01
其他政府补助	100,467.78	306,996.42

68、净敞口套期收益

无

69、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益工具公允价值变动损益	-28,667,391.03	5,694,396.15
合计	-28,667,391.03	5,694,396.15

70、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	12,156,957.66	-4,322,162.53
处置长期股权投资产生的投资收益	5,878,475.64	-450,175.42
理财产品收益	1,060,954.71	7,836,748.87
合计	19,096,388.01	3,064,410.92

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-14,924,676.16	4,973,966.36

其他应收款坏账损失	9,151,946.97	-6,520,471.29
合计	-5,772,729.19	-1,546,504.93

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-67,161,174.16	-175,994,571.26
合同资产减值损失		-104,798.22
合计	-67,161,174.16	-176,099,369.48

73、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	189,803.35	231,685.63

74、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
违约金收入	9,850.00		9,850.00
罚款收入	7,347,721.50	2,632,934.00	7,347,721.50
其他	707,584.62	3,307,742.96	707,584.62
合计	8,065,156.12	5,940,676.96	8,065,156.12

75、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	158,000.00	132,000.00	158,000.00
各项基金	1,966.97	209.66	1,966.97
滞纳金及罚款	1,877,251.84	1,504,078.79	1,877,251.84
固定资产报废损失	1,455.33		1,455.33
其他	4,844,245.26	1,355,689.08	4,844,245.26
合计	6,882,919.40	2,991,977.53	6,882,919.40

76、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	8,849,119.06	20,471,303.93
递延所得税费用	-84,815.75	-16,013,712.40
合计	8,764,303.31	4,457,591.53

(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	-143,630,404.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	-35,907,601.08
子公司适用不同税率的影响	396,737.23
调整以前期间所得税的影响	4,664,106.91
非应税收入的影响	-3,039,239.41
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	443,415.93
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-28,116,171.31
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	70,323,055.04
所得税费用	8,764,303.31

77、其他综合收益

无

78、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

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	366,049,967.28	520,137,158.89
收到退回土地拍卖保证金	4,143,870,000.00	2,822,632,000.00
房屋租赁收入	35,007,120.76	35,723,315.50
利息收入	9,666,411.49	4,395,347.66
收到的政府补助	942,168.06	4,719,708.01
其他	30,333,047.96	8,282,794.02
合计	4,585,868,715.55	3,395,890,324.08

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	279,360,920.00	521,052,319.08
支付的土地拍卖保证金	4,143,870,000.00	2,838,937,000.00

支付的各项费用	64,295,642.24	206,677,647.70
冻结资金	1,317,663.41	646.82
其他	58,713,439.52	5,777,181.61
合计	4,547,557,665.17	3,572,444,795.21

(2) 与投资活动有关的现金

支付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
处置子公司支付的现金净额	110,467,163.65	
合计	110,467,163.65	

(3) 与筹资活动有关的现金

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
收到少数股东往来款项	1,310,000.00	7,843,687.50
合计	1,310,000.00	7,843,687.50

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
支付借款保证金		580.44
归还少数股东支付的项目开发款	48,141,675.00	3,373,327.58
收购少数股东股权	35,000.00	
合计	48,176,675.00	3,373,908.02

筹资活动产生的各项负债变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	559,036,679.17	398,300,000.00	294,375.00	659,036,679.17		298,594,375.00
长期借款	979,350,000.00			29,890,000.00	43,500,000.00	905,960,000.00
一年内到期的非流动负债	37,207,261.21		44,359,204.91	37,207,261.21		44,359,204.91
合计	1,575,593,940.38	398,300,000.00	44,653,579.91	726,133,940.38	43,500,000.00	1,248,913,579.91

(4) 以净额列报现金流量的说明

无

(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

无

79、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	-152,394,707.61	2,160,200.22
加：资产减值准备	67,161,174.16	176,099,369.48
信用减值损失	5,772,729.19	1,546,504.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,002,228.50	21,877,224.12
使用权资产折旧		
无形资产摊销	585,953.55	727,242.66
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-189,803.35	-231,685.63
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	1,455.33	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	28,667,391.03	-5,694,396.15
财务费用（收益以“－”号填列）	23,124,887.08	43,423,152.59
投资损失（收益以“－”号填列）	-19,096,388.01	-3,064,410.92
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-5,631,374.03	-15,977,949.70
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	5,546,558.28	-35,762.70
存货的减少（增加以“－”号填列）	1,007,300,713.17	3,630,173,304.95
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	139,069,369.08	180,410,911.87
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-48,105,279.13	-3,470,830,621.67
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,074,814,907.24	560,583,084.05
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,036,960,977.41	1,508,205,632.56

减：现金的期初余额	1,761,368,472.66	2,132,615,697.37
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	275,592,504.75	-624,410,064.81

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

无

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

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	3,000,000.00
其中：	
嘉兴荣安置业有限公司（合并）	3,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	113,467,163.65
其中：	
嘉兴荣安置业有限公司（合并）	113,467,163.65
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：	
嘉兴荣安置业有限公司（合并）	
处置子公司收到的现金净额	-110,467,163.65

（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	2,036,960,977.41	1,761,368,472.66
其中：库存现金	520.00	695.00
可随时用于支付的银行存款	2,036,960,457.41	1,761,367,777.66
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	2,036,960,977.41	1,761,368,472.66

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

无

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

无

(7) 其他重大活动说明

无

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：无

81、外币货币性项目

无

82、租赁

(1) 本公司作为承租方

☐适用 ☒不适用

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
宁波荣安大厦	10,631,561.83	10,631,561.83
杭州荣安大厦	13,390,988.19	13,390,988.19
欢乐购广场	7,076,735.25	7,076,735.25
其他	4,328,381.52	4,328,381.52
合计	35,427,666.79	35,427,666.79

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表：无

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

83、数据资源

无

84、其他

无

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	767,529.61	1,307,006.21
材料费	139,000.00	4,487,763.00
其他	770.65	81,118.95
合计	907,300.26	5,875,888.16
其中：费用化研发支出	907,300.26	5,875,888.16

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

无

2、同一控制下企业合并

无

3、反向购买

无

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☒是 ☐否

单位：元

子公司名称	丧失控制权时点的处置	丧失控制权时点的处置	丧失控制权时点的处置	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断	处置价款与处置投资对	丧失控制权之日剩余股	丧失控制权之日合并财	丧失控制权之日合并财	按照公允价值重新计量	丧失控制权之日合并财	与原子公司股权投资相
-------	------------	------------	------------	----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

	价款	比例	方式		依据	应的合并财务报表享有该子公司净资产份额的差额	权的比例	务报表层面剩余股权的账面价值	务报表层面剩余股权的公允价值	剩余股权产生的利得或损失	务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
嘉兴荣安置业有限公司（合并）	3,000,000.00	100.00 %	股权转让	2026年03月11日	支付股权转让价款、完成工商变更登记	5,878,475.64	0.00%	0.00	0.00	0.00	/	0.00

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

注销子公司

名称	归属母公司权益比例
嘉兴钇昇置业有限公司	100.00%
宁波嘉卓企业管理咨询有限公司	100.00%
宁波康恺投资管理有限公司	100.00%
宁波旭美企业管理咨询有限公司	100.00%
瑞安康耀置业有限公司	100.00%
浙江康衡工程造价咨询有限公司	100.00%
嘉兴钇宏置业有限公司	100.00%
瑞安康华置业有限公司	100.00%

6、其他

无

十、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

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
宁波市人民 房地产开发 有限公司	20,000,000.0 0	浙江宁波	浙江宁波	房地产开 发、经营	90.00%	10.00%	反向购买
宁波荣宝资 产管理有限 公司	10,000,000.0 0	浙江宁波	浙江宁波	资产管理， 投资管理	100.00%	0.00%	设立
宁波康柏投 资管理有限 公司	5,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	实业投资、 投资管理、 食品销售	90.00%	10.00%	设立
宁波康晟房 地产销售代 理有限公司	6,200,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产销售 代理	100.00%	0.00%	设立
宁波荣居置 业有限公司	5,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开 发、经营	0.00%	100.00%	设立
杭州香华投 资管理有限 公司	126,800,000. 00	浙江杭州	浙江杭州	房屋租赁	100.00%	0.00%	反向购买
宁波康美房 屋租赁有限 公司	189,000,000. 00	浙江宁波	浙江宁波	房屋租赁； 物业管理	0.00%	100.00%	设立
浙江天苑景 观建设有限 公司	100,000,000. 00	浙江宁波	浙江宁波	工程承包	0.00%	100.00%	非同一控制 下企业合并
宁波荣安房 地产开发有 限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开 发、经营	100.00%	0.00%	反向购买
宁波投创荣 安置业有限 公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开 发、经营	0.00%	100.00%	设立
杭州荣安置 业有限公司	1,000,000.00	浙江杭州	浙江杭州	房地产开 发、经营	0.00%	100.00%	设立
宁波康瀚投 资有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	投资与资产 管理	48.60%	51.40%	分立
台州荣安置 业有限公司	1,000,000.00	浙江台州	浙江台州	房地产开 发、经营	0.00%	100.00%	设立
台州荣方建 设房地产开 发有限公司	1,000,000.00	浙江台州	浙江台州	房地产开 发、经营	0.00%	100.00%	设立
上海香甬企 业管理有限 公司	1,000,000.00	中国（上 海）自由贸 易试验区	中国（上 海）自由贸 易试验区	资产管理， 投资管理	90.00%	10.00%	设立
宁波康茂房 地产销售代 理有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产销售 代理	100.00%	0.00%	设立
宁波康梁房 地产开发有	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开 发、经营	0.00%	100.00%	设立

限公司							
宁波康旺置业有限公司	5,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
重庆市康瀚置业有限公司	50,000,000.00	重庆	重庆	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
宁波欢乐购广场开发有限公司	50,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
宁波荣腾贸易有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	贸易	0.00%	100.00%	设立
重庆康甬置业有限公司	10,000,000.00	重庆	重庆	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
杭州运先投资管理有限公司	5,000,000.00	浙江杭州	浙江杭州	投资管理	0.00%	100.00%	设立
海盐荣安置业有限公司	1,000,000.00	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
杭州荣德置业有限公司	20,000,000.00	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
重庆市康创置业有限公司	10,000,000.00	重庆	重庆	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
宁波海洋置业有限公司	20,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
河南大豫置业有限公司	8,000,000.00	河南焦作	河南焦作	房地产开发、经营	0.00%	51.00%	非同一控制下企业合并
宁波森尼企业管理咨询有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	0.00%	66.67%	设立
杭州康业投资有限公司	10,000,000.00	浙江杭州	浙江杭州	实业投资	0.00%	100.00%	设立
余姚荣耀置业有限公司	1,000,000.00	浙江余姚	浙江余姚	房地产开发经营	0.00%	51.00%	设立
余姚荣恒置业有限公司	1,000,000.00	浙江余姚	浙江余姚	房地产开发经营	0.00%	51.00%	设立
桐乡荣安置业有限公司	1,000,000.00	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
宁波荣慈置业有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	66.67%	设立
象山荣安置业有限公司	5,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	100.00%	0.00%	设立
苍南荣安置业有限公司【注 1】	1,000,000.00	浙江温州	浙江温州	房地产开发经营	0.00%	50.00%	设立
宁波荣港置业有限公司	5,750,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	60.00%	0.00%	设立
温岭荣安置业有限公司	5,000,000.00	浙江台州	浙江台州	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
龙港市梁汇置业有限公司【注 2】	10,000,000.00	浙江温州	浙江温州	房地产开发经营	0.00%	50.00%	设立
星空海（宁波）商业管理咨询有限公司	5,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立
瑞安荣安置	20,000,000.00	浙江温州	浙江温州	房地产开	0.00%	100.00%	设立

业有限公司	0			发、经营			
杭州康浩置业有限公司	20,000,000.00	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
重庆康锦置业有限公司	50,000,000.00	重庆	重庆	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
宁波荣丰置业有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
西安康瀚置业有限责任公司	10,200,000.00	陕西西安	陕西西安	房地产开发、经营	100.00%	0.00%	设立
宁波荣德置业有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	100.00%	0.00%	设立
宁波康南置业有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
宁波荣新企业管理咨询有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立
台州荣城置业有限公司	1,000,000.00	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营	100.00%	0.00%	设立
宁波方桥荣安置业有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
嘉兴钺豪置业有限公司	1,000,000.00	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营	100.00%	0.00%	设立
温州荣丰置业有限公司	20,000,000.00	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
杭州康丰置业有限公司	1,000,000.00	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
台州荣宇置业有限公司	200,000,000.00	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营	100.00%	0.00%	设立
台州荣升置业有限公司	1,000,000.00	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
宁波荣美置业有限公司	500,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
宁波旭禾企业管理咨询有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	社会经济咨询服务	0.00%	51.00%	设立
台州益安企业管理有限公司	1,000,000.00	浙江台州	浙江台州	社会经济咨询服务	100.00%	0.00%	设立
宁波岳林荣安置业有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
嘉兴荣耀置业有限公司	1,000,000.00	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
瑞安荣启置业有限公司	5,000,000.00	浙江温州	浙江温州	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
宁波荣友置业有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
宁波荣越置业有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
宁波荣新置业有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	51.00%	设立
宁波荣信置业有限公司	2,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
温州康睿置业有限公司	10,000,000.00	浙江温州	浙江温州	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立

嘉兴荣美置业有限公司	1,000,000.00	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
宁波康迪贸易有限公司	10,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	贸易	0.00%	100.00%	设立
宁波绍安企业管理有限公司	10,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立
绍兴荣安置业有限公司	10,000,000.00	浙江绍兴	浙江绍兴	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
宁波荣汇置业有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
宁波旭洋企业管理有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立
宁波嘉衡企业管理有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	0.00%	100.00%	设立
宁波康发置业有限公司	20,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
浙江博苑建设有限公司	50,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	工程施工	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
平湖荣昇置业有限公司	50,000,000.00	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
平湖荣华置业有限公司	50,000,000.00	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
嘉兴钇进置业有限公司	1,000,000.00	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
宁波旭圣企业管理有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立
宁波甬柒企业管理咨询有限公司	100,000.00	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	0.00%	51.00%	非同一控制下企业合并
嘉兴鼎腾置业有限公司	10,000,000.00	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
浙江晨苑建设有限公司	100,000,000.00	浙江杭州	浙江杭州	各类工程建设活动	0.00%	100.00%	设立
临海荣安置业有限公司	50,000,000.00	浙江台州	浙江台州	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
温州荣博置业有限公司	20,000,000.00	浙江温州	浙江温州	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
金华荣美置业有限公司	50,000,000.00	浙江金华	浙江金华	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
宁波嘉杭企业管理有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	0.00%	100.00%	设立
宁波嘉姿企业管理有限公司	204,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	0.00%	100.00%	设立
宁波嘉洋企业管理有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	0.00%	100.00%	设立
义乌市华亿置业有限公司	200,000,000.00	浙江金华	浙江金华	房地产开发经营	0.00%	51.00%	非同一控制下企业合并
义乌市华捷置业有限公司	200,000,000.00	浙江金华	浙江金华	房地产开发经营	0.00%	51.00%	非同一控制下企业合并

司							
嘉兴荣辉置业有限公司	50,000,000.00	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营	100.00%	0.00%	设立
嘉兴嘉荣置业有限公司	50,000,000.00	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营	95.00%	5.00%	设立
温州荣瑾置业有限公司	100,000,000.00	浙江温州	浙江温州	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
义乌荣安置业有限公司	50,000,000.00	浙江金华	浙江金华	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
宁波康湖置业有限公司	50,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
宁波康海置业有限公司	400,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	51.00%	设立
宁波荣园置业有限公司	50,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
杭州凯巍企业服务有限公司	10,000,000.00	浙江杭州	浙江杭州	企业管理咨询	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
杭州凯寒企业管理有限公司	10,000,000.00	浙江杭州	浙江杭州	企业管理咨询	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
义乌荣溪置业有限公司	50,000,000.00	浙江金华	浙江金华	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
杭州荣舟物资贸易有限公司	10,000,000.00	浙江杭州	浙江杭州	贸易	0.00%	100.00%	设立
宁波凯哲企业管理有限公司	1,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立
宁波凯勤企业管理有限公司	240,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	99.50%	0.00%	设立
重庆康慈房地产经纪有限公司	1,000,000.00	重庆	重庆	房地产经纪	0.00%	100.00%	设立
宁波康华置业有限公司	5,000,000.00	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	购买

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：

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

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

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
义乌市华亿置业有限公司（合并）	49.00%	4,309,821.84		-82,031,569.47

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：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
义乌市华亿置业有限公司（合并）	488,247,442.31	54,950.16	488,302,392.47	655,823,253.06		655,823,253.06	809,215,030.43	6,930.33	809,221,960.76	78,038,376.12		78,038,376.12

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
义乌市华亿置业有限公司（合并）	109,146,339.16	8,795,554.77	8,795,554.77	84,169,115.24	83,068,684.35	-43,210,281.40	-43,210,281.40	56,362,452.86

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

本公司不存在使用企业集团资产和清偿企业集团债务存在重大限制的情形。

(5) 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

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

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

报告期公司购买非全资子公司宁波凯哲企业管理有限公司 3.5%股权。

(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

	宁波凯哲企业管理有限公司
购买成本/处置对价	35,000.00
--现金	35,000.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	35,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	35,000.00
差额	
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	

3、在合营企业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	
杭州浙唐置业有限公司（合并）	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营		25.00%	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：

在合营企业和联营企业的持股比例和表决权比例均一致。

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

无

(3) 重要联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
	杭州浙唐置业有限公司（合并）	杭州浙唐置业有限公司（合并）
流动资产	1,899,172,270.27	1,531,142,080.74
非流动资产	15,030,936.19	12,926,381.77
资产合计	1,914,203,206.46	1,544,068,462.51
流动负债	437,378,557.01	63,189,141.12
非流动负债	719,921,689.24	719,500,000.00
负债合计	1,157,300,246.25	782,689,141.12
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	756,902,960.21	761,379,321.39

按持股比例计算的净资产份额	189,225,740.05	190,344,830.35
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	189,225,740.05	190,344,830.35
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-4,476,361.18	-146,291.41
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-4,476,361.18	-146,291.41
本年度收到的来自联营企业的股利		

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	404,636,294.61	398,141,123.04
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	60,137,328.43	-16,258,915.59
--综合收益总额	60,137,328.43	-16,258,915.59
联营企业：	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

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：无

6、其他

无

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	942,168.06	5,026,704.43

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括市场风险、信用风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括银行存款、权益投资、应收及其他应收款、借款、应付账款及其他应付款等。相关金融工具详情于各附注披露。这些金融工具导致的主要风险是利率风险、信用风险、流动风险。本公司管理层管理及监控该等风险，以确保及时和有效地采取适当的措施。

（1）市场风险

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

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，截至 2026 年 6 月 30 日，利率每上升 50 个基点将会导致公司增加利息支出以及减少税前利润人民币 261.94 万元。

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

（2）信用风险

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

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

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

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

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额和为合营企业提供的财务担保。除本财务报告十六、2之（1）所载本公司作出的财务担保，以及为所属子公司、合营企业提供的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在本财务报告十六、2之（1）及本财务报告十四、5之（4）披露。另外，本公司对合营企业之担保进行信用减值测试，不存在预期信用损失。

（3）流动风险

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

期末本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：万元

项目	无限期	1 年以内	1-5 年	超过 5 年	合计
短期借款		29,859.44			29,859.44
应付账款		144,785.26			144,785.26
其他应付款		248,752.68			248,752.68
长期借款及一年内到期的非流动负债【注 1】		4,435.92	23,800.00	66,796.00	95,031.92
合计		427,833.30	23,800.00	66,796.00	518,429.30

【注 1】一年内到期的非流动负债仅包括一年内到期的长期借款。

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

单位：万元

项目	无限期	1 年以内	1-5 年	超过 5 年	合计
为业主提供的担保		1,126.00			1,126.00
合计		1,126.00			1,126.00

2、套期

无

3、金融资产

无

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
其他非流动金融资产		170,229,011.84	261,796,936.39	432,025,948.23
持续以公允价值计量的资产总额		170,229,011.84	261,796,936.39	432,025,948.23
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无

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

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

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

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

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

不适用

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

无

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

未以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值与账面价值接近。

9、其他

无

十四、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 (万元)	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	105,000.00	47.93%	47.93%

本企业的母公司情况的说明

王久芳和王丛玮父子分别持有荣安集团股份有限公司 50%股权。

本公司实际控制人为王久芳，王久芳直接持有本公司 28.69%股权。

本企业最终控制方是王久芳。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本财务报告十、1、（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本财务报告十、3、（1）。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
慈溪市金桂置业有限公司	合营企业
杭州滨哲企业管理有限公司	合营企业
杭州昌益商务信息咨询有限公司	合营企业
杭州凯轶企业管理有限公司	合营企业
杭州星河云瀚科技有限公司	合营企业
杭州震大投资有限公司	合营企业
嘉兴睿钇置业有限公司【注 1】	合营企业
宁波钇和置业有限公司【注 1】	合营企业
宁波康丰置业有限公司	合营企业
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	合营企业
台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司	合营企业
台州椒江方远荣安置业有限公司	合营企业

台州路桥方远荣安置业有限公司	合营企业
台州市方华房地产开发有限公司	合营企业
台州市中梁宇置业有限公司	合营企业
温州康晟置业有限公司	合营企业
义乌华旭企业咨询管理有限公司	合营企业
浙江锦任企业管理有限公司	合营企业
重庆美荣房地产开发有限公司	合营企业
重庆融全实业有限公司	合营企业

其他说明

【注 1】本期已经处置的合营企业，本期仍作为关联方披露 2026 年半年度交易数据及关联往来余额。

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
乐清昌悦置业有限公司	合营企业杭州昌益商务信息咨询有限公司之子公司
杭州荣福置业有限公司	合营企业杭州震大投资有限公司之子公司
温州荣耀置业有限公司	合营企业宁波恒香企业管理咨询有限公司之子公司
嘉兴荣旺置业有限公司	合营企业宁波康瑞企业管理咨询有限公司之子公司
桐乡荣金置业有限公司【注 1】	合营企业嘉兴睿钇置业有限公司之子公司
嘉兴荣阳置业有限公司【注 1】	合营企业宁波钇和置业有限公司之子公司
重庆筑品房地产开发有限公司	合营企业重庆融全实业有限公司之子公司
台州绿硕房地产开发有限公司	联营企业杭州浙唐置业有限公司之子公司
宁波荣安物业服务有限公司	同受一方控制
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	同受一方控制

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
宁波荣安物业服务有限公司	物业服务	14,155,473.55	26,000,000.00	否	15,337,628.76

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
台州经开方远荣安置业有限公司	咨询服务		1,179,186.79
台州绿硕房地产开发有限公司	咨询服务	471,698.11	
宁波康丰置业有限公司	工程施工	-12,899.31	

嘉兴荣阳置业有限公司	工程施工	-2,724,770.65	
------------	------	---------------	--

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
宁波荣安物业服务有限公司	办公楼	293,512.38	
荣安集团股份有限公司	办公楼		149,476.19

本公司作为承租方：无

(4) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
荣安集团股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	60,000,000.00	2025/7/30	2026/6/9	是
荣安集团股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	40,000,000.00	2025/9/4	2026/6/9	是
荣安集团股份有限公司	宁波康迪贸易有限公司	9,100,000.00	2025/5/15	2026/4/14	是
荣安集团股份有限公司	宁波荣腾贸易有限公司	9,400,000.00	2025/5/15	2026/4/16	是
荣安集团股份有限公司	宁波康迪贸易有限公司	10,000,000.00	2025/7/8	2026/4/1	是
荣安集团股份有限公司	宁波荣腾贸易有限公司	10,000,000.00	2025/6/28	2026/4/1	是
荣安集团股份有限公司	宁波康迪贸易有限公司	10,000,000.00	2025/12/23	2026/6/15	是
王久芳	宁波康迪贸易有限公司	10,000,000.00	2025/12/23	2026/6/15	是
荣安集团股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	100,000,000.00	2026/6/10	2027/6/10	否
荣安集团股份有限公司	宁波康迪贸易有限公司	9,000,000.00	2026/4/14	2027/4/13	否
荣安集团股份有限公司	宁波荣腾贸易有限公司	9,300,000.00	2026/4/17	2027/4/16	否

关联担保情况说明：作为担保方未对合营企业提供担保。

(5) 关联方资金拆借

无

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,023,938.00	1,606,000.00

(8) 其他关联交易

无

(9) 关于公司与控股股东荣安集团股份有限公司的关联交易进展情况：

公司于 2021 年 9 月收购控股股东荣安集团股份有限公司之子公司宁波荣安资产管理有限公司持有的宁波绍安企业管理有限公司 49% 股权，宁波荣安资产管理有限公司承诺未来宁波绍安企业管理有限公司完成绍兴镜湖新区大越路东侧 3 号地块开发后（不含其他项目），转让股权对应的实际净资产金额与股权转让价款之间的差额部分（以交易时股权账面价值与相应交易价格的差额为限）进行现金补偿，2022 年因荣安集团股份有限公司进行业务调整，将宁波荣安资产管理有限公司清算并注销，由荣安集团股份有限公司承诺代为履行上述承诺。由于绍兴镜湖新区大越路东侧 3 号地块销售去化不理想，销售价格下跌，项目预测亏损，因此 2023 年暂估确认预期收到的荣安集团股份有限公司承诺补偿款 45,410,100.00 元。

截至 2026 年 6 月末，绍兴镜湖新区大越路东侧 3 号地块销售情况未见明显改善，因此本期暂不调整与荣安集团股份有限公司的承诺补偿款，待未来该项目清盘后根据该项目公司的实际净资产情况进行最终结算。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

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	杭州荣福置业有限公司	284,200.20	28,365.46	884,200.20	116,377.38
应收账款	宁波康丰置业有限公司	7,397,918.05	767,810.54	7,061,229.12	533,931.75
应收账款	台州市中梁宇置业有限公司	137,400.00	137,400.00	137,400.00	6,870.00
应收账款	重庆筑品房地产开发有限公司	195,017.95	156,014.36	195,017.95	156,014.36
应收账款	桐乡荣金置业有限公司	7,023,568.95	5,618,855.16	7,023,568.95	4,214,141.37
应收账款	温州荣耀置业有限公司	3,036,952.13	911,085.64	3,036,952.13	303,695.21
应收账款	台州绿硕房地产开发有限公司	250,000.00	12,500.00		

应收账款	宁波荣安物业服务有限公司	517,896.38	81,990.82	224,384.00	22,438.40
其他应收款	台州路桥方远荣安置业有限公司	175,110,000.00	8,755,500.00	175,110,000.00	8,755,500.00
其他应收款	嘉兴荣旺置业有限公司	43,700,000.00	2,185,000.00	43,700,000.00	2,185,000.00
其他应收款	杭州荣福置业有限公司			76,762,718.00	3,838,135.90
其他应收款	嘉兴荣阳置业有限公司	17,190,921.30	859,546.07	114,332,150.71	5,716,607.54
其他应收款	杭州凯轶企业管理有限公司			24,255,000.00	1,212,750.00
其他应收款	义乌华旭企业咨询管理有限公司	75,000.00	3,750.00	75,000.00	3,750.00
其他应收款	台州市方华房地产开发有限公司	56,264,325.00	2,813,216.25	43,305,000.00	2,165,250.00
其他应收款	台州椒江方远荣阳光城置业有限公司	28,712,342.18	1,435,617.11	28,712,342.18	1,435,617.11
其他应收款	台州椒江方远荣安置业有限公司			4,050,000.00	202,500.00
其他应收款	杭州震大投资有限公司	62,062,718.00	3,103,135.90		

(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
其他应付款	宁波康丰置业有限公司		5,486,979.00
其他应付款	重庆融全实业有限公司	2,339,300.00	2,339,300.00
其他应付款	宁波康瑞企业管理咨询有限公司	112,890,738.49	112,890,738.49
其他应付款	重庆美荣房地产开发有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00
其他应付款	台州市中梁宇置业有限公司	50,530,040.00	50,530,040.00
其他应付款	浙江锦任企业管理有限公司	27,280.00	27,280.00
其他应付款	桐乡荣金置业有限公司	273,378.66	273,378.66
其他应付款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	15,300,000.00	15,300,000.00
其他应付款	温州荣耀置业有限公司	22,015,000.00	22,015,000.00
其他应付款	杭州滨哲企业管理有限公司	2,057,550.00	2,057,550.00
其他应付款	慈溪市金桂置业有限公司	800,000.00	800,000.00
其他应付款	嘉兴睿钇置业有限公司	14,663,121.34	14,663,121.34
其他应付款	宁波钇和置业有限公司	35,048,249.82	132,189,479.23
其他应付款	温州康晟置业有限公司	4,712,946.56	2,212,946.56
其他应付款	乐清昌悦置业有限公司	3,300,000.00	3,300,000.00
其他应付款	重庆筑品房地产开发有限公司	24,931,533.00	16,500,000.00
其他应付款	杭州凯轶企业管理有限公司	43,301,912.50	73,466,312.50
其他应付款	台州绿硕房地产开发有限公司	155,000,000.00	155,000,000.00
其他应付款	杭州星河云瀚科技有限公司	124,000.00	124,000.00
其他应付款	荣安集团股份有限公司【注 1】	5,467,280.00	5,467,280.00
应付账款	宁波甬悦居餐饮服务有限公司	14,250.00	14,250.00
应付账款	宁波荣安物业服务有限公司	174,428,974.46	162,932,331.42
应付股利	荣安集团股份有限公司	607,241,596.80	772,241,596.80
应付股利	王久芳及王丛玮	574,640,000.00	574,640,000.00

【注 1】公司原欠荣安集团股份有限公司 50,877,380.00 元，如上十四、5、（9）所述，2023 年公司暂估确认预期收到的荣安集团股份有限公司承诺补偿款 45,410,100.00 元，抵减对荣安集团股份有限公司的债务，抵消后其他应付款金额为 5,467,280.00 元。

7、关联方承诺

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

8、其他

无

十五、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、本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、股份支付的修改、终止情况

无

6、其他

无

十六、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

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

（1）按照房地产公司经营惯例，房地产开发商为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该住房抵押贷款保证责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记手续后解除。截至 2026 年 6 月 30 日公司之各子公司所提供担保住房按揭贷款余额为 0.11 亿元，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司为合营企业提供财务担保的金额为 0.00 万元。根据合营企业的财务状况和其资产抵押情况，本公司认为其预期信用风险减值损失较小。

（2）资产抵押

参见本报告十、（七）、31

（3）重大未决诉讼：无

（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

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

无

2、利润分配情况

无

3、销售退回

无

4、其他资产负债表日后事项说明

无

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

无

2、债务重组

无

3、资产置换

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

报告期内合并范围内公司的担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	10,000.00	2025/9/29	2026/4/14	是
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	10,000.00	2025/3/28	2026/3/10	是
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	8,000.00	2025/9/18	2026/1/19	是
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	5,000.00	2026/3/31	2026/4/30	是
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	5,000.00	2026/3/31	2026/5/29	是
荣安地产股份有限公司	浙江博苑建设有限公司	5,000.00	2025/12/23	2026/5/15	是
荣安地产股份有限公司	浙江博苑建设有限公司	8,000.00	2025/5/14	2026/4/14	是
宁波荣园置业有限公司	荣安地产股份有限公司	10.00	2024/9/19	2026/2/25	是
宁波荣园置业有限公司	荣安地产股份有限公司	10.00	2024/9/19	2026/5/11	是
宁波荣园置业有限公司	荣安地产股份有限公司	10.00	2024/9/19	2026/5/11	是
宁波荣园置业有限公司	荣安地产股份有限公司	5,325.00	2024/9/19	2026/5/11	是
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	10,000.00	2026/4/14	2026/12/31	否
荣安地产股份有限公司	浙江博苑建设有限公司	8,000.00	2026/4/14	2027/4/13	否
荣安地产股份有限公司	宁波欢乐购广场开发有限公司	30,000.00	2024/11/29	2039/11/27	否
星空海（宁波）商业管理咨询有限公司	宁波欢乐购广场开发有限公司	30,000.00	2024/11/29	2039/11/27	否
荣安地产股份有限公司	宁波康美房屋租赁有限公司	20,196.00	2023/11/1	2038/10/31	否

荣安地产股份有限公司	杭州香华投资管理有限公司	44,750.00	2022/12/9	2037/12/8	否
------------	--------------	-----------	-----------	-----------	---

8、其他

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

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	197,200.00	186,700.68
1 至 2 年	137,400.00	
合计	334,600.00	186,700.68

（2）按坏账计提方法分类披露

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	
按组合计提坏账准备的应收账款	334,600.00	100.00%	23,600.00	7.05%	311,000.00	186,700.68	100.00%	9,335.03	5.00%	177,365.65
其中：										
账龄组合	334,600.00	100.00%	23,600.00	7.05%	311,000.00	186,700.68	100.00%	9,335.03	5.00%	177,365.65
合计	334,600.00	100.00%	23,600.00	7.05%	311,000.00	186,700.68	100.00%	9,335.03	5.00%	177,365.65

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	334,600.00	23,600.00	7.05%
合计	334,600.00	23,600.00	

确定该组合依据的说明：相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合	9,335.03	14,264.97				23,600.00
合计	9,335.03	14,264.97				23,600.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

(4) 本期实际核销的应收账款情况

无

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
台州市中梁宇置业有限公司	137,400.00		137,400.00	41.06%	13,740.00
海曙区人民政府 江夏街道办事处	197,200.00		197,200.00	58.94%	9,860.00
合计	334,600.00		334,600.00	100.00%	23,600.00

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	12,825,267,723.85	12,434,043,032.04
合计	12,825,267,723.85	12,434,043,032.04

(1) 应收利息

无

(2) 应收股利

无

(3) 其他应收款

1) 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
单位往来	13,499,967,514.42	13,088,149,417.78
保证金及押金	374,328.50	374,328.50
备用金	50,000.00	50,000.00
合计	13,500,391,842.92	13,088,573,746.28

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	13,499,967,514.42	13,088,199,417.78
1 至 2 年	50,000.00	
2 至 3 年	362,264.50	362,264.50
3 年以上	12,064.00	12,064.00
5 年以上	12,064.00	12,064.00
合计	13,500,391,842.92	13,088,573,746.28

3) 按坏账计提方法分类披露

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2026 年 1 月 1 日余额	654,530,714.24			654,530,714.24
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	20,593,404.83			20,593,404.83
2026 年 6 月 30 日余额	675,124,119.07			675,124,119.07

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：无

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	654,530,714.24	20,593,404.83				675,124,119.07
合计	654,530,714.24	20,593,404.83				675,124,119.07

5) 本期实际核销的其他应收款情况

无

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：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
绍兴荣安置业有限公司	内部往来款	1,324,738,151.34	1 年以内（含 1 年）	9.81%	66,236,907.57
温州荣瑾置业有限公司	内部往来款	1,132,283,646.40	1 年以内（含 1 年）	8.39%	56,614,182.32
义乌荣溪置业有限公司	内部往来款	1,026,217,651.15	1 年以内（含 1 年）	7.60%	51,310,882.56
宁波荣园置业有限公司	内部往来款	908,717,850.00	1 年以内（含 1 年）	6.73%	45,435,892.50
临海荣安置业有限公司	内部往来款	846,653,537.96	1 年以内（含 1 年）	6.27%	42,332,676.90
合计		5,238,610,836.85		38.80%	261,930,541.85

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

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	2,150,731,106.25		2,150,731,106.25	2,176,123,106.25		2,176,123,106.25
对联营、合营企业投资	25,893,747.49		25,893,747.49	25,002,362.39		25,002,362.39
合计	2,176,624,853.74		2,176,624,853.74	2,201,125,468.64		2,201,125,468.64

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
台州益安企业管理	1,000,000.00						1,000,000.00	

有限公司								
宁波嘉卓 企业管理 咨询有限 公司	1,000,000.0 0			- 1,000,000.0 0				
宁波旭美 企业管理 咨询有限 公司	2,000,000.0 0			- 2,000,000.0 0				
宁波荣港 置业有限 公司	600,000.00		2,850,000.0 0				3,450,000.0 0	
台州荣城 置业有限 公司	3,742,282.8 2						3,742,282.8 2	
西安康瀚 置业有限 责任公司	10,200,000. 00						10,200,000. 00	
宁波荣新 企业管理 咨询有限 公司	1,000,000.0 0						1,000,000.0 0	
台州荣宇 置业有限 公司	200,000.00 0.00						200,000.00 0.00	
宁波绍安 企业管理 有限公司	50,562,400. 00						50,562,400. 00	
瑞安康华 置业有限 公司	10,000,000. 00			- 10,000,000. 00				
浙江博苑 建设有限 公司	2,679,000.0 0						2,679,000.0 0	
宁波旭圣 企业管理 有限公司	1,000,000.0 0						1,000,000.0 0	
嘉兴荣辉 置业有限 公司	50,000,000. 00						50,000,000. 00	
宁波荣安 房地产开发 有限公司	616,293.06 0.71						616,293.06 0.71	
星空海 (宁波) 商业管理 咨询有限 公司	5,000,000.0 0						5,000,000.0 0	
宁波康恺 投资管理 有限公司	5,180,000.0 0			- 5,180,000.0 0				
杭州香华 投资管理 有限公司	219,022.58 1.90						219,022.58 1.90	
嘉兴荣安 置业有限	1,000,000.0 0			- 1,000,000.0				

公司				0				
宁波康瀚投资有限公司	419,963,714.03						419,963,714.03	
上海香甬企业管理有限公司	9,000,000.00			8,100,000.00	-		900,000.00	
宁波康茂房地产销售代理有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
宁波康柏投资管理有限公司	4,500,000.00						4,500,000.00	
宁波市人民房地产开发有限公司	299,415,066.79						299,415,066.79	
宁波荣德置业有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
宁波康晟房地产销售代理有限公司	6,200,000.00						6,200,000.00	
宁波荣宝资产管理有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
象山荣安置业有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
宁波凯勤企业管理有限公司	238,800,000.00						238,800,000.00	
宁波凯哲企业管理有限公司	965,000.00		35,000.00	997,000.00	-		3,000.00	
合计	2,176,123,106.25		2,885,000.00	28,277,000.00	-		2,150,731,106.25	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	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												
温州康晟置业	25,002,362.39				891,385.10						25,893,747.49	

有限公司												
小计	25,002,362.39				891,385.10						25,893,747.49	
二、联营企业												
无												
合计	25,002,362.39				891,385.10						25,893,747.49	

(3) 其他说明

无

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	187,809.54			
其他业务			219,125.92	
合计	187,809.54		219,125.92	

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	本期发生额	
	营业收入	营业成本
业务类型	187,809.54	
其中：		
房屋租赁	187,809.54	
合计	187,809.54	

其他说明

①销售商品合同

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

②提供服务合同

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

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元。

重大合同变更或重大交易价格调整：无

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	529,890,186.61	968,389,132.21
权益法核算的长期股权投资收益	891,385.10	-25,726.75
处置长期股权投资产生的投资收益	2,000,000.00	
理财产品收益	483,303.72	2,359,641.99
合计	533,264,875.43	970,723,047.45

6、其他

无

二十、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
非流动性资产处置损益	6,066,823.66	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	942,168.06	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-27,606,436.32	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,183,692.05	
减：所得税影响额	2,313,409.62	
少数股东权益影响额（税后）	-450,529.73	
合计	-21,276,632.44	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

☐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	-3.41%	-0.0492	-0.0492

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.95%	-0.0425	-0.0425
-------------------------	--------	---------	---------

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

4、其他

无

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、报告期内公告并披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 3、其他相关资料。

荣安地产股份有限公司
二〇二六年八月二十九日