

荣安地产股份有限公司  
2020 年面向合格投资者公开发行公司债券  
(第二期)

募集说明书摘要

发行人



(住所：海曙区灵桥路 513 号(14-12))

主承销商、债券受托管理人、簿记管理人



東亞前海證券有限公司  
East Asia Qianhai Securities Co., Ltd.

东亚前海证券有限责任公司

(注册地址： 深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室)

签署日期：2020 年 8 月

---

## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

一、发行人已于 2019 年 1 月 11 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2019]58 号文核准公开发行面值不超过 6.7 亿元的公司债券，已发行 0.50 亿元，本期债券的总发行规模为不超过人民币【6.20】亿元。

二、发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。本期债券上市前，公司最近一期期末的净资产为 685,983.00 万元（截至 2020 年 3 月 31 日合并报表中所有者权益合计），合并口径资产负债率为 83.54%，母公司口径资产负债率为 76.68%；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 101,303.18 万元（2017 年、2018 年及 2019 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

四、受国民经济总体运行状况、国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

五、根据《公司债券发行与交易管理办法》及相关管理规定，本期债券仅面向合格投资者中的机构投资者发行，公众投资者不得参与发行认购，本期债券上市后

---

将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者中的机构投资者参与交易，其他类型投资者认购或买入的交易行为无效。

六、本期公司债券发行结束后将申请在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

七、本期债券为无担保。在本期债券存续期内，若受不可控制的因素影响如市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，将可能对债券持有人的利益造成不利影响。

八、经联合信用评级有限公司及东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用评级为 AA，本期债券的债券信用评级为 AA，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。考虑到信用评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。

九、在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对公司进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构将及时在评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，同时报送发行人及相关监管部门，并由发行人在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）及指定媒体予以公告，且深圳证券交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

---

十、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或通过其他合法方式取得本期债券之行为均视为同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十一、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了东亚前海证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十二、公司主营目前资产质量良好，盈利能力和现金获取能力强，能够按时偿付债务本息，且发行人在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于宏观经济的周期性波动和行业自身的运行特点等客观因素导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

十三、最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-26,177.61万元、-271,577.13万元和46,779.24万元。发行人经营活动现金流量净额波动较大，主要由于发行人房地产业务规模持续扩大，且项目开发周期较长，导致经营性现金流流出和流入存在阶段性的不匹配的情况。如果发行人未能合理控制房地产业务以及往来款的支出和现金回流速度，且不能够通过筹资活动获得足够资金以稳定整体现金流情况，将会对发行人的资金平衡和偿债能力带来一定负面影响。

十四、最近三年及一期末，发行人其他应收款及应收利息合计数分别为157,618.12万元、254,368.43万元、382,861.33万元和328,396.6万元。截至2019年末，发行人其他应收款主要系合作方经营往来款、应收联营/合营企业款和保证金等。发行人已按照会计准则足额计提了坏账准备。但如未来经济形势发生变化，并影响到关联方的经营情况和付款进度，发行人将面临一定的其他应收款回收风险。

十五、发行人所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产，包括存货、投资性房地产等。截至 2020 年 3 月末，发行人所有权受限资产账面价值合计 1,475,992.26 万元，占期末资产总额的 35.42%，占净资产总额的 215.16%。总体来看，发行人所有权受限资产规模较大，相关资产的可变现能力相应受到一定影响。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

十六、2019 年末，发行人实现营业收入 666,257.92 万元，实现净利润 175,592.41 万元。发行人 2019 年末营业收入相比去年增长 269,481.03 万元，同比增长 67.92%，归母净利润同比增长 210.42%，主要系发行人 2019 年度结转项目利润率较高。但如果未来房地产市场受宏观经济及政策发生不利变化，发行人房地产业务受此影响，发行人将面临一定的盈利风险，可能对本期债券的偿付带来不利影响。

十七、2020 年 1-3 月发行人营业收入和净利润分别为 49,859.39 万元和 1,404.24 万元；去年同期，分别为 186,580.48 万元和 57,684.12 万元。2020 年 1-3 月较 2019 年 1-3 月营业收入和净利润有一定下降，主要系 2020 年受新冠肺炎疫情影响，发行人无新竣工交付楼盘，且余房交付量少所致。但如果影响一直持续，发行人将面临一定盈利风险，可能对本期债券的偿付带来不利影响。

十八、截至 2020 年 3 月末，发行人在建拟建项目共 54 个，合计建筑面积 586.95 万平方米。发行人未来项目开发以及获取土地的资金来源主要是自有资金以及银行的项目开发贷款，相关贷款的偿还主要依赖于项目销售产生的经营活动现金流入。发行人目前项目储备良好，项目所在地以一二线城市为主，为未来稳定的经营能力打下了良好的基础，项目销售产生的现金流入也是本期债券偿还资金的重要保障。但如果未来房地产市场受宏观经济及政策发生不利变化，发行人房地产业务受此影响，将影响发行人未来的经营能力，进而影响本期债券的偿付风险。

十九、最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.94、1.42、1.31 和 1.29，呈下降趋势，主要系发行人预收账款逐年增加。最近三年及一期末，发行人预收账款分别为 451,851.53 万元、994,306.94 万元、1,873,374.54 万元和 1,883,820.31 万元，在流动负债的占比为 72.55%、62.22%、65.67%和 62.73%。由于房地产行业销

---

售房地产商品收入确认原则的特殊性，按照相关会计规定，预收账款为上市公司进行商品房预售时收取的相关房款，在公司向客户交付商品房并办妥手续后上述预收账款才能转为收入。截至目前，发行人经营状况良好，未发生大规模客户要求退还已预付款项的情况。如未来房地产行业发生重大不利变化，导致客户要求退还已预付款项，则会影响发行人的经营活动现金流量，进而对发行人短期偿付能力产生影响。

二十、最近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 263,367.01 万元、317,521.68 万元、509,248.23 万元和 519,409.84 万元，占所有者权益的 62.15%、66.59%、75.46%和 75.72%。发行人目前利润分配政策遵照《公司法》、《证券法》等相关法律法规的有关规定执行，但考虑到未分配利润占所有者权益比重较大，若未来发行人出现较大规模的利润分配情况，将可能对所有者权益结构产生一定影响。

二十一、最近三年及一期末，发行人总资产分别为 1,319,519.74 万元、2,431,586.16 万元、4,001,266.90 万元和 4,167,618.29 万元，增长速度较快。发行人总资产规模的增加主要系近年来宁波市房地产市场较为景气，发行人业务规模增长较快。发行人目前房地产项目主要位于宁波、杭州、重庆、嘉兴、温州等地，布局合理，发展状况良好。同时，快速扩张带来资金支出压力较大、有息负债持续增加等问题，若公司未来受宏观调控的影响不能及时回笼资金，可能会对本期债券的还本付息造成一定影响。

二十二、最近三年，发行人营业收入中来自宁波的营业收入占比分别为 88.66%、96.33%和 77.73%。发行人房地产业务较为集中，宁波市为发行人房地产业务主要分布区域，宁波市作为一二线城市，目前房地产市场较为景气。虽然近年来宁波市相继出台了限购政策，但限购力度不大，对发行人房地产项目去化的影响较小。鉴于发行人房地产业务较为集中，如宁波市未来房地产政策发生不利变化，将会对发行人的经营能力及偿债能力造成一定影响。

二十三、截至本募集说明书摘要出具日，发行人对外担保余额合计 25.63 亿元，占发行人最新一期净资产的比重为 37.36%，系对杭州荣福置业有限公司、桐乡荣金置业有限公司和宁波康丰置业有限公司等关联企业的连带责任担保；其中部分

---

被担保企业由于项目未竣工交付或未销售等原因，目前暂无收入，发行人存在一定或有负债风险。

二十四、本期债券评级为 AA，不符合进行质押式回购交易的相关规定。

二十五、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。本期债券期限为不超过 5 年，在债券存续期内房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整可能会对发行人的经营及发展带来一定的不利影响，进一步影响本期债券的本息偿付。

二十六、本期债券为本次债券项下的第二期发行。由于自然年度的变更，本期债券名称变更为“荣安地产股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”，发行人承诺本期债券名称变更不改变与本期债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。

二十七、发行人 2019 年未经审计净资产金额为 67.05 亿元；2019 年末借款余额为 88.86 亿元。截至 2020 年 6 月 30 日，发行人借款余额为 107.94 亿元；截至 2020 年 6 月 30 日累计新增借款金额为 19.08 亿元，占 2019 年未经审计净资产的比例为 28.46%。

二十八、发行人于 2020 年 7 月 1 日召开 2020 年第三次临时股东大会和荣安地产股份有限公司工会委员会会议，选举产生了新一届董事会成员和监事会成员，因此公司部分董事、监事人员发生了变动。

二十九、发行人 2019 年未经审计净资产金额 67.05 亿元，2019 年末担保余额 6.59 亿元。截至 2020 年 7 月 31 日担保余额 25.72 亿元，累计新增担保金额 19.13 亿元，累计新增担保占 2019 年未经审计净资产的 28.53%。



## 目录

重大事项提示 .....	2
目录 .....	8
释义 .....	10
第一节 发行概况 .....	13
一、发行人基本情况 .....	13
二、本次发行的基本情况及发行条款 .....	13
三、本期债券发行及上市安排 .....	17
四、本期债券发行的有关机构 .....	17
五、投资者承诺 .....	19
六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系 .....	20
第二节 发行人及本期债券的资信状况 .....	21
一、本期债券的信用评级情况 .....	21
二、公司债券信用评级报告主要事项 .....	21
三、发行人的资信情况 .....	24
第三节 发行人基本情况 .....	27
一、发行人概况 .....	27
二、发行人设立、上市及股本变化情况 .....	28
三、发行人股权结构及前十名股东持股情况 .....	32
四、发行人控股股东和实际控制人 .....	40
五、发行人法人治理结构 .....	44
六、董事、监事、高级管理人员情况 .....	49
七、房地产行业状况及发行人竞争状况及发展战略 .....	54
八、发行人独立性情况 .....	108
九、关联方关系及其交易 .....	109
十、发行人内部管理制度 .....	116
十一、发行人最近三年一期违法违规核查情况 .....	120
十二、信息披露事务与投资者关系管理 .....	126
第四节 财务会计信息 .....	127
一、发行人财务报表 .....	127

---

二、合并报表范围的变化.....	137
三、最近三年及一期主要财务指标.....	140
四、管理层讨论与分析.....	141
五、发行人有息负债情况.....	173
六、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	174
七、发行公司债券后公司资产负债结构的变化.....	175
八、对外担保情况.....	176
九、或有事项.....	177
十、重大承诺事项.....	178
十一、资产负债表日后事项.....	179
<b>第五节 募集资金运用.....</b>	<b>181</b>
一、本次债券募集资金规模.....	181
二、募集资金运用计划.....	181
三、本次债券募集资金专项账户的管理安排.....	182
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	182
五、公司关于本次债券募集资金的承诺.....	183
六、相关信息披露机制.....	183
<b>第六节 备查文件.....</b>	<b>184</b>
一、备查文件.....	184
二、查阅地点.....	184

## 释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、荣安地产	指	荣安地产股份有限公司
本次债券	指	发行总额不超过 6.7 亿元的荣安地产股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券
本期债券	指	荣安地产股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）
本期发行		本期债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《荣安地产股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《荣安地产股份有限公司面向合格投资者 2020 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、东亚前海证券	指	东亚前海证券有限责任公司
发行人律师	指	上海市泾锐律师事务所
审计机构、天衡、会计师事务所	指	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
联合信用	指	联合信用评级有限公司
东方金诚	指	东方金诚国际信用评估公司
证券登记结算机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
公司章程	指	荣安地产股份有限公司章程及其修正案
股东大会	指	荣安地产股份有限公司股东大会
董事会	指	荣安地产股份有限公司董事会
监事会	指	荣安地产股份有限公司监事会
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《荣安地产股份有限公司（发行人）与东亚前海证券有限责任公司（债券受托管理人）签订的荣安地产股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《荣安地产股份有限公司（发行

		人)与东亚前海证券有限责任公司(债券受托管理人)签订的荣安地产股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
新海投资	指	深圳市新海投资控股有限公司
宁波康柏投资	指	宁波康柏投资管理有限公司
宁海荣安置业	指	宁海荣安置业有限公司
天苑景观	指	浙江天苑景观建设有限公司
宁波同诚置业	指	宁波同诚置业有限公司
宁波荣安物业	指	宁波荣安物业服务有限公司
宁波荣居置业	指	宁波荣居置业有限公司
荣和置业	指	宁波荣和置业有限公司
宁波投创	指	宁波投创荣安置业有限公司
康瀚投资	指	杭州康瀚投资有限公司
杭州荣美置业	指	杭州荣美置业有限公司
嘉兴荣安置业	指	嘉兴荣安置业有限公司
康梁房地产开发	指	宁波康梁房地产开发有限公司
重庆康甬置业	指	重庆康甬置业有限公司
杭州香华	指	杭州香华投资管理有限公司
报告期内、最近三年及一期	指	2017年度、2018年度、2019年及2020年1-3月
报告期末、最近三年及一期末	指	2017年末、2018年末、2019年末2020年3月末
最近三年	指	2017年度、2018年度、2019年度
最近一年及一期	指	2019年度及2020年1-3月
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
监察部	指	中华人民共和国监察部
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	指	财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体准则,其后颁布的企业会计准则应用指南,企业会计准则解释及其他相关规定
交易日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日(不包括法定节假日)
交易日	指	深圳证券交易所的营业日

法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

---

## 第一节 发行概况

### 一、发行人基本情况

注册名称：荣安地产股份有限公司

英文名称：Rongan Property Co., Ltd

法定代表人：王久芳

注册资本：3,183,922,485 元人民币

成立日期：1989 年 5 月 19 日

注册地址：浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号(14-12)

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）、19F、20F

信息披露事务负责人：邓华堂

统一社会信用代码：913302001440685655

公司网址：<http://www.rongan.com.cn/>

联系电话：0574-87312638

传真：0574-87310668

**经营范围：**房地产开发、经营；物业服务；房屋租赁；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金交电、化工产品、制冷空调设备的批发、零售；市政工程、建筑智能化工程施工；工业与民用建筑工程；实业投资；建筑施工技术咨询、国内劳务派遣；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物或技术除外。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、本次发行的基本情况及发行条款

#### （一）公司债券发行批准情况

本次债券发行经发行人董事会于 2018 年 4 月 16 日审议通过，并经 2018 年 5 月 3 日由股东大会审议通过，相关公告已于 2018 年 4 月 17 日及 2018 年 5 月 4 日披露于深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）。

---

本次债券关于修改申报规模的议案经发行人董事会于2018年9月10日审议通过，并经2018年9月27日股东大会审议通过，相关公告已于2018年9月11日及2018年9月28日披露于深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）。

## （二）核准情况及核准规模

2019年1月11日，经中国证监会“证监许可[2019]58号”文核准，公司获准公开发行不超过人民币6.70亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

## （三）本期债券的主要条款

- 1、发行主体：**荣安地产股份有限公司
- 2、债券名称：**荣安地产股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）。
- 3、发行规模：**本期债券发行规模不超过6.20亿元（含）。
- 4、票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。
- 5、债券期限：**本期债券期限为 5 年期，第二年末和第四年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 6、担保情况：**本期债券无担保。
- 7、信用级别及资信评级机构：**经联合信用评级有限公司及东方金诚国际信用评级公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。
- 8、债券利率或其确定方式：**本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定，但不得超过国务院限定的利率水平。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。
- 9、债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，投资者可按照有关主管机构的规定进行债券的转让。
- 10、还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年

的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

**11、调整票面利率选择权：**本期债券附调整票面利率选择权，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第2年末和第4年末调整本期债券后续期限的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第2个计息年度和第4个计息年度付息日前的第30个交易日，在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告；若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**12、回售选择权：**本期债券附投资者回售选择权，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第2个计息年度和第4个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券；本期债券第2个计息年度和第4个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**13、回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

**14、发行方式：**本期债券面向合格机构投资者公开发行。

**15、发行对象：**本期债券发行对象为符合《管理办法》规定条件的可以参与债券认购和转让的合格机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**16、向发行人股东配售安排：**本期债券不向发行人股东优先配售。

**17、起息日：**本期债券的起息日为【2020】年【8】月【12】日。

**18、利息登记日：**【2021】年至【2025】年每年【8】月【12】日之前的第1个交易日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的



---

本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

**19、付息日：**本期债券的付息日期为本期债券存续期内每年的【8】月【12】日，若投资者于第二年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2021】年至【2022】年每年的【8】月【12】日，若投资者于第四年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2021】年至【2024】年每年的【8】月【12】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

**20、到期日：**若投资者放弃回售选择权，则本期债券的到期日为【2025】年【8】月【12】日，若投资者于第二年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为【2022】年【8】月【12】日，若投资者于第四年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为【2024】年【8】月【12】日。

**21、兑付登记日：**兑付日之前的第 1 个交易日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

**22、兑付日：**若投资者放弃回售选择权，则本期债券的兑付日为【2025】年【8】月【12】日，若投资者于第二年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为【2022】年【8】月【12】日，若投资者于第四年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为【2024】年【8】月【12】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

**23、计息期限：**若投资者放弃回售选择权，则本期债券的计息期限为【2020】年【8】月【12】日至【2025】年【8】月【11】日，若投资者于第二年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为【2020】年【8】月【12】日至【2022】年【8】月【11】日，若投资者于第四年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为【2020】年【8】月【12】日至【2024】年【8】月【11】日。

**24、付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

**25、债券受托管理人：**东亚前海证券有限责任公司。

**26、主承销商：**东亚前海证券有限责任公司。

**27、承销方式：**由主承销商组织承销团，采取代销的方式承销。

**28、拟上市地：**深圳证券交易所。

**29、募集资金专项账户：**本期债券募集资金将存放于发行人设立的专项账户集中管理。募集资金专户不得存放非募集资金或用作其他用途。募集资金专项账户用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

**30、募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券。

**31、税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

### 三、本期债券发行及上市安排

#### （一）本期债券发行时间安排

发行首日：【2020】年【8】月【12】日。

预计发行期限：【2020】年【8】月【12】日，共【1】个交易日

#### （二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

### 四、本期债券发行的有关机构

#### （一）发行人：荣安地产股份有限公司

住所：浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号(14-12)

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）、19F、20F

法定代表人：王久芳

联系人：邓华堂、李巍巍

电话：0574-87312638

传真：0574-87310668

---

**(二) 主承销商：东亚前海证券有限责任公司**

住所：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第一座第 23 层

法定代表人：田洪

联系人：马广方、贝贝、阎涛、周原

电话：0755-21376888

传真：0755-21376999

**(三) 发行人律师：上海市泾锐律师事务所**

住所：上海市黄浦区福州路 666 号华鑫海欣大厦 9 楼 B 座

负责人：姜正彪

经办律师：傅利彬、卢丽莎

电话：021-63300315

传真：021-63300316

**(四) 会计师事务所：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：南京市建邺区江东中路 106 号万达广场商务楼 B 座 19-20 楼

负责人：余瑞玉

联系人：杨贤武

电话：025-84711188

传真：025-84724882

**(五) 债券受托管理人：东亚前海证券有限责任公司**

住所：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第一座第 23 层

法定代表人：田洪

联系人：马广方、贝贝、阎涛、周原

电话：0755-21376888

传真：0755-21376999

---

**（六）资信评级机构：联合信用评级有限公司**

法定代表人：万华伟

住所：天津市南开区水上公园北道38号爱俪园公寓508

联系地址：北京市朝阳区建外大街2号PICC大厦10层

电话：010-85172818

传真：010-85171273

**（七）资信评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司**

法定代表人：崔磊

住所：北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、1103单元12层1201、1202、1203单元

电话：010-62299800

**（八）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所**

总经理：王建军

住所：深圳市福田区深南大道2012号

电话：0755-88668888

传真：0755-88666149

**（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：周宁

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

## **五、投资者承诺**

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

---

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由东亚前海担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深圳证券交易所上市流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2020 年 3 月末，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

---

## 第二节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、本期债券的信用评级情况

经联合信用评级有限公司及东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA。联合信用于2020年【6】月【10】日出具了《荣安地产股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》；东方金诚国际信用评估有限公司于2020年【8】月【4】日出具了《荣安地产股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》。

### 二、公司债券信用评级报告主要事项

发行人聘请联合信用评级有限公司作为本期债券评级机构，对本期债券进行资信评级。

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

联合信用评级有限公司及东方金诚国际信用评估有限公司综合评定发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA。该等级反映了公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。该等级是联合评级基于对发行人的外部运营环境、经营状况、财务状况等方面的综合评估确定的。

#### （二）评级报告的主要内容

##### 1、联合评级出具的评级报告揭示的主要内容

联合评级对荣安地产的评级反映了公司作为上市房地产开发企业，具备项目开发经验丰富、较高的区域品牌知名度等优势。近年来，公司业务逐步拓展至省内优质二线城市和省外核心城市，销售规模逐年增加，对未来收入结转形成有力保障；公司债务负担处于合理水平，盈利水平较高。同时联合评级关注到行业竞争激烈、公司部分项目土地成本较高、存在一定的资金支出压力和融资需求、资产受限比例较高以及债务结构有待优化等因素对公司信用状况产生的不利影响。

---

未来,随着公司在建项目逐步实现销售及交付,公司收入规模有望保持稳定。联合评级对公司评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用水平以及本期债券偿还能力的综合评估,联合评级认为,本期债券到期不能偿还的风险很低。

## 2、东方金诚出具的评级报告揭示的主要内容

公司成立以来持续深耕宁波、杭州、嘉兴等浙江省热点城市,并逐步拓展布局至重庆、西安等二线城市,在宁波区域竞争实力很强;受益于项目所在城市房地产市场景气度较好以及推盘项目增加,公司合同销售面积、合同销售金额、房地产业务结转收入及毛利润均持续增长,二线城市项目占比较高,销售前景较好;公司为深交所上市公司,2020年3月末剩余授信额度较高,融资渠道较为通畅。

同时,东方金诚也关注到,公司近年来土地获取成本有所上升,在长效机制的稳房价政策背景下,未来项目利润水平面临下滑压力,同时土地储备规模一般,面临补库存压力;公司在建及拟建项目未来投资规模较大,在房地产市场持续调控及行业融资环境偏紧的背景下,面临资金支出压力;公司以存货和投资性房地产为主的资产受限比例较高,对资产流动性和再融资能力形成不利影响;公司有息债务逐年增长且规模较大,短期有息债务增长明显,2020年面临债务集中偿付压力。

综上所述,东方金诚评定公司主体信用等级为AA,评级展望为稳定,基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的评估,东方金诚评定本期债券的信用等级为AA。

### (三) 跟踪评级的有关安排

#### 1、联合评级跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求,联合评级将在本次(期)债券存续期内,在每年荣安地产股份有限公司年报公告后的两个月内,且不早于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级,并在本次(期)债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

荣安地产股份有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求,提供有关财

---

务报告以及其他相关资料。荣安地产股份有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注荣安地产股份有限公司的相关状况，如发现荣安地产股份有限公司或本次（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如荣安地产股份有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至荣安地产股份有限公司提供相关资料。

联合评级对本次（期）债券的跟踪评级报告将在联合评级公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在联合评级公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送荣安地产股份有限公司、监管部门等。

## 2、东方金诚跟踪评级的有关安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“荣安地产股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”的存续期内密切关注荣安地产股份有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在荣安地产股份有限公司公布年报后的两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后10个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

跟踪评级期间，东方金诚将向荣安地产股份有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，荣安地产股份有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如荣安地产股份有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务



实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站 (<http://www.dfratings.com>)和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。东方金诚还将根据监管要求向相关部门报送。

#### (四) 发行人在最近三年在境内发行其他债券、债券融资工具进行资信评级且主体评级结果与本次评级结果有差异的情形

发行人在最近三年在境内发行其他债券、债券融资工具进行资信评级且主体评级结果与本次评级结果不存在差异的情形。

### 三、发行人的资信情况

#### (一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2020 年 3 月末，公司已获得的多家银行的授信总额 203.46 亿元，其中已使用授信额 68.21 亿元，未使用授信余额 135.25 亿元。

单位：万元

序号	授信银行	授信总额	已使用授信额	未使用授信余额
1	中国银行	320,000	17,900	302,100
2	工商银行	200,000	57,000	143,000
3	农业银行	200,000	10,400	189,600
4	建设银行	58,600	-	58,600
5	交通银行	80,000	25,480	54,520
6	光大银行	70,000	8,000	62,000
7	兴业银行	150,000	89,900	60,100
8	浦发银行	90,000	56,870	33,130
9	平安银行	20,000	-	20,000
10	民生银行	200,000	158,499	41,501
11	浙商银行	54,000	53,000	1,000
12	临商银行	3,000	3,000	-
13	杭州银行	40,000	10,000	30,000
14	恒丰银行	200,000	53,850	146,150

序号	授信银行	授信总额	已使用授信额	未使用授信余额
15	浙江稠州银行	75,000	53,000	22,000
16	宁波通商银行	70,000	20,000	50,000
17	华夏银行	204,000	65,175	138,825
合计		<b>2,034,600</b>	<b>682,074</b>	<b>1,352,526</b>

(二) 最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约。

(三) 截至募集说明书签署日公司存续债券工具情况

债券简称	债券代码	发行规模	发行日期	到期时间	期限	票面利率
15荣安债	112262.SZ	12.00 亿元	2015-08-07	2020-08-07	3+2	8%
20荣安01	149027.SZ	0.50 亿元	2020-01-14	2025-01-14	2+2+1	8%
合计		<b>12.50 亿元</b>				

2018年8月7日，15荣安债已回售5.27亿元，目前存续6.73亿元。

截至募集说明书签署之日，15荣安债的募集资金已使用完毕，20荣安01募集资金已经根据募集说明书约定用于临时补充流动资金，募集资金用途与发行人有权机构决议及募集说明书约定的用途一致。

(四) 累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

如发行人本次申请的公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人累计公开发行的公司债券余额为不超过人民币13.43亿元，占发行人2020年3月31日净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为19.58%，不超过发行人最近一期期末净资产的40.00%，符合相关法规规定。

(五) 发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动比率（倍）	1.29	1.31	1.42	1.94
速动比率（倍）	0.40	0.44	0.33	0.68
资产负债率（%）	83.54	83.13	80.39	67.88
主要财务指标	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	4.13	3.08	5.48
贷款偿还率（%）	100	100	100	100

利息偿付率 (%)	100	100	100	100
-----------	-----	-----	-----	-----

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

\*最近一期数据为年化数据

#### (六) 最近三年及一期权益性证券发行情况

最近三年及一期，发行人未发行权益性证券。

---

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人概况

公司名称：荣安地产股份有限公司

法定代表人：王久芳

统一社会信用代码：913302001440685655

成立日期：1989年5月19日

注册资本：318,392.25 万元人民币

实缴资本：318,392.25 万元人民币

住所：浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号(14-12)

办公地址：浙江省宁波市鄞州区天童南路 700 号荣安大厦 18F（A）、19F、20F

邮政编码：315100

信息披露事务负责人：邓华堂

联系电话：0574-87312638

传真：0574-87310668

所属行业：房地产业

股票简称：荣安地产

股票代码：000517

**经营范围：**房地产开发、经营；物业服务；房屋租赁；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金交电、化工产品、制冷空调设备的批发、零售；市政工程、建筑智能化工程施工；工业与民用建筑工程；实业投资；建筑施工技术咨询、国内劳务派遣；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的

---

货物或技术除外。(依法需经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

## 二、发行人设立、上市及股本变化情况

### (一) 发行人设立时的股权结构

公司前身宁波机床总厂,创建于1965年,主要经营金属切削机床。

1989年2月经宁波市人民政府甬政发(1989)24号文批准,宁波机床总厂进行股份制改造,改制成立宁波中元机械钢管股份有限实业公司。1989年3月经中国人民银行宁波市分行(1989)宁银金管字第57号文批准,发行人发行首期股票,公司初次股本总额为12,421,700元。

1990年11月,经中国人民银行宁波市分行下发的宁银金管字(1990)第422文批准,公司增加公司(国家能源投资公司)普通股60,000股,每股面值100元,计600万元,公司股本增至184,217股,计1,842.17万元。

1990年12月,经中国人民银行宁波市分行下发的宁银金管字(1990)第491文批准,公司增加发行国家股6,700股,计67万元;职工普通股190股,计1.9万元,公司股本增加至191,107股,计1,911.07万元。

1992年5月26日,经中国人民银行宁波市分行下发的甬银发字(1990)第173文批准,公司向国家能源投资公司增发普通股30,000股,计300万元;向原普通股送股12,056股,公司股本增加至233,163股,计2,331.63万元。

1992年10月,经宁波市体改办(1992)31号文批准,公司定向增发法人股109,340股,向职工定向增发10,000股,公司股本增加至352,503股,计3,525.03万元。

1993年3月,股东大会批准董事会“关于公司股份拆细的方案”,发行人股票面值由每股人民币100元拆细为每股1元。

1993年4月,发行人根据国家体改委1993年2月5日体改生(1993)25号文的要求,为完善公司的股权结构,经第一届第十一次董事会议决定并经1993年股东大会审议通过。1993年4月7日,报经宁波市经济体制改革办公室甬体

改（1993）12号文批准，向股东送发1992年度红股1,353,711股，向法人定向配售5,000,000股，向个人股东配售11,400,000股，法人股和个人股股票的配售价格为每股人民币3.3元。上述股金于1993年5月31日止已全部到位。

根据发行人1989年3月“发行股票简章”的规定，优先股票有效期限4年，1993年4月20日，优先股已经自动转为普通股。

## （二）发行人历次股本演变

### 1、首次公开发行股票

1993年8月6日，公司股票正式在深圳证券交易所挂牌上市，上市之初公司股本总额为53,004,011元，股本结构如下：

股份性质	股数（股）	占总股本的比例（%）
国家股	11,323,922	21.36
法人股	28,100,134	53.02
个人股	13,579,955	25.62
合计	<b>53,004,011</b>	<b>100.00</b>

### 2、1994年，分配利润和配股导致股本增加

1994年3月，公司经有关部门批准，年度股东大会通过，向全体股东按每10股送2转3的比例实施1993年度利润分配方案，并按10配3比例配股，每股配售价3.8元，在实施中因国家股、法人股股东放弃配股，仅个人股东完成配售股份6,110,974股，实际配股增资到位资金23,221,701元。本次分红及配股完成后，公司的股本变更为85,616,987股。

1994年9月，公司更名为“宁波中元股份有限公司”。

### 3、1996年，分配利润导致股本增加

1996年，经公司年度股东大会审议通过，公司向全体股东每10股派1元现金并送0.5股红股。本次分红派息后，公司总股本由原来的85,616,987股增至89,897,841股。

### 4、1999年，重大资产重组

---

1999年10月31日，公司临时股东大会通过决议，批准公司进行资产置换，变更主营业务。公司将旗下宁波变压器制造有限公司（含宁波永安高压电器厂）和宁波中元房地产开发公司（含宁波大榭开发区新元贸易有限公司）的100%股权出售给宁波机械控股（集团）有限公司，将旗下宁波机床总厂、宁波中元钢管有限公司90%股权和昆山华利钢管厂100%股权转让给深圳市新海工贸发展有限公司，同时收购了深圳市新海工贸发展有限公司控股子公司深圳市成功通信技术有限公司98%股权。资产结构调整后，公司主营业务变更为通信设备和网络产品的开发、研制、销售，1999年11月3日公司更名为“宁波成功信息产业股份有限公司”。

#### **5、2002年，增发新股导致股本增加**

2002年5月，经中国证券监督管理委员会核准，公司增发28,950,000股，募集资金4.79亿元。增发后，公司总股本增加至118,847,841股。

#### **6、2002年，利润分配导致股本增加**

2002年6月，经公司年度股东大会通过，公司向全体股东按每10股派发0.756411元现金红利（含税），每10股送1.512822股红股，实施利润分配，向全体股东按每10股转增0.756411股实施资本公积金转增股本。本次利润分配后，公司总股本增加至145,817,185股。

#### **7、2008年股权分置改革**

2008年11月3日，公司发布了股权分置改革实施公告，北京市华远集团公司华远集团（以下简称“华远集团”）和深圳市新海投资控股有限公司（以下简称“新海控股”）向流通股股东每10股流通股支付现金2.92元，共支付3,253.30万元；除华远集团和新海投资外的其他非流通股股东向流通股股东每10股流通股支付1股，共支付11,141,437股。股改实施完毕后，公司股份总数不变，股权结构发生变化，公司有限售条件流通股110,751,686股，无限售条件流通股122,555,809股。

#### **8、2009年，重大资产重组**

---

2008年1月14日，公司召开第七届董事局2008年第一次临时会议，会上审议通过了公司重大资产出售、发行股份购买资产相关的议案。

2008年1月31日，公司召开2008年第一次临时股东大会，会上审议通过了公司重大资产出售、发行股份购买资产相关的议案。

2008年7月31日，证监会上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过了公司重大资产出售、发行股份购买资产的方案。

2008年12月15日，经中国证券监督管理委员会《关于核准成功信息产业（集团）股份有限公司重大资产出售、向荣安集团股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2008]1341号）核准，公司向荣安集团股份有限公司发行828,000,000股A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人民币1,061,307,495元。上述增资业经江苏天衡会计师事务所有限公司天衡验字（2009）016号验资报告验证。

2008年12月15日，荣安集团收到中国证监会出具的《关于核准荣安集团股份有限公司公告成功信息产业（集团）股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2008]1342号），核准豁免荣安集团因以资产认购公司本次发行股份82,800万股、导致其持有本公司78.02%的股份而应履行的要约收购义务。

2009年4月10日，公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕股权登记存管手续。2009年4月14日，公司取得变更后的企业法人营业执照。

2009年6月16日，公司更名为荣安地产股份有限公司。

本次交易完成后，公司主营业务转变为房地产开发与销售。

## **9、2015年，利润分配导致股本增加**

2015年，经股东大会审议，公司以2015年6月30日总股本1,061,307,495股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.50元（含税），送红股2股（含税），以资本公积金向全体股东每10股转增18股。本次利润分配后，公司股本增加至3,183,922,485股。



## 10、2019年，王怡心协议转让全部股份

2019年6月18日，公司股东王怡心先生与公司实际控制人王久芳先生签署了《股权转让协议》，以协议方式向王久芳先生转让其持有的全部本公司股份，合计转让75,000万股，占公司总股本23.56%。

### （三）本次发行前发行人的股本情况

截至2020年3月31日，发行人总股本为3,183,922,485股，股本结构如下：

项目	股份数量（股）	股份比例（%）
一、有限售条件股份	710,715,169	22.32
国家持股	-	-
国有法人持股	-	-
境内非国有法人持股	1,655,208	0.05
境内自然人持股	709,059,961	22.27
外资持股	-	-
二、无限售条件股份	2,473,207,316	77.68
人民币普通股	2,473,207,316	77.68
合计	<b>3,183,922,485</b>	<b>100.00</b>

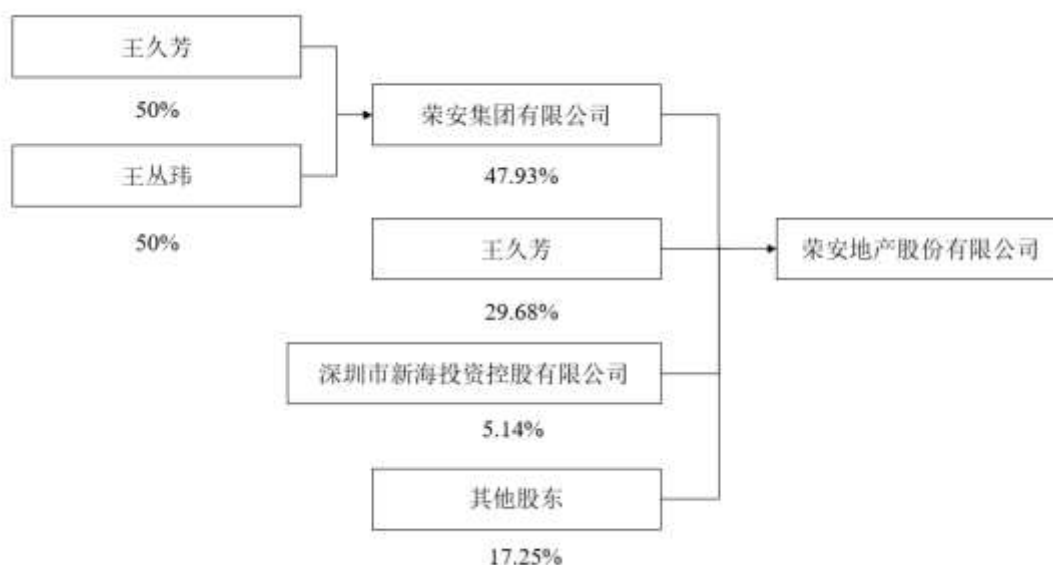
### （四）重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在构成《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条、第十四条的规定的重大资产重组。

## 三、发行人股权结构及前十名股东持股情况

### （一）发行人股权结构

截至2020年3月31日，发行人股权结构如下图所示：



## (二) 发行人前十名股东持股情况

截至 2020 年 3 月 31 日，公司前十大股东持股情况如下：

股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量 (股)	持有有限售条件的股份数量 (股)	质押或冻结情况	
					股份状态	数量 (股)
荣安集团股份有限公司	境内一般法人	47.93	1,525,939,995.00	-	质押	1,097,150,000.00
王久芳	境内自然人	29.68	945,000,000.00	708,750.00	质押	48,750,000.00
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	5.14	163,657,953.00	-	-	-
刘少明	境内自然人	0.51	16,080,000.00	-	-	-
宁波舟山港集团有限公司	国有法人	0.25	8,021,214.00	-	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.22	7,115,092.00	-	-	-
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.20	6,432,000.00	-	-	-
宫和霞	境内自然人	0.17	5,447,803.00	-	-	-
汪静	境内自然人	0.14	4,499,870.00	-	-	-
蒋赛华	境内自然人	0.14	4,405,210.00	-	-	-
<b>合计</b>		<b>84.38</b>	<b>2,686,599,137</b>	<b>708,750.00</b>	-	<b>1,145,900,000.00</b>

前 10 名股东中，公司第一大股东荣安集团股份有限公司与第二大股东王久芳系一致行动人关系，与其他股东不存在关联关系。

## (三) 发行人重要权益投资情况

## 1、发行人控股公司基本情况

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人拥有子公司 122 家，子公司的基本情况如下：

### (1) 直接持股的子公司

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人合并报表范围内直接持股的子公司 33 家，具体为：

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	业务性质	权益比例 (%)
1	宁波市人民房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发、经营	100.00
2	宁波荣宝资产管理有限公司	1,000.00	资产管理，投资管理	100.00
3	宁波康柏投资管理有限公司	500.00	实业投资、投资管理	100.00
4	宁波康恺投资管理有限公司	518.00	实业项目投资管理； 实业项目投资	100.00
5	宁波永元置业有限公司	500.00	房地产开发、经营	100.00
6	宁波荣安物业服务有限公司	1,000.00	物业管理	100.00
7	宁波康晟房地产销售代理有限公司	620.00	房地产销售代理	100.00
8	杭州香华投资管理有限公司	12,680.00	房屋租赁	100.00
9	宁波荣安房地产开发有限公司	25,500.00	房地产开发、经营	100.00
10	宁波康瀚投资有限公司	48,000.00	投资管理	100.00
11	宁波东钱湖荣安置业有限公司	1,000.00	房地产开发、经营	100.00
12	上海香安资产管理股份有限公司	10,000.00	资产管理，投资管理	100.00
13	宁波康茂房地产销售代理有限公司	100.00	房地产销售代理	100.00
14	温州康晟置业有限公司	1,000.00	房地产开发、经营	100.00
15	河南荣安置业有限公司	800.00	房地产开发、经营	100.00
16	荣安康源（万宁）置业有限公司	1,000.00	房地产开发、经营	60.00
17	象山荣安置业有限公司*	500.00	房地产开发、经营	100.00
18	宁波荣港置业有限公司	40,000.00	房地产开发、经营	60.00
19	西安康瀚置业有限责任公司*	100.00	房地产开发、经营	100.00
20	西安荣瑞置业有限公司	1,020.00	房地产开发、经营	100.00
21	西安康晟置业有限公司	100.00	房地产开发、经营	100.00
22	西安投创荣安置业有限公司	100.00	房地产开发、经营	51.00

23	宁波荣德置业有限公司	2,000.00	房地产开发、经营	100.00
24	宁波康南置业有限公司*	5,000.00	房地产开发、经营	100.00
25	台州荣城置业有限公司	13,000.00	房地产开发、经营	100.00
26	宁波嘉越企业管理咨询有限公司	100.00	咨询服务	100.00
27	宁波嘉卓企业管理咨询有限公司	100.00	投资管理	100.00
28	嘉兴钇华置业有限公司	100.00	房地产开发、经营	100.00
29	嘉兴钇美置业有限公司	100.00	房地产开发、经营	100.00
30	嘉兴钇豪置业有限公司	100.00	房地产开发、经营	100.00
31	杭州康睿置业有限公司	100.00	房地产开发、经营	100.00
32	台州荣华置业有限公司	100.00	房地产开发、经营	100.00
33	西安荣旺置业有限公司	200.00	房地产开发、经营	100.00

上述发行人合并报表范围内直接持股的子公司均依法设立，有效存续，发行人已就其持有的该等公司股权办理了工商登记手续；发行人持有的上述子公司股权，其中持有的序号 17 象山荣安的 500 万股股权、序号 19 西安康瀚 1020 万股股权及序号 24 宁波康南的 5000 万股股权存在质押，除前述 3 项外，发行人持有的上述其他公司股权不存在质押或其他权利受限的情形，也不存在重大权属纠纷。

## (2) 合并报表范围内的其他子公司

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人合并范围内除直接持股的子公司共计 89 家，该等公司的基本信息如下：

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	业务性质	权益比例(%)
1	杭州荣圣投资管理有限公司	9,010.00	投资管理	100.00
2	宁波荣居置业有限公司	50,000.00	房地产开发、经营	100.00
3	宁波荣和置业有限公司	45,000.00	房地产开发、经营	100.00
4	宁波康美房屋租赁有限公司	18,900.00	房屋租赁	100.00
5	浙江天苑景观建设有限公司	10,000.00	工程承包	100.00
6	宁波投创荣安置业有限公司	50,000.00	房地产开发、经营	100.00
7	台州庆达企业管理咨询有限公司	100.00	企业管理咨询	100.00
8	杭州荣安置业有限公司	1,000.00	房地产开发、经营	100.00
9	宁海荣安置业有限公司	100.00	房地产开发、经营	100.00
10	台州荣安置业有限公司	5,000.00	房地产开发、经营	100.00

11	台州荣方建设房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发、经营	100.00
12	宁波梅山保税港区荣胜资产管理有限公司	1,000.00	资产管理, 投资管理	100.00
13	宁波荣美企业管理咨询有限公司	1,000.00	企业管理咨询	100.00
14	杭州荣美置业有限公司	45,000.00	房地产开发、经营	100.00
15	宁波英泽企业管理咨询有限公司	100.00	企业管理咨询	100.00
16	嘉兴荣安置业有限公司	45,000.00	房地产开发、经营	100.00
17	温州荣丰置业有限公司	2,000.00	地产开发、经营	100.00
18	宁波康梁房地产开发有限公司	36,000.00	房地产开发、经营	100.00
19	宁波康全企业管理咨询有限公司	100.00	企业管理咨询	100.00
20	宁波康旺置业有限公司	48,000.00	房地产开发、经营	100.00
21	重庆市康瀚置业有限公司	27,000.00	房地产开发、经营	99.57
22	杭州润美投资有限公司	500.00	投资管理	100.00
23	宁波康鹏置业有限公司	25,000.00	房地产开发、经营	100.00
24	杭州康瀚投资有限公司	1,000.00	投资管理	100.00
25	宁波欢乐购广场开发有限公司	5,000.00	房地产开发、经营	100.00
26	杭州康旺置业有限公司	100.00	房地产开发、经营	100.00
27	嘉兴睿和企业管理咨询有限公司	100.00	企业管理咨询	100.00
28	台州鸿茂企业管理咨询有限公司	100.00	企业管理咨询	100.00
29	宁波荣腾贸易有限公司	4,000.00	贸易	100.00
30	重庆康甬置业有限公司	66,000.00	房地产开发、经营	100.00
31	杭州运先投资管理有限公司	500.00	投资管理	100.00
32	海盐荣安置业有限公司*	10,000.00	房地产开发、经营	97.99
33	杭州荣德置业有限公司	84,000.00	房地产开发、经营	100.00
34	郑州康瀚置业有限公司	800.00	房地产开发、经营	100.00
35	重庆市康创置业有限公司	5,000.00	房地产开发、经营	98.62
36	宁波海洋置业有限公司	2,000.00	房地产开发、经营	100.00
37	河南大豫置业有限公司	800.00	房地产开发、经营	51.00
38	浙江高盛房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发、经营	51.00
39	宁波璟悦企业管理咨询有限公司	100.00	企业管理咨询	100.00
40	宁波益泰企业管理咨询有限公司	100.00	企业管理咨询	100.00
41	宁波森尼企业管理咨询有限公司	100.00	企业管理咨询	66.67
42	杭州康业投资有限公司	1,000.00	实业投资	100.00

43	余姚荣耀置业有限公司*	2,000.00	房地产开发、经营	51.00
44	余姚荣恒置业有限公司	2,000.00	房地产开发、经营	51.00
45	宁波甬悦居餐饮服务有限公司	100.00	餐饮服务	100.00
46	嘉兴佳钺企业管理有限公司	7,000.00	企业管理服务	51.00
47	桐乡荣安置业有限公司*	30,000.00	房地产开发经营	100.00
48	RONGANAUSTRALIAHOLDINGSP TYLTD	100 澳元	投资管理	100.00
49	康泰贸易（香港）有限公司	-	贸易	100.00
50	宏盛贸易（香港）有限公司	-	贸易	100.00
51	陕西荣安澳祥置业有限公司	500.00	房地产开发、经营	51.00
52	宁波荣慈置业有限公司	5,000.00	房地产开发、经营	66.67
53	苍南荣安置业有限公司	1,000.00	房地产开发、经营	50.00
54	嘉善荣安置业有限公司	7,000.00	房地产开发、经营	51.00
55	温岭荣安置业有限公司	500.00	房地产开发、经营	100.00
56	温州荣安房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发、经营	100.00
57	宁波江北区隆顺恒丰企业管理咨询合 伙企业（有限合伙）	-	企业咨询管理	100.00
58	苍南县梁汇置业有限公司	1,000.00	房地产开发、经营	50.00
59	宁波江北区康德海鹏企业管理咨询合 伙企业（有限合伙）	-	企业管理咨询	100.00
60	宁波江北区康煜企业管理合伙企业 （有限合伙）	-	企业管理咨询	100.00
61	焦作市大豫物业服务有限公司	50.00	物业管理	100.00
62	宁波康园建筑劳务有限公司	2,100.00	建筑劳务分包	100.00
63	星空海（宁波）商业管理咨询有限公 司	500.00	管理咨询，物业管 理	100.00
64	瑞安荣安置业有限公司*	18,000.00	房地产开发、经营	100.00
65	宁波陈婆渡置业有限公司	3,000.00	房地产开发、经营	100.00
66	杭州康衡工程咨询管理有限公司	100.00	咨询	100.00
67	杭州康浩置业有限公司	10,000.00	房地产开发、经营	100.00
68	重庆康锦置业有限公司*	5,000.00	房地产开发、经营	100.00
69	宁波荣丰置业有限公司	2,000.00	房地产开发、经营	100.00
70	嘉兴钺坤置业有限公司	4,000.00	房地产开发、经营	100.00
71	宁波恒厚装饰有限公司	200.00	工程施工	100.00
72	宁波荣达绿化工程有限公司	200.00	工程施工	100.00

73	宁波康阳房地产销售有限公司	1,000.00	房地产开发、经营	100.00
74	宁波荣香贸易有限公司	1,000.00	贸易	100.00
75	宁波恒缘企业管理咨询有限公司	100.00	企业管理咨询	100.00
76	宁波荣新企业管理咨询有限公司	100.00	企业管理咨询	100.00
77	嘉兴钇宏置业有限公司	100.00	房地产开发、经营	100.00
78	重庆恒翠企业管理咨询有限公司	100.00	企业管理咨询	100.00
79	重庆恒宽企业管理咨询有限公司	100.00	企业管理咨询	100.00
80	重庆恒品企业管理咨询有限公司	100.00	企业管理咨询	100.00
81	宁波恒香企业管理咨询有限公司	100.00	企业管理咨询	100.00
82	宁波永卓企业管理咨询有限公司	100.00	企业管理咨询	100.00
83	宁波方桥荣安置业有限公司	2,000.00	地产开发、经营	100.00
84	宁波旭美企业管理咨询有限公司	200.00	企业管理咨询	100.00
85	宁波宏悦企业管理咨询有限公司	200.00	企业管理咨询	100.00
86	嘉兴荣越置业有限公司	5,000.00	房地产开发、经营	100.00
87	嘉兴钇昇置业有限公司	100.00	地产开发、经营	100.00
88	嘉兴钇康置业有限公司	100.00	地产开发、经营	100.00
89	Honor Steady Co., Ltd	-	投资管理	100.00

发行人持有上述子公司权益清晰、不存在争议情况。

发行人持有该等子公司权益已取得必要的权属证明或相关控制性文件，其中持有的序号 19 宁波康全、32 海盐荣安、序号 43 余姚荣耀、序号 47 桐乡荣安、序号 65 瑞安荣安、序号 69 重庆康锦、序号 84 宁波方桥的股权存在质押情形，除前述外，发行人持有的上述其他公司权益不存在质押或其他权利受限的情形，也不存在重大权属纠纷。

## 2、对发行人影响重大的子公司情况

发行人主要子公司 2019 年末/1-12 月财务数据如下：

单位：万元

序号	子公司名称	总资产	净资产	总负债	营业收入	净利润
1	宁波荣居置业	280,096.69	82,156.82	197,939.88	164,240.39	34,730.45
2	天苑景观	509,110.59	91,977.44	417,133.15	416,342.22	78,727.44
3	宁波投创	405,351.25	58,202.22	347,149.03	8,277.03	-597.66
4	康梁房地产开发	142,272.63	70,190.99	72,081.63	177,909.03	38,111.79

5	嘉兴荣安置业	166,071.13	58,247.49	107,823.64	108,793.18	15,597.75
6	杭州荣美置业	300,228.83	39,629.02	260,599.81	-	-

### 3、发行人合营、联营公司

截至 2019 年末，发行人主要合营、联营公司情况如下表所示：

序号	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	
1	重庆美荣房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	-	50.00%	权益法
2	宁波康瑞企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	-	40.00%	权益法
3	宁波荣安教育投资管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	25.00%	-	权益法
4	桐乡荣正置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营	-	50.00%	权益法
5	台州市中梁宇置业有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发经营	-	22.00%	权益法
6	浙江锦森投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营	-	24.80%	权益法
7	宁波合煜投资管理有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产开发经营	-	30.00%	权益法
8	宁波世泉投资管理有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产开发经营	-	30.00%	权益法
9	杭州臻昱达房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营	-	20.00%	权益法
10	余姚中珉置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	-	25.00%	权益法
11	宁波宣宜投资管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	-	48.04%	权益法
12	重庆南锦联房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	-	10.00%	权益法
13	杭州昌益商务信息咨询有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营	-	15.00%	权益法
14	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发经营	-	15.00%	权益法
15	杭州火丰投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营	-	50.00%	权益法



16	慈溪市金桂置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	-	16.00%	权益法
17	台州椒江方远荣安置业有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发经营	-	22.50%	权益法
18	台州经开方远荣安置业有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发经营	-	49.00%	权益法
19	杭州滨哲企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营	-	33.00%	权益法

## 四、发行人控股股东和实际控制人

### （一）控股股东

#### 1、控股股东基本情况

截至 2020 年 3 月 31 日，荣安集团股份有限公司（以下简称“荣安集团”）持有发行人 1,525,939,995 股股份，持股比例为 47.93%，为公司的控股股东。

荣安集团基本情况如下：

公司名称：荣安集团股份有限公司

住所：浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号 15-12

法定代表人：王久芳

成立时间：1999 年 11 月 19 日

注册资本：50,000.00 万元

企业类型：股份有限公司

经营范围：房地产开发、经营；物业服务；工业与民用建筑、市政工程施工；通用机械设备制造（限于分支机构经营）；旅游项目开发；教育投资；建材、装饰材料、注塑机、电动工具、钢铁材料、家用电器、卫生洁具的批发、零售；工程技术研发；自营和代理各类货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。

#### 2、主要财务数据

荣安集团最近一年经审计的财务数据如下：

单位：万元

项目	2019年度/2019年12月31日
总资产	4,001,266.90
净资产	674,890.25
营业收入	666,257.92
净利润	175,592.41

#### 4、控股股东股份质押情况

截至2020年3月31日，控股股东荣安集团持有的发行人股份质押情况如下：

序号	质权人	质押数量（万股）	质押股份占全部股份比例	质押登记日期
1	临商银行宁波分行	24700	7.76%	2019/12/29
2	招商证券	6903	2.17%	2018/1/23
3	招商证券	2500	0.79%	2018/9/14
4	招商证券	3000	0.94%	2018/9/14
5	招商证券	9207	2.89%	2019/1/23
6	招商银行股份有限公司	5600	1.76%	2020/1/3
7	招商证券	3155	0.99%	2019/12/27
8	浙商银行	6750	2.12%	2019/7/11
9	广发银行宁波分行	10000	3.14%	2018/7/31
11	民生银行宁波分行	15000	4.71%	2019/3/18
11	民生银行宁波分行	7700	2.42%	2019/12/6
12	上海银行宁波海曙支行	5000	1.57%	2018/1/11
13	上海银行宁波海曙支行	4200	1.32%	2018/3/20
14	华夏银行股份有限公司	2500	0.79%	2020/1/20
15	上海银行宁波海曙支行	3500	1.10%	2019/6/13

#### （二）实际控制人

截至2020年3月31日，王久芳与其子王从玮各持有控股股东荣安集团50%的股份，王久芳实际控制荣安集团并出任法定代表人；同时，王久芳直接持有发行人29.68%的股份。王从玮为王久芳之子，两人为一致行动人，王久芳为公司的实际控制人。

报告期内，公司的控股股东、实际控制人未发生变化。

### 1、实际控制人基本情况

王久芳，男，1963年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，高级经济师、高级工程师。现任荣安地产股份有限公司董事长，荣安集团股份有限公司董事长。现任社会职务：浙江省政协委员、浙江省工商联常委、宁波市商会副会长、宁波房地产业协会副会长、宁波市企业家协会常务理事等。

### 2、实际控制人的一致行动人的基本情况

王从玮，男，1987年7月出生，汉族，本科，助理工程师。现任荣安地产股份有限公司董事、总经理，荣安集团股份有限公司董事。曾任荣安集团股份有限公司事业部经理。

### 3、实际控制人及其一致行动人的股权质押情况

截至2020年3月31日，发行人实际控制人及其一致行动人的股权质押情况如下：

股东名称	质押方	质押股数(万股)	质押起始日期	是否质押式回购
王久芳	恒丰银行宁波分行	4,875	2019-05-14	否

### (三) 控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业情况

截至2020年3月31日，发行人控股股东、实际控制人及其一致行动人对外投资情况如下：

序号	公司名称	注册资本(万元)	控股情况	成立时间	经营范围
1	宁波荣安资产管理有限公司	3000	荣安集团股份有限公司 100%	2015/11/18	资产管理、投资管理。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）
2	宁波奥会贸易有限公司	10000	荣安集团股份有限公司 100%	2008/4/10	化工原料（除危化品）、电子产品的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3	宁波华杭建筑材料有限公司	20000	荣安集团股份有限公司 100%	2006/10/20	建筑材料、装饰材料、建筑机械设备的批发、零售。

	公司				
4	宁波华宏盛业贸易有限公司	1000	荣安集团股份有限公司 100%	2011/5/23	化工原料、电子产品的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
5	宁波市荣安贤和教育基金会	500	荣安集团股份有限公司 100%	2014/5/20	奖励优秀学生；帮助贫困、失学儿童；改善办学条件。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展业务活动）
6	宁波荣安实验中学	900	荣安集团股份有限公司 100%	2004/1/9	宁波荣安实验中学成立于 2014 年 1 月 9 日，统一社会信用代码为 52330200MJ8949682C，社会组织类型为民办非企业单位。
7	浙江荣安环保科技有限公司	2000	荣安集团股份有限公司 100%	2015/7/6	环保产品的研发；环保设备的制造、加工、销售；金属材料、矿产品、化工原料及产品、塑料原料及制品、针织原料及产品、电子产品、文具用品、体育用品、机械设备及配件、日用品、初级食用农产品、铁矿石、燃料油的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
8	浙江安宝药业有限公司	5178	荣安集团股份有限公司 100%	1996/12/19	软胶囊、硬胶囊、片剂类保健食品的生产；软胶囊剂（含激素类）、片剂、胶囊剂、颗粒剂药品的生产；原料药（角鲨烯、多烯酸乙酯）的生产（限分支机构经营）（以上项目在许可证件有效期内经营）。预包装食品批发兼零售；生物技术的研发；化工原料及产品、化学纤维、矿产品、针纺织品、服装、日用品、文体用品的批发、零售；自营和代理各类货物和技术的进出口业务（除国家限定公司经营或禁止进出口的货物及技术）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

---

## 五、发行人法人治理结构

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系；同时建立了完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

### （一）股东大会

根据发行人《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

1. 决定公司的经营方针和投资计划；
2. 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
3. 审议批准董事会的报告；
4. 审议批准监事会报告；
5. 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
6. 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
7. 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
8. 对发行公司债券作出决议；
9. 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
10. 修改公司章程；
11. 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
12. 审议批准对外担保事项；
13. 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；
14. 与关联人发生的交易金额在 3,000 万元人民币以上，且占公司最近一

---

期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易；

15. 公司及公司控股子公司通过公开竞拍方式购买经营性土地（不含通过合作方式实质上取得土地经营权），涉及交易金额在公司最近一期经审计总资产的 30% 以上的，由股东大会审议批准；
16. 审议批准变更募集资金用途事项；
17. 审议股权激励计划；
18. 审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开 1 次，应当于上一会计年度结束后的 6 个月内举行。

有下列情形之一的，公司在事实发生之日起 2 个月以内召开临时股东大会：

1. 董事人数不足 6 人时；
2. 公司未弥补的亏损达实收股本总额 1/3 时；
3. 单独或者合计持有公司 10% 以上股份的股东书面请求时；
4. 董事会认为必要时；
5. 监事会提议召开时；
6. 法律、行政法规、部门规章或公司章程规定的其他情形。

股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 1/2 以上通过；股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。

## （二）董事会

根据发行人《公司章程》，公司设董事会，对股东大会负责。董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人。董事会行使下列权利：

1. 召集股东大会，并向股东大会报告工作；

- 
2. 执行股东大会的决议；
  3. 决定公司的经营计划和投资方案；
  4. 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
  5. 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
  6. 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
  7. 拟订公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
  8. 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
  9. 决定公司内部管理机构的设置；
  10. 聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
  11. 制订公司的基本管理制度；
  12. 制订公司章程的修改方案；
  13. 管理公司信息披露事项；
  14. 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
  15. 听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；
  16. 法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

董事会每年至少召开两次会议，由董事长召集，于会议召开 10 日以前书面通知全体董事和监事。董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。董事会决议的表决，实行一人一票。

### **（三）监事会**

根据发行人《公司章程》，公司设监事会。公司设监事会。监事会由 5 名监

---

事组成，监事会设主席 1 人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会行使下列权利：

1. 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
2. 检查公司财务；
3. 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
4. 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
5. 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
6. 向股东大会提出提案；
7. 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

监事会每 6 个月至少召开一次会议。监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。

#### **（四）高级管理人员**

根据发行人《公司章程》公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。公司设副总经理 1-5 名，由董事会聘任或解聘。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书为公司高级管理人员。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

1. 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告



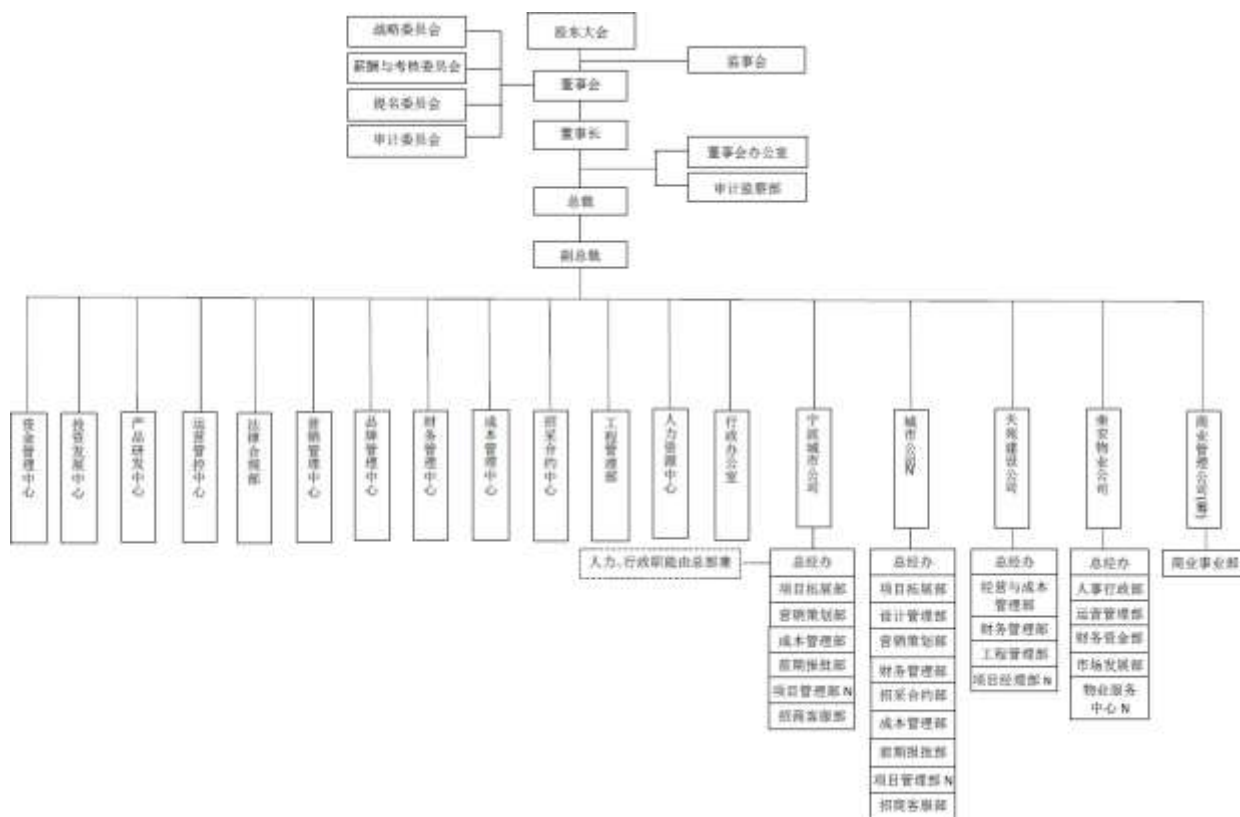
工作；

2. 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
3. 拟订公司内部管理机构设置方案；
4. 拟订公司的基本管理制度；
5. 制定公司的具体规章；
6. 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
7. 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
8. 本章程或董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

### （五）发行人组织架构

发行人组织架构如下图所示：



截至 2020 年 3 月末，发行人地产总部设有 16 个职能部（室），各职能部门主要职能如下：

部门	部门职责
资金管理中心	负责公司资金体系建设、融资管理、现金流管理及资金管理
投资发展中心	负责公司投资拓展体系体系建设、市场与城市研究、土地计划及投资策略、市场定位及策划等工作
产品研发中心	负责公司产品研发与产品标准化、涉及管理标准化、设计供方管理及产品管理工作
运营管控中心	负责公司战略管理、经营计划管理、组织权责管理、流程管理、信息化管理及董事长/总裁秘书等工作
法律合规部	负责公司法律知识管理、法律风险管控、合同审核、法律纠纷处理及合规性管理工作
营销管理中心	负责公司销售计划管理、营销管理体系建设、市场与客户研究、项目定位管理、营销管理及客户管理工作
品牌管理中心	负责公司品牌规划、品牌培育与推广、公共关系管理、舆情监控及品牌维护、知识产权保护等工作
财务管理中心	负责公司财务制度标准建立、会计核算事务及指导、税务管理、财务测算和财务分析、财务稽核和监督及财务系统建设工作
成本管理中心	负责公司成本管理、成本数据管理、目标成本及合约规划管理、动态成本管理、预估算管理、招采配合和成本信息化管理等工作
招采合约中心	负责公司招采合约管理、招采策划、集中/战略采购、采购监控和招采档案管理工作
工程管理部	负责公司工程标准管理、工程前期管理、工程专业支撑、工程进度监控、工程检查及工程后评估等工作
人力资源中心	负责公司人力资源规划、招聘管理、培训管理、绩效管理、薪酬福利管理等工作
行政办公室	负责公司档案及公文管理、印章证照管理、办公资产管理、资质管理、工商管理、后勤服务及会务安排等工作
审计监察部	负责公司审计机制建设、审计计划管理、经营管理审计、内部控制审计、专项审计/关键岗位离任审计等工作
董事会办公室	负责公司信息披露、投资者关系管理、三会管理、公司治理建设、股权管理、证券事务等工作
商业事业部（商业管理公司筹）	负责公司商业市场调研管理、商业策划及定位、招商管理、资源管理、运营管理、商业运营监控工作

## 六、董事、监事、高级管理人员情况

截至本募集说明书摘要出具日，公司共有董事 9 人，监事 3 人，高级管理人员 5 人，具体情况如下：

序号	姓名	职务	性别	出生年份	任期开始日期
1	王久芳	董事长	男	1963	2009年5月15日
2	王从玮	董事、总经理	男	1987	2014年6月24日
3	俞康麒	董事、副总经理	男	1970	2011年5月18日
4	蓝冬海	董事	男	1976	2020年7月1日
		副总经理			2011年5月18日
5	张蔚欣	董事	女	1970	2017年6月22日
6	徐小峰	职工董事	男	1986	2020年7月1日
7	蒋岳祥	独立董事	男	1964	2016年6月30日
8	郭站红	独立董事	男	1974	2017年6月22日
9	杨华军	独立董事	男	1976	2020年7月1日
10	唐惠琴	监事会主席、监事	女	1973	2020年7月1日
11	朱科杰	监事	男	1991	2020年7月1日
12	石敏波	职工监事	男	1979	2020年7月1日
13	郑伟红	财务总监	女	1975	2019年5月10日
14	邓华堂	董事会秘书	男	1982	2018年8月29日

截至本募集说明书摘要出具日，公司现任董事、监事、高级管理人员的个人简历情况如下：

### （一）董事

#### 1、王久芳

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

#### 2、王从玮

男,1987年7月出生,汉族,本科.现任荣安地产股份有限公司总经理,荣安地产股份有限公司第十一届董事会董事,宁波市荣安贤和教育基金会理事长,宁波市第十五届政协委员,宁波鄞州区留创会副会长;曾任荣安地产股份有限公司第九,十届董事会董事,总经理等职。

#### 3、俞康麒

---

男,1970年8月出生,汉族,硕士,高级工程师,造价工程师.现任荣安地产股份有限公司副总经理,荣安地产股份有限公司第十一届董事会董事;曾任宁波房地产总公司北仑分公司部门经理,宁波市市政房地产开发公司部门经理,荣安集团股份有限公司副总裁,荣安地产股份有限公司第八,九,十届董事会董事,副总经理等职。

#### 4、蓝冬海

男,1976年1月出生,汉族,大专,工程师.现任荣安地产股份有限公司副总经理,荣安地产股份有限公司第十一届董事会董事;曾任荣安集团股份有限公司总裁助理,副总裁,荣安地产股份有限公司第八,九,十届董事会董事,副总经理等职。

#### 5、张蔚欣

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

#### 6、徐小峰

男,1986年12月出生,汉族,本科,一级建造师。现任荣安地产股份有限公司宁波城市公司总经理;曾任荣安地产股份有限公司宁波城市公司常务副总经理等职。

#### 7、蒋岳祥

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

#### 8、郭站红

---

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

#### 9、杨华军

男,1976年出生,汉族,上海财经大学财务管理专业博士。拥有注册会计师,律师,注册税务师资格以及独立董事资格,现为浙江万里学院会计系副教授,现任宁波海运股份有限公司独立董事,广博集团股份有限公司独立董事,华瑞电器股份有限公司独立董事。

### (二) 监事

#### 1、唐惠琴

女,1973年12月出生,汉族,大学本科,高级会计师。现任公司审计监察部经理;曾任荣安地产股份有限公司资金部经理等职。

#### 2、朱科杰

男,1991年12月出生,汉族,中共党员,大学本科,中级会计师。现任荣安集团股份有限公司财务经理;曾任安永华明会计师事务所高级审计员等职。

#### 3、石敏波

男,1979年10月出生,汉族,本科,建筑工程师,二级建造师。现任荣安地产股份有限公司招采合约中心经理;曾任荣安地产股份有限公司招采合约部经理等职。

### (三) 高级管理人员

#### 1、王丛玮

王丛玮先生任职公司董事兼总经理,其个人简历请参见本节“一、董事、监事及高级管理人员介绍”之“(一) 董事”之“2、王丛玮”。

#### 2、俞康麒

俞康麒先生任职公司董事兼副总经理，其个人简历请参见本节“一、董事、监事及高级管理人员介绍”之“（一）董事”之“3、俞康麒”。

### 3、蓝冬海

蓝冬海先生任职公司董事兼副总经理，其个人简历请参见本节“一、董事、监事及高级管理人员介绍”之“（一）董事”之“4、蓝冬海”。

### 4、郑伟红

女,1975年11月出生,汉族,中共党员,大学本科,高级会计师,经济师,税务师。现任荣安地产股份有限公司财务总监；曾任荣安地产股份有限公司会计,宁波城市公司财务经理,财务管理部经理,财务总监等职。

### 5、邓华堂

男,1982年10月出生,汉族,大学本科学历,中共党员。现任公司董事会秘书,历任荣安地产股份有限公司销售案场经理,材料采购部主管,董事长秘书,运营管控部经理,董事会办公室主任,证券事务代表等职。于2017年8月取得深圳证券交易所颁发的董事会秘书资格证书。

## （四）董事、监事和高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书摘要出具日，公司现任董事、监事及高级管理人员在除发行人及其下属子公司以外的公司或单位任职情况如下：

姓名	发行人处职务	其他任职单位	所任职务
王久芳	董事长	荣安集团股份有限公司	董事长
王丛伟	总经理	荣安集团股份有限公司	董事
张蔚欣	董事	北京市华远集团有限公司	财务部经理、监事
蒋岳祥	独立董事	浙江大学	教授
		山西证券股份有限公司	独立董事
		英洛华科技股份有限公司	
		国信证券股份有限公司	
郭占红	独立董事	宁波大学	副教授
		民商法学研究所	副所长
		宁波杉杉股份有限公司	独立董事
		宁波力隆企业集团有限公司	
杨华军	独立董事	浙江万里学院	副教授

姓名	发行人处职务	其他任职单位	所任职务
		宁波海运股份有限公司	独立董事
		广博集团股份有限公司	
		华瑞电器股份有限公司	
		宁波三星医疗电气股份有限公司	
朱科杰	监事	荣安集团股份有限公司	财务经理

#### (五) 董事、监事和高级管理人员持有发行人证券情况

截至本募集说明书摘要出具日，发行人董事、监事和高级管理人员持股情况如下：

姓名	持股情况		持股比例 (%)
	直接持股	间接持股	
王久芳	945,000,000	762,969,997.5	53.71
王从玮	-	762,969,997.5	23.99
蓝冬海	63,281	-	0.00
俞康麒	150,000	-	0.00
合计	945,213,281	1,525,939,995	77.61

除上述情况外，发行人董事、监事和高级管理人员无其他持有发行人股份、债券等有偿证券情况。

#### (六) 董事、监事和高级管理人员违法违规情况

报告期内，发行人董事、监事和高级管理人员无重大违法违规情况。

## 七、房地产行业状况及发行人竞争状况及发展战略

### (一) 行业主管部门和管理体制

国家对房地产行业的管理部门主要包括国土部、住建部、商务部等部门，其中：国土部主要负责土地资源的规划、管理、保护与合理利用；住建部主要负责规范住房和城乡建设管理秩序，规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场，以及产业政策、质量标准及行业规范的制定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。

此外，我国各地方政府对房地产行业进行管理的主要机构包括地方发展和改革委员会、各级建设委员会、各级国土资源管理部门、各级规划管理部门以及房地产交易和管理部门等。

## （二）行业主要法律、法规和政策

### 1、主要法律法规

房地产行业的主要法律法规涉及房地产开发企业的管理和房地产开发项目的管理两个方面。其中，对房地产开发项目的管理又涵盖土地获取、项目备案、规划设计、建设施工、产品销售、竣工验收、权证办理等各主要环节。

与房地产开发企业的管理相关的法律法规主要包括：

序号	施行时间	颁布部门	法律法规名称	主要内容
1	1995年1月	全国人大	《中华人民共和国城市房地产管理法》	明确了房地产开发企业的设立要求及资质要求
2	1998年7月	国务院	《城市房地产开发经营管理条例》	
3	2000年3月	住建部	《房地产开发企业资质管理规定》	

与房地产开发项目的管理相关的法律法规主要包括：

序号	施行时间	颁布部门	法律法规名称	主要内容
1	1999年1月	全国人大	《中华人民共和国土地管理法》	土地获取
2	1999年1月	国务院	《中华人民共和国土地管理法实施条例》	
3	1990年5月	国务院	《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	
4	1999年3月	国土部	《建设用地审查报批管理办法》	
5	2009年1月	国土部	《建设项目用地预审管理办法》	
6	2009年5月	国务院	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	项目备案
7	2014年6月	国家发改委	《外商投资项目核准和备案管理办法》	
8	2015年3月	国家发改委、商务部	《外商投资产业指导目录》（2015年修订）	
9	1993年1月	住建部	《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》	规划设计
10	2008年1月	全国人大	《中华人民共和国城乡规划法》	



11	2001年11月	国务院	《城市房屋拆迁管理条例》	施工许可
12	1999年12月	住建部	《建筑工程施工许可管理办法》	
13	2001年6月	住建部	《商品房销售管理办法》	商品房销售
14	2004年7月	住建部	《城市商品房预售管理办法》	
15	2009年10月	住建部	《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》	竣工验收
16	2013年12月	住建部	《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》	
17	2008年2月	国土部	《土地登记办法》	权证办理
18	2008年7月	住建部	《房屋登记办法》	

## 2、宏观调控政策

近年来房地产行业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业涉及的主要政策包括：

序号	施行时间	颁布部门	政策名称	核心内容
1	2010年1月	国务院办公厅	《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国十一条）	增加保障性住房和普通商品住房有效供给；差别化信贷、差别化税收；加强风险防范和市场监管；2012年末解决1,540万户低收入家庭住房问题、加大保障房支持力度；落实地方政府责任。
2	2010年3月	国土部	《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国十九条）	90平方米以下住宅用地须占70%；打击开发商囤地，进一步规范土地市场。
3	2010年4月	国务院	《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（新国十条）	统一思想，建立问责机制；更加严格的差别化信贷和税收政策；增加供地、调整结构；580万套保障房目标；收紧地产融资、监管交易秩序、完善信息披露制度；部分地区停发三套及以上贷款，非本地居民暂停发放贷款。
4	2010年9月	中国人民银行、银监会	《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款等；对贷款购买商品住房，首付款比例调整到30%及以上等；对有土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售等违法违规记录的房地产开发企业，各商业银

序号	施行时间	颁布部门	政策名称	核心内容
				行停止对其发放新开发项目贷款和贷款展期等。
5	2010年11月	住建部、国家外汇管理局	《进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》	境外个人在境内只能购买一套用于自住的住房。在境内设立分支、代表机构的境外机构只能在注册城市购买办公所需的非住宅房屋。法律法规另有规定的除外。
6	2010年11月	住建部、财政部、中国人民银行、银监会	《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》	停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款；使用住房公积金个人住房贷款购买首套普通自住房，套型建筑面积在90平方米（含）以下的，贷款首付款比例不得低于20%，套型建筑面积在90平方米以上的，贷款首付款比例不得低于30%等。
7	2011年1月	国务院办公厅	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	进一步落实政府责任，明确新房房价调控目标并公布；加大保障房建设力度；营业税免征时限2年变5年；强化差别化信贷，二套首付提至60%；严格住房用地管理；合理引导需求，大范围实施存量限购；落实约谈机制；坚持强化舆论引导。
8	2011年1月	财政部、国家税务总局	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
9	2011年1月	上海市人民政府、重庆市人民政府	上海市、重庆市开展对部分个人住房征收房产税试点	上海、重庆作为第一批试点城市征收房产税，上海征收对象为本市居民新购房且属于第二套及以上住房和非本市居民新购房，税率暂定0.6%；重庆征收对象是独栋别墅高档公寓，以及无工作无户口无投资人员所购二套房，税率为0.5%-1.2%。
10	2011年3月	国土部	《关于切实做好2011年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》	控价格、防“地王”，坚持招拍挂制度；确保2011年1,000万套保障房任务落地。

序号	施行时间	颁布部门	政策名称	核心内容
11	2011年9月	国务院	《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》	目标十二五期末保障房覆盖面积20%，大力发展公租房。
12	2012年1月	住建部	全国住房信息系统联网	加快个人住房信息系统建设，保证在2012年6月末前实现40个主要城市的联网。
13	2012年2月	国土部	《关于做好2012年房地产用地管理和调控重点工作的通知》	坚持房地产调控政策不动摇，进一步明确重点工作任务；全力抓好住房用地供应，切实惠及民生；坚决落实保障性安居工程建设用地，实现“应保尽保”等。
14	2012年7月	国土部、住建部	《关于进一步严格房地产用地管理、巩固房地产市场调控成果的紧急通知》	进一步提高认识，坚持房地产市场调控不放松；加大住房用地供应力度，提高计划完成率；继续探索完善土地交易方式，严防高价地扰乱市场预期；严格执行现有政策，加强监管增加住房有效供给等。
15	2013年2月	国务院办公厅	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（新国五条）	要求各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标，建立健全稳定房价工作的考核问责制度；严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。
16	2013年4月	住建部	《关于做好2013年城镇保障性安居工程工作的通知》	2013年保障房安居工程要求基本建成470万套，新开工630套；十二五期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定。
17	2013年7月	国务院	《关于加快棚户区改造工作的意见》	进一步加大棚户区改造力度，2013年至2017年改造各类棚户区1,000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。
18	2013年12月	财政	《关于棚户区改造有	对改造安置住房建设用地免征城镇土地

序号	施行时间	颁布部门	政策名称	核心内容
		部、国家税务总局	关税收政策的通知》	使用税，对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征；个人首次购买 90 平方米以下改造安置住房，按 1% 的税率计征契税，购买超过 90 平方米，但符合普通住房标准的改造安置住房，按法定税率减半计征契税等。
19	2014 年 3 月	国务院法制办公室	《城镇住房保障条例（征求意见稿）》	对保障性住房的规划与建设、申请使用与退出、租赁补贴、社会力量参与等方面作出了明确规定。
20	2014 年 7 月	国务院	《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》	要求进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策，加强组织领导。
21	2014 年 9 月	中国人民银行、银监会	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	加大对保障性安居工程建设的金融支持；积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房，执行首套房贷款政策；增强金融机构个人住房贷款投放能力；继续支持房地产开发企业的合理融资需求。
22	2015 年 3 月	中国人民银行	下调贷款和存款基准利率	金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.35%，一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.2 倍调整为 1.3 倍。
23	2015 年 3 月	中央国家机关住房资金管理中心	《关于进一步调整住房公积金个人贷款有关问题的通知》	加大对职工购买首套房的贷款支持力度。借款申请人购买首套自住住房且贷款受理前 1 年之内未提取住房公积金的，将原规定的个人账户余额不足 2 万元按照 2 万元计算，余额不足 5 万元按照 5 万元计算。同时加大对职工购买“自住型商品住房”的贷款支持力度。
24	2015 年 3 月	福建省住建厅、福建省财政厅	“闽七条”（在《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》基础上提出的意	放宽首套房首改房认定标准；加大使用住房公积金购房支持力度；加强住房金融服务；推进房屋征收货币化安置补偿款购买存量商品房；着力打通商品房与

序号	施行时间	颁布部门	政策名称	核心内容
		政厅、福建金融工作办公室	见)	保障性住房转换通道；试行推出共有产权住房；提升住宅小区基本公共服务水平。
25	2015年3月	中国人民银行、住建部、银监会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	对拥有一套住房且购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%；使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。
26	2015年3月	财政部、国家税务总局	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	个人销售非普通住房差额征收营业税和个人销售普通住房免征营业税的期限由购房超过5年（含5年）下调为超过2年（含2年）。
27	2015年3月	国土部、住建部	《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	合理安排住房及其用地供应规模；优化住房及用地供应结构；统筹保障性安居工程建设；加大市场秩序和供应实施监督力度。
28	2015年5月	中国人民银行	下调贷款和存款基准利率	金融机构人民币一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.1%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.25%，同时，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.3倍调整为1.5倍。
29	2015年6月	住建部	《中国人民银行关于下调金融机构人民币贷款和存款基准利率的通知》	下调个人住房公积金存款利率。其中，当年归集的个人住房公积金存款利率维持0.35%不变；上年结转的个人住房公积金存款利率下调0.25个百分点，由1.85%下调至1.6%，五年期以上个人住房公积金贷款利率下调0.25个百分点，由3.75%下调至3.5%。五年期以下（含五年）个人住房公积金贷款利率下调0.25个百分点，由3.25%下调至3%。利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点贷款利率，按照调整后的五年期以上个人住房公积金贷款利率上浮10%执

序号	施行时间	颁布部门	政策名称	核心内容
				行。
30	2015年6月	中国人民银行	下调贷款和存款基准利率	金融机构人民币一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.1%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.25%，同时，相应调整其他各档次贷款和存款基准利率以及个人住房公积金存贷款利率。
31	2015年7月	国家税务总局	《关于简化个人无偿赠与不动产、土地使用权免征营业税手续的公告》	个人以离婚财产分割、赠与特定亲属、赠与抚养人或赡养人方式无偿赠与不动产、土地使用权，符合《财政部国家税务总局关于个人金融商品买卖等营业税若干免税政策的通知》（财税〔2009〕111号）第二条免征营业税规定的，在办理营业税免税手续时，无需提供房产所有人“赠与公证书”、受赠人“接受赠与公证书”，或双方“赠与合同公证书”。
32	2015年8月	中国人民银行	下调贷款基准利率	五年期以上商业贷款基准利率将从5.4%降至5.15%，公积金贷款利率则由3.5%降至3.25%。
33	2015年9月	国土部、发改委、科技部、工信部、住建部、商务部	《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》	集中释放用地政策红利，从加大新供用地保障力度、鼓励盘活利用现有用地、引导新产业集聚发展、完善新产业用地监管四个方面采取措施，支持培育发展新产业、新业态，落实中央加快实施创新驱动发展战略，大力推进大众创业、万众创新重大决策部署。
34	2015年9月	住建部、财政部、中国人民银行	《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由30%降低至20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。
35	2015年9月	中国人民银行、银监会	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%；人民银行、银监会各派出机构应

序号	施行时间	颁布部门	政策名称	核心内容
				按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
36	2016年2月	财政部	《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》	对个人购买家庭唯一住房、面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。关于营业税政策，通知称，个人购买不足2年的住房对外销售时，全额征收营业税；个人购买2年以上（含2年）的住房对外销售时，免征营业税。通知指出，北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施本通知第一条第二项契税优惠政策，以及第二条营业税优惠政策。
37	2016年5月	国务院办公厅	《关于加快培育和发 展住房租赁市场的若干意见》	实行购租并举，培育和发展住房租赁市场。经国务院同意，现提出以下意见实行购租并举，培育和发展住房租赁市场。主要以下几点：到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系；发展住房租赁企业；鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务；规范住房租赁中介机构；支持和规范个人出租住房；完善住房租赁支持政策；完善住房租赁支持政策；推进公租房货币化；鼓励新建租赁住房；允许改建房屋用于租赁；给予税收优惠；金融支持及完善供地方式。
38	2017年4月	住建部、国土部	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	增加租赁住房的有效供应，将新建租赁住房纳入住房发展规划；鼓励房地产企业参与工业厂房改造；鼓励个人依法出租自由住房。

序号	施行时间	颁布部门	政策名称	核心内容
39	2017年7月	住建部、发改委、财政部、公安部、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会	《关于人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	充分认识加快发展住房租赁市场，培育机构化、规模化住房租赁企业，建设政府住房租赁交易服务平台，增加租赁住房有效供应，创新住房租赁管理和服务体制。住建部选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆的12个城市作为首批开展住房租赁试点。
40	2017年8月	国土部	《关于利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	北京、上海、沈阳等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作应完善试点项目审批程、完善集体租赁住房建设和运营机制、探索租赁住房监测监管机制、探索保障承租人获得基本公共服务权力。

近年来，针对房地产市场规模的迅速增长及局部过热情况，国家通过出台一系列土地管理、差异化信贷、税收及限购的政策，有效抑制了投机性需求，合理引导住房消费；通过加大土地供应及保障房支持力度的调控措施，平衡了市场供需，促进房地产行业平稳健康发展。上述房地产调控政策对整个房地产市场发展产生较大影响，并使得市场发生一定程度的短期波动。

2014年4月开始，房地产市场行政调控政策相继放松或退出。2014年9月和10月，中国人民银行会同银监会、财政部、住建部等部门下发通知，放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策，支持居民家庭合理的住房贷款需求；限购政策逐步退出，仅少量城市仍然执行限购政策；2015年3月，国务院总理在两会表态房地产调控将支持合理的自住需求，对房地产市场要因城因地分类调控，抑制投机炒卖需求，建立长效机制，促进房地产市场健康发展；2015年3月，中国人民银行、住建部、银监会发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，



---

财政部发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，有效支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

2016年2月，财政部发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》（简称“通知”）。关于契税政策，通知称，对个人购买家庭唯一住房、面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。关于营业税政策，通知称，个人购买不足2年的住房对外销售时，全额征收营业税；个人购买2年以上（含2年）的住房对外销售时，免征营业税。通知指出，北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施本通知第一条第二项契税优惠政策，以及第二条营业税优惠政策。上述城市个人住房转让营业税政策仍按照《财政部国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》执行。上述城市以外的其他地区适用通知全部规定。

2016年11月和2017年7月，国家对房地产市场提出要有长效机制，以保证房地产市场的总体稳定，因此，国家九部委和国务院办公厅提出租售并举的住房制度；综合运用金融、土地、财税、投资、立法手段推进，满足多层次的需求；充分认识加快发展住房租赁市场，培育机构化、规模化住房租赁企业，建设政府住房租赁交易服务平台，增加租赁住房有效供应，创新住房租赁管理和服务体制。在供给侧改革的大环境下，租售同权，更有效的达到去库存，抑制房地产局部过热现象。

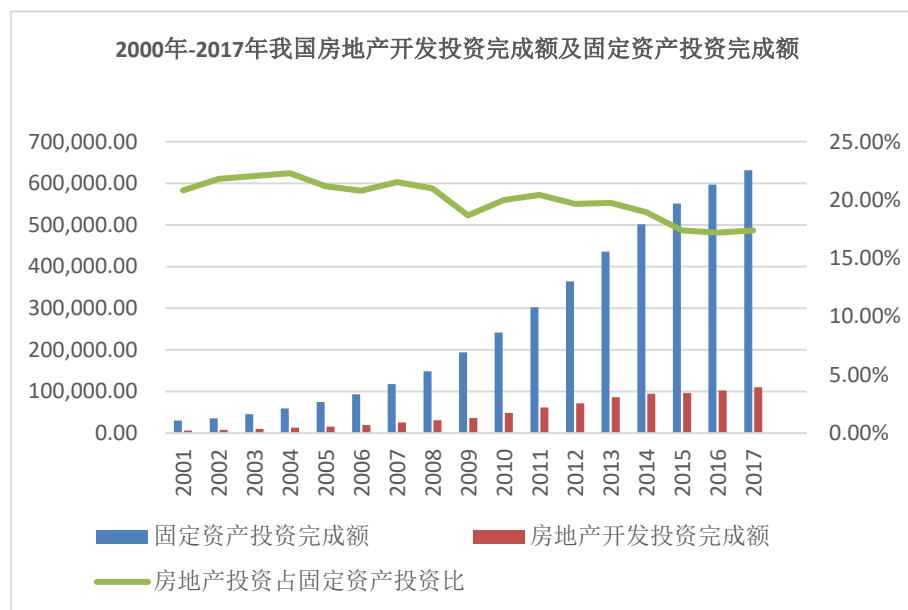
2017年8月，国土资源部正式推动试点城市的集体建设用地建设租赁住房的方案，明确完善试点城市项目审批程序、完善集体租赁住房建设和运营机制、探索租赁住房监测监管机制、探索保障承租人获得基本公共服务的权利。

### （三）房地产行业分析

#### 1、近年来房地产业发展状况

##### （1）房地产行业占固定资产投资行业较重比例

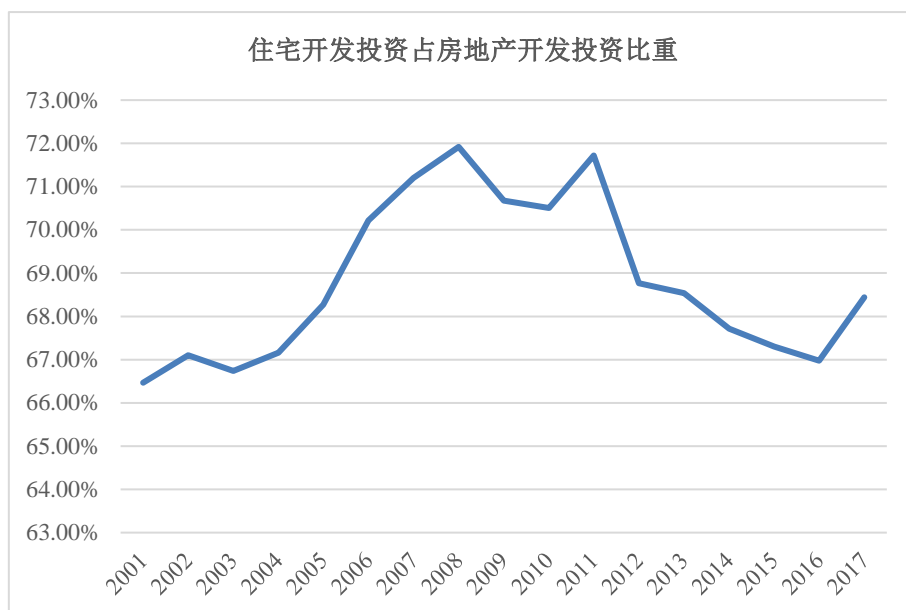
自 2000 年以来，我国房地产开发投资完成额占固定资产投资完成额的比重始终保持在 20% 左右，近几年呈现缓慢下降的趋势，但仍然反映出房地产行业在国民经济中的重要地位。2015 年及 2016 年度，我国房地产开发投资完成额分别为 95,978.85 亿元及 102,580.61 亿元，占固定资产投资完成额的比重分别为 17.40% 及 17.20%。2017 年，我国房地产开发投资完成额实现 109,798.53 亿元，占固定资产投资完成额的比重为 17.38%。



数据来源：国家统计局，Wind

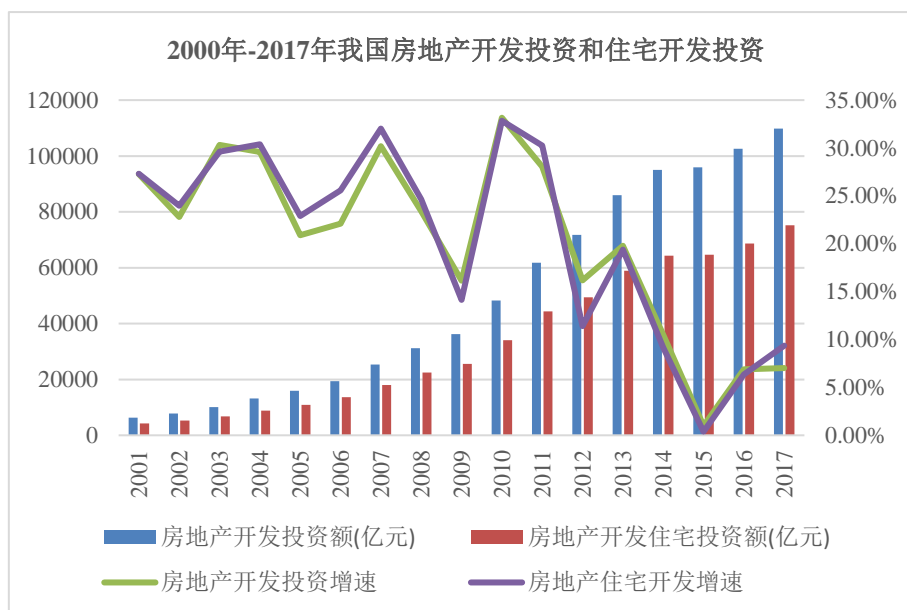
## (2) 房地产开发投资保持快速增长，住宅开发投资仍然是重要组成部分

从房地产开发投资的构成来看，自 2000 年以来住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重始终保持在 65% 以上，说明在现阶段我国房地产行业以住宅开发为主。住宅开发投资比重值在 2008 年时达到了顶峰约占 71% 的房地产开发总量。自 2008 年后，虽然住宅开发投资占房地产开发总投资比例有短暂的波动，但整体成逐年下降的趋势。未来住宅房地产是房地产行业的重要组成部分。2015 年、2016 年和 2017 年，住宅开发投资额分别为 64,595 亿元、68,704 亿元和 75,147.88 亿元，占房地产开发投资总额的比重分别为 67.30%、66.98% 和 68.44%。



数据来源：国家统计局，Wind

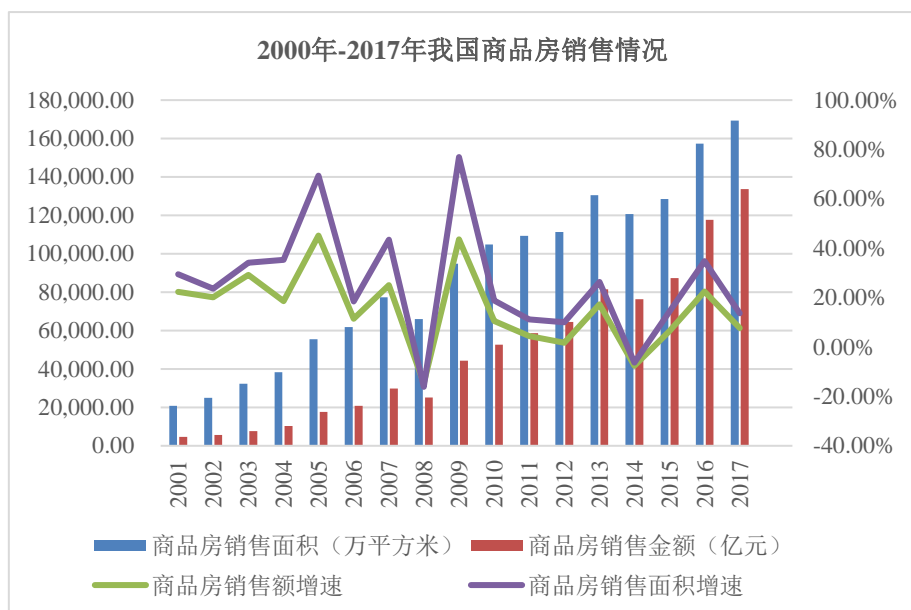
2000 年至 2014 年间，我国房地产开发投资完成额保持平均每年 23.60% 的高速增长。2010 年，我国房地产开发投资完成额增速、住宅开发投资完成额增速分别达 33.16%、32.84%，均创近年来的新高。2012 年，在经济增速放缓、下行压力加大的背景下，国家对房地产市场坚持调控政策不放松，我国房地产开发投资完成额增速、住宅开发投资完成额增速分别回落至 16.19%、11.41%。2013 年，尽管国务院办公厅颁布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》宣告房地产调控的进一步趋紧，但随着国家对房地产调控长效机制的建立和完善、保障房政策的日趋明确，我国房地产开发投资完成额增速、住宅开发投资完成额增速分别回升至 19.79%、19.40%。2014 年，由于我国房地产行业尚处于去库存化阶段，房地产开发投资完成额增速、住宅开发投资完成额增速分别回落至 10.49%、9.16%。2015 年，随着供给侧改革力度加大，房地产开发投资完成额增速、住宅开发投资完成额增速进一步回落至 0.99%、0.38%。2016 年，随着调控政策在需求端的逐步放开、货币政策的整体宽松，房地产开发投资完成额增速、住宅开发投资完成额增速分别回升至 6.88%、6.36%。2017 年较 2016 年，随着政策调控，在国家鼓励租售并举的政策前提下，继续去存化，优化市场供给，房地产开发投资完成额增速、住宅开发投资完成额增速小幅度提升，分别为 7.04% 和 9.38%。



数据来源：国家统计局，Wind

(3) 商品房销售额和面积大部分成正增长趋势，但因宏观政策调控，增长幅度在不断减弱

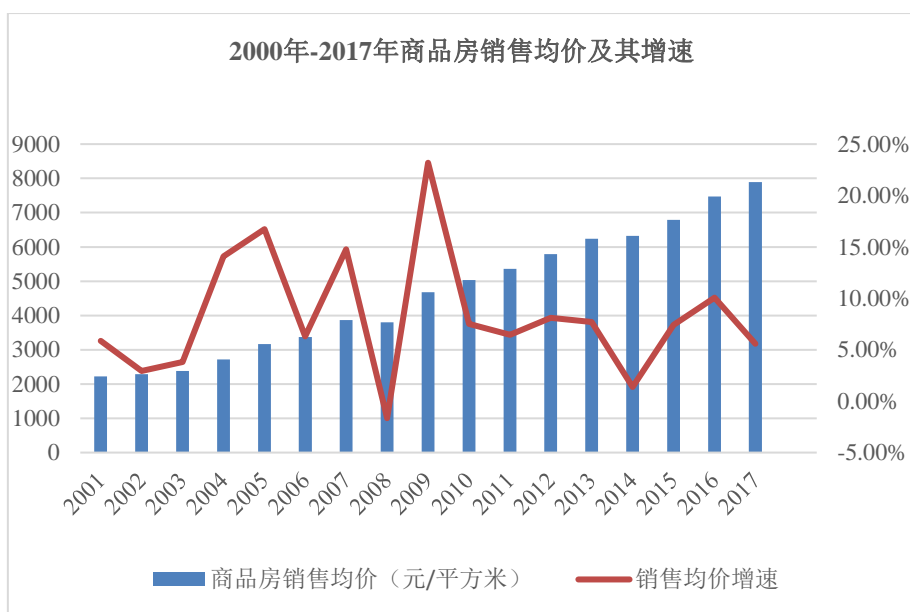
2000 年至今，我国商品房销售额及销售面积总体呈上升趋势，但对经济环境的及宏观调控政策较敏感。2008 年，在全球经济放缓及政府宏观调控的影响下，商品房销售面积及销售额首次出现负增长；2009 年至 2014 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过限购、调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等多种方式对房地产市场进行调控，商品房销售额增速逐渐趋于平稳；2014 年，国家逐步采取放松调控的政策，但房地产市场仍较为低迷。2014 年，我国商品房销售额及销售面积分别为 76,292.41 亿元及 120,648.54 万平方米，同比分别下降 7.58%和 6.31%；2015 年，随着房地产限购、信贷、税收政策进一步放开、货币政策的持续宽松，房地产行业出现回暖迹象，2016 年，房地产政策一度放开，并伴随着一定金融宽松政策，商品房销售面积同金额较 2015 都有一定幅度的提升。2017 年较 2016 年，商品房销售金额和面积增速极具回落，分别为 7.66%、13.67%。



数据来源：国家统计局、Wind

#### (4) 商品房价格整体持续上涨，涨幅在国家宏观调控下回归理性

从2004年到2009年商品房价格经历一个高速的阶段，自2010年以来，我国陆续出台了一系列房地产市场调控政策，2009年房价大幅上涨的势头得到明显遏制，此后我国商品房销售均价增速保持在10%以下。2014年，我国商品房销售均价为6,323.53元/平方米，同比上年增长1.39%，增速同比上年下降6.33个百分点。2015年度，受宽松利好刺激，房地产市场有所回暖，当年我国商品房销售均价为6,792.55元/平方米，同比上涨7.42%。2016年市场政策星队宽松，使商品房价格得到了10.06%的快速增长。2017年，商品房价格依旧增长，幅度略有减慢，维持在5.57%。



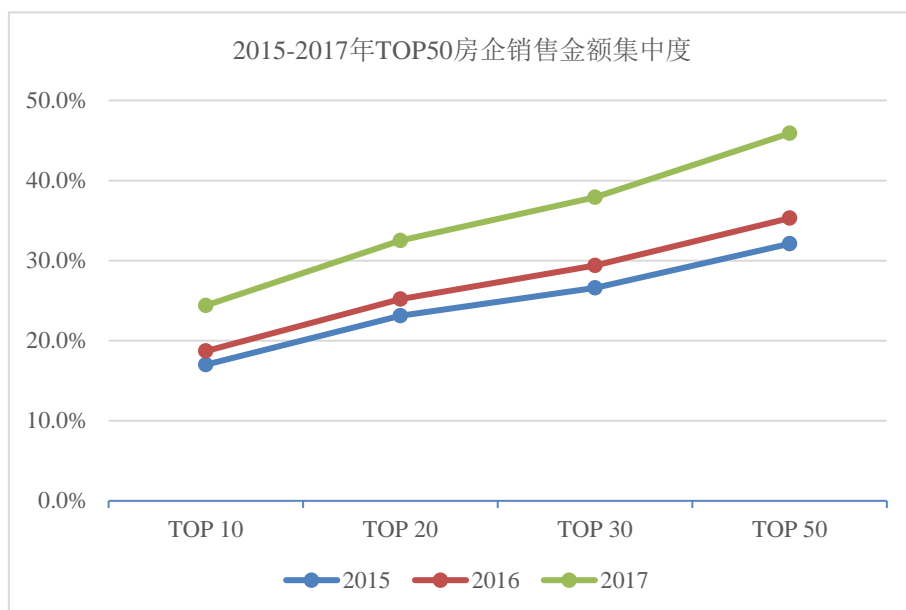
数据来源：国家统计局、Wind

## 2、房地产行业竞争情况

### (1) 行业集中度不断提高

我国房地产行业参与者众多，市场集中度相对较低，但在行业持续受到政策调控的背景下，主要房地产企业品牌效应的日渐突显，行业竞争格局将逐步发生变化。随着行业市场化程度的加深，资本实力强大并运作规范的房地产企业将获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将面临可持续经营风险，行业重点企业将通过业务扩张和兼并收购获得更大的市场份额，故行业的集中度将逐步提高。

根据克而瑞信息集团（CRIC）联合中国房地产测评中心联合发布的《2017年度房地产企业销售 TOP200 排行榜》，按照销售金额口径计算，2017年我国前十名房地产企业的市场占有率为 24.4%，较 2016 年提升 5.7 个百分点，较 2015 年提升 7.4 个百分点；同时根据排行榜，2017 年行业前五十大房地产企业一共占据销售金额的 44.7%。综上所述，房地产行业在近几年中集中度不断提



高。

数据来源：克而瑞信息，中国房地产测评中心

### （2）规模化经营成为主流

从企业的经营风险来看，小型房地产企业由于自身资金、人才实力等方面的限制，在融资、土地竞争、项目开发管控、经营内控等方面面临一定竞争劣势，难以抵御市场风险的冲击；相比之下，大型房地产企业拥有雄厚的开发实力，具备良好的信用融资能力，更容易获得资源倾斜。

从国家的调控政策来看，随着我国房地产市场的不断规范，严格的土地、信贷、税收等政策势必使规模较小的房地产企业以及一些靠不正当手段进行土地投机的房地产企业面临出局的风险；同时，也为资金实力雄厚、规模较大的房地产企业进行资本扩张，实施收购兼并创造了良好的市场机遇。

因此，我国房地产行业正逐步从以数量扩张为主的粗放型增长模式向数量质量并重的集约型模式转变，实现规模化经营是我国房地产企业发展的必经之路。

### （3）差异化、品牌化竞争

随着我国房地产行业的发展，市场需求日趋多元化和个性化，地区的差异性、消费人群的差异性都要求房地产企业针对不同类型的客户需求设计出高品质的产品。产品的差异化竞争将使房地产开发企业更加注重客户需求的挖掘及产品的分类设计。

---

另一方面，随着我国居民对住房品质的要求日益提升，住房不再是简单的居住场所，优秀的房地产产品必须具备合理的户型、完善的配套、优质的物业管理及售后服务等要素。优秀的房地产企业在跨区域发展的同时，将上述要素不断向外复制、扩散并加以完善，从而形成良好口碑与品牌效应。品牌建设已成为房地产企业提高核心竞争能力的关键因素之一。

#### （4）行业竞争的焦点逐步由土地储备转为资本支持

土地储备是房地产企业持续经营的重要保证。在房地产行业发展初期，具有政府背景、土地储备丰厚的大型房地产企业在市场竞争中处于有利地位；但随着土地出让制度的不断完善，房地产行业的竞争焦点逐步由土地储备转为获取土地背后的资源支持。能够以市场手段实现社会资源再配置的房地产企业，可以通过资产优化组合、资本结构调整与跨界资源整合，在短期内迅速扩大经营规模，从而获得竞争优势。

### 3、进入本行业的主要障碍

#### （1）资金实力和土地资源壁垒

对房地产企业而言，拥有充足的资金和土地资源是其开展房地产开发业务的必备条件，由于资金具有稀缺性，土地资源具有区域性和独特性，资金实力和土地资源壁垒是进入房地产开发行业的最主要壁垒：如政府招拍挂限制条件，仅允许全国 100 强地产公司或年销售额在 500 亿以上的公司参与拍卖，那么中小开发商就失去了拍卖的资格，土地就集中到大开发商手中，强者恒强，中小开发商生存空间将会被进一步压缩。

#### （2）行业经验壁垒

房地产开发流程较长，涉及土地获取、项目策划、规划设计、建设施工、销售推广以及售后服务等诸多环节，受到土地、建设、市政、消防、环保等众多政府部门的审批和监管，须协调供应商、承包商、设计、销售等各方资源。目前我国主要房地产开发企业经过多年积累，已经形成了完善的流程管理机制，熟悉各个环节的重点、要点，具备协调各相关方的能力。新进入企业难以在短期内获得足够经验，从而保证业务的有效开展。



---

### （3）品牌壁垒

在我国宏观经济增速放缓的背景下，房地产行业的市场需求增速也受到一定影响，行业参与者的品牌效应对企业提升市场占有率及行业地位具有重要推动作用。随着房地产产品向消费属性的回归，消费者的品牌偏好效应增强，新进入企业难以具备品牌优势，将面临更大的市场风险和不确定性。

## 4、市场供求状况

近年来，我国房地产市场整体呈现供销两旺的局面，一线城市和热点城市存在短期供不应求的情况。国家统计局数据显示，除 2008 年我国房屋竣工面积与商品房销售面积基本持平以外，2005-2015 年我国每年的商品房销售面积均超过同年的房屋竣工面积。其中，2010-2012 年期间随着国家房地产行业宏观调控政策的密集出台，供需差距有缩减趋势，但是供不应求的情况始终存在；2013 年房地产行业宏观调控的政策方向逐渐由短期的行政干预转换为建立市场化的长效机制，在需求端的限制性政策逐步放开，供需差距出现扩大趋势；2014 年，我国房屋竣工面积为 107,459.05 万平方米，商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，为同年房屋竣工面积的 1.12 倍，供需差距同比上年有所缩减；2015 年，我国房屋竣工面积为 100,039.10 万平方米，商品房销售面积为 128,494.97 万平方米，为同年房屋竣工面积的 1.28 倍，供需差距有所扩大。2016 年，商品房销售面积为 157,348.53 万平方米，竣工面积为 106,127.71 万平方米，销售面积与竣工面积比继续提高为 1.48 倍。截至 2017 年，商品房销售面积为 169,407.82 万平方米，竣工面积为 101,486.41 万平方米，销售面积与竣工面积比率达到 1.67 倍，有小幅度的提升。



数据来源：国家统计局、Wind

未来，随着国家在房地产供给端调控效应的逐步显现，如加快住房保障安居工程的建设 and 增加普通商品住房的有效供给等措施的有力实施，将使房地产市场的供需关系逐步趋于合理，将有利于房地产行业的长期稳定健康发展。伴随着2017年国家租售并举的政策，供给侧优化，房地产市场将会形成一个具有长效机制的发展。

#### （四）房地产行业的发展趋势

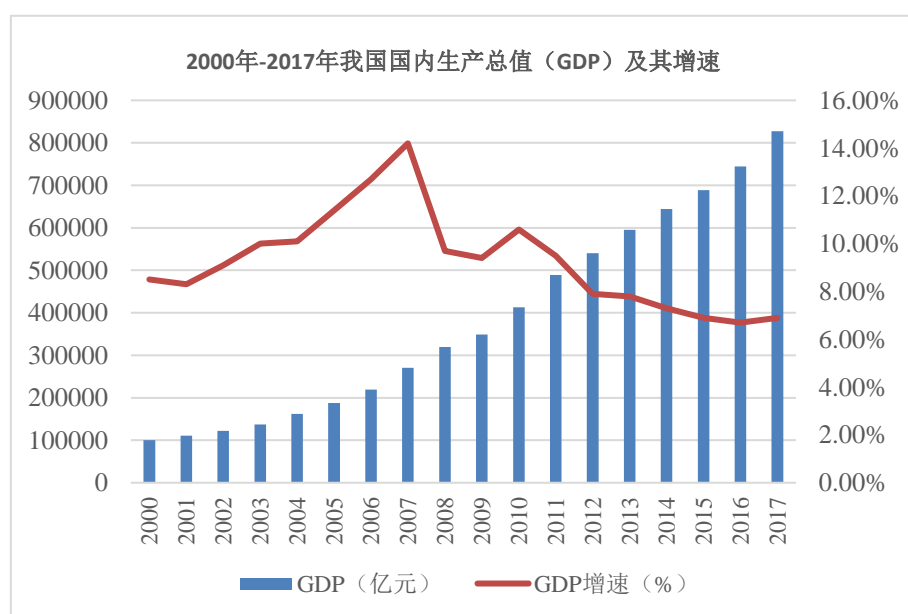
##### 1、国家调控政策促房地产市场建立健康发展的长效机制

2013年以来，国家对房地产行业的调控思路逐步转为建立市场化的长效机制，以促进房地产市场的持续平稳发展。房地产市场更加注重调控稳定性，强调双向调控、分类指导。在需求端，坚持“保护消费性需求、遏制投资性需求”的原则不放松，但逐步放开困扰市场已久的限购限贷政策。在供给端，旨在构建“以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求”的住房供应体系，加大保障性安居工程的建设力度，并积极引导房地产开发企业将资金投向普通商品住房的建设。“尊重市场规律对房地产市场调整的作用”将成为下一阶段房地产市场调控政策的基本口径。同时2016年末以来国家9部委鼓励市场供给平衡，并提出租售并举来加速去存化，和抑制局部过热城市而带来的市场价格增长，有效稳定房地产市场。

此外，从中长期来看，不动产统一登记、财产公示等制度的出台，房产税立法工作的持续推进，土地出让制度的完善与规范，将进一步促进长效机制的建立和完善，推动房地产行业的健康发展。

## 2、宏观经济的平稳增长为房地产行业的稳步发展奠定基础

2000 年至今我国国内生产总值始终保持平稳增长。从国内生产总值的增速来看，2000-2007 年间增速逐年上涨，经历着告诉发展的时间。2008 年后，伴随着经济日趋成熟化，中国 GDP 依旧保持着较快的速度增长，但较 2000-2007 年，增速开始放缓。2014 年，我国国内生产总值同比增长 7.40%，增速较上年下降 0.3 个百分点；随着中国经济日趋稳定化，GDP 增速也随之变得平稳。2015 至 2017 年，GDP 增速维持在 6.9%左右。房地产行业产值是 GDP 中相当重要的一部分，在 GDP 保持匀速的发展过程中，同时也保证了房地产座位支柱产业将会平稳的发展。

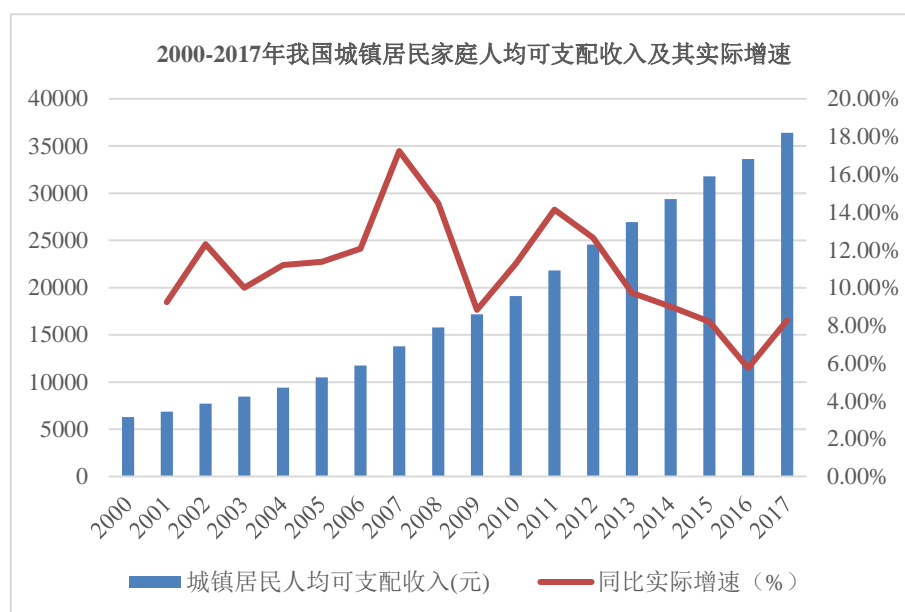


数据来源：国际统计局、Wind

## 3、人均可支配收入的不断提升将增加房地产市场的有效需求

2000 年至今我国城镇居民家庭人均可支配收入持续提升。从实际增速来看，2000-2013 年间一直保持平均在 10%速度增长。2014 年，我国城镇居民家庭人均可支配收入为 29,381 元，同比上年实际增长 9%；2015 年，我国城镇居民家庭人均可支配收入为 31,790 元，同比上年同期实际增长 8.2%；2016 年，我国城镇居

民家庭人均可支配收入 33,616 元，同比增长 5.74%。2017 年，我国城镇居民家庭人均可支配收入 36,396.19 元，同比增长 8.27%。自 2014 年起随着人均可支配收入的不断提升，虽伴有一定波动的增长幅度，但居民购买力进一步增强，房地产市场中越来越多的潜在需求将转化为有效需求，从而进一步推动房地产市场快速前进。



数据来源：国际统计局、Wind

#### 4、持续推进的城市化进程为房地产行业发展的重要推动力

形成房地产市场旺盛需求的直接原因在于人口的大规模向城市迁移。根据联合国的统计数据，我国城市化率已由2000年的35.88%提升至2015年的56.10%，但较发达国家仍存在较大差距，美国、英国、日本等发达国家的城市化率在2000年已近80%，并在此后保持稳中有升，故而我国的城镇化进程还存在很大的发展空间。根据十二五规划纲要：我国城市化率将在2020年达到60%左右，未来5年内我国城市化率平均每年提高1个百分点，将有至少1,300万农村居民进入城市，按照2009年底城镇人均住房建筑面积30.0平方米计算，将至少产生3.9亿平方米的住房需求，无论是购房还是租房都将形成对房地产行业的巨大支撑。

#### 5、改善型居住需求的增长进一步推动房地产业的发展

根据世界发达国家房地产市场的发展经验，当一国人均居住面积达到30~35平方米之前，该国城镇居民将会保持持续旺盛的居住需求。2012年末，我国城市

---

人均住宅建筑面积达到 32.91 平方米，根据原建设部政策研究中心《中国全面小康社会的居住目标研究》报告，到 2020 年，我国城镇人均住房建筑面积将达到 35 平方米。依此推算，未来 5 年内我国城镇人均住房建筑面积平均每年增加 0.26 平方米，按照 2014 年末我国城镇常住人口 74,916 万人计算，则平均每年将带来约 1.96 亿平方米的改善性需求。

## 6、行业竞争格局将进一步深化，行业参与者逐步分化

随着市场竞争的不断加剧，我国房地产行业竞争格局将跨越低层级、无秩序的竞争状态，向品牌及综合实力竞争演变。房地产行业的进入门槛将越来越高，房地产企业之间的竞争将集中在规模、品牌、产品附加价值和企业文化等方面，市场参与者将会越来越重视市场细分和产品品质的差异化。

房地产企业的发展方向也将出现分化，大型房地产企业在资金实力、土地储备方面具有较强的优势，能够实现全国乃至全球布局，开展多盘联动的开发、销售安排，提升市场占有率，而部分中小型房地产企业为应对竞争压力，将向行业细分领域发展，如向物业运营管理商转变，向规划建设商转变等。

### （五）房地产行业与上、下游行业之间的关联性

房地产行业的产业链较长，涉及行业包括建筑施工行业、建筑材料行业、工程设计行业、园林绿化行业、建筑装饰行业、家具行业、家电行业、物业管理行业、房地产中介行业、房地产评估行业、金融服务业等。房地产行业与产业链上的其他行业具有高度关联性，能够带动建筑、建材、化工、机械、仪表等 50 多个物质生产部门 20 多个大类近 2,000 种产品的发展，已成为我国经济发展的支柱产业。

房地产行业的上游行业主要包括建筑施工行业和建筑材料行业（钢铁、水泥、玻璃）等。一方面，建筑施工费用和建筑材料价格将直接影响房地产开发项目的成本；另一方面，房地产行业是各上游行业需求的主要来源。因此，房地产行业的景气程度将会对各上游行业的发展产生较大影响。

房地产行业的下游行业主要包括物业管理行业、房地产中介行业和建筑装饰行业等。物业管理实质上是房地产开发过程的自然延伸，对房地产的销售、流通、

---

增值等都起到一定的促进作用。房产中介市场的规范发展有助于商品房的再次流通，不仅增加了商品房市场的供应总量，还创造了大量的改善性需求，推动了房地产行业的发展。

从目前行业景气度和上下游供需来看，房地产对上下游都有较好的议价能力。

## **（六）房地产行业的竞争现状**

过去十多年支持我国房地产行业快速发展的基石是国民经济的持续稳定增长，可预见未来该行业的持续健康发展仍依托于国民经济的稳步增长，此外，城市化进程继续、人均收入水平的提高以及人们改善居住条件要求的提高等因素，将共同促进房地产市场长期持续健康的发展。

### **1、产品细分，需求多元化**

伴随着房地产市场的逐步发展与成熟，消费者对于产品品质、市政配套及周边环境的要求日益提升并显现出明显的差异化特性。地区的差异化、消费人群的多元化都要求开发企业针对不同类型的客户需求设计出高品质的产品。产品差异化竞争的深化使开发企业更为注重客户管理及产品分类设计。

### **2、产业集中度提高**

从国外房地产行业的发展历程看，行业逐步发展与成熟的同时，行业集中度也得到了提升，我国住宅产业的规模化生产也会成为发展方向，行业集中度将会逐步提高。

### **3、品牌效应逐渐显现**

人们对住房品质的要求日益提升，住房不再是简单的居住场所，与其他消费品类类似，合理的户型、完善的配套、良好的环境、优质的物业管理及售后服务，已成为优秀房地产的必备要素，优秀房地产开发企业在跨区域发展的同时，也将其成熟的设计理念、管理经验不断向外扩散、复制并加以完善。如万科等全国一流房地产企业的产品已具有很好的口碑，品牌效应将逐渐显现。

### **4、土地资源稀缺性突出**

房地产开发的实质是资本与土地的资源整合。土地资源属不可再生资源，对

---

优质土地资源控制对于房地产开发企业的发展来说尤其重要。随着开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显，房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。

## 5、住宅产业化趋势

发达国家的住宅建设已进入高度产业化阶段，突出表现在新技术应用与住宅性能认定上，目前，我国住宅产业化趋势已初露端倪，万科等业内领先企业已开始积极探索产业化道路，未来随着政府、开发企业以及建设设计、施工、建材生产企业的共同努力，预期我国住宅产业化进程逐步加快。

## 6、政府宏观调控力度加大

2015年开年以来，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于40%，给2015年的房地产市场注入了一支强心剂。

同时2015年2月28日，央行2015年来首次降息央行决定，自2015年3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%。各地的公积金首付最低首付调整。2015年3月30日央行宣布二套房款首付可低至四成。2015年3月30日购买2年以上普通住房销售免征营业税。在多方面利好刺激下，住房成交量已出现明显企稳上升的趋势。

2015年末以来，全国大中城市房价涨势迅猛。为抑制投机炒房行为，遏制房价过快上涨，从2016年9月30日晚间至10月6日，短短7天时间，北京、天津、苏州、成都、合肥、南京、深圳等多个城市先后发布新楼市调控政策，随着东莞、珠海和福州三座城市也重启限购、限贷，本轮加入楼市调控行列的城市达到19个。2017年国家大力推动租售并举，以推动房地产市场长效机制的建立。国务院办公厅、9部委分别在2016年11月和2017年7月两次提出租售并举的住房制度，满足多层次的需求；加快发展住房租赁市场，从而有效的稳定房地产市场。

2017年8月，国土资源部正式推动试点城市的集体建设用地建设租赁住房的方案，明确完善试点城市项目审批程序、完善集体租赁住房建设和运营机制、探索租赁住房监测监管机制、探索保障承租人获得基本公共服务的权利。

### （七）公司所在区域市场分析

报告期内，公司完工在建及拟建的房地产项目集中在宁波、杭州、嘉兴、重庆、焦作5个城市。

#### 1、宁波地区房地产市场分析

宁波，简称甬，副省级市、计划单列市，世界第四大港口城市，有制订地方性法规权限的较大的市，中国大陆综合竞争力前15强城市，长三角城市群五大区域中心之一，长三角南翼经济中心，浙江省经济中心，连续四次蝉联全国文明城市，中国著名的院士之乡，2016年东亚文化之都。

近年来，宁波经济有一定的波动，但仍保持稳定的增速，2015年，地区GDP总量为8,003.6亿元，比2014年增长5.2%；2016年，地区GDP总量为8,686.4亿元，比2015年增长8.5%，增速较上一年明显的加快。2017年GDP总量为9,846.90亿元，较2016年同期增长约13.36%。

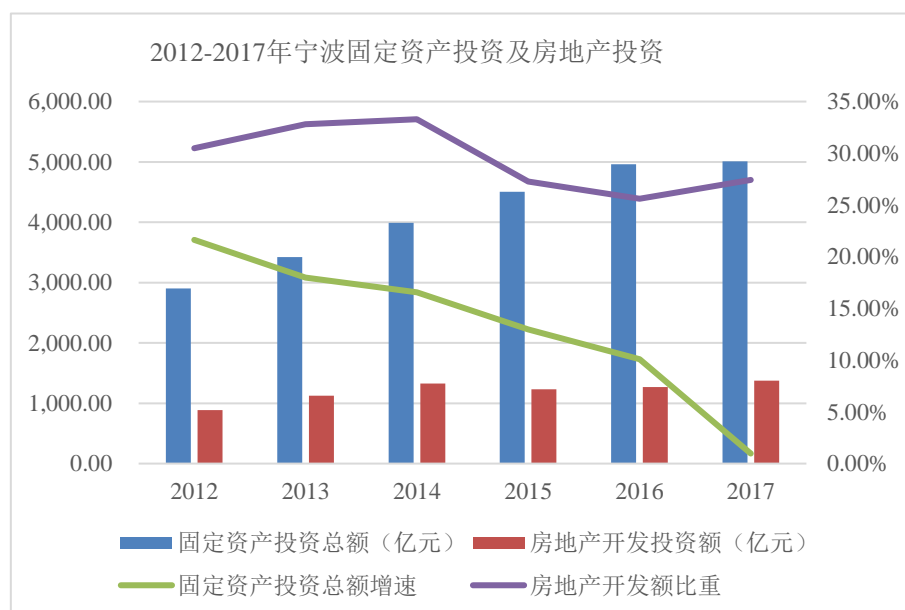


数据来源：中国国家统计局、Wind

#### （1）房地产开发投资情况



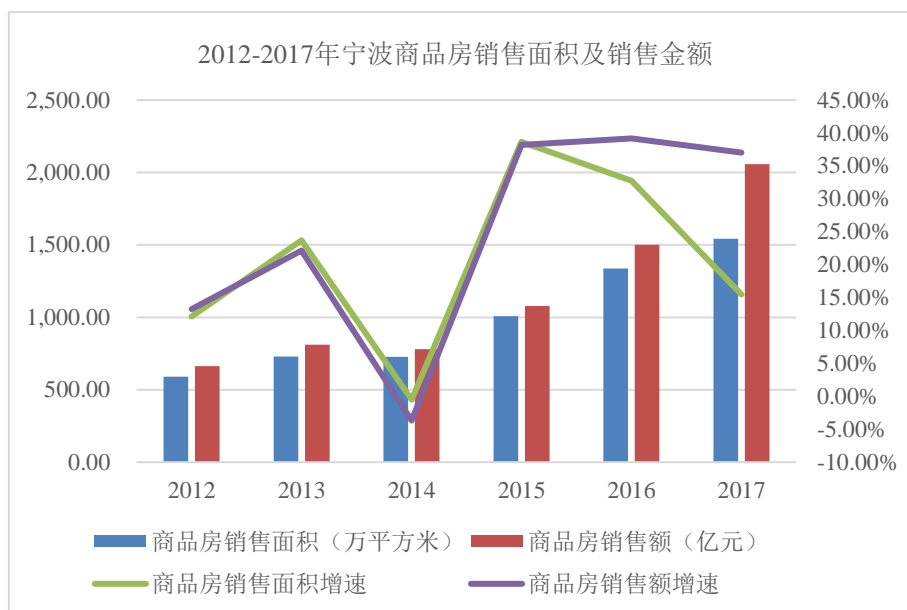
宁波固定资产投资增速，2015 年完成固定资产投资 4,506.58 亿元，同比增长 12.96%，2016 年完成固定资产投资 4,961.39 亿元，同比增长 10%，2017 年完成固定资产投资 5,009.60 亿元，同比增长 0.97%。房地产开发投资是宁波固定资产投资总量重要组成部分，2015 年至 2017 年，房地产开发规模分别为 1,228.80 亿元、1,270.33 亿元及 1,374.50 亿元。平均每年房地产开发额占宁波固定资产总额至少 25%以上。整体市场开发速度比较稳健。



数据来源：中国国家统计局、Wind

## (2) 商品房销售情况

2015 年宁波全市商品房销售面积 1,007.20 万平方米，同比增长 38.66%，商品房销售额 1,078.55 亿元，同比增长 38.18%。2016 年，商品房销售面积为 1,336.90 万平方米，比上年增长 32.7%。商品房销售金额约为 1,501.14 亿元，同比增长 39.1%。2017 年商品房销售面积为 1,543.60 万平方米，同比增长 15.46%；商品房销售额 2,056.77 亿元，同比增长 37.01%。



数据来源：中国国家统计局、Wind

### (3) 宁波市房地产市场发展前景

宁波市是中国的副省级城市，同时也是浙江省重要的经济中心。是长三角城市群五大区域中心之一。宁波有丰富的矿产资源，海洋资源。两大资源为宁波带来强大就业市场，同时宁波港是世界第四大港口。强大的就业市场使城市的人口强吸附能力也构成了对于潜在需求的强力支撑。无论在浙江区域，还是在长三角区域，宁波是一个具有竞争力的城市。随着长三角区域的成熟化，宁波市场还是一个待发掘的市场。同时宁波的各项经济指标也都稳中有升，尤其 2016 年房地产销售面积和销售额快速的增长，整体上宁波的房地产市场有着相当不错的前景。

## 2、杭州地区房地产市场分析

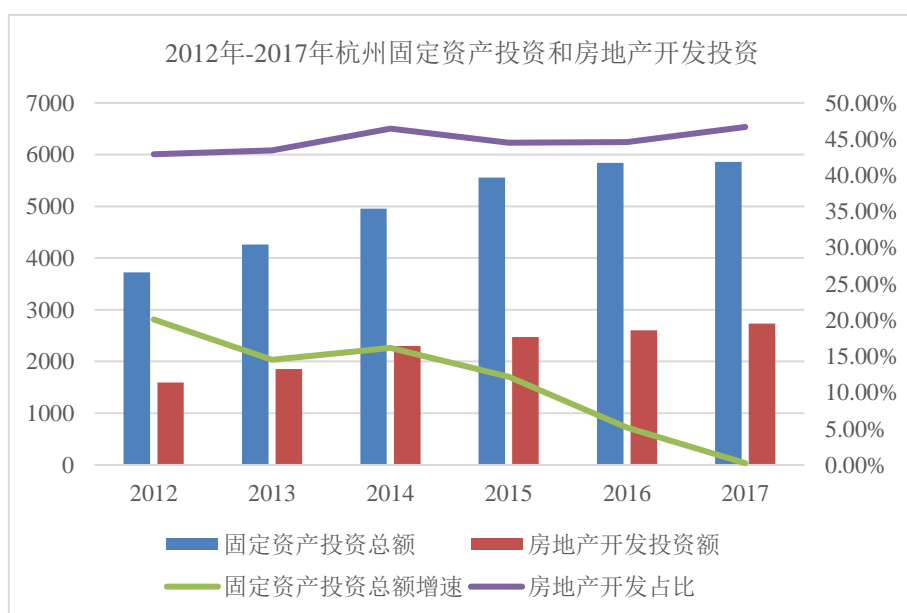
杭州位于东南沿海，是浙江省省会，是浙江省的政治、经济、文化、科教、交通、传媒、通信和金融中心，中国东南重要交通枢纽，副省级城市之一，是中国最大的经济圈——长三角的副中心城市。近年来，杭州保持了较快的经济发展速度，2015 年，杭州 GDP 总量为 10,050.21 亿元，同比增长 9.17%。2016 年 GDP 总量为 11,313.72 亿元，同比增长 12.57%，2017 年，GDP 总量 12,556 亿元，增速为 10.98%。



数据来源：中国国家统计局、Wind

### (1) 房地产开发投资情况

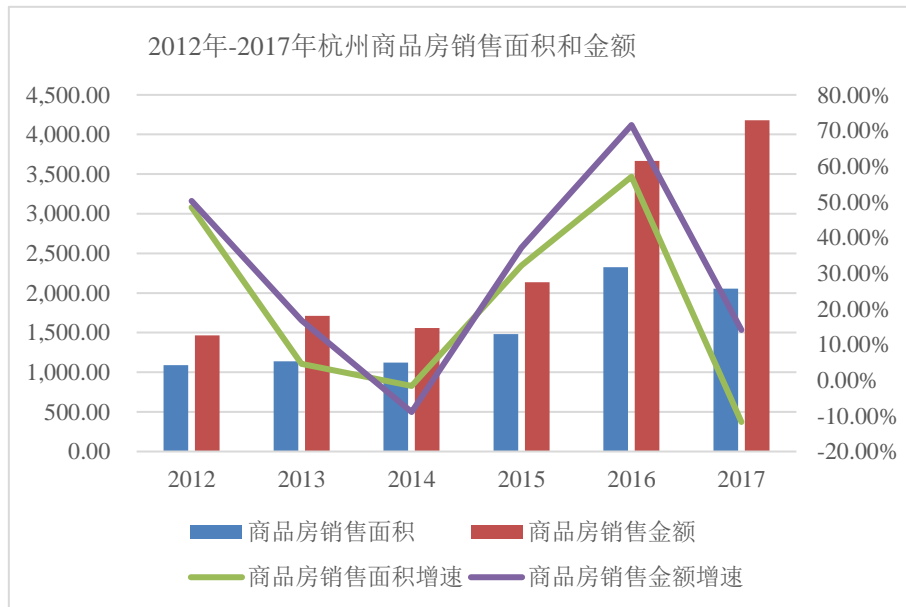
杭州固定资产投资规模较大，2015年固定资产投资5,556.31亿元，同比增长12.19%。2016年固定资产投资总额为5,842.42亿元，同比增速为5.15%。2017年固定资产投资总额为5,857.00亿元，增速为0.25%。房地产开发投资是杭州固定资产投资的重要组成部分，投资比重相对较高。2015年至2017年，房地产投资额占固定资产投资总额的44%之上。2017年，杭州房地产开发投资完成2,734.00亿元，同比增长4.90%，占当期固定资产投资的46.68%。



数据来源：中国国家统计局、Wind

## (2) 商品房销售情况

近年来，杭州房地产市场受宏观调控政策影响较为明显，商品房销售面积及金额波动较大，2015年至2017年增幅明显。2015年杭州商品房销售面积为1,481.45万平方米，同比增长32.14%；商品房销售金额为2,136.78亿元，同比增长37.11%。2016年商品房销售面积2,326.70万平方米，增速为57.06%；商品房销售额为3,665.48亿元，增速为71.54%。2017年房地产销售面积2,054.00万平方米，增长速度-11.72%，商品房销售额为4,180.99亿元，同比增长14.06%。



数据来源：中国国家统计局、Wind

## (3) 杭州市房地产市场发展前景

杭州是浙江省省会，是华东地区重要的商业城市，民营经济发达，历年经济增长稳定，经济总量长期位于全国前列，市场经济活力大。此外，杭州是著名的旅游城市，环境优美，生态宜居，吸引较多的购房者前往置业。

2015年2月，杭州成功获得2016年G20峰会的举办权，将进一步推动杭州基础设施建设和城市发展进程，房地产市场将获得更大的发展空间。此外，杭州作为中国“电子商务第一城”，2015年3月，国务院正式批复同意其设立中国（杭州）跨境电子商务综合试验区，被视为“网上自贸区”，激发了更多的电商巨头的

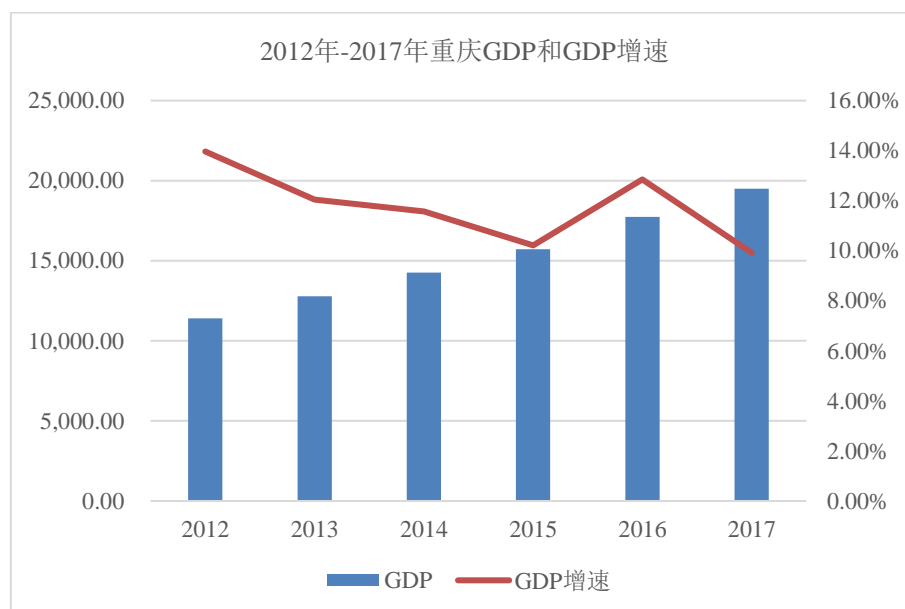
投资热情。

杭州经济发达，房地产市场较为成熟，因房地产政策影响，2017年各项数据有所下降，但是作为公司拓展市场，提升影响力，杭州仍然是一个重要的区域。

### 3、重庆地区房地产市场分析

重庆是直辖市之一，长江上游地区的经济、金融中心，位于中国内地西南部、长江上游地区，为中西部水、陆、空综合交通枢纽。

2012年至2017年，重庆GDP增速平均保持在12%左右。2015年，重庆GDP为15,719.72亿元，同比增长10.22%，2016年GDP总额为17,740.59亿元，同比增长12.86%。2017年GDP为19,500.27亿元，增速9.92%。

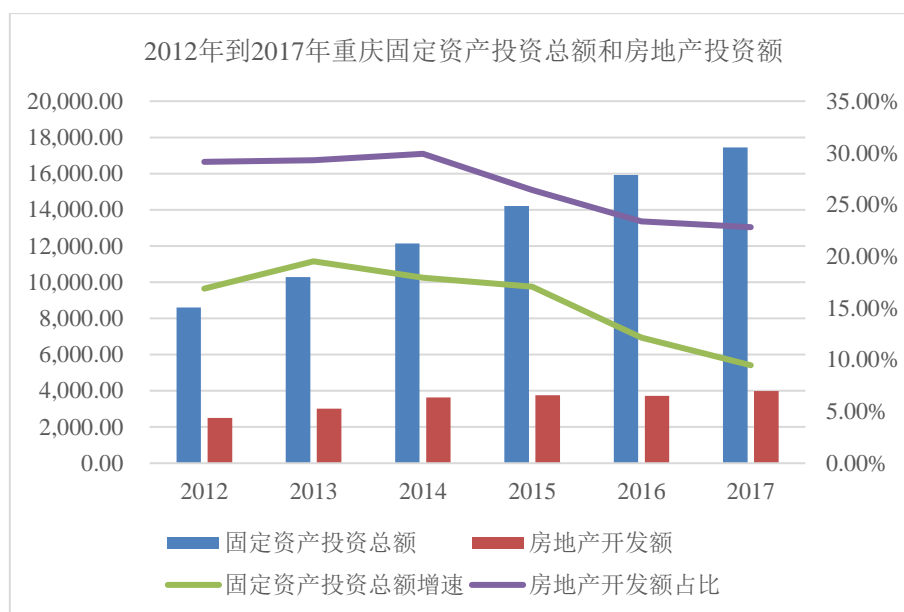


数据来源：中国国家统计局、Wind

#### (1) 房地产开发投资情况

2015年重庆固定资产投资总额为14,208.15亿元，同比增长17.07%；2016年固定资产投资总额为15,931.78亿元，增速为12.13%；2017年固定资产投资总额为17,440.57亿元，同比增长9.47%。2012年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重比较稳定。2012年至2017年房地产投资占固定资产投资总额这一比重平均为26.82%。2012到2014年比重较大约在30%。2015、2016年比重逐渐减弱为26.4%和23.39%，至2017年，整体比重小幅度提升为22.82%，较去年同

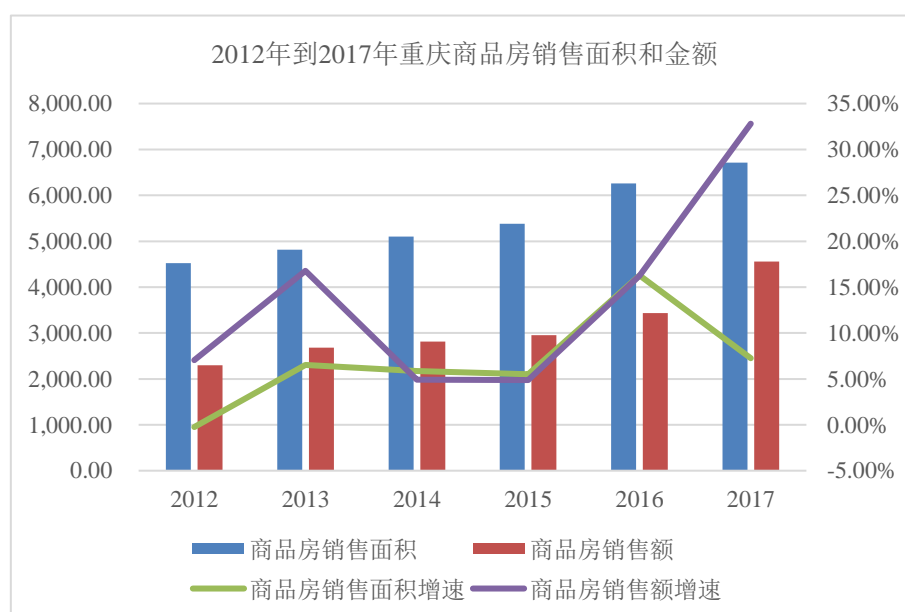
期减少 0.75%。



数据来源：中国国家统计局、Wind

## (2) 商品房销售情况

2012年至2017年，重庆商品房年度销售面积平均为5,464.98万平方米，2015年商品房销售5,381.37万平方米，同比增加5.51%。2016年商品房销售6,257.15万平方米，同比增加16.27%。2017年，商平方销售面积为6,711.00万平方米，增速放缓至7.25%



数据来源：中国国家统计局、Wind

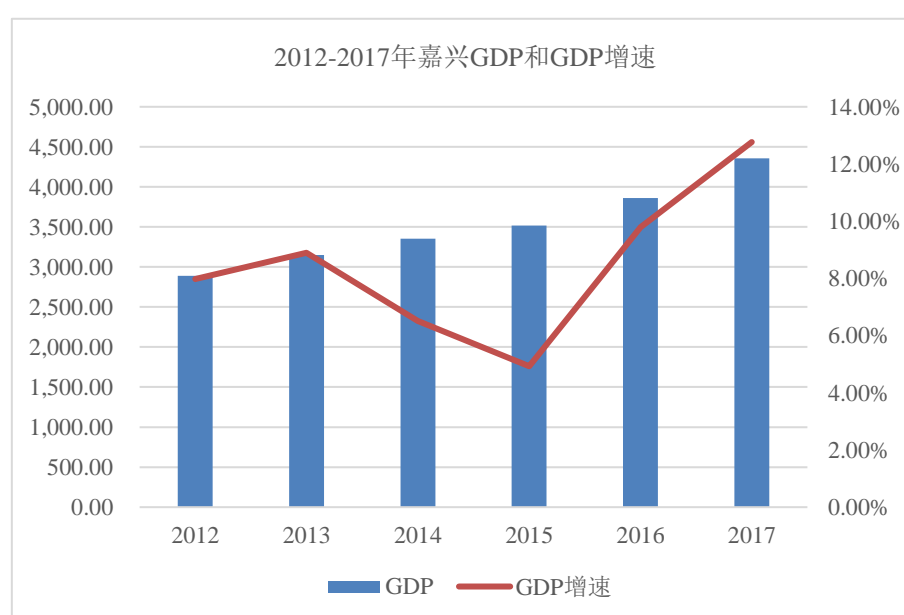
2012年至2017年，重庆商品房年度销售金额呈上升趋势，2012年和2013年增速较快分别为7.05%和16.78%。2015年重庆实现商品房销售金额2,952.21亿元，同比增长5.51%；2016年重庆实现商品房销售金额3,432.00亿元，同比增长16.25%。2017年商品房销售额为4,557.85亿元，销售金额增速进一步扩大为32.80%。

### (3) 重庆房地产市场发展前景

重庆作为中央直辖市，在国家西部发展战略中占据着重要的位置，随着国家城镇化进程的加快和人民收入水平的提高，重庆房地产市场仍然会保持较快的发展势头。

## 4、嘉兴地区房地产市场分析

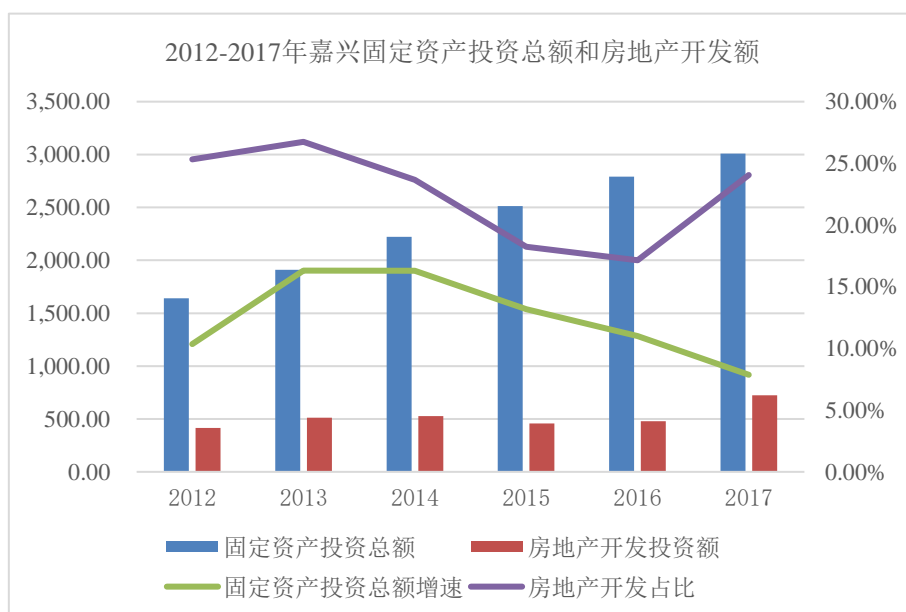
嘉兴，浙江省地级市，位于浙江省东北部、长江三角洲杭嘉湖平原腹地，是长三角城市群、上海大都市圈重要城市、杭州都市圈副中心城市。嘉兴处江河湖海交会之处，与上海、杭州、苏州、宁波等城市相距均不到百公里，作为沪杭、苏杭交通干线中枢，交通便利。2012年至2017年，嘉兴GDP增速平均保持在8.48%左右。2015年，嘉兴GDP为3,517.81亿元，同比增长4.93%，2016年GDP总额为3,862.11亿元，同比增长9.79%。2017年GDP总额为4,355.20亿元，同比增长12.77%。



数据来源：中国国家统计局、Wind

### (1) 房地产开发投资情况

2015 年固定资产投资总额为 2,513.82 亿元，同比增长 13.17%；2016 年固定资产投资总额为 2,790.16 亿元，增速为 10.99%；2017 年固定资产投资总额为 3,009.64 亿元，同比增长放缓为 7.87%。2012 年后，房地产开发投资占固定资产投资的比重比较稳定。2012 年至 2017 年房地产投资占固定资产投资总额这一比重平均为 22.53%。2012 到 2015 年比重较大平均在 25%。2015、2016 年比重逐渐减弱，至 2017 年为 24.05%，整体比重升回到近 5 年平均值。

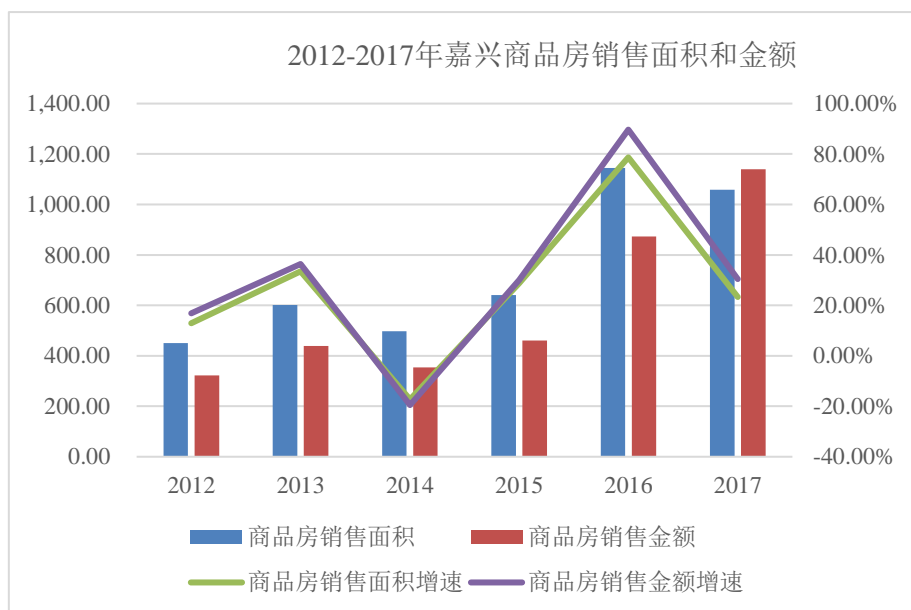


数据来源：中国国家统计局、Wind

### (2) 商品房销售情况

2015 年嘉兴商品房销售 640.63 万平方米，同比增加 28.82%。2016 年商品房销售 1,144.60 万平方米，同比增加 78.67%。2017 年，商品房销售面积 1,058.77 万平方米，同比放缓 7.50%。





数据来源：中国国家统计局、Wind

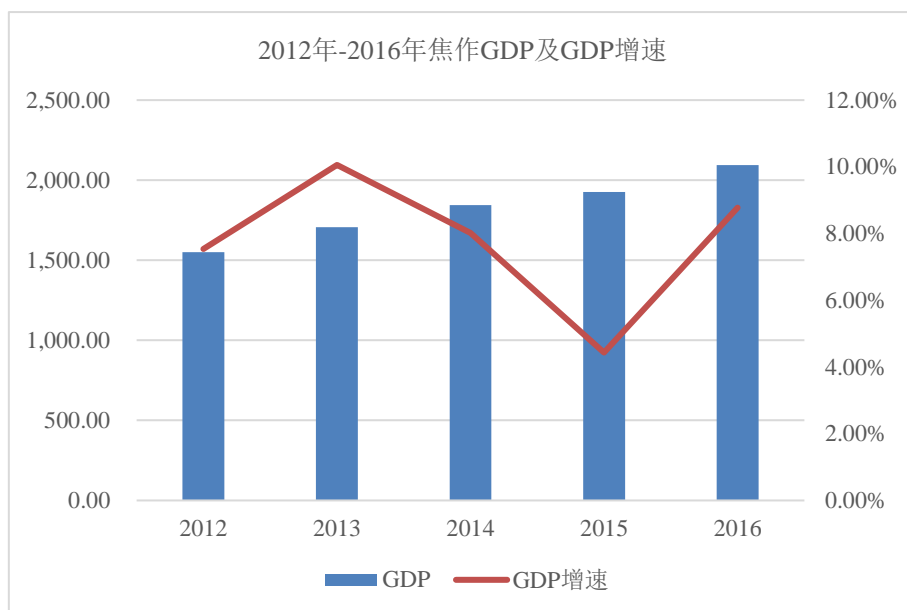
2012年至2017年，商品房年度销售金额呈上升趋势，2015年嘉兴实现商品房销售金额460.23亿元，同比增长30.02%；2016年嘉兴实现商品房销售金额872.93亿元，同比增长89.67%；2017年，全市商品房销售金额1,139.10亿元，同比增长30.49%。

### （3）嘉兴房地产市场发展前景

嘉兴建制始于秦，有两千多年人文历史。嘉兴自古为繁华富庶之地，素有“鱼米之乡”、“丝绸之府”美誉，是国家历史文化名城、中国文明城市、全中国双拥模范城市、中国绿化模范城市、中国优秀旅游城市和国家园林城市、国家首批海绵城市建设试点城市、首批国家新型城镇化综合试点地区。并且嘉兴出众的地理位置，起到了沪杭之间的纽带作用，未来的发展空间余量很大。

## 5、焦作地区房地产市场分析

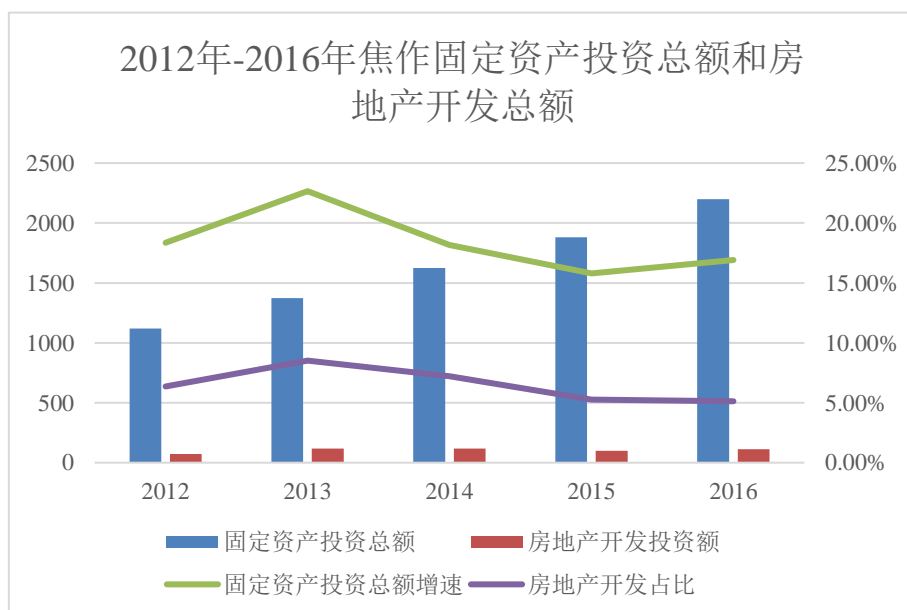
焦作市位于河南省西北部，北依太行山，与山西晋城市接壤，南临黄河，与郑州市、洛阳市隔河相望，东临新乡市，西临济源市。2014年焦作的GDP为1,844.31亿元，同比增长8.02%。2015年，焦作GDP为1,926.08亿元，同比增长4.43%，2016年GDP总额为2,095.08亿元，同比增长8.77%。



数据来源：中国国家统计局、Wind

### (1) 房地产开发投资情况

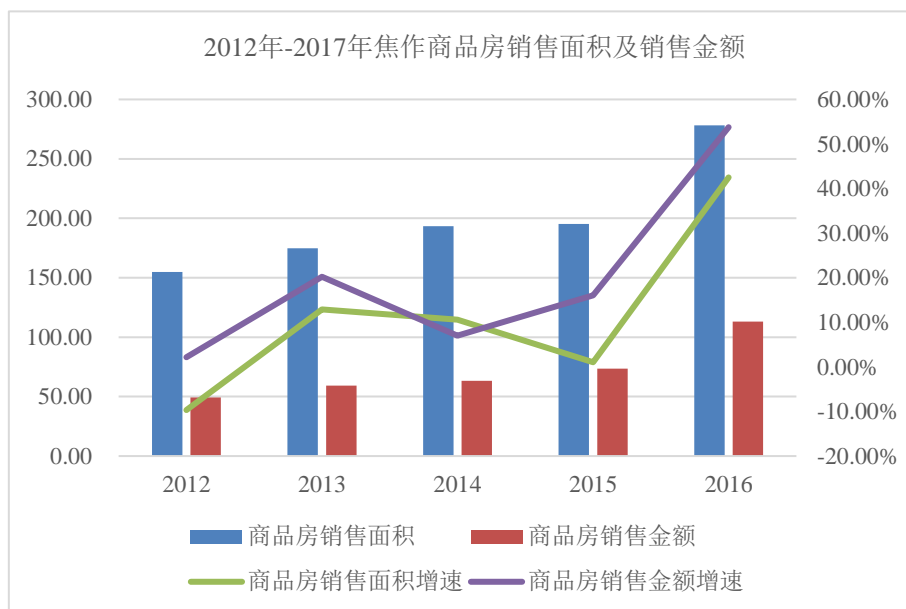
2014年焦作完成固定资产投资1,623.53亿元，同比增长18.16%；2015年固定资产投资总额为1,879.95亿元，同比增长15.79%；2016年固定资产投资总额为2,198.01亿元，增速为16.92%。2014年房地产开发投资额117.25亿元，占比7.22%；2015年房地产开发投资额98.92亿元，占比5.26%；2016年房地产开发投资额112.60亿元，占比5.12%。



数据来源：中国国家统计局、Wind

## (2) 商品房销售情况

2014 年，全市实现商品房销售 193.27 万平方米，同比增加 10.60%。2015 年商品房销售 195.27 万平方米，同比增加 1.03%。2016 年商品房销售 278.26 万平方米，同比增加 42.50%。



数据来源：中国国家统计局、Wind

2012 年至 2016 年，焦作商品房年度销售金额呈上升趋势。2014 年焦作实现商品房销售金额 102.19 亿元，同比减少 20%；2015 年焦作实现商品房销售金额 96.37 亿元，同比减少 5.69%；2016 年焦作实现商品房销售金额 148.01 亿元，同比增长 53.58%。

## (3) 焦作房地产市场发展前景

焦作属于中原城市群核心区，近年来，积极推动与郑州一体化发展，在中原经济区规划中，焦作作为地区性中心城市要向特大城市发展；到 2020 年焦作常住人口城镇化率达到 60% 以上。近年来，随着新型城镇化建设的加快和各项政策红利的落地实施，焦作房地产市场正迎来快速发展的新时期，未来发展空间巨大。

## (八) 公司行业地位和竞争优势

公司通过充分地创造优势、发挥优势、利用优势，不断开拓进取，逐步确立了公司在宁波房地产行业的领先地位。

---

在行业竞争日趋激烈的情况下，房地产企业能否成功参与市场竞争取决于其自身的能力，融安股份地产核心竞争力主要体现为成本控制、科学管理机制、理性土地储备政策、区位品牌优势，以及稳健的财务管理。

### **1、成本控制优势**

卓越的工程及财务成本控制系房地产企业盈利性的重要保障。在工程成本控制方面，公司注重从设计入手，从设计出品质，从设计抓效益，把设计作为降低成本的突破口，在保证产品品质的基础之上进行工程成本控制。公司通过住宅标准化体系的建立，在造价上细化到每个分项成本，跟踪监控，从而有效地保证产品品质的成功复制和成本控制。此外，公司在管理理念上始终强调和要求团队在设计及管理过程中能够提前发现问题，减少设计上联系单，减少工程上的返工，力争一步到位，从而有效节省成本。在财务成本控制方面，公司凭借良好的资产质量和信誉，近些年始终保持获取银行贷款方面的资金优势。公司一贯重视控制合理的贷款增速和保持合理的贷款总量。

### **2、科学的管理机制**

公司坚持突出标准化运营和现金流管理两大管理主题，灵活运用绩效管理、流程管理、计划管理三大管理工具，进行企业流程再造，简化流程环节，进行充分授权，开展全面预算管理，健全公司的考核，形成了标准化的运营体系，保证各个项目按照统一标准、流程进行开发，保障工程质量与开发效率。

### **3、精干的管理团队**

地产开发项目的运作实质上是多种资源的整合过程，管理团队的经营水平和核心团队的稳定程度对房地产企业的持续发展至为关键。在多年的发展过程中，公司培育并形成了一个知识结构和专业结构合理、实战经验丰富、具备战略发展眼光的管理团队。公司的骨干精英经历了中国房地产市场三十年发展跌宕起伏的长期考验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动，在各种市场环境下确保企业获得稳定的发展。

### **4、理性的土地储备策略**

公司严格遵守拿地操作规范，积极拓宽拿地渠道，严控土地成本。报告期内，

---

公司通过合作、公开市场竞拍等方式新增权益面积约 315 万平方米，报告期内取得土地的房地产市场健康稳定发展，为公司未来发展奠定了坚实的基础。

## 5、区位优势

公司一贯注重产品品质，从规划设计到项目建设，注重细节力求打造完美产品，公司的高质量产品在社会上创立了良好的信誉。公司非常重视对客户研究与跟踪的投入，是国内最早建立起客户满意度调查的房地产企业之一。公司对于客户研究的重点不仅仅局限于了解客户目前的需求，还包括充分挖掘客户潜在和未来的需求，使得公司的客户研究能力始终处于行业领先水平，确保公司的客户定位具有高度的创新能力和前瞻性。

经过多年努力，公司的品牌形象和企业价值获得了社会的高度认可，开发的产品屡获人居环境奖，荣安府项目还曾荣获国家级奖项“广厦奖”。公司的产品品牌在区域市场有较好的影响力和品牌溢价率。

## 6、稳健的财务管理

快速开发、快速销售，充足的现金流、较低的资产负债率，以及多年来较低的综合资金成本，是公司现阶段重要的核心竞争优势之一，为公司未来继续扩大规模提供了充足的杠杆空间。

### （九）公司整体经营目标及主要业务计划

#### 1、公司的经营理念

公司秉承“以战略为导向、向管理要效益、控制风险、稳健发展”的经营理念，以“打造科学管理系统、带出优秀专业团队、创出一流企业品牌”为目标，在不断提升精细化管理水平的同时，加快“产品创新、服务创新、营销创新、管理创新”的步伐，使企业的核心竞争力不断增强。

#### 2、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。以房地产开发为主营业务，做专做精，兼顾代建、建设相关产业的发展，快速开发，快速回笼资金。在以房地产为主营业务的同时，进行多元化发

---

展，加大对金融、教育、大健康等领域的投入。

### 3、发展计划

#### (1) 扩大品牌效应，深化产品类型，充分迎合市场需求

公司作为一家宁波本土房地产开发龙头企业，在宁波本土具有较强的品牌优势，形成了较好的市场口碑，具备较强的产品溢价能力。同时，公司作为一家专业房地产上市公司，在跨区域发展方面也具有一定的品牌优势，目前已进入杭州、台州、嘉兴、重庆等城市进行房地产开发。公司从事房地产开发有二十多年，房地产开发经验丰富，被誉为“住宅专家、豪宅巨匠”，有一支专业化的管理团队，能够根据市场节奏及时调整公司战略布局，规避政策风险。公司产品定位以住宅为主，满足首次置业和改善型置业的刚性需求。住宅产品分为 A、B、C 三类，A 类为高端住宅，黄金地段，主要满足高端购房需求；B 类为中高档优质住宅，满足改善型置业、首次置业需求；C 类为政府招标的代建项目。在产品的类型上达到覆盖不同人群的需求。同时公司把绿化景观产品配套服务放在更加重要的位置，使小区绿化景观成为公司的品牌亮点。公司在产品上始终贯彻“高贵、典雅、现代、厚重”的产品理念和“精致、唯美”的核心价值观，做到品质一流。

#### (2) 深耕本地市场，加快布局和拓展国内其他主要房地产市场

公司以房地产开发为主营业务，做专做精，兼顾代建、建设相关产业的发展。快速开发（从拿地到开盘要在 9-10 个月内），快速回笼资金。在进行房地产开发的同时，以代建、建设为补充。在全国范围内加强项目拓展，发掘价值洼地，争取底价拿地；通过项目合作，降低拿地成本；提高项目周转速度，快速开盘，快速回笼资金；建立多元化、低成本的融资渠道，为项目开发提供充足的资金支持。在城市布局上，公司深耕宁波本地市场，同时向浙江其他主要城市拓展，在未来公司规划城市布局上可以构建“2（长三角+京津冀）+2（国内其它城市+海外）”的形式。

#### (3) 借助房地产开发业务，同时布局其他行业

在公司不断拓展的大环境下，公司以房地产开发为主营业务，产品以商品房住宅为主，适度持有高回报的商业办公物业，并向上下游产业链的建筑、代建业

---

务进行延伸。同时，公司积极寻找并购标的以实现多元化发展，目前主要以教育、医疗医药、金融标的等为并购发展方向。

### **（十）公司面临的主要挑战**

目前，公司面临的重大挑战是如何在日益激烈的行业竞争中提升公司地位，进一步利用所掌握的优势快速发展，保持并增加市场份额，进一步降低开发成本，提高产品价值，有效提升公司的盈利水平，全方位提升公司的市场竞争力。

除此以外，如何进一步提升融资能力是公司面临的另一个挑战。随着房地产开发企业融资渠道的多元化，公司的主要竞争对手纷纷加快融资节奏，部分企业融资节奏快、融资规模大、融资成本低，为企业发展提供有效的支撑。因此，本次再融资的实施，对加强公司的竞争力具有重要的意义。

### **（十一）发行人房地产开发项目的业务运行模式**

#### **1、发行人主要产品线及产品类型**

发行人将继续深耕宁波市场，同时发行人将逐步拓展浙江市场和国内主要城市。司在产品上始终贯彻“高贵、典雅、现代、厚重”的产品理念和“精致、唯美”的核心价值观，做到品质一流。公司仍然以住宅开发为主，满足改善型置业和首次置业的需求。发行人产品主要分为 A、B、C 三类。

##### **（1）A 类高端产品**

高端住宅产品，可以理解为高品质、高质量、高内涵的住宅产品，从延伸意义上来说，应该是在好地段拥有好环境、好建筑拥有好户型、好物业拥有好服务、好品质拥有好配置的住宅产品。荣安作为宁波本土开发商的领头羊，从产品的品质、稀缺度、文化价值、生态环保、技术领先以及人文归属感等全方面打造高端产品系列，具体案例有荣安府、荣安中央公园等。

##### **（2）B 类中高端产品**

该产品系列地处城市繁华核心，交通发达，商业、生活配套设施完善。在有限的土地局限下，产品以高层和多层为主，规划出良好的居住环境。具体案例有荣安琴湾、荣安香园、荣安桃花源等。

---

### (3) C类刚需产品

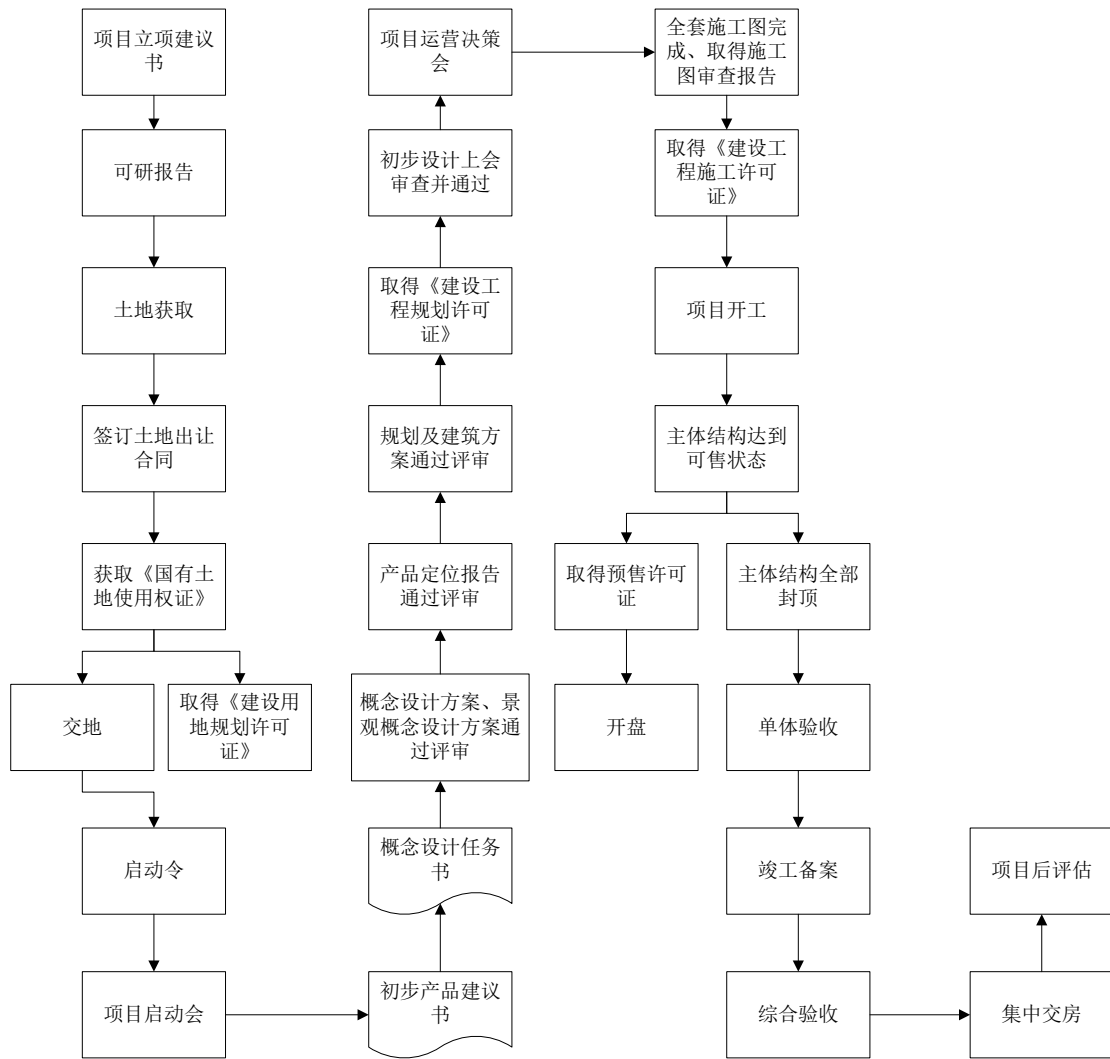
该产品系列地处城市的延伸带，占据未来城市发展方向，为客户提供低总价、高性价比产品，实现客户栖居的需要。其规划设计配套了绿化景观，考虑到生活配套的完备，社区文化气息浓烈，自然环境优美，创造出有别于城市中心住宅的产品特色，具体案例有荣安花园等。

## 2、发行人房地产开发流程

发行人已建立规范的各项房地产开发程序及政策流程。发行人项目开发流程主要包括市场调查阶段、投资布局与规划阶段、投资项目可行性分析阶段、投资项目决策论证研究阶段、项目投融资阶段等。发行人通过招拍挂、旧城改造、收购等形式取得土地，进行房地产开发、销售。获取土地前进行项目可行性研究，通过投审会决策后进行土地获取；土地获取后分别进行项目定位、建筑规划方案、项目目标管理责任书评审，评审通过后，进行项目工程招标、施工、预售、竣工交付。

发行人的关键业务流程如下图所示：





### 3、定价模式

公司开发的房地产项目主要根据市场供求关系，采取市场定价模式。对中档产品，强调性价比，即以同区域的同类型产品市场价格为参照，结合公司所预期的楼盘销售速度，凭借公司十余年来在成本控制和品质建设上所积累的成功经验，采取突出产品性价比，将产品升值空间部分让渡给业主的定价模式。对高端产品则强调品质，采取按质定价的定价模式。原则上项目的销售均价，包括开盘均价、每月的销售指导均价、销售过程的价格调整。开盘方案审批（含开盘均价、优惠方案），城市公司由城市公司营销客服部经办人发起，部门负责人审核，城市公司总经理审核，营销总监审核，总经理审核，董事长审批；总部直管项目由营销策划部门发起、营销总监审核、总经理审核，董事长审批。

销售定价须以综合收益最大化为原则，应参照项目开发战略、经营安排与利

---

润指标、项目年度开发计划、每月经营收入指标等公司要求，还应结合当前项目实际销售情况、客户群购买能力分析、竞争楼盘定价策略和市场大环境等因素综合考虑。

#### 4、融资模式

公司房地产开发项目的主要融资方式为银行贷款、信托融资及以销售回款为主的自有资金等。同时，公司不断拓宽融资渠道和积极探索创新融资模式，满足公司资金需求，降低公司融资成本，提高资金运用效率。

#### 5、采购模式及流程

公司在房地产开发业务中主要通过招标方式来确定设计单位、承包施工单位和监理单位。房地产开发所需的原材料主要为建筑材料及相关设备，主要的建筑材料有钢筋、商品混凝土、墙体材料、建筑装饰材料、园林绿化材料、设备材料等；设备包括电梯、电气设备等建筑材料，公司开发的项目主要通过招标委托施工单位进行建设，部分系自己采购。

根据公司权责手册内容规定，根据采购金额分类，材料采购分为四种情况，公司的材料采购的招投标流程也是结合这四种情况进行配制：

(1) 二十万元以上的材料采购合同流程（由总经理最终审批）：

供应商入围审批（分管副总审批）→组织入围供应商报价、汇总分析→确定合作供应商，定标报告审批→与供应商进行合同洽谈，形成洽谈记录（100万以上组织进行合同评审并形成记录）→合同流程审批→签订合同（由总经理最终审批）→根据合同规定内容进行供货、签收、付款。

(2) 十万元至二十万元的材料采购合同流程(定标报告由总经理审批，合同由分管副总审批)：

供应商入围审批（分管副总审批）→组织入围供应商报价、汇总分析→确定合作供应商，定标报告审批（由总经理审批）→与供应商进行合同洽谈，形成洽谈记录→合同流程审批（由总经理最终审批）→签订合同→根据合同规定内容进行供货、签收、付款。

### (3) 三万元至十万元材料采购合同流程（由分管副总最终审批）

直接组织几家意向供应商进行报价、分析→确定合作供应商，合同单位确定审批（由分管副总最终审批）→与供应商进行合同洽谈，形成洽谈记录→合同流程审批（由分管副总最终审批）→签订合同→根据合同规定内容进行供货、签收、付款。

### (4) 三万元以下材料采购（属于零星采购流程）

项目部提出采购申请，走零星采购流程（分管副总审批）→采购部根据项目流程单上要求组织采购工作→采购完成由项目部签收确定后，直接走发票报销流程（财务总监审批）。

## 6、销售模式

公司在自主销售模式基础上，在公司层面，设立营销策划部，专门负责企业整体形象宣传和推广，通过平面、立体媒体以及产品说明会、房交会等各种活动推广项目；销售部则专门负责具体项目的全程销售，自客户接触项目开始，直至项目交付使用、办理交房手续，提供全程专业服务。具体的销售策略上，营销策划部门可依据市场的实际需求，随时提出房源阶段性促销方案。

## (十二) 发行人主营业务收入构成情况

### 1、营业收入情况

#### (1) 业务构成情况

#### 发行人营业收入按产品类别划分情况

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	621,612.94	93.30	360962.25	90.97	408,467.76	95.79
房屋租赁	5,905.49	0.89	6097.28	1.54	5,465.30	1.28
物业服务	9,232.33	1.39	7115.19	1.79	5,888.69	1.38
建筑施工	26,594.24	3.99	19,728.07	4.97	3,673.44	0.86
其他	2,912.93	0.43	2874.10	0.73	2,926.32	0.69
合计	<b>666,257.92</b>	<b>100.00</b>	<b>396,776.89</b>	<b>100.00</b>	<b>426,421.51</b>	<b>100.00</b>

## 发行人营业成本按产品类别划分情况

单位：万元，%

类别	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	351,701.51	90.40	231,857.43	88.74	308,852.46	96.40
房屋租赁	2,849.68	0.73	2,821.52	1.08	2,564.39	0.80
物业服务	8,480.13	2.18	6,623.64	2.53	5,002.80	1.56
建筑施工	25,673.47	6.60	19,494.97	7.46	3416.02	1.07
其他	332.49	0.09	491.36	0.19	539.21	0.17
<b>合计</b>	<b>389,037.26</b>	<b>100.00</b>	<b>261,288.92</b>	<b>100.00</b>	<b>320,374.88</b>	<b>100.00</b>

## 发行人毛利润和毛利率情况一览表

单位：万元，%

类别	2019年度		2018年度		2017年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
房屋销售	269,911.42	43.42	129,104.82	35.77	99,615.30	24.39
房屋租赁	3,055.81	51.75	3,275.76	53.72	2,900.91	53.08
物业服务	752.20	8.15	491.55	6.91	885.89	15.04
建筑施工	920.77	3.46	233.10	1.18	257.42	7.01
其他	2,580.44	88.59	2382.74	82.90	2,378.11	81.27
<b>合计</b>	<b>277,220.66</b>	<b>41.61</b>	<b>135,487.97</b>	<b>34.15</b>	<b>106,046.63</b>	<b>24.87</b>

最近三年，发行人营业收入分别为 426,421.51 万元、396,776.89 万元和 666,257.92 万元。公司主营业务突出，营业收入主要来源于主营业务收入，包括房屋销售、物业服务、房屋租赁和建筑施工等。

最近三年，发行人毛利润分别为 106,046.63 万元、135,487.97 万元和 277,220.66 万元。其中，房屋销售业务是发行人毛利润的主要来源，报告期内房地产销售的毛利润为 99,615.30 万元、129,104.82 万元和 269,911.42 万元。

整体来看，近三年发行人毛利润呈现增长的趋势，尤其是 2019 年度毛利润较上一年度增加 141,732.69 万元，增幅达 104.61%，主要是 2019 年度公司房地产业务持续扩大，交付楼盘较多所致。

报告期内，发行人毛利率分别为 24.87%、34.15%和 41.61%，逐年上升。发行人房地产开发以刚需型住宅项目为主，辅之以改善型住宅项目。

### (2) 区域分布情况

报告期内，发行人营业收入按区域构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
宁波	517,850.11	77.73	382,209.17	96.33	378,072.10	88.66
杭州	3,958.23	0.59	4,024.83	1.01	4,175.04	0.98
台州	2,014.60	0.30	10,542.89	2.66	44,174.38	10.36
嘉兴	142,414.79	21.38	-	-	-	-
其他	20.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	<b>666,257.92</b>	<b>100.00</b>	<b>396,776.89</b>	<b>100.00</b>	<b>426,421.51</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人营业成本按区域构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
宁波	296,186.36	76.13	249,988.42	95.67	286,866.97	89.54
杭州	1,698.42	0.44	1,663.41	0.64	2,311.95	0.72
台州	471.02	0.12	9,637.09	3.69	31,195.96	9.74
嘉兴	90,681.46	23.31	-	-	-	-
合计	<b>389,037.26</b>	<b>100.00</b>	<b>261,288.92</b>	<b>100.00</b>	<b>320,374.88</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人毛利润和毛利率按区域构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
宁波	221,663.76	42.80	132,220.75	34.59	91,205.13	24.12
杭州	2,259.81	57.09	2,361.42	58.67	1,863.08	44.62
台州	1,543.57	76.62	905.80	8.59	12,978.42	29.38
嘉兴	51,733.33	36.33	-	-	-	-
其他	20.19	100	-	-	-	-
合计	<b>277,220.66</b>	<b>41.61</b>	<b>135,487.97</b>	<b>34.15</b>	<b>106,046.63</b>	<b>24.87</b>

发行人不仅是宁波地区房地产开发行业的龙头企业，也是长三角地区房地产企业中跨区域开发的先行者和佼佼者。从地区销售构成看，公司主要经营区域以宁波为主，以浙江其他主要城市为辅。自 2017 年到 2019 年以来宁波开发额占比均较高，开发市场份额分别为 88.66%、96.33%和 77.73%。

## 2、主营业务经营概况

## (1) 商品房销售

报告期内，公司的房地产开发业务保持了较快的增长速度，房地产开发业务主要经营指标如下：

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
新开工面积（万平方米）	75.82	80.00	75.79
签约面积（万平方米）	115.54	71.65	28.93
签约金额（亿元）	201	133.00	52.78
结算面积（万平方米）	55.82	22.58	25.40
结算金额（亿元）	62.16	39.69	42.64
竣工面积（万平方米）	55.82	22.33	0.99

2017 年公司加快项目发展进度，新开工面积增幅较大，为 75.79 万平方米。2017 年竣工面积为 0.99 万平方米，但结转收入面积 25.40 万平方米，主要由于 2016 年 12 凤凰城和香园一期项目竣工，因交房原因，实际结转发生在 2017 年。2016 年至 2017 年，公司坚持深耕宁波，加快城市拓展和布局，同时通过实施积极灵活的定价策略，优化项目营销推广策略，合理安排销售节奏，并有针对性地推出适合刚需人群的产品和户型，实现销售面积较快增长。2018 年度，新开工面积为 80.00 万平方米；同时，2019 年结转项目明显增加，结算面积为 55.82 万平方米，结算金额 62.16 亿元。

## (2) 房屋租赁

公司对外出租的主要为杭州荣安大厦、宁波荣安大厦两座办公楼和杭州滨江区长河街道江南望庄 8 号商业楼。

发行人最近三年物业租赁基本情况如下：

单位：万平方米、万元、%

项目名称	规划建设面积	2017 年租金收入	2018 年租金收入	2019 年租金收入	出租率（2017 年末）	出租率（2018 年末）	出租率（2019 年末）
宁波荣安大厦	4.30	1,877.03	1,947.07	2,050.00	96.38	90.01	92
杭州荣安大厦	3.70	3,370.27	3,670.59	3,855.49	95.87	93.03	91
杭州 8 号商业楼	0.59	217.99	354.23	515.00	100	100	100

报告期内，发行人房屋租赁收入分别为 5,465.30 万元、6,097.28 万元和 5,905.49 万元。2017 至 2019 年度，发行人房屋租赁收入主要来源于宁波荣安大

厦、杭州荣安大厦两处持有型物业的租赁收入。2017年4月24日，发行人子公司杭州荣圣投资管理有限公司与杭州朗荣投资有限公司签订房屋租赁合同，将杭州市滨江区长河街道江南望庄8幢商业用房8号楼1-10楼出租，租赁期2017年4月25日起2027年10月24日。宁波荣安大厦规划设计面积为4.30万平方米，杭州荣安大厦规划设计面积为3.70万平方米，杭州8号商业楼为0.59万平方米，其中宁波荣安大厦2017年、2018年和2019年已实现96.38%、90.01%和91%的出租率；杭州荣安大厦的出租率在2017年、2018年和2019年分别达到95.87%、93.03%和92%；杭州滨江江南望庄8号商业楼出租率100%。2017年、2018年和2019年，宁波荣安大厦实现收入1,877.03万元、1,947.07万元和2,050.00万元；杭州荣安大厦实现收入3,370.27万元、3,670.59万元和3,855.49万元；由于杭州滨江江南望庄8号商业楼2017年4月刚刚签订协议，2017年实现收入较少，为217.99万元，2018年和2019年分别实现收入354.23万元和515.00万元。

### (3) 物业服务

公司委托子公司宁波荣安服务物业公司为其开发的房地产项目提供物业服务，宁波荣安物业服务公司为发行人全资子公司，并具有国家物业服务二级资质。经过多年的实践积累和创新突破，公司确立了以牢固树立“尽心为业主服务，尽力让业主满意”服务宗旨，努力为业主创造“安全、整洁、舒适、方便”的居住环境。报告期内，公司物业服务业务收入稳步增长，近三年物业服务收入分别为0.59亿元、0.71亿元和0.92亿元，分别占比1.38%、1.79%和1.39%。

### 3、发行人房地产开发资质

截至2020年3月末，发行人及其下属子公司已经取得了与其业务经营相关的资质或许可，主要资质情况如下：

序号	公司名称	证书编号	证书到期时间	资质级别
1	荣安地产股份有限公司	建开企[2019]2038号	2022年5月16日	壹级
2	宁波荣居置业有限公司	鄞综字(2019)041号	2021年4月30日	三级
3	宁波投创荣安置业有限公司	建开企[2018]1954号	2021年10月12日	壹级
4	宁波市人民房地产开发有限公司	甬房开019号	2022年10月31日	三级
5	宁波荣安房地产开发有限公司	甬房开018号	2022年10月31日	三级
6	宁波康梁房地产开发有限公司	海综字040号	2020年10月31日	暂三级
7	宁波康旺置业有限公司	海综字041号	2020年10月31日	暂定三级

序号	公司名称	证书编号	证书到期时间	资质级别
8	象山荣安置业有限公司	象综字第 162 号	2020 年 10 月 10 日	暂定三级
9	宁波海洋置业有限公司	象综字第 117 号	2021 年 1 月 23 日	暂定三级
10	宁波荣港置业有限公司	海综字 001 号	2020 年 10 月 31 日	暂定三级
11	宁波欢乐购广场开发有限公司	鄞综字（2019）074 号	2020 年 10 月 31 日	暂定三级
12	宁波康鹏置业有限公司	鄞综字（2019）024 号	2020 年 4 月 30 日	暂三级
13	嘉兴荣安置业有限公司	嘉房开经 140 号	2020 年 5 月 21 日	暂定三级
14	海盐荣安置业有限公司	浙房盐房 171 号	2021 年 4 月 17 日	暂定
15	嘉善荣安置业有限公司	（2018）善房 213 号	2020 年 10 月 31 日	暂定
16	杭州荣美置业有限公司	余房项字 060 号	2020 年 5 月 23 日	暂定
17	杭州荣德置业有限公司	余房项字 086 号	2020 年 9 月 10 日	暂定
18	桐乡荣安置业有限公司	浙房桐房 459 号	2021 年 9 月 12 日	暂定
19	浙江天苑景观建设有限公司	D333008697	2021 年 1 月 25 日	市三级
20	浙江天苑景观建设有限公司	D233008690	2021 年 2 月 3 日	省二级
21	苍南荣安置业有限公司	浙房温综字第 04248 号	2021 年 8 月 7 日	暂定
22	重庆市康瀚置业有限公司	1109099	2020 年 8 月 22 日	可按贰级
23	重庆康甬置业有限公司	1209109	2020 年 8 月 28 日	可按贰级
24	重庆市康创置业有限公司	1009307	2021 年 1 月 23 日	可按贰级

### （十三）发行人房地产开发项目情况

#### 1、已完工项目情况（截至 2020 年 3 月末）

报告期内，发行人已完工项目共计 10 个，总建筑面积 59.15 万平方米。具体情况如下表：

单位：平方米、%

城市	具体项目	业态	开发主体	权益比例	占地面积	计容建筑面积	竣工时间	法律手续
宁波	山语湖苑	住宅	宁波东钱湖荣安置业有限公司	100	16,368.00	16,531.68	2017.8.15	八证齐全
宁波	香园二期（B 地块）	住宅	宁波投创荣安置业有限公司	100	31,278.00	71,939.00	2018.6.15	八证齐全
宁波	香园二期（C 地块）	住宅	宁波投创荣安置业有限公司	100	16,743.00	21,765.00	2018.6.15	八证齐全
宁波	诚品园	住宅	宁波投创荣安置业有限公司	100	7,476.00	29,530.00	2018.10.13	八证齐全



宁海	凤凰城二期	住宅	宁海荣安置业有限公司	100	47,722.00	102,596.00	2018.9.10	八证齐全
宁波	心尚园	住宅	宁波荣居置业有限公司	100	37,278.00	82,012.00	2019.1.1	八证齐全
宁波	留香园	住宅	宁波康鹏置业有限公司	100	21,199.00	36,038.00	2019.9.19	八证齐全
宁波	晴雪园	住宅	宁波荣安房地产开发有限公司	100	8,423.00	13,477.00	2019.11.30	八证齐全
宁波	桃花源	住宅	宁波康梁房地产开发有限公司	100	53,793.00	107,586.00	2019.11.22	八证齐全
嘉兴	嘉兴荣安府	住宅	嘉兴荣安置业有限公司	100	47,832.10	110,014.00	2019.12.19	八证齐全
总计				-	288,112.10	591,488.68	-	-

注：八证为土地证、立项批复、环评、建设用地规划证、建设工程规划证、建筑工程施工证、预售证及施工竣工备案表

#### 报告期内发行人主要完工项目情况表

单位：万元、万平方米、%

序号	项目名称	总可售面积	截止 2020 年 3 月末累计销售面积	截止 2020 年 3 月末累计销售金额	截止 2020 年 3 月末销售进度	截止 2020 年 3 月末回款进度
1	山语湖苑	0.93	0.93	2.39	100	100
2	香园二期（合计数）	9.32	9.32	21.39	100	100
3	诚品园	2.88	2.88	4.23	100	100
4	凤凰城二期	10.28	10.28	11.20	100	100
5	心尚园	8.00	8.00	18.13	100	100
6	留香园	3.50	3.48	8.83	100	100
7	晴雪园	1.36	1.31	4.30	96.32	100
8	桃花源	10.55	10.41	21.30	98.67	100
9	嘉兴荣安府	11.14	11.14	21.08	100	100

#### 2、在建项目情况（截至 2020 年 3 月末）

报告期内，发行人在建房地产开发项目共计 45 个，总建筑面积 449.33 万平方米。具体情况如下表：

#### 截至 2020 年 3 月底公司在建项目基本情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	所在城市	计容建筑面积	预计总投资额	已投金额	项目进展
竹径云山	焦作	6.74	2.16	0.59	在建在售
林语春风	重庆	19.40	17.27	11.63	在建在售
明月江南	重庆	7.22	7.03	5.72	在建在售
柳岸潮鸣	重庆	2.11	4.37	2.42	在建在售
九龙一号	重庆	8.01	17.43	11.56	在建
董里	宁波	1.15	1.50	1.18	在建在售
侯潮府	宁波	9.95	10.98	6.56	在建在售
星空里	宁波	11.04	9.45	5.38	在建在售
桃李郡	宁波	5.60	11.42	8.89	在建在售
劝学里	宁波	7.84	17.88	13.00	在建在售
嵩南府	宁波	8.75	6.93	5.36	在建在售
涌清府	宁波	9.90	13.59	10.32	在建在售
云董台	宁波	8.01	21.57	16.57	在建在售
湖畔越山	宁波	6.97	11.19	8.24	在建在售
西溪里	宁波	5.28	9.97	6.69	在建在售
四季珑玥华府	宁波	18.22	21.00	15.70	在建在售
新悦府	宁波	14.39	13.77	9.12	在建在售
江南润园	宁波	5.55	18.03	10.12	在建
江枫晓月	宁波	4.12	11.39	6.54	在建
柳岸风荷	宁波	4.69	15.44	10.74	在建
春和景明	宁波	5.95	10.28	6.18	在建
台州一号	台州	34.53	43.84	34.66	在建在售
海尚望府	台州	18.25	20.13	10.24	在建在售
东宸华庭	台州	2.25	3.36	2.45	在建在售
汀兰雅苑	台州	15.00	1.86	1.39	在建在售
金成华府	台州	10.31	16.31	4.68	在建
都会传奇	温州	7.24	13.83	9.60	在建在售
东宸佳园	温州	10.39	17.23	12.94	在建在售
国瑞府	温州	12.64	25.77	18.98	在建在售
都会玖著	温州	13.02	15.92	12.31	在建在售
都会森林	温州	7.24	10.83	7.90	在建在售
瑞安荣安府	温州	17.10	28.59	16.85	在建在售
海上明月	嘉兴	11.10	10.94	8.42	在建在售
金域兰庭	嘉兴	4.17	4.37	4.11	在建在售
崇德府	嘉兴	15.07	12.55	10.27	在建在售
汇隽公馆	嘉兴	7.15	12.31	8.75	在建在售
桐乡荣安府	嘉兴	10.87	15.07	10.26	在建在售
万卷风华	嘉兴	14.90	24.60	22.50	在建在售
紫宸	舟山	8.36	7.87	6.58	在建在售

君宸	舟山	5.37	8.70	4.86	在建在售
玉水官邸	杭州	11.07	13.19	13.19	在建在售
印江南	杭州	14.02	36.13	22.01	在建在售
柳岸闻莺	杭州	8.50	18.05	15.07	在建在售
东潮府	杭州	9.35	26.40	18.90	在建在售
祥宸府	杭州	10.54	38.90	26.34	在建
合计	--	449.33	679.40	475.77	--

### 3、拟建项目情况（截至 2020 年 3 月末）

截至 2020 年 3 月末，发行人拟建房地产开发项目共计 9 个，总建筑面积 137.61 万平方米。发行人主要拟建房地产开发项目情况如下表所示：

城市	具体项目	业态	开发主体	占地面积（平米）	计容建筑面积（平米）
西安	YT4-19-53-1	商住	宁波投创荣安置业有限公司	100	43,467
宁波	海曙区后孙地段五江口区块地块	商住	宁波市赫江置业有限公司	16.6	478,255
重庆	重庆九龙坡区大杨石组团 W 分区 W04-505 号宗地	住宅	重庆市康瀚置业有限公司	33	27,876
嘉兴	2019 南-025 号地块	住宅	嘉兴荣阳置业有限公司	50	201,940
宁波	鄞州区 YZ13-02-a3(长丰地段) 地块	住宅	宁波康丰置业有限公司	30	36,975
嘉兴	经开 2019-21 号	住宅	嘉兴荣越置业有限公司	50	124,691
台州	椒江区中心大道以西、规划道路一以北地块	商住	台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司	30	182,333
宁波	甬储出 2020-011 号	商住	宁波康全企业管理咨询有限公司	100	145,480
温州	温审资中心土告字（2020）9 号	商住	嘉兴钺宏置业有限公司	100	135,104

#### （十四）发行人主要客户及供应商

##### 1、主要客户

最近三年，本公司房地产业务前五大客户情况如下：

单位：万元，%

年度	客户名称	销售金额	占营业收入的比例
2019 年度	第一名	8,980.25	1.35
	第二名	5,196.40	0.78
	第三名	3,495.90	0.52
	第四名	2,129.45	0.32
	第五名	2,094.17	0.32
	合计	21,896.18	3.29
2018 年度	第一名	9,508.82	2.40
	第二名	6,122.26	1.54
	第三名	4,149.35	1.05
	第四名	1,895.31	0.48
	第五名	1,619.05	0.41
	合计-	23,294.79	5.88
2017 年度	第一名	2,721.52	0.64
	第二名	2,141.10	0.50
	第三名	804.76	0.19
	第四名	729.33	0.17
	第五名	705.26	0.17
	合计-	7,101.97	1.67

## 2、主要供应商

最近三年，本公司房地产业务前五大供应商情况如下：

年度	供应商名称	采购金额（万元）
2019 年度	宁波市自然资源和规划局	3,060,33.13
	杭州市规划和自然资源局	253,240.00
	嘉兴市自然资源和规划局	241,687.12
	瑞安市自然资源和规划局	141,957.00
	桐乡市自然资源和规划局	139,700.00
	<b>总计</b>	<b>1,082,617.26</b>
2018 年度	苍南县国土资源局	156,182.00
	宁波市鄞州区国土资源局	99,620.07
	桐乡市国土资源局	71,000.00
	嘉善县国土资源局	70,330.77
	宁波市象山县国土资源局	66,800.00
	<b>合计</b>	<b>463,932.84</b>
2017 年度	重庆联合产权交易所集团股份有限公司	107,129.00
	宁波市国土资源局海曙分局	61,023.52
	杭州市国土资源局余杭分局	57,450.00
	宁波市鄞州区公共资源交易中心	28,495.72

年度	供应商名称	采购金额（万元）
	海盐县国土资源局	22,468.14
	<b>合计</b>	<b>276,566.38</b>

## 八、发行人独立性情况

发行人自设立以来，严格按照公司章程及相关法律法规的要求规范运作、健全了公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面具备独立性，具有独立完整的业务体系及面向市场独立自主经营的能力。

### （一）资产独立

公司及所属子公司拥有的生产经营性资产权属清楚，与控股股东之间的产权关系明晰，不存在资产被控股股东无偿占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动，未受到其它任何限制。

### （二）人员独立

公司拥有完全独立于控股股东的组织架构、劳动、人事及工资管理体系以及生产经营场所。控股股东高级管理人员（包括董事、监事、总裁、副总裁、财务总监等）按照公司章程规定程序对公司高级管理人员进行任免、考核和管理。

### （三）财务独立

公司建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立开设银行账户，依法独立纳税，独立作出各项财务决策，不存在控股股东干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于控股股东。

### （四）机构独立

公司拥有独立、完整的机构设置。公司董事会、经理层、经营管理机构均独立于控股股东，控股股东的内设机构与本公司的相应部门没有上下级关系。

### （五）业务独立

公司具有独立完整的房地产开发与经营体系，在土地储备、工程施工、材料采购、项目销售等环节具有业务独立性及自主经营能力，独立于控股股东、实际控制人及其控制企业。

## 九、关联方关系及其交易

### （一）主要关联方及关联关系

#### 1、控股股东及实际控制人

##### （1）控股股东

发行人的控股股东为荣安集团，荣安集团的具体情况请参见本募集说明书摘要“第三节 发行人的基本情况”之“四、（一）1、控股股东基本情况”。

##### （2）实际控制人

发行人的实际控制人为王久芳，王久芳的具体情况请参见本募集说明书摘要“第三节 发行人的基本情况”之“四、（一）2、实际控制人基本情况”。

#### 2、控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业

截至2020年3月31日，控股股东、实际控制人及其一致行动人直接、间接控制的企业基本情况请参见本募集说明书摘要“第三节 发行人的基本情况”之“四、（三）控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业情况”。

#### 3、发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
宁波荣安资产管理公司	同受一方控制
宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	同受一方控制
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
德信地产（岱山）有限公司	合营企业宁波合煜投资管理有限公司之子公司
舟山德通置业有限公司	合营企业宁波世泉投资管理有限公司之子公司
宁波康华置业有限公司	合营企业宁波荣安教育投资管理有限公司之子公司
浙江德盛置业有限公司	合营企业浙江锦森投资管理有限公司之子公司
温州金耀房地产开发有限公司	合营企业杭州火丰投资管理有限公司之子公司
宁波涌韬置业有限公司	合营企业宁波宜宜投资管理有限公司共同控制的企业
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
桐乡荣金置业有限公司	合营企业嘉兴睿钇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
宁波新曙光房地产开发有限公司	其他关联方
舟山亿发置业有限公司	其他关联方

舟山亿泉置业有限公司	其他关联方
宁波新萃置业有限公司	原持有其他关联方宁波新曙光房地产开发有限公司 47%股权
何雅萍	实际控制人之配偶
邓华堂	董事会秘书
张怀满	监事

## (二) 关联交易

报告期内，公司发生的关联交易如下：

### 1、出售商品、提供劳务

单位：万元

关联方	交易内容	2019 年末	2018 年末	2017 年末
台州市中梁宇置业有限公司	品牌服务	129.62	-	-
舟山亿发置业有限公司	品牌服务	488.98	-	-
舟山亿泉置业有限公司	品牌服务	98.58	-	-
舟山德通置业有限公司	咨询服务	72.82	38.83	-
重庆南锦联房地产开发有限公司	咨询服务	20.19	15.9	-
重庆美荣房地产开发有限公司	咨询服务	184.57	499.29	-
浙江德盛置业有限公司	咨询服务	-	18.34	-
余姚中珉置业有限公司	咨询服务	73.58	67.92	-
桐乡荣正置业有限公司	咨询服务	55.34	103.7	-
台州市中梁宇置业有限公司	咨询服务	262.91	290.75	-
宁波康华置业有限公司	咨询服务	-	637.68	-
德信地产(岱山)有限公司	咨询服务	72.82	9.71	-
慈溪市金桂置业有限公司	咨询服务	127.16	85.85	-
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	咨询服务	186.79	-	-
宁波涌韬置业有限公司	咨询服务	247.23	-	-

乐清昌悦置业有限公司	咨询服务	144.47	-	-
台州椒江方远荣安置业有限公司	咨询服务	174.53	-	-
台州经开方远荣安置业有限公司	咨询服务	25.94	-	-
宁波康华置业有限公司	销售代理	-	948.82	55.89
荣安集团股份有限公司	餐饮服务	10.42	12.4	-
台州市中梁宇置业有限公司	物业服务	-	1.73	-
宁波鄞州安和口腔医院有限公司	物业服务	-	8.23	-
宁波新曙光房地产开发有限公司	物业服务	-	181.32	274.95
宁波新曙光房地产开发有限公司	销售代理	-	-	1,223.07
宁波新曙光房地产开发有限公司	品牌服务	-	-	495.4
宁波新曙光房地产开发有限公司	代建服务	-	-	422.64
宁波康华置业有限公司	物业服务	-	51.87	-
宁波陈婆渡置业有限公司	物业服务	-	1.42	-
台州椒江方远荣安置业有限公司	物业服务	97.37	-	-
舟山亿发置业有限公司	物业服务	136.57	-	-
舟山亿泉置业有限公司	物业服务	47.41	-	-
温州金耀房地产开发有限公司	工程施工	5,196.40	1,895.31	-
桐乡荣正置业有限公司	工程施工	2,094.17	6,018.56	-
宁波康华置业有限公司	工程施工	801.2	2,510.99	2,662.14
宁波陈婆渡置业有限公司	工程施工	-	-770.26	-
慈溪市金桂置业有限公司	工程施工	8,980.25	9,422.97	-
杭州荣福置业有限公司	工程施工	3,495.90	-	-
桐乡荣金置业有限公司	工程施工	2,129.45	-	-
何雅萍	房屋销售	-	155.9	-
邓华堂	房屋销售	263.04	-	-
张怀满	房屋销售	296.88	-	13.59
合计		25,914.61	22,207.23	5,147.68

## 2、支付董事、监事、高级管理人员薪酬



单位：万元

项目	2019年	2018年	2017年
关键管理人员报酬	650.40	528.00	721.00

### 3、关联担保

截至2019年末，发行人对合并范围外关联担保明细如下：

单位：万元

担保方	被担保对象	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日
荣安地产股份有限公司	杭州荣福置业有限公司	100,000.00	2019-12-20	2022-12-20
荣安地产股份有限公司	宁波涌稻置业有限公司	15,141.00	2018-11-1	2021-10-31
荣安地产股份有限公司	乐清昌悦置业有限公司	4,500.00	2018-9-7	2021-9-7
荣安地产股份有限公司	温州金耀房地产开发有限公司	10,500.00	2018-11-20	2020-11-19
荣安地产股份有限公司	台州经开方远荣安置业有限公司	4,250.00	2019-9-19	2020-9-19
荣安地产股份有限公司	台州椒江方远荣安置业有限公司	4,050.00	2019-10-29	2022-10-27
荣安地产股份有限公司	杭州滨沁房地产开发有限公司	2,442.00	2019-12-25	2020-12-25
荣安地产股份有限公司	桐乡荣金置业有限公司	25,000.00	2019-12-23	2022-11-25
合计		165,883.00		

### 4、关联租赁

2017年-2019年，公司作为出租方曾将部分房屋出租给关联方，具体情况如下：

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2019年 确认的租 赁收入	2018年 确认的租 赁收入	2017年 确认的租 赁收入
荣安地产	宁波荣安资产管理有限公司	办公楼租赁	4.69	8.68	13.31
荣安地产	宁波怡安医疗投资有限公司	办公楼租赁	-	-	16.15
荣安地产	宁波市鄞州荣安投资管理 有限公司	办公楼租赁	2.78	4.70	0.43
荣安地产	宁波康华置业有限公司	办公楼租赁	-	1.73	3.48
荣安地产	荣安集团股份有限公司	办公楼租赁	14.20	13.77	-

### 5、关联方应收应付款项

#### (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	截至 2019 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	宁波陈婆渡置业有限公司	-	-
应收账款	宁波康华置业有限公司	13,139,657.80	656,982.89
应收账款	台州市中梁宇置业有限公司	864,200.00	43,210.00
应收账款	桐乡荣正置业有限公司	3,170,083.12	158,504.16
应收账款	慈溪市金桂置业有限公司	1,005,637.60	50,281.88
应收账款	温州金耀房地产开发有限公司	23,046,533.57	1,152,326.68
应收账款	浙江德盛置业有限公司	-	-
应收账款	台州椒江方远荣安置业有限公司	2,857,960.06	142,898.00
应收账款	桐乡荣金置业有限公司	9,836,379.20	491,818.96
应收账款	舟山亿发置业有限公司	2,688,584.47	134,429.22
应收账款	舟山亿泉置业有限公司	985,849.06	49,292.45
应收账款	宁波涌韬置业有限公司	1,795,643.18	89,782.16
应收账款	台州经开方远荣安置业有限公司	275,000.00	13,750.00
小计	-	59,665,528.06	2,983,276.40
其他应收款	桐乡荣正置业有限公司	-	-
其他应收款	宁波合煜投资管理有限公司	23,400,008.35	1,170,000.42
其他应收款	宁波世泉投资管理有限公司	5,250,000.00	262,500.00
其他应收款	台州市中梁宇置业有限公司	-	-
其他应收款	浙江锦森投资管理有限公司	-	-
其他应收款	重庆美荣房地产开发有限公司	-	-
其他应收款	慈溪市金桂置业有限公司	63,212,921.30	3,160,646.07
其他应收款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	7,838,301.38	391,915.07
其他应收款	杭州火丰投资管理有限公司	31,250.00	1,562.50
其他应收款	杭州臻昱达房地产开发有限公司	-	-
其他应收款	宁波世章投资管理有限公司	-	-
其他应收款	宁波宣宜投资管理有限公司	37,975.00	1,898.75
其他应收款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	-	-
其他应收款	余姚中珉置业有限公司	-	-
其他应收款	浙江德盛置业有限公司	-	-
其他应收款	宁波新萃置业有限公司	-	-
其他应收款	杭州滨哲企业管理有限公司	232,242,450.00	11,612,122.50
其他应收款	杭州震大投资有限公司	891,598,000.00	44,579,900.00
其他应收款	嘉兴钺和置业有限公司	480,969,900.00	24,048,495.00
其他应收款	台州椒江方远荣安置业有限公司	69,412,500.00	3,470,625.00
其他应收款	台州经开方远荣安置业有限公司	6,438,750.00	321,937.50
其他应收款	桐乡荣金置业有限公司	366,062,077.78	18,303,103.89
其他应收款	重庆融美实业有限公司	16,950,595.20	847,529.76
其他应收款	重庆筑品房地产开发有限公司	70,907,100.00	3,545,355.00
小计	-	2,226,513,527.63	111,325,676.39

## (2) 预收/预付项目

单位：元

项目名称	关联方	截至 2019 年 12 月 31 日
预收账款	荣安集团股份有限公司	74,738.10
预收账款	宁波荣安资产管理有限公司	46,928.57
预收账款	宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	27,809.53
预收账款	张怀满	-
小计	-	149,476.20
其他应付款	宁波陈婆渡置业有限公司	-
其他应付款	宁波荣安教育投资管理有限公司	31,750,000.00
其他应付款	嘉兴荣旺置业有限公司	445,000,000.00
其他应付款	余姚中珉置业有限公司	20,833,543.12
其他应付款	温州金耀房地产开发有限公司	130,000,000.00
其他应付款	宁波康瑞企业管理咨询咨询有限公司	167,732,664.58
其他应付款	重庆南锦联房地产开发有限公司	17,035,876.73
其他应付款	重庆美荣房地产开发有限公司	75,745,900.00
其他应付款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	120,117,092.80
其他应付款	台州市中梁宇置业有限公司	284,838,693.33
其他应付款	杭州荣福置业有限公司	348.77
其他应付款	浙江锦森投资管理有限公司	12,400,000.00
其他应付款	桐乡荣正置业有限公司	115,042,000.00
其他应付款	宁波涌韬置业有限公司	45,325,000.00
其他应付款	杭州臻昱达房地产开发有限公司	273,860.42
其他应付款	荣安集团股份有限公司	12,000.00
其他应付款	宁波荣安资产管理有限公司	7,600.00
其他应付款	宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	4,500.00
小计	-	1,466,119,079.75

### (三) 对关联交易决策权力和程序规范的制度安排及履行情况

#### 1、公司章程对关联交易决策权限和程序的规定

为保证公司可能产生的关联交易合法、公允，公司章程就关联交易决策权限与程序作了如下规定：

“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

股东大会在表决有关关联交易事项时，关联股东应当在审议和表决该事项前

---

主动向会议主持人申请回避。公司董事会、监事会、非关联股东有权在表决有关关联交易事项前，要求关联股东回避。其他股东或被要求回避的股东，对关联交易事项的定性及由此带来的回避和放弃表决权有异议的，可申请无须回避的董事召开临时董事会，由会议依据法律、行政法规和其他规范性规章及证券交易所上市规则有关关联交易的规定作出决定。该决定为终局决定。如异议者不服，可在股东大会后向有关证券监管部门投诉或以其他方式申请处理。”

“公司与关联法人达成的关联交易总额或就同一标的12个月内达成的关联交易累计金额在300万元至3,000万元之间且占公司最近一期经审计净资产值的0.5%至5%之间的，应由公司独立董事认可后，提交董事会审议批准。

公司与关联自然人发生的交易金额在30万元以上的关联交易，应由公司独立董事认可之后，提交董事会批准后实施”。

## 2、《关联交易管理办法》对关联交易的规定

公司制定的《关联交易管理办法》对关联交易中关联方的认定标准、关联交易的决策权限、关联交易的审议程序等事项作出了具体规定。

该制度规定：

“定价原则和定价方法：

（一）定价原则：关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；

（二）定价方法：交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

市场价：以市场价为准确定商品或劳务的价格及费率；

成本加成价：在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润确定交易价格及费率；

协议价：由交易双方协商确定价格及费率。”

关联交易的审批权限和决策程序为：

---

“公司与关联自然人发生的交易金额在30万元以下的关联交易，由总经理审批后实施。公司与关联自然人发生的交易金额在30万元以上的关联交易，应由公司独立董事认可之后，提交董事会批准后实施，并及时进行披露。

公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级人员提供借款。

公司与关联法人发生的交易金额在300万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的关联交易，应由公司独立董事认可后，提交董事会批准后实施。未达到上述条件金额的关联交易，由总经理审批后实施。

公司与关联人发生的交易（获赠现金资产和提供担保外）金额在3,000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产值5%以上的关联交易，公司应聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计，并经独立董事审查同意（出具书面独立意见）后，报董事会审议，在经董事会审议通过后，报股东大会批准后实施。

公司为关联人提供担保，不论金额大小，均应当在董事会审议通过后提交公司股东大会审议。”

### **3、报告期内关联交易决策权限与程序的履行情况**

经核查，报告期内公司与关联方之间的关联交易均出于生产经营的需要，按照一般商业交易条件公允地进行，不存在损害公司及其他股东利益的情况；公司与关联方的关联交易价格公允，不存在损害中小股东利益的情况；公司按照关联交易相关规定已履行了审批程序，关联交易的决策程序合法有效。

### **4、独立董事对关联交易的意见**

公司独立董事对公司与关联方发生的重大关联交易发表了独立意见，认为公司关联交易公平、合理，未损害广大股东尤其是中小股东的利益。

## **十、发行人内部管理制度**

作为上市公司，发行人依据《公司法》、《公司章程》，不断加强内部控制体系的建设，建立了包括内部审计、子公司管理制度、担保管理、关联交易管理

---

制度、募集资金管理制度、财务内部稽核与检查、信息披露事务管理等在内的一系列内部控制制度，保证了公司有序运转，并在公司管理中得到了执行。同时随着公司的业务职能的调整、外部环境变化，公司内部控制也将不断修改和完善。

### **（一）内部审计制度**

发行人制定了《内部审计工作制度》，对内部审计的审计纪律，工作职责、权限、程序等做出了明确规定，内部审计涵盖了公司各项业务、各分支机构、财务会计、数据系统和内部控制制度的执行情况等方面。内审部作为公司董事会对公司的内部控制进行监督和评价的机构，独立于公司经营管理层行使监督职能，具有较强的独立性、专职性、权威性。公司现有的内部控制能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，在完整性、合理性及有效性方面不存在重大缺陷。

### **（二）关联交易管理制度**

发行人依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司股东大会规则》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、《关于加强社会公众股东权益保护的若干规定》等法律、法规、规范性文件及公司章程的有关规定，制定关联交易管理制度，规范与控股股东及其他关联人之间的经济行为，保证公司与关联人之间订立的关联交易合同，确保公司的关联交易行为不损害公司和全体股东利益。

### **（三）担保管理制度**

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国证券法》、中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）、《关于上市公司为他人提供担保有关问题的通知》（证监公司字[2000]61号）及《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，结合《公司章程》，制定担保管理制度，规范公司担保行为，防范经营风险，保护公司财产安全，促进公司健康稳定地发展。

#### **（四）子公司管理制度**

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等法律、法规和规章，制定子公司管理制度。加强对子公司的管理，旨在建立有效的控制机制，对公司的组织、资源、资产、投资等和公司的运作进行风险控制，提高公司整体运作效率和抗风险能力。母公司依据对子公司资产控制行使对子公司的重大事项管理。同时，负有对子公司指导、监督和相关服务的义务。子公司在公司总体方针目标框架下，独立经营和自主管理，合法有效地运作企业法人财产。同时，应当执行母公司对子公司的各项制度规定。子公司应当依据《公司法》及有关法律法规的规定，建立健全法人治理结构和运作制度。

#### **（五）募集资金管理制度**

发行人根据《公司法》、《证券法》、《首次公开发行股票并上市管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《关于前次募集资金使用情况报告的规定》、《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关法律、法规、规范性文件及《荣安地产股份有限公司章程》的规定和要求，制定募集资金管理制度。公司董事会建立募集资金存储、使用和管理的内部控制制度，对募集资金存储、使用、变更、监督和责任追究等内容进行明确规定，及时披露募集资金的使用情况。公司董事、监事和高级管理人员应当勤勉尽责，督促公司规范使用募集资金，自觉维护公司募集资金安全，不得参与、协助或纵容公司擅自或变相改变募集资金用途。公司控股股东、实际控制人不得直接或者间接占用或者挪用上市公司募集资金，不得利用公司募集资金及募集资金投资项目获取不正当利益。

#### **（六）财务内部稽核与检查制度**

发行人根据《中华人民共和国会计法》及《荣安地产股份有限公司会计工作基础规范》，特制定公司财务内部稽核和工作检查制度，使公司财务的各项收入、支出符合国家有关法律、行政法规及企业会计准则的规定，防止会计核算工作上的差错和有关人员的舞弊，提高会计核算工作的质量，保证会计资料、会计信息的真实、合法、完整。

### **（七）信息披露事务管理制度**

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《股票发行与交易管理暂行条例》、《上市公司治理准则》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》等法律法规，结合《公司章程》和公司实际情况，制定信息披露事务管理制度，为规范荣安地产股份有限公司信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护公司、公司股东及其他利益相关人员的合法权益。

### **（八）安全生产管理制度**

发行人制定了《安全生产管理制度》，制度中规定了在工程建设中切实贯彻相关安全法律、法规和条例，明确建设工程安全文明施工管理责任，强化项目生产安全管理，杜绝重大安全事故。制度同时规定公司督促并协助项目监理单位、施工单位认真履行工程合同约定的相关内容，组织监理、施工单位安全文明生产等相关事宜。

### **（九）对外提供财务资助管理制度**

发行人根据《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《主板上市公司规范运作指引》及《深圳证券交易所信息披露业务备忘录第 36 号：对外提供财务资助》的相关规定，制定相关制度，规范公司对外提供财务资助行为，合理利用自有资金，防范财务风险，确保公司稳健经营。

### **（十）突发事件管理制度**

为抵御日常经营过程中的突发性风险，发行人设立了针对突发事件的应急预案，对包括突发事件适用范围、组织体系及职责、预警和预防机制、突发事件应急处置方案、突发事件信息披露制度等方面做出了明确规定。预案涉及的突发事件为突然发生的、有别于日常经营的、已经或者可能会对公司的经营、财务状况以及对公司的声誉产生重大影响的、需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件。预案适用于发行人、发行人各职能部门及各全资、控股子公司内突然发生，严重影响或可能转化为严重影响公司治理和正常生产经营的紧急事件的处置。发



---

行人设立了重大突发事件应急处置领导小组，由董事长担任组长，统一领导公司突发事件应急处置，就相关重大问题做出决策和部署，根据需要研究决定公司对外发布事件信息。公司各部门、各下属公司及分支机构责任人作为突发事件的预警、预防工作第一负责人，定期检查及汇报部门或公司有关情况，应急处置领导小组对预警信息进行分析调查，必要时启动应急处置方案。应急处置领导小组确定突发事件后，应根据突发事件性质及事态严重程度，及时组织召开会议，决定启动专项应急预案，并针对不同突发事件，成立相关的处置工作小组，及时开展处置工作。

## 十一、发行人最近三年一期违法违规核查情况

### （一）发行人合法合规经营情况

发行人严格按照《公司法》、相关法律法规及《公司章程》的规定规范运作、依法经营。发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

发行人的董事、监事及高级管理人员不存在因违法违纪而被相关部门处罚的情况，其任职资格符合《公司法》和公司章程的规定。报告期内，董事及高级管理人员的变动均履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和发行人章程的规定，合法有效。

### （二）发行人房地产业务核查情况

发行人属于房地产企业，根据国家房地产市场有关政策，发行人针对本次债券发行进行了房地产业务专项自查，发行人律师和主承销商针对本次债券发行进行了专项核查，经核查发行人及下属公司地产项目不存在土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为；未因土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价行为受到过行政处罚；不存因土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价行为在正在被立案调查的情况。

#### 1、本次发行债券涉及用地的核查范围

2017年1月1日至2020年3月31日，发行人及其控股子公司已完工、在

建、拟建项目合计 64 个，其中完工项目 10 个，在建项目 45 个，拟建项目 9 个，具体项目情况如下表所示：

公司已完工项目情况表

序号	所在地区	项目名称	开发主体
1	宁波	山语湖苑	宁波东钱湖荣安置业有限公司
2	宁波	香园二期（B 地块）	宁波投创荣安置业有限公司
3	宁波	香园二期（C 地块）	宁波投创荣安置业有限公司
4	宁波	诚品园	宁波投创荣安置业有限公司
5	宁海	凤凰城二期	宁海荣安置业有限公司
6	宁波	心尚园	宁波荣居置业有限公司
7	宁波	留香园	宁波康鹏置业有限公司
8	宁波	晴雪园	宁波荣安房地产开发有限公司
9	宁波	桃花源	宁波康梁房地产开发有限公司
10	嘉兴	嘉兴荣安府	嘉兴荣安置业有限公司

公司在建项目情况表

序号	所在地区	项目名称	开发主体
1	焦作	竹径云山	河南大豫置业有限公司
2	重庆	柳岸潮鸣	重庆市康创置业有限公司
3	宁波	董里	宁波投创荣安置业有限公司
4	宁波	侯潮府	宁波海洋置业有限公司
5	台州	台州一号	台州市中梁宇置业有限公司
6	嘉兴	海上明月	海盐荣安置业有限公司
7	宁波	星空里	宁波欢乐购广场开发有限公司
8	舟山	紫宸	舟山德通置业有限公司
9	舟山	君宸	德信地产（岱山）有限公司
10	杭州	玉水官邸	杭州荣美置业有限公司
11	杭州	印江南	浙江德盛置业有限公司
12	杭州	柳岸闻莺	杭州荣德置业有限公司
13	宁波	桃李郡	宁波康旺置业有限公司
14	重庆	林语春风	重庆康甬置业有限公司
15	重庆	明月江南	重庆市康瀚置业有限公司
16	嘉兴	金域兰庭	桐乡荣正置业有限公司
17	嘉兴	崇德府	嘉兴盛融辉房地产开发有限公司
18	台州	海尚望府	台州经开方远荣安置业有限公司
19	宁波	劝学里	宁波荣居置业有限公司

序号	所在地区	项目名称	开发主体
20	宁波	嵩南府	宁波投创荣安置业有限公司
21	嘉兴	汇隼公馆	嘉善荣安置业有限公司
22	嘉兴	桐乡荣安府	桐乡荣安置业有限公司
23	台州	东宸华庭	温岭荣安置业有限公司
24	温州	都会传奇	温州金耀房地产开发有限公司
25	温州	东宸佳园	苍南荣安置业有限公司
26	温州	国瑞府	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司
27	温州	都会玖著	乐清昌悦置业有限公司
28	温州	都会森林	苍南县梁汇置业有限公司
29	宁波	涌清府	象山荣安置业有限公司
30	宁波	云堇台	宁波涌韬置业有限公司
31	宁波	湖畔越山	宁波荣慈置业有限公司
32	宁波	西溪里	宁波荣港置业有限公司
33	宁波	四季珑玥华府	慈溪市金桂置业有限公司
34	宁波	新悦府	余姚荣恒置业有限公司, 余姚荣耀置业有限公司
35	温州	瑞安荣安府	瑞安荣安置业有限公司
36	台州	汀兰雅苑	台州椒江方远荣安置业有限公司
37	杭州	东潮府	杭州滨沁房地产开发有限公司
38	嘉兴	万卷风华	桐乡荣金置业有限公司
39	杭州	祥宸府	杭州荣福置业有限公司
40	重庆	九龙一号	重庆康锦置业有限公司
41	宁波	江南润园	宁波荣丰置业有限公司
42	宁波	江枫晓月	宁波投创荣安置业有限公司
43	宁波	柳岸风荷	宁波康南置业有限公司
44	宁波	春和景明	宁波荣德置业有限公司
45	台州	金成华府	台州荣城置业有限公司

公司拟建项目情况表

序号	所在地区	项目名称
1	西安	YT4-19-53-1
2	宁波	海曙区后孙地段五江口区块地块
3	重庆	重庆九龙坡区大杨石组团W分区W04-505号宗地
4	嘉兴	2019南-025号地块
5	宁波	鄞州区YZ13-02-a3(长丰地段)地块
6	嘉兴	经开2019-21号

序号	所在地区	项目名称
7	台州	椒江区中心大道以西、规划道路一以北地块
8	宁波	甬储出 2020-011 号
9	温州	温审资中心土告字（2020）9 号

## 2、本公司报告期内是否存在用地违法违规行为的核查

为核查上述被列入核查范围的项目在报告期内是否存在闲置土地、炒地等违法违规行为，本公司对相关说明、相关国土资源主管部门出具的证明、国有土地使用权成交确认书、国有土地使用权出让合同、出让价款的缴款凭证、土地与工程规划及施工许可证等建设相关文件进行了核查，并登录百度网、信用中国网、宁波市国土资源局、杭州市国土资源局、台州市国土资源局、嘉兴市国土资源局、舟山市国土资源局、重庆市城乡建设委员会网站、重庆市国土资源和房屋管理局网站等进行了查询。

### （1）关于核查范围内项目是否存在闲置土地等情况的核查

《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条规定：“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。”

《闲置土地处置办法》第二条规定：“闲置土地是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。”第九条规定：“经调查核实，符合本办法第二条规定条件，构成闲置土地的，市、县国土资源主管部门应当向国有建设用地使用权人下达《闲置土地认定书》。”第十一条第一款规定：“《闲置土地认定书》下达后，市、县国土资源主管部门应当通过门户网站等形式向社会公开闲置土地的位置、国有建设用地使用权人名称、闲置时间等信息；属于政府或者政府有关部门的行为导致土地闲置的，应当同时公开闲置

---

原因，并书面告知有关政府或者政府部门。”

《国务院关于促进节约集约用地的通知》规定：“严格执行闲置土地处置政策。土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费。”

经核查，本公司及其附属公司报告期内的房地产项目自本公司及其附属公司取得项目用地以来，不存在《国务院关于促进节约集约用地的通知》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《闲置土地处置办法》等文件规定的闲置土地情形，且不存在闲置土地行为，不存在因闲置土地被行政处罚或正在接受调查的情况。

## （2）关于核查范围内项目是否存在炒地情况的核查

《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件”。

《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》规定：“国土资源部门要严格土地出让价款的收缴，深化合同执行监管，加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为”。

《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》规定：“严格依法查处土地闲置及炒地行为”，“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组”。

《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》第五条规定：“对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，

---

银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资”。

经核查，本公司及其附属公司报告期内不存在对外转让土地及出让合同约定的房地产开发项目的情形，不存在炒地行为。

(3) 关于报告期内的商品住房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》规定：“对捂盘惜售、囤积房源，恶意炒作、哄抬房价的房地产企业，要加大整治查处力度，情节恶劣、性质严重的，依法依规给予经济处罚，直至吊销营业执照，并追究有关负责人的责任。”

《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》规定：“住房城乡建设部门要会同有关部门，加大对捂盘惜售、囤积房源，散布虚假信息、扰乱市场秩序等违法违规行为的查处力度。”

《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》规定：“住房城乡建设部门要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理，对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业，要加大曝光和处罚力度，问题严重的要取消经营资格，对存在违法违规行为的要追究相关人员的责任。”

《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》规定：“严肃查处捂盘惜售等违法违规行为。各地要加大对捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的查处力度。对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处。”

经核查，本公司及其附属公司报告期内开发建设的房地产项目中，不存在《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》等文件规定的捂盘惜售、哄抬房价情形，不存

---

在因捂盘惜售、哄抬房价被行政处罚或正在接受调查的情况。

## 十二、信息披露事务与投资者关系管理

为规范发行人信息披露的行为，确保信息披露的真实、准确、完整、及时和公平，保护发行人及出资人、债权人及其他利益相关人员的合法权益，根据《公司法》、《证券法》等适用的法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，结合发行人实际情况，发行人明确了信息披露的职责、合规性、信息披露的内容及具体要求、违反信息披露制度的后果等事项。

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照本次债券主管部门的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内及每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别披露上一年度经审计的年度报告和当年度中期报告。发行人将在第一季度与第三季度末结束 1 个月内，分别披露第一季度和第三季度的资产负债表、利润表及现金流量表。

## 第四节 财务会计信息

本节内容所涉及的公司财务数据来自于经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计的公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度财务报告以及未经审计的 2020 年 1-3 月财务报表。发行人 2017 年度、2018 年度和 2019 年度财务报告根据《企业会计准则》的规定编制,天衡会计师事务所(特殊普通合伙)分别对公司 2017 年度、2018 年度和 2019 年度的合并及母公司财务报表进行审计,并分别出具了编号为天衡审字(2018)00411 号、天衡审字(2019)01448 号和天衡审字(2020)01039 号的标准无保留意见的审计报告。

在阅读下面的财务报表中信息时,应当参阅发行人经审计的财务报告、注释以及本募集说明书摘要中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

### 一、发行人财务报表

#### (一) 合并财务报表

发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末的合并资产负债表,以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月的合并利润表和合并现金流量表如下:

#### 合并资产负债表

单位:万元

项目	2020/3/31	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
<b>流动资产:</b>				
货币资金	698,843.58	699,715.33	179,241.71	82,776.50
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	5,215.47	7,616.72	6,729.48	3,991.20
预付账款	6,232.36	16,192.72	2,635.24	99,550.94
应收利息	-	-	7,077.48	322.67
其他应收款	328,396.61	382,861.33	247,290.95	157,295.45
存货	2,659,606.35	2,481,056.89	1,736,905.62	781,402.47
其他流动资产	177,519.42	144,177.44	90,045.26	80,900.95



项目	2020/3/31	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
<b>流动资产合计</b>	<b>3,875,813.79</b>	<b>3,731,620.42</b>	<b>2,269,925.72</b>	<b>1,206,240.17</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产		-	33,568.73	33,308.56
其他非流动金融资产	42,062.26	53,578.21	-	-
长期股权投资	156,548.27	126,712.84	50,234.42	5,220.66
投资性房产	41,174.48	41,834.10	46,150.91	48,918.07
固定资产	2,522.11	2,417.16	1,019.19	662.55
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
无形资产	565.69	606.66	231.16	141.72
商誉	785.66	785.66	785.66	785.66
长期待摊费用	-	-	33.08	66.16
递延所得税资产	48,146.02	43,711.85	29,372.55	24,176.18
其他非流动资产	-	-	264.74	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>291,804.50</b>	<b>269,646.48</b>	<b>161,660.43</b>	<b>113,279.57</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,167,618.29</b>	<b>4,001,266.90</b>	<b>2,431,586.16</b>	<b>1,319,519.74</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	208,820.86	183,520.64	69,800.00	7,500.00
应付票据	1,963.50	975.50	16,241.00	-
应付账款	152,265.73	231,265.15	148,071.80	72,220.79
预收账款	-	1,873,374.54	994,306.94	451,851.53
合同负债	1,883,820.31			
应付职工薪酬	2,566.17	7,305.54	4,324.18	2,845.41
应交税费	46,723.61	57,748.33	35,978.44	25,812.83
应付利息	-	-	3,057.50	3,423.77
应付股利	210.76	210.76	210.76	207.00
其他应付款	308,548.05	245,367.85	243,994.29	18,996.47
一年内到期的非流动负债	229,568.17	253,271.66	82,050.00	39,960.00
其他流动负债	168,738.59	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>3,003,225.76</b>	<b>2,852,829.22</b>	<b>1,598,034.93</b>	<b>622,817.81</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	454,690.04	455,071.42	280,290.00	148,640.00
应付债券	4,854.73	-	66,880.34	119,393.28
长期应付款	1,605.65	1,605.65	1,605.65	1,605.65

项目	2020/3/31	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
专项应付款				
预计负债	9,462.45	9,183.85	5,138.58	510.71
递延收益		-	-	-
递延所得税负债	7,796.65	7,686.51	2,776.61	2,776.61
其他非流动负债		-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>478,409.52</b>	<b>473,547.42</b>	<b>356,691.19</b>	<b>272,926.26</b>
<b>负债总额</b>	<b>3,481,635.28</b>	<b>3,326,376.64</b>	<b>1,954,726.12</b>	<b>895,744.07</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本（或股本）	318,392.25	318,392.25	318,392.25	318,392.25
其他权益工具		-	-	-
资本公积	- 170,643.79	-170,643.79	-170,591.35	-169,140.30
其他综合收益		-	-	-
盈余公积	13,496.01	13,496.01	9,546.61	9,220.81
未分配利润	519,409.84	509,248.23	317,521.68	263,367.01
归属母公司所有者权益合计	680,654.31	670,492.70	474,869.19	421,839.77
少数股东权益	5,328.69	4,397.56	1,990.85	1,935.90
<b>所有者权益合计</b>	<b>685,983.00</b>	<b>674,890.25</b>	<b>476,860.04</b>	<b>423,775.67</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,167,618.29</b>	<b>4,001,266.90</b>	<b>2,431,586.16</b>	<b>1,319,519.74</b>

### 合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、营业收入</b>	49,859.39	<b>666,257.92</b>	<b>396,776.89</b>	<b>426,421.51</b>
其中：营业收入	49,859.39	666,257.92	396,776.89	426,421.51
<b>二、营业总成本</b>	<b>44,015.83</b>	<b>477,176.17</b>	<b>315,272.61</b>	<b>367,467.88</b>
其中：营业成本	33,453.59	389,037.26	261,288.92	320,374.88
营业税金及附加	1,725.07	19,317.01	12,689.61	15,195.52
销售费用	2,835.15	38,010.32	13,669.70	6,578.13
管理费用	4,345.77	17,789.02	13,367.49	7,694.10
财务费用	1,656.25	13,022.55	9,242.65	9,446.09
资产减值损失		-3,657.02	5,014.24	8,179.16
信用减值损失	1,854.17	-7,883.09	-	-
加：公允价值变动收益	-11,515.95	10,585.81	-	-

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
投资收益	4,342.51	24,588.52	-11,907.84	6,612.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,091.82	23,832.64	-14,197.68	-1,395.06
汇兑收益		-	-	-
资产处置收益		-2.47	4.73	8.61
其他收益	307.99	1,087.17	1,500.39	-
<b>三、营业利润</b>	<b>832.27</b>	<b>213,800.68</b>	<b>71,101.56</b>	<b>65,574.29</b>
加：营业外收入	202.54	842.08	225.02	1,480.14
减：营业外支出	259.71	917.74	583.56	384.26
<b>四、利润总额</b>	<b>775.11</b>	<b>213,725.01</b>	<b>70,743.03</b>	<b>66,670.17</b>
减：所得税费用	-629.14	38,132.60	15,928.19	12,515.69
<b>五、净利润</b>	<b>1,404.24</b>	<b>175,592.41</b>	<b>54,814.84</b>	<b>54,154.48</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,404.24	175,592.41	54,814.84	54,154.48
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-566.75	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	1,970.99	188,885.64	60,848.31	54,175.58
少数股东损益		-13,293.23	-6,033.47	-21.10
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>1,404.24</b>	<b>175,592.41</b>	<b>54,814.84</b>	<b>54,154.48</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,970.99	188,885.64	60,848.31	54,175.58
归属于少数股东的综合收益总额	-566.75	-13,293.23	-6,033.47	-21.10
<b>八：每股收益</b>				
基本每股收益（元/股）	0.0062	0.59	0.19	0.17
稀释每股收益（元/股）	0.0062	0.59	0.19	0.17

### 合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	238,911.50	1,624,756.28	980,437.02	545,858.79
收到其他与经营活动有关的现金	647,609.31	2,339,998.85	1,780,432.16	3,180,215.50
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>886,520.81</b>	<b>3,964,755.13</b>	<b>2,760,869.18</b>	<b>3,726,074.29</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	274,336.03	1,392,216.85	1,067,564.60	455,098.53
支付给职工以及为职工支付的现金	11,610.09	25,324.52	17,262.87	12,038.00
支付的各项税费	40,900.67	114,532.76	72,248.21	51,325.49
支付其他与经营活动有关的现金	594,273.90	2,385,901.76	1,875,370.63	3,233,789.87
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>921,120.70</b>	<b>3,917,975.90</b>	<b>3,032,446.32</b>	<b>3,752,251.89</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-34,599.89</b>	<b>46,779.24</b>	<b>-271,577.13</b>	<b>-26,177.61</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	237,729.04	432,694.51	454,395.22	3,756,532.79
取得投资收益收到的现金		381.94	-	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		100.22	68.76	67.77
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	3,787.45
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>237,729.04</b>	<b>433,176.67</b>	<b>454,463.98</b>	<b>3,760,388.02</b>

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	216.10	601.03	1,142.51	512.54
投资支付的现金	218,856.15	335,633.36	400,266.77	3,794,445.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		3,135.62		13,275.04
支付其他与投资活动有关的现金		2,150.75		
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>219,072.25</b>	<b>341,520.76</b>	<b>401,409.28</b>	<b>3,808,233.28</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>18,656.79</b>	<b>91,655.91</b>	<b>53,054.70</b>	<b>-47,845.27</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	650.00	-	7,632.33	1,565.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	650.00	-	7,632.33	1,565.00
取得借款收到的现金	119,129.00	779,290.00	402,129.00	181,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	36,856.52	177,308.65	242,418.53	81,500.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>156,635.52</b>	<b>956,598.65</b>	<b>652,179.86</b>	<b>264,065.00</b>
偿还债务支付的现金	115,866.00	390,060.00	214,293.57	65,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,935.45	59,340.43	36,067.42	14,180.78
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	28,482.72	125,288.93	93,072.23	106,500.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>157,284.16</b>	<b>574,689.36</b>	<b>343,433.22</b>	<b>186,580.78</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-648.64</b>	<b>381,909.29</b>	<b>308,746.64</b>	<b>77,484.22</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				-

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
五、现金及现金等价物净增加额	-16,591.75	520,344.43	90,224.21	3,461.35
加：期初现金及现金等价物余额	693,225.14	172,880.71	82,656.50	79,195.15
六：期末现金及现金等价物余额	676,633.39	693,225.14	172,880.71	82,656.50

## (二) 母公司财务报表

发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末的母公司资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 的母公司利润表和合并现金流量表如下：

### 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020/3/31	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	109,076.75	154,657.90	33,985.34	17,582.50
应收票据		-	-	-
应收账款	6,984.74	9,680.90	13,279.48	-
预付账款	10.72	27.27	51.22	36.33
应收利息			1,589.59	-
应收股利	2,866.88			
其他应收款	1,592,044.44	1,433,368.79	1,147,456.47	718,777.22
存货		-	28.44	-
其他流动资产		-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>1,710,983.53</b>	<b>1,597,734.86</b>	<b>1,194,390.53</b>	<b>736,396.05</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产		-	663.56	1,663.56
其他非流动金融资产	663.56	663.56	-	-
长期应收款				-
长期股权投资	255,546.90	248,132.48	210,579.61	210,032.74
投资性房产	94.71	103.40	139.55	-
固定资产	375.39	408.95	397.00	367.90
在建工程		-	-	-

项目	2020/3/31	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
工程物资		-	-	-
无形资产	564.94	605.62	228.99	141.72
商誉		-	-	-
长期待摊费用		-	-	-
递延所得税资产	898.32	957.58	868.91	5,062.38
其他非流动资产		-	264.74	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>258,143.82</b>	<b>250,871.58</b>	<b>213,142.36</b>	<b>217,268.31</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,969,127.35</b>	<b>1,848,606.45</b>	<b>1,407,532.89</b>	<b>953,664.36</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款		-	-	-
应付票据		-	-	-
应付账款	557.24	604.00	-	585.66
预收账款	21.77	22.06	22.06	-
应付职工薪酬	142.47	593.37	399.00	396.68
应交税费	6,827.48	6,883.47	5,394.21	4,537.69
应付利息		-	2,164.59	3,129.71
应付股利	210.76	210.76	210.76	207.00
其他应付款	1,426,535.13	1,304,743.07	905,284.67	395,529.40
一年内到期的非流动负债	70,689.67	69,280.66	-	-
其他流动负债		-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,504,984.52</b>	<b>1,382,337.38</b>	<b>913,877.51</b>	<b>404,386.13</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款		-	-	-
应付债券	4,854.73	-	66,880.34	119,393.28
长期应付款		-	-	-
专项应付款		-	-	-
预计负债		-	-	-
递延收益		-	-	-
递延所得税负债		-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,854.73</b>	<b>-</b>	<b>66,880.34</b>	<b>119,393.28</b>
<b>负债总额</b>	<b>1,509,839.25</b>	<b>1,382,337.38</b>	<b>980,757.85</b>	<b>523,779.42</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本（或股本）	318,392.25	318,392.25	318,392.25	318,392.25
其他权益工具		-	-	-
资本公积	72,669.06	72,669.06	72,669.06	72,669.06

项目	2020/3/31	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
其他综合收益		-	-	-
盈余公积	17,307.47	17,307.47	13,358.07	13,032.27
未分配利润	50,919.32	57,900.29	22,355.67	25,791.36
<b>所有者权益合计</b>	<b>459,288.10</b>	<b>466,269.06</b>	<b>426,775.04</b>	<b>429,884.94</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,969,127.35</b>	<b>1,848,606.45</b>	<b>1,407,532.89</b>	<b>953,664.36</b>

### 母公司利润表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、营业收入</b>	<b>342.39</b>	<b>11,895.72</b>	<b>17,076.11</b>	<b>1,647.37</b>
减：营业成本		485.55	16.59	-
税金及附加	2.31	105.44	6.55	6.75
销售费用		-	16.98	23.16
管理费用	1,266.50	4,080.14	3,253.71	2,723.21
财务费用	570.14	-1,447.94	-2,378.82	7,838.54
资产减值损失		-	23,365.64	6158.57
信用减值损失	8,244.39	14,268.03	-	-
资产处置收益		2.47		-0.27
加：其他收益	13.22	15.21	7.61	-
投资收益（损失以“-”号填列）	2,931.31	46,751.18	14,657.82	21,321.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	64.43	2,532.87	46.87	-593.32
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-6,796.42</b>	<b>41,168.43</b>	<b>7,460.89</b>	<b>6,218.68</b>
加：营业外收入	0.30			22.22
减：营业外支出	125.58	14.39	9.47	10.49
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-6,921.70</b>	<b>41,154.04</b>	<b>7,451.42</b>	<b>6,230.41</b>
减：所得税费用	59.27	1,660.01	4,193.47	-2,828.40
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-6,980.97</b>	<b>39,494.03</b>	<b>3,257.95</b>	<b>9,058.81</b>
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-6,980.97</b>	<b>39,494.03</b>	<b>3,257.95</b>	<b>9,058.81</b>



(一) 基本每股收益		-	-	-
(二) 稀释每股收益		-	-	-

### 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,166.74	16,269.40	4,212.16	1,647.37
收到的税费返还				-
收到其他与经营活动有关的现金	2,500,857.67	7,827,653.34	4,983,756.93	9,706,137.63
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,504,024.40</b>	<b>7,843,922.74</b>	<b>4,987,969.08</b>	<b>9,707,785.00</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	65.24	402.79	465.28	919.82
支付给职工以及为职工支付的现金	943.32	2,053.13	1,410.21	1,295.97
支付的各项税费	9.25	838.61	7.25	10.68
支付其他与经营活动有关的现金	2,573,743.36	7,652,173.64	4,971,544.80	9,717,812.46
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,574,761.18</b>	<b>7,655,468.16</b>	<b>4,973,427.53</b>	<b>9,720,038.94</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-70,736.78</b>	<b>188,454.58</b>	<b>14,541.55</b>	<b>-12,253.94</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	36,153.01	13,988.48	55,730.97	741,722.51
取得投资收益收到的现金		44,218.31	14,210.95	22,839.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		32.12	-	0.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	3,750.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>36,153.01</b>	<b>58,238.91</b>	<b>69,941.93</b>	<b>768,312.23</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6.39	422.61	682.99	209.09
投资支付的现金	15,750.00	120,562.00	500.00	722,925.95
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				-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>15,756.39</b>	<b>120,984.61</b>	<b>1,182.99</b>	<b>723,135.03</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>20,396.62</b>	<b>-62,745.70</b>	<b>68,758.94</b>	<b>45,177.20</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
吸收投资收到的现金	4,759.00	-	-	-
取得借款收到的现金		-	-	-
发行债券收到的现金		-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		345.00	18,000.00	81,500.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>4,759.00</b>	<b>345.00</b>	<b>18,000.00</b>	<b>81,500.00</b>
偿还债务支付的现金		-	52,733.57	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,381.31	14,164.08	7,901.61
支付其他与筹资活动有关的现金		-	18,000.00	91,500.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>5,381.31</b>	<b>84,897.65</b>	<b>99,401.61</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>4,759.00</b>	<b>-5,036.31</b>	<b>-66,897.65</b>	<b>-17,901.61</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-45,581.16</b>	<b>120,672.56</b>	<b>16,402.84</b>	<b>15,021.64</b>
加：期初现金及现金等价物余额	154,657.90	33,985.34	17,582.50	2,560.86
<b>六：期末现金及现金等价物余额</b>	<b>109,076.75</b>	<b>154,657.90</b>	<b>33,985.34</b>	<b>17,582.50</b>

## 二、合并报表范围的变化

### (一) 2017年度合并报表范围变化情况

2017年度，公司新纳入合并报表范围的子公司20家，不再纳入合并报表范围的子公司4家，情况如下：

#### 2017年新纳入财务报表子公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例(%)
台州庆达企业管理咨询有限公司	新设	100.00
宁波英泽企业管理咨询有限公司	新设	100.00
重庆市康瀚置业有限公司	新设	100.00
杭州润美投资有限公司	新设	100.00
杭州震大投资有限公司	新设	100.00
嘉兴睿和企业管理咨询有限公司	新设	100.00
台州鸿茂企业管理咨询有限公司	新设	100.00
宁波荣腾贸易有限公司	新设	100.00
重庆康甬置业有限公司	新设	100.00

杭州运先投资管理有限公司	新设	100.00
海盐荣安置业有限公司	新设	100.00
焦作荣安房地地产开发有限公司	新设	100.00
杭州荣德置业有限公司	新设	100.00
郑州康瀚置业有限公司	新设	100.00
宁波康莱达商业管理咨询有限公司	新设	100.00
重庆市康创置业有限公司	新设	100.00
浙江高盛房地产开发有限公司	新设	51.00
宁波欢乐购广场开发有限公司	非同一控制下的企业合并	100.00
宁波海洋置业有限公司	非同一控制下的企业合并	100.00
河南大豫置业有限公司	非同一控制下的企业合并	51.00

### 2017 年不再纳入财务报表子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	股权转让
宁波荣安教育投资管理有限公司	股权转让

### (二) 2018 年度合并报表范围变化情况

2018 年度，公司新纳入合并报表范围的子公司 29 家，情况如下：

### 2018 年年度新纳入财务报表子公司

名称	变更原因	持股比例 (%)
宁波璟悦企业管理咨询有限公司	新设	100.00
宁波益泰企业管理咨询有限公司	新设	100.00
宁波森尼企业管理咨询有限公司	新设	66.67
杭州康业投资有限公司	新设	100.00
河南荣安置业有限公司	新设	100.00
余姚荣耀置业有限公司	新设	51.00
余姚荣恒置业有限公司	新设	51.00
河北荣居房地产开发有限公司	新设	100.00
荣安康源（万宁）置业有限公司	新设	60.00
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	新设	100.00
嘉兴佳钺企业管理有限公司	新设	51.00
桐乡荣安置业有限公司	新设	98.28
西安荣澳置业有限公司	新设	51.00
陕西荣安澳祥置业有限公司	新设	51.00
河北荣旺房地产开发有限公司	新设	60.00
宁波荣慈置业有限公司	新设	66.67

象山荣安置业有限公司	新设	100.00
苍南荣安置业有限公司	新设	50.00
宁波荣港置业有限公司	新设	60.00
嘉善荣安置业有限公司	新设	100.00
温岭荣安置业有限公司	新设	100.00
嘉兴钰和置业有限公司	新设	100.00
嘉兴睿钰置业有限公司	新设	100.00
温州荣安房地产开发有限公司	新设	100.00
苍南县梁汇置业有限公司	新设	50.00
焦作市大豫物业服务有限公司	新设	100.00
河南广焱置业有限公司	新设	100.00
河南海郡置业有限公司	新设	100.00
河南联弘置业有限公司	新设	100.00

### (三) 2019 年度合并报表范围变化情况

2019 年度，公司新纳入合并报表范围的子公司 24 家，情况如下：

名称	变更原因	持股比例 (%)
杭州康衡工程咨询管理有限公司	新设	100
杭州康浩置业有限公司	新设	100
重庆康锦置业有限公司	新设	100
宁波荣丰置业有限公司	新设	100
西安康瀚置业有限责任公司	新设	100
西安荣瑞置业有限公司	新设	100
西安康晟置业有限公司	新设	100
西安投创荣安置业有限公司	新设	100
宁波荣德置业有限公司	新设	100
嘉兴钰坤置业有限公司	新设	100
宁波康南置业有限公司	新设	100
宁波恒厚装饰有限公司	新设	100
宁波荣达绿化工程有限公司	新设	100
宁波康阳房地产销售有限公司	新设	100
宁波荣香贸易有限公司	新设	100
宁波恒缘企业管理咨询有限公司	新设	100
宁波荣新企业管理咨询有限公司	新设	100
台州荣城置业有限公司	新设	100
嘉兴钰宏置业有限公司	新设	100
重庆恒翠企业管理咨询有限公司	新设	100
重庆恒宽企业管理咨询有限公司	新设	100

重庆恒品企业管理咨询有限公司	新设	100
嘉兴荣越置业有限公司	新设	100
Honor Steady Co.,Ltd	新设	100

清算：

名称	不再纳入合并范围的原因
河北荣居房地产开发有限公司	注销
宁波康莱达商业管理咨询有限公司	注销
河北荣旺房地产开发有限公司	注销
河南联弘置业有限公司	注销
西安荣澳置业有限公司	注销

### 三、最近三年及一期主要财务指标

#### 发行人合并口径财务指标

项 目	2020年1-3月 /2020年3月末	2019年度/末	2018年度/ 末	2017年度/ 末
总资产（亿元）	416.76	400.13	243.16	131.95
总负债（亿元）	348.16	332.64	195.47	89.57
全部债务（亿元）	89.99	89.28	51.52	31.55
所有者权益（亿元）	68.60	67.49	47.69	42.38
营业收入（亿元）	4.99	66.63	39.68	42.64
利润总额（亿元）	0.08	21.37	7.07	6.67
净利润（亿元）	0.14	17.56	5.48	5.42
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	0.97	17.93	5.83	4.73
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.20	18.89	6.08	5.42
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-3.46	4.68	-27.16	-2.62
投资活动产生现金流量净额（亿元）	1.87	9.17	5.31	-4.78
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.06	38.19	30.87	7.75
流动比率	1.29	1.31	1.42	1.94
速动比率	0.40	0.44	0.33	0.68
资产负债率（%）	83.54	83.13	80.39	67.88
债务资本比率（%）	56.74	56.95	51.93	42.68
营业毛利率（%）	32.90	41.61	34.15	24.87
加权平均净资产收益率（%）		30.49	12.17	13.69
EBITDA（亿元）	-	23.92	9.10	8.00
EBITDA 全部债务比	-	0.27	0.18	0.25
EBITDA 利息倍数	-	3.99	3.08	5.48
应收账款周转率	-	92.88	74.02	90.68
存货周转率	-	0.18	0.21	0.42

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销)/(财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出)
- 4、资产负债率=总负债/总资产
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息
- 7、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他有息债务
- 8、债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)
- 9、加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算；
- 10、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- 11、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 12、存货周转率=营业成本/存货平均余额

#### 四、管理层讨论与分析

发行人管理层结合最近三年及一期财务报告及会计政策调整对财务报表科目的影响，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

发行人管理层主要以 2017 年度、2018 年度、2019 年度审计报告及 2020 年 1-3 月未经审计的财务报表为基础，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力和盈利能力进行讨论与分析。为完整、真实的反映发行人的实际情况和财务实力，以下管理层讨论和分析主要以合并财务报表财务数据为基础。若各分项数字之和（或差）与合计数字存在微小差异，系四舍五入原因导致。

##### （一）资产结构分析

最近三年及一期，公司资产总额及构成情况如下：

##### 发行人资产总额及构成情况

单位：万元，%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	3,875,813.79	93.00	3,731,620.42	93.26	2,269,925.72	93.35	1,206,240.17	91.42
非流动资产	291,804.50	7.00	269,646.48	6.74	161,660.43	6.65	113,279.57	8.58

资产总计	4,167,618.29	100.00	4,001,266.90	100.00	2,431,586.15	100.00	1,319,519.74	100.00
------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

报告期内，随着公司业务的迅速发展，资产规模也不断扩张。近三年及一期末，公司资产总额分别为 1,319,519.74 万元、2,431,586.15 万元、4,001,266.90 万元和 4,167,618.29 万元。公司资产总额的增加主要是由于公司房地产项目开发与销售规模的逐年增长，使得存货与货币资金余额相应增加。2019 年末公司资产总额较 2018 年末增加 1,569,680.74 万元，增幅为 64.55%，系房地产业务规模增大所致；2020 年 3 月末发行人资产总额较 2019 年末增加 166,351.39 万元，增幅为 4.16%，主要受益于公司房地产销售规模的快速上涨。

从资产结构看，公司资产主要为流动资产，其中存货占流动资产的比例相对较高，主要为房地产项目开发成本和开发产品。房地产项目的开发周期相对较长，且购置土地和前期工程投入较大，房地产开发企业的大部分投入在开发成本和在售的已完工产品上，同时通常会保有一定的土地储备以保障后续持续开发。因此，公司的流动资产尤其是存货占总资产的比例较高，符合房地产开发企业的行业特点。报告期内各期末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 91.42%、93.35%、93.26% 和 93.0%，非流动资产占资产总额的比例分别为 8.58%、6.65%、6.74% 和 7.00%，占比较稳定。

### 1、流动资产项目分析

最近三年及一期，公司流动资产的主要构成情况如下：

#### 发行人流动资产的主要构成情况

单位：万元，%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	698,843.58	18.03	699,715.33	18.75	179,241.71	7.90	82,776.50	6.86
交易性金融资产	-	0	-	0	-	-	-	-
应收账款	5,215.47	0.13	7,616.72	0.20	6,729.48	0.30	3,991.20	0.33
预付账款	6,232.36	0.16	16,192.72	0.43	2,635.24	0.12	99,550.94	8.25
应收利息	-	0	-	0	7,077.48	0.31	322.67	0.03
其他应收款	328,396.61	8.47	382,861.33	10.26	247,290.95	10.89	157,295.45	13.04
存货	2,659,606.35	68.62	2,481,056.89	66.49	1,736,905.62	76.52	781,402.47	64.78
其他流动资产	177,519.42	4.58	144,177.44	3.86	90,045.26	3.97	80,900.95	6.71
<b>流动资产合计</b>	<b>3,875,813.79</b>	<b>100.00</b>	<b>3,731,620.42</b>	<b>100.00</b>	<b>2,269,925.72</b>	<b>100.00</b>	<b>1,206,240.17</b>	<b>100.00</b>

报告期内各期末，发行人的资产结构中，流动资产总额分别为 1,206,240.17 万元、2,269,925.72 万元、3,731,620.42 万元和 3,875,813.79 万元，占总资产的比例分别为 91.42%、93.35%、93.26%和 93.00%，公司的流动资产规模较为稳定且在总资产中占比较高，主要包括存货、货币资金等。

公司主要流动资产的情况如下：

### (1) 货币资金

近三年，货币资金情况如下表所示：

#### 发行人货币资金情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
库存现金	12.15	55.92	39.37
银行存款	693,212.99	172,824.52	82,617.13
其他货币资金	6,490.19	6,361.26	120.00
<b>合计</b>	<b>699,715.33</b>	<b>179,241.71</b>	<b>82,776.50</b>

公司的货币资金以银行存款为主。最近三年末，公司货币资金余额分别为 82,776.50 万元、179,241.71 万元和 699,715.33 万元，占流动资产的比例分别为 6.86%、7.90%和 18.75%。

2019 年末货币资金较 2018 年末大幅增加 520,473.62 万元，增幅为 290.38%，主要受益于发行人在这两期楼盘良好的销售情况，经营活动所产生的现金大幅流入使得发行人的银行存款大量增加。

### (2) 应收账款

近三年及一期末，公司应收账款净额分别为 3,991.20 万元、6,729.48 万元、7,616.72 万元和 5,215.47 万元，占流动资产的比例分别为 0.33%、0.30%、0.20%和 0.13%。发行人的应收账款主要为承包其他公司建设工程所产生的工程款和房屋的代理销售费，占流动资产的比例很小。

发行人 2018 年末和 2019 年末前五大应收账款情况如下：

#### 2018 年末前五大应收账款情况表

单位：万元，%



单位名称	与发行人关系	余额	账龄	占应收账款总额的比例	款项性质
慈溪市金桂置业有限公司	联营/合营	2,500.00	1年以内	34.40	工程款
温州金耀房地产开发有限公司	联营/合营	1,577.11	1年以内	21.70	工程款
桐乡荣正置业有限公司	联营/合营	626.24	1年以内	8.62	工程款
宁波康华置业有限公司	联营/合营	518.98	1年以内	7.14	工程款
宁波市鄞州投资创业开发建设有限公司	非关联方	504.33	2-3年	6.94	工程款
<b>合计</b>	-	<b>5,726.66</b>		<b>78.80</b>	-

2019 年末前五大应收账款情况表

单位：万元，%

单位名称	与发行人关系	余额	账龄	占应收账款账面价值的比例	款项性质
温州金耀房地产开发有限公司	联营/合营	2,304.65	一年以内	27.62	工程款
宁波康华置业有限公司	联营/合营	1,313.97	一年以内	15.75	工程款
桐乡荣金置业有限公司	联营/合营	983.64	一年以内	11.79	工程款
宁波市鄞州投资创业开发建设有限公司	非关联方	504.33	三至四年	6.04	工程款
桐乡荣正置业有限公司	联营/合营	260.01	一年以内	3.12	工程款
<b>合计</b>		<b>5,366.59</b>		<b>64.32</b>	

### (3) 其他应收款

发行人其他应收款主要系与合营企业、联营企业间发生的资金往来、土地拍卖保证金和代收代付维修基金等。其中联营及合营公司往来款为公司根据投资协议向联营、合营项目公司按照约定比例提供的股东借款，用于联营、合营项目公司的房地产项目开发。土地拍卖保证金是支付给政府机构的用于竞拍土地的保证金及押金。代收代付维修基金是公司代垫的住房维修基金和物业保修金，房地产公司通常会在房屋销售前代业主缴纳住房维修基金和物业保修金，待房屋销售后再向业主收取相应代垫费用。

近三年及一期末，发行人其他应收款净额分别为 157,295.45 万元、247,290.95 万元、382,861.33 万元和 328,396.61 万元，占流动资产的比例分别为 13.04%、10.89%、10.26%和 8.47%。2018 年末，发行人其他应收款净额较 2017 年末大幅增加 89,995.50 万元，增幅为 57.21%，2019 年末，发行人其他应收款净额较 2018 年末大幅增加 135,570.38 万元，增幅为 54.82%。

2018 年末其他应收账款前五名客户明细表

单位：万元，%

单位名称	与发行人关系	款项性质	期末余额	年限	占其他应收款总额的比例
杭州市国土资源局	非关联方	保证金及押金	64,800.00	1 年以内	24.61
浙江锦森投资管理有限公司	联营/合营	应收合营企业款	34,224.00	2 年以内	13.00
台州市中梁宇置业有限公司	联营/合营	应收合营企业款	27,258.00	1 年以内	10.35
宁波市鄞州区财政局非税资金专户	非关联方	保证金及押金	23,000.00	1 年以内	8.73
宁波东方集团有限公司	非关联方	保证金及押金	19,400.00	2 年以内	7.37
<b>合计</b>	-	-	<b>168,682.00</b>	-	<b>64.06</b>

2019 年末其他应收账款前五名客户明细表

单位：万元，%

单位名称	与发行人关系	款项性质	期末余额	年限	占其他应收款总额的比例
宁波市赫雅商务服务有限公司	非关联方	拟合作项目土地购置款	100,145.91	一年以内	24.68
杭州震大投资有限公司	联营/合营	合营企业财务资助	89,159.80	一年以内	21.97
桐乡荣金置业有限公司	联营/合营	合营企业财务资助	36,606.21	一年以内	9.02
杭州滨哲企业管理有限公司	联营/合营	合营企业财务资助	23,224.25	一年以内	5.72
嘉兴钰和置业有限公司	联营/合营	合营企业财务资助	22,996.99	一年以内	5.67
<b>合计</b>	-	-	<b>272,133.15</b>	-	<b>67.06</b>

截至 2019 年末，发行人其他应收款按款项性质分类情况如下：

单位：万元

款项性质	2019 年末
应收合营企业款	223,435.18
备用金	18.86
保证金及押金	154,541.62
代收代付维修基金	1,309.86
垫付水电费	715.61
应收少数股东往来	23,592.15
其他	2,156.81
<b>合计</b>	<b>405,770.09</b>

截至 2019 年末，发行人其他应收款主要为对联营合营企业的经营性财务投资、保证金及押金和应收少数股东往来，剩余部分包含备用金、代收代付维修基金和垫付水电费等，无非经营性往来占款或资金拆借情况。

报告期内各期末，发行人按账龄组合分析法计提坏账准备的其他应收款的账龄及坏账准备计提情况如下：

**2019 年末发行人其他应收账款账龄明细表**

单位：万元，%

账龄	2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备	计提比例
	金额	比例		
1 年以内	397,217.43	92.89	12,212.05	5.00
1 至 2 年	5,214.85	61.29	1,640.55	10.00
2 至 3 年	883.33	0.22	167.54	30.00
3 至 4 年	357.04	0.09	10.28	60.00
4 至 5 年	16.93	0.00	396.94	80.00
5 年以上	2,080.49	0.51	1,615.19	100.00
<b>合计</b>	<b>405,770.09</b>	<b>100.00</b>	<b>16,042.54</b>	<b>6.09</b>

#### (4) 预付款项

发行人预付款项主要为预付土地款，少部分为预付供应商的工程款。公司在取得土地成交确认书后通常需缴纳一定金额的土地款，在公司取得交地确认书之前，公司将此部分预付土地款作为预付款项核算，待取得交地确认书后转入存货中的开发成本核算。

近三年及一期末，发行人预付款项金额分别为 99,550.94 万元、2,635.24 万元、16,192.72 万元和 6,232.36 万元，占流动资产的比例分别为 8.25%、0.12%、0.43% 和 0.16%。

2018 年末，发行人预付款项金额为 2,635.24 万元，较 2017 年末预付账款金额减少 96,915.70 万元，降幅为 97.35%。主要是 2018 年将预付土地出让金转为存货。2019 年末，发行人预付款项金额较 2018 年末增加 13,557.48 万元增幅为 514.47%，主要是向宁波市鄞州区财政局预付土地款。

**2018 年末发行人预付款项前五名客户明细表**

单位：万元，%

单位名称	与发行人关系	金额	账龄	占预付账款总额的比例	款项性质
福临门金融控股有限公司	非关联方	1,413.70	2年以内	53.65	预付项目配套费

宁波徽甬空调设备有限公司	非关联方	514.22	1年以内	19.51	预付项目材料款
嘉兴市嘉源建设股份有限公司	非关联方	167.60	1年以内	6.36	预付项目工程款
宁波宇驰盛田国际贸易有限公司	非关联方	113.34	1年以内	4.30	预付项目材料款
嘉兴市嘉源水物资设备有限公司	非关联方	57.34	1年以内	2.18	预付项目工程款
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>2,266.20</b>	<b>-</b>	<b>86.00</b>	<b>-</b>

2019年末发行人预付款项前五名客户明细表

单位：万元，%

单位名称	与发行人关系	金额	账龄	占预付账款总额的比例	款项性质
宁波市鄞州区财政局	非关联方	13,320.00	1年以内	82.26	预付土地款
福临门金融控股（深圳）有限公司	非关联方	1,413.70	1-3年	8.73	预付项目配套费
宁波徽甬空调设备有限公司	非关联方	765.23	1年以内	4.73	预付项目材料款
嘉兴市嘉源建设股份有限公司	非关联方	251.40	1年以内	1.55	预付项目工程费
余姚市宏宇输变电工程有限公司	非关联方	40.00	1年以内	0.25	预付项目工程款
<b>合计</b>		<b>15,790.34</b>		<b>97.52</b>	

### （5）存货

存货是发行人资产的最重要组成部分，包括原材料、开发成本、开发产品和周转材料等其他存货。作为房地产开发企业，存货主要为房地产开发成本及开发产品。报告期各期末，公司房地产开发成本及开发产品账面价值占同期末存货账面价值比例超过 99%。

发行人存货构成情况表

单位：万元，%

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发成本	2,411,836.95	97.21	1,706,624.50	98.25	753,301.33	96.40
开发产品	54,981.60	2.22	22,883.20	1.32	27,350.92	3.50
其他	14,238.34	0.57	7,397.92	0.43	750.21	0.10
<b>合计</b>	<b>2,481,056.89</b>	<b>100.00</b>	<b>1,736,905.62</b>	<b>100.00</b>	<b>781,402.47</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人存货的账面价值分别为 781,402.47 万元、1,736,905.62 万元、2,481,056.89 万元和 2,659,606.35 万元，占流动资产的比例分别为 64.78%、76.52%、66.49%和 68.62%。随着公司经营规模的扩大，公司存货

也呈现逐年增长的趋势，2019年末较2018年末存货的账面价值增加744,151.27万元，增幅为42.84%，主要系发行人房地产业务大规模增加所致。

#### 1) 开发成本

开发成本是发行人存货的主要构成之一，公司取得的开发用土地计入开发成本。近三年，发行人开发成本账面价值分别为753,301.33万元、1,706,624.50万元和2,411,836.95万元占同期末存货账面价值的比例分别为96.40%、98.25%和97.21%。2018年末，发行人存货中开发成本账面价值较2017年末又有大幅增加，达953,323.17万元，增幅为126.55%，主要原因为发行人在2018年在浙江省内和重庆的新增土地储备快速增加。2019年末，发行人存货中开发成本较2018年末增加705,212.45万元，增幅为41.32%，主要原因是发行人在2019年新增楼盘较多。

发行人开发成本按项目名称分类的账面余额明细表

单位：万元

项目名称	预计总投资	2019年末余额	2018年末余额
一、开发中项目		-	-
心尚园	10.91亿元	-	96,138.98
嘉兴荣安府	14.27亿元	-	100,231.61
晴雪园	3.47亿元	-	26,141.49
玉水观邸	13.19亿元	112,568.85	88,021.49
桃花源郡	16.27亿元	-	78,782.38
桃李郡	11.42亿元	91,511.46	78,171.18
明月江南	7.03亿元	54,826.53	45,002.34
香园（三期）	6.32亿元	-	41,456.20
林语春风	17.27亿元	108,606.06	88,189.74
侯潮府	8.19亿元	77,629.32	46,378.16
星空里	9.45亿元	57,244.50	41,255.40
董里	1.5亿元	11,693.18	8,221.86
嵩南府	6.93亿元	49,047.69	25,496.04
海上明月	10.94亿元	83,379.18	65,384.89
柳岸闻莺	18.05亿元	146,876.11	132,365.39
柳岸潮鸣	4.38亿元	27,126.02	19,727.05
竹径云山	2.16亿元	6,873.85	4,720.00
新悦府（东）	5.11亿元	35,809.89	29,518.25
新悦府（西）	8.66亿元	62,601.41	41,917.06

项目名称	预计总投资	2019 年末余额	2018 年末余额
桐乡荣安府	15.07 亿元	102,145.05	81,298.64
湖畔樾山	11.19 亿元	83,214.95	64,395.40
涌清府	13.59 亿元	102,690.34	76,523.93
东宸佳园	17.23 亿元	129,864.67	110,988.27
桃源西溪里	9.97 亿元	68,215.99	55,759.39
汇隼公馆	12.31 亿元	94,316.47	74,462.66
东宸华庭	3.36 亿元	24,284.55	17,991.44
都会雅园	10.83 亿元	80,416.68	67,168.16
劝学里	17.88 亿元	127,877.02	-
柳岸风荷	15.44 亿元	101,955.73	-
江枫晓月府	11.39 亿元	61,134.75	-
望江南润园	18.03 亿元	100,536.13	-
春和景明	10.28 亿元	59,067.97	-
瑞安荣安府	28.59 亿元	167,163.29	-
九龙壹号项目	17.43 亿元	114,082.60	-
西安雁塔项目	6.47 亿元	27,527.57	-
富强路地块	16.31 亿元	43,916.34	-
小计	-	<b>2,414,204.15</b>	<b>1,605,707.41</b>
二、尚未开发土地	-	-	-
欢乐家园酒店式办公大楼	1.03 亿元	1,289.83	1,289.13
劝学里	17.90 亿元	-	99,627.96
小计	-	<b>1,289.83</b>	<b>100,917.10</b>
合计	-	<b>2,415,493.97</b>	<b>1,706,624.50</b>

## 2) 开发产品

开发产品是发行人存货的主要构成之一，已完工商品房计入开发产品中，在售出开发产品的收入满足条件确认后，再结转成本。近三年，发行人完工开发产品账面余额分别为 27,350.92 万元、22,883.20 万元、54,981.60 万元，占同期末存货账面余额的比例分别为 3.50%、1.32%和 2.22%。

### 发行人开发产品按项目名称分类的账面余额明细表

单位：万元

项目名称	2018 年末余额	本期增加	本期减少	2019 年末余额
水尚阑珊住宅小区	51.21	-	51.21	-
北仑区荣安花园项目	362.33	-	362.33	-
荣合公馆	6,766.43	-	6,453.22	313.21
台州荣安华府	242.09	-	109.93	132.16

项目名称	2018 年末余额	本期增加	本期减少	2019 年末余额
荣安蝶园	96.50	-	96.50	-
金域华府	889.92	-	471.03	418.89
凤凰城（一期）	660.56	180.90	256.78	584.67
香园（一期）	2,151.54	-	1,123.89	1,027.65
香园（二期）	788.75	-	655.36	133.38
诚品园	4,847.82	-	1,057.27	3,790.56
凤凰城（二期）	6,062.18	-	4,602.44	1,459.73
心尚园	-	90,992.17	90,380.49	611.69
香园（三期）	-	52,394.02	50,759.49	1,634.53
晴雪园	-	29,750.83	25,198.55	4,552.28
桃花源郡	-	95,207.53	85,452.86	9,754.66
嘉兴荣安府	-	107,128.20	76,976.31	30,151.90
琴湾北-月园	-	614.48	162.08	452.40
<b>合计</b>	<b>22,919.33</b>	<b>376,268.13</b>	<b>344,169.73</b>	<b>55,017.73</b>

### 3) 存货跌价准备

据发行人会计政策，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。报告期内各期，发行人存货跌价准备余额分别为 3,281.80 万元、36.12 万元和 3,693.15 万元。

#### 发行人存货跌价准备明细表

单位：万元，%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
柳岸潮鸣	1,140.36	30.88	-	-	-	-
竹径云山	2,516.66	68.14	-	-	-	-
荣安华府	36.13	0.98	-	-	-	-
台州大道东侧市府大道北侧地块（荣安华府）	-	-	36.12	100.00	63.47	1.93
凤凰城（一期）	-	-	-	-	282.80	8.62
金域华府	-	-	-	-	2,935.53	89.45
<b>合计</b>	<b>3,693.15</b>	<b>100</b>	<b>36.12</b>	<b>100.00</b>	<b>3,281.80</b>	<b>100.00</b>

2017 年末，公司存货跌价准备余额为 3,281.80 万元，较 2016 年末减少 5,950.66 万元，主要系由于宁海凤凰城（一期）和荣安华府两项目在该期销售结转，发行人分别转销上述两项目计提的存货跌价准备 5,069.07 万元和 881.58 万

元。转销后，宁海凤凰城和荣安华府项目的存货跌价准备余额分别为 282.80 万元和 63.47 万元。

2018 年末，公司存货跌价准备余额为 36.12 万元，较 2017 年末减少 3,245.68 万元，主要系由于金域华府和宁海凤凰城（一期）在该期销售结转，发行人分别转销上述两项目计提的存货跌价准备 282.80 万元和 2,935.53 万元。转销后，金域华府和宁海凤凰城项目的存货跌价准备余额分别为 0 万元和 0 万元。

截至 2019 年末，公司存货跌价准备余额为 3,693.15 万元，主要为竹径云山和柳岸潮鸣计提的跌价准备。

## （6）其他流动资产

报告期内各期末，发行人其他流动资产分别为 80,900.95 万元、90,045.26 万元、144,177.44 万元和 177,519.42 万元，占流动资产比例分别为 6.71%、3.97%、3.86%和 4.58%。

截至 2019 年末，发行人其他流动资产明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
预缴税款	143,013.94
理财产品	1,163.50
合计	<b>144,177.44</b>

截至 2019 年末，发行人理财产品余额为 1,163.50 万元，占其他流动资产比例为 0.81%，比例较低，不会对公司经营产生较大影响。

## 2、非流动资产项目分析

### 发行人非流动资产项目情况表

单位：万元，%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	33,568.73	20.76	33,308.56	29.40
其他非流动金融资产	42,062.26	14.41	53,578.21	19.87	-	-	-	-
长期股权投资	156,548.27	53.64	126,721.84	47.00	50,234.42	31.07	5,220.66	4.61



投资性房产	41,174.48	14.11	41,834.10	15.51	46,150.91	28.55	48,918.07	43.18
固定资产	2,522.11	0.86	2,417.16	0.90	1,019.19	0.63	662.55	0.58
无形资产	565.69	0.19	606.66	-	231.16	0.14	141.72	0.13
商誉	785.66	0.27	785.66	0.29	785.66	0.49	785.66	0.69
长期待摊费用	-	-	-	-	33.08	0.02	66.16	0.06
递延所得税资产	48,146.02	16.50	43,711.85	16.21	29,372.55	18.17	24,176.18	21.34
其他非流动资产	-	-	-	-	264.74	0.16	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>291,804.50</b>	<b>100.00</b>	<b>269,646.48</b>	<b>100.00</b>	<b>161,660.43</b>	<b>100.00</b>	<b>113,279.57</b>	<b>100.00</b>

报告期内公司的非流动资产主要为可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产及递延所得税资产。

### (1) 可供出售金融资产

发行人可供出售金融资产主要为对企业的股权投资。报告期内各期末，发行人可供出售金融资产余额分别为 33,308.56 万元、33,568.73 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占非流动资产的比例分别为 29.40%、20.76%、0% 和 0%。2018 年末，发行人可供出售金融资产较 2017 年末增加 260.17 万元，变化不大。2019 年末，可供出售金融资产余额为 0 万元，主要是由于会计政策调整，将原科目调整到其他非流动金融资产。

### 发行人按成本计量的可供出售金融资产明细表

单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
宁波新曙光房地产开发有限公司	-	1,000.00
宁波同诚置业有限公司	-	--
Glusense Ltd.	663.56	663.56
苏州太平国发通融贰号投资企业（有限合伙）	29,897.18	28,638.00
义乌尔诚股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	2,000.00
宁波梅山保税港区久友稳和投资管理合伙企业（有限合伙）	1,000.00	1,000.00
泰州法尔麦斯企业管理咨询合伙企业	1,000.00	-
江苏长泰药业有限公司	1,000.00	-
宁波江北区隆顺恒丰企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	-	1.00

宁波江北区康煜企业管理合伙企业（有限合伙）	-	1.00
宁波江北区康德海鹏企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	-	1.00
宁波江北区柏瀚元居企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1.00	1.00
宁波江北区香茂腾美企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1.00	1.00
宁波嘉盐德荣企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1.00	1.00
宁波江北宁港景和企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1.00	1.00
宁波江北宁庆悦来企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1.00	-
宁波宁姚经开企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1.00	-
宁波甬丹企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1.00	-
宁波宁梧企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1.00	-
<b>合计</b>	<b>33,568.73</b>	<b>33,308.56</b>

## （2）长期股权投资

公司长期股权投资主要为对合营公司的投资。报告期内各期末，长期股权投资净额分别为 5,220.66 万元、50,234.42 万元、126,712.84 万元和 156,548.27 万元，占非流动资产的比例分别为 4.61%、31.07%、47.00%和 53.64%。2018 年末，公司长期股权投资较 2017 年末增加 45,013.8 万元，增幅为 862.22%，主要为 2018 年公司新增对宁波康瑞企业管理咨询有限公司、杭州臻昱达房地产开发有限公司、宁波合煜投资管理有限公司、宁波世泉投资管理有限公司、宁波宣宜投资管理有限公司、瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司和杭州火丰投资管理有限公司七家共计 50,249.90 万元的股权投资。2019 年末较 2018 年末增加 76,487.42 万元，增幅为 152.24%，公司近几年持续通过合营企业的模式进行发展，导致长期股权投资有较大的提升。

### 发行人长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>合营企业：</b>			
宁波陈婆渡置业有限公司		1,163.60	1,295.97
重庆美荣房地产开发有限公司	2,609.17	1,119.80	2,444.17

宁波康瑞企业管理咨询有限公司	28,138.11	802.26	
宁波荣安教育投资管理有限公司	3,236.42	703.55	656.68
桐乡荣正置业有限公司	1,209.09	2,038.05	
台州市中梁宇置业有限公司			823.82
浙江锦森投资管理有限公司			
余姚中珉置业有限公司			
重庆融全实业有限公司			
杭州臻昱达房地产开发有限公司	2,967.44	3,283.09	-
宁波合煜投资管理有限公司	2,567.09	2,781.01	-
宁波世泉投资管理有限公司	2,353.56	2,574.69	-
宁波宣宣投资管理有限公司	14,289.95	15,066.17	-
重庆南锦联房地产开发有限公司	1,659.57	1,228.42	
杭州火丰投资管理有限公司	10,713.82	11,414.93	
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	7,787.49	8,058.85	
杭州昌益商务信息咨询有限公司	-		
慈溪市金桂置业有限公司	-		
台州经开方远荣安置业有限公司	293.18		
台州椒江方远荣安置业有限公司	716.09		
杭州滨哲企业管理有限公司	32,900.11		
杭州震大投资有限公司	210.51		
嘉兴铭和置业有限公司	-		
嘉兴睿铭置业有限公司	15,061.24		
<b>合计</b>	<b>126,712.84</b>	<b>5,220.66</b>	<b>2,350.06</b>

报告期内，公司未计提长期股权投资减值准备。

### (3) 投资性房地产

发行人投资性房地产的标的主要为房屋和建筑物，发行人对投资性房地产采用成本模式计量，不存在采用公允价值计量模式的投资性房地产和未办妥产权证书的投资性房地产情况。

报告期内各期末，公司投资性房地产账面价值分别为 48,918.07 万元、46,150.91 万元、41,834.10 万元和 41,174.48 万元，占公司非流动资产的比例分别为 43.18%、28.55%、15.51% 和 14.11%。公司投资性房地产主要为宁波荣安大厦、杭州荣安大厦两处持有型物业。

#### 发行人采用成本计量模式的投资性房地产明细表

单位：万元，%

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>账面原值</b>						
房屋及建筑物	60,765.14	100	62,997.98	100	62,366.70	100
土地使用权	-	-	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>60,765.14</b>	<b>100</b>	<b>62,997.98</b>	<b>100</b>	<b>62,366.70</b>	<b>100</b>
<b>累计折旧和累计摊销</b>						
房屋及建筑物	18,931.04	100	16,847.07	100	13,448.63	100
土地使用权	-	-	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>18,931.04</b>	<b>100</b>	<b>16,847.07</b>	<b>100</b>	<b>13,448.63</b>	<b>100</b>
<b>账面价值</b>						
房屋及建筑物	41,834.10	100	46,150.91	100	48,918.07	100
土地使用权	-	-	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>41,834.10</b>	<b>100</b>	<b>46,150.91</b>	<b>100</b>	<b>48,918.07</b>	<b>100</b>

#### (4) 固定资产

公司固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公及其他设备。报告期内各期末，公司固定资产账面价值分别为 662.55 万元、1,019.19 万元、2,417.16 万元和 2,522.11 万元，金额较为稳定，占非流动资产的比例分别为 0.58%、0.63%、0.90% 和 0.86%。

报告期内各期末，公司固定资产分类如下：

单位：万元，%

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>账面原值</b>						
房屋及建筑物	2,232.83	49.60%	0.00	0.00	631.28	29.67
机器设备	247.57	5.50%	307.83	14.79	300.83	14.14
运输设备	570.02	12.66%	544.17	26.15	366.32	17.22
办公及其他设备	1,450.87	32.23%	1,229.26	59.06	829.13	38.97
<b>合计</b>	<b>4,501.29</b>	<b>100.00</b>	<b>2,081.26</b>	<b>100.00</b>	<b>2,127.55</b>	<b>100.00</b>
<b>累计折旧</b>						
房屋及建筑物	773.71	37.12%	0.00	0.00	507.43	34.64
机器设备	232.86	11.17%	230.25	21.68	200.29	13.67

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
运输设备	148.45	7.12%	121.95	11.48	154.07	10.52
办公及其他设备	929.11	44.58%	709.87	66.84	603.22	41.18
<b>合计</b>	<b>2,084.13</b>	<b>100.00</b>	<b>1,062.07</b>	<b>100.00</b>	<b>1,465.00</b>	<b>100.00</b>
<b>账面价值</b>						
房屋及建筑物	1,459.13	60.37%	0.00	0.00	123.85	18.69
机器设备	14.71	0.61%	77.58	7.61	100.54	15.17
运输设备	421.56	17.44%	422.22	41.43	212.25	32.04
办公及其他设备	521.76	21.59%	519.39	50.96	225.91	34.10
<b>合计</b>	<b>2,417.16</b>	<b>100.00</b>	<b>1,019.19</b>	<b>100.00</b>	<b>662.55</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司未计提固定资产减值准备。

### (5) 递延所得税资产

公司递延所得税资产主要来源于资产减值准备、可抵扣亏损和房地产企业预售收入计算的预计利润形成的可抵扣暂时性差异。报告期内各期末，公司递延所得税资产余额分别为 24,176.18 万元、29,372.55 万元、43,711.85 万元和 48,146.02 万元，占公司非流动资产的比例分别为 21.34%、18.17%、16.21%和 16.50%。报告期内各期末，公司递延所得税资产明细如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	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	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	21,402.58	5,350.64	15,264.62	3,815.75	13,797.47	3,449.37
未弥补亏损	121,956.00	30,489.00				
合并抵销未实现利润	31,293.84	7,823.46				
内部交易未实现利润			33,831.65	8,457.91	9,864.61	2,466.15
可抵扣亏损			49,473.76	12,368.44	30,363.52	7,590.88
房地产行业计算的预计利润			-	-	41,220.42	10,305.10
其他	194.97	48.74	18,921.76	4,730.44	1,458.70	364.67
<b>合计</b>	<b>174,847.39</b>	<b>43,711.85</b>	<b>117,491.79</b>	<b>29,372.55</b>	<b>96,704.72</b>	<b>24,176.18</b>

### (二) 负债结构分析

最近三年及一期，公司负债总额及构成情况如下：

#### 发行人负债总额及构成情况

单位：万元，%

项目	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	3,003,225.76	86.26	2,852,829.22	85.76	1,598,034.93	81.75	622,817.81	69.53
非流动负债	478,409.52	13.74	473,547.42	14.24	356,691.19	18.25	272,926.26	30.47
<b>总负债</b>	<b>3,481,635.28</b>	<b>100.00</b>	<b>3,326,376.64</b>	<b>100.00</b>	<b>1,954,726.12</b>	<b>100.00</b>	<b>895,744.07</b>	<b>100.00</b>

随着公司房地产业务的增长，公司的负债规模也不断扩大。这一方面与公司融资需求伴随业务不断增加有关，另一方面则源于销售规模扩大带来的预收款项增加，该类款项实际无需支付，不会对公司造成财务压力。报告期内各期末，公司负债总额分别为 895,744.07 万元、1,954,726.12 万元、3,326,376.64 万元和 3,418,635.28 万元。

### 1、流动负债分析

#### 发行人流动负债项目情况

单位：万元，%

项目	2020年3月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	208,820.86	6.95	183,520.64	6.43	69,800.00	4.37	7,500.00	1.20
应付票据	1,963.50	0.07	975.50	0.03	16,241.00	1.02	-	-
应付账款	152,265.73	5.07	231,265.15	8.11	148,071.80	9.27	72,220.79	11.60
预收账款	1,883,820.31	62.73	1,873,374.54	65.67	994,306.94	62.22	451,851.53	72.55
应付职工薪酬	2,566.17	0.09	7,305.54	0.26	4,324.18	0.27	2,845.41	0.46
应交税费	46,723.61	1.56	57,748.33	2.02	35,978.44	2.25	25,812.83	4.14
应付利息	-	-	-	0.00	3,057.50	0.19	3,423.77	0.55
应付股利	210.76	0.01	210.76	0.01	210.76	0.01	207.00	0.03
其他应付款	308,548.05	10.27	245,157.09	8.59	243,994.29	15.27	18,996.47	3.05
一年内到期的非流动负债	229,568.17	7.64	253,271.66	8.88	82,050.00	5.13	39,960.00	6.42
其他流动负债	168,738.59	5.62						
<b>流动负债合计</b>	<b>3,003,225.76</b>	<b>100.00</b>	<b>2,852,829.22</b>	<b>100.00</b>	<b>1,598,034.93</b>	<b>100.00</b>	<b>622,817.81</b>	<b>100.00</b>

公司流动负债主要包括应付账款、预收账款、其他应付款及一年内到期的非流动负债。报告期内各期末，公司流动负债总额分别为 622,817.81 万元、1,598,034.93 万元、2,852,829.22 万元和 3,003,225.76 万元，在负债总额中的比重分别为 69.53%、81.75%、85.76%和 86.26%。

### (1) 短期借款

最近三年末，公司短期借款余额分别为 7,500.00 万元、69,800.00 万元和 183,520.64 万元，占流动负债的比例分别为 1.20%、4.37%和 6.43%

报告期内各期末，公司短期借款结构如下表所示：

单位：万元，%

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款			69,800.00	100	7,500.00	100
保证借款	43,600.00	23.76				
抵押担保借款	139,800.00	76.18				
短期借款利息	120.64	0.07				
合计	<b>183,520.64</b>	<b>100</b>	<b>69,800.00</b>	<b>100</b>	<b>7,500.00</b>	<b>100</b>

### (2) 应付账款

公司应付账款主要为应付的工程及材料款和土地出让金。最近三年及一期末，公司应付账款余额分别为 72,220.79 万元、148,071.80 万元、231,265.15 万元和 152,265.73 万元，占流动负债比例分别为 11.60%、9.27%、8.11%和 5.07%。

#### 发行人主要应付账款情况表

单位：万元，%

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付工程及材料款	223,928.04	96.83	147,079.75	99.33	72,066.07	99.79
应付土地出让金		3.17				
应付费用	7,337.11					
其他			992.04	0.67	154.72	0.21
合计	<b>231,265.15</b>	<b>100</b>	<b>148,071.80</b>	<b>100.00</b>	<b>72,220.79</b>	<b>100.00</b>

#### 2019 年末公司账龄超过 1 年的大额应付账款情况表

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波华宇建设有限公司	2,267.40	工程项目施工款，按合同约定或协商付款期
合计	<b>6,663.03</b>	-

### (3) 预收账款

发行人的预收款项主要为预收商品房销售款。针对预收款项，公司承担的是按照计划和质量要求施工、按期交房的责任，预收款项不构成公司实质性负债。最近三年及一期末，公司预收款项/合同负债余额分别为为 451,851.53 万元、994,306.94 万元、1,873,374.54 万元和 1,883,820.31 万元，占流动负债的比例分别为 72.55%、62.22%、65.67%和 62.73%。报告期内，随着发行人房地产销售规模的扩大，公司预收款项余额较高。

2017 年末发行人预收账款金额为 451,851.53 万元，主要来源于香园(二期)、心尚园、凤凰城(二期)、嘉兴荣安府、诚品园和山语湖苑等项目的预售款；同时香园(一期)和凤凰城(一期)由于项目完工交房，预收账款在该期大幅减少。2018 年末，发行人预收账款大幅增加，主要系心尚园、嘉兴荣安府、桃花源郡、香园(三期)、杭州崇贤地块项目预收账款大幅增加所致。截至 2019 年末，预收款项比 2018 年末增加了 879,067.60 万元，增幅为 88.41%，主要系晴雪园、桃李郡、林语春风、柳岸闻莺、新悦府(东)、桐乡荣安府、东宸佳园、劝学里、嵩南府、新悦府(西)、湖畔樾山、涌清府、西溪里、汇隽公馆、东宸华庭地块项目预收账款大幅增加所致。

#### 发行人预收款项明细的期末余额情况表

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
预收售房款	1,870,577.16	992,122.38	449,822.20
预收租金	2,033.00	2,083.47	1,966.05
其他	764.39	101.09	63.29
<b>合计</b>	<b>1,873,374.54</b>	<b>994,306.94</b>	<b>451,851.53</b>

#### 发行人按项目分类的预收售房款的明细情况表

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
望江南	-	-	-
金域华府	4.60	3.50	2,121.42
香园(一期)	523.93	2,024.44	2,120.75
香园(二期)	-	1,658.24	173,520.47
凤凰城(一期)	2.00	13.80	575.66



凤凰城（二期）	127.51	2,465.40	57,926.10
荣安华府	-	-	-
山语湖苑	-	-	693.40
心尚园	677.74	180,014.91	121,222.98
嘉兴荣安府	51,712.12	196,593.32	30,640.05
桃花源郡	18,805.57	182,039.77	14,197.04
香园（三期）	2,169.18	87,875.82	11,174.34
诚品园	-	2,244.82	35,629.99
荣合公馆	-	312.00	-
晴雪园	5,909.14	10,471.49	-
董里	17,964.45	2,025.22	-
玉水观邸	226,747.77	226,178.48	-
桃李郡	105,903.02	2,110.65	-
明月江南	56,482.25	38,437.86	-
星空里	35,073.33	6,631.50	-
林语春风	149,517.47	4,951.48	-
海上明月	86,246.31	26,009.69	-
柳岸闻莺	182,465.51	5,106.94	-
侯潮府	36,570.44	1,821.52	-
行径雲山	3,307.03	418.91	-
新悦府（东）	44,937.87	3,785.99	-
桐乡荣安府	124,389.27	1,682.88	-
东宸佳园	45,966.69	3,303.17	-
都会雅园	51,935.69	3,940.56	-
劝学里	110,683.91	-	-
嵩南府	66,951.32	-	-
柳岸潮鸣	2,215.80	-	-
新悦府（西）	55,718.69	-	-
湖畔樾山	81,934.49	-	-
涌清府	29,916.01	-	-
西溪里	83,661.43	-	-
汇隽公馆	116,909.01	-	-
东宸华庭	10,431.05	-	-
瑞安荣安府	64,716.55	-	-
<b>合计</b>	<b>1,870,577.16</b>	<b>992,122.38</b>	<b>449,822.20</b>

### 发行人预收款项账龄结构情况表

单位：万元，%

账龄	2019年12月31日
----	-------------

	金额	比例
1年以内	1,486,487.06	79.35
1至2年	385,742.08	20.59
2至3年	1,136.91	0.06
3年以上	8.49	0.00
合计	<b>1,873,374.54</b>	<b>100</b>

#### (4) 其他应付款

公司其他应付款余额较大，主要为与关联方及合营企业资金往来、押金和保证金和代收购房相关费用。报告期内各期末，公司其他应付款余额分别为 18,996.47 万元、243,994.29 万元、245,157.09 万元和 308,548.05 万元，占流动负债的比例分别为 3.05%、15.27%、8.59%和 10.27%。

截至 2019 年末，公司其他应付款增加显著，主要系与关联方及合营企业资金往来所致。

#### 发行人其他应付款明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
押金和保证金	33,465.02	17,595.78	13,607.62
与关联方及合营企业资金往来	146,609.50	62,546.45	906.64
代收购房相关费用	4,991.98	3,644.33	2,009.13
少数股东往来	54,889.67		
合作项目保证金		155,031.41	
其他	5,200.91	5,176.32	2,473.09
合计	245,157.09	<b>243,994.29</b>	<b>18,996.47</b>

#### (5) 一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债全部为一年内到期的长期借款，借款类别为抵押借款，报告期内各期末，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为 39,960.00 万元、82,050.00 万元、253,271.66 万元和 229,568.17，占流动负债的比例分别为 6.42%、5.13%、8.88%和 7.64%。

#### 发行人一年内到期的长期借款明细表

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
一年内到期的长期借款	183,991.00	82,050.00	39,960.00

一年内到期的应付债券	69,280.66		
<b>合计</b>	<b>253,271.66</b>	<b>82,050.00</b>	<b>39,960.00</b>

## 2、非流动负债分析

### 发行人非流动负债项目情况

单位：万元，%

项目	2020年3月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	454,690.04	95.04	455,071.42	96.10	280,290.00	78.58	148,640.00	54.46
应付债券	4,854.73	1.01	-	-	66,880.34	18.75	119,393.28	43.75
专项应付款			1,605.65	0.34	1,605.65	0.45	1,605.65	0.59
预计负债	9,462.45	1.98	9,183.85	1.94	5,138.58	1.44	510.71	0.19
递延所得税负债	7,796.65	1.63	7,686.51	1.62	2,776.61	0.78	2,776.61	1.02
<b>非流动负债合计</b>	<b>478,409.52</b>	<b>100.00</b>	<b>473,547.42</b>	<b>100.00</b>	<b>356,691.19</b>	<b>100.00</b>	<b>272,926.26</b>	<b>100.00</b>

报告期内各期末，公司非流动负债总额分别为 272,926.26 万元、356,691.19 万元、473,547.42 万元和 478,409.52 万元，在负债总额中的比重分别为 30.47%、18.25%、14.24%和 13.74%。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券构成，2019 年末分别占非流动负债的比例为 96.10%和 1.94%；2020 年 3 月末分别占非流动负债的比例为 95.04%和 1.98%。

#### (1) 长期借款

发行人长期借款全部为抵押贷款。报告期内各期末，发行人长期借款的余额分别为 148,640.00 万元、280,290.00 万元、455,071.42 万元和 454,690.04 万元，占非流动负债的比例分别为 54.46%、78.58%、96.10%和 95.04%。

房地产行业属于资金密集型行业，公司业务发展需要大规模资金支持，长期借款的增加有助于公司扩大项目开发规模，满足营运资金的周转需求。2017 年末公司长期借款较 2016 年末增加 92,440.00 万元，增幅为 164.48%；2018 年末较 2017 年末增加 131,650.00 万元，增幅 89.57%。2019 年末长期借款较上年末增加 174,781.42 万元，增幅为 62.36%。发行人长期借款快速增长的主要原因是公司扩大业务规模，在建项目增多，因此适当扩大了银行借款规模。

#### (2) 应付债券

发行人于 2015 年 8 月 7 日向社会公开发行公司债券 120,000.00 万元，债券票面利率 6.50%，存续期限为 5 年，在第三年末附有发行人上调票面利率选择权（1 至 100 个基点，1 个基点为 0.01%）和投资者回售选择权。

最近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 119,393.28 万元、66,880.34 万元、0.00 万元和 4,854.73 万元，占非流动负债比例分别为 43.75%、18.75%、0.00% 和 1.01%。

### 发行人应付债券余额明细表

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
15 荣安债	-	66,880.34	119,393.28
合计	-	<b>66,880.34</b>	<b>119,393.28</b>

### （3）递延所得税负债

最近三年及一期末，发行人递延所得税负债的余额分别为 2,776.61 万元、2,776.61 万元、7,686.51 万元和 7,796.65 万元，占非流动负债的比例分别为 1.02%、0.78%、1.62% 和 1.63%。近三年发行人递延所得税负债的增加主要是由非同一控制下企业合并资产评估增值所致。

### （三）现金流量分析

#### 发行人现金流量情况表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	238,911.50	1,624,756.28	980,437.02	545,858.79
收到其他与经营活动有关的现金	647,609.31	2,339,998.85	1,780,432.16	3,180,215.50
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>886,520.81</b>	<b>3,964,755.13</b>	<b>2,760,869.18</b>	<b>3,726,074.29</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	274,336.03	1,392,216.85	1,067,564.60	455,098.53

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
支付给职工以及为职工支付的现金	11,610.09	25,324.52	17,262.87	12,038.00
支付的各项税费	40,900.67	114,532.76	72,248.21	51,325.49
支付其他与经营活动有关的现金	594,273.90	2,385,901.76	1,875,370.63	3,233,789.87
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>921,120.70</b>	<b>3,917,975.90</b>	<b>3,032,446.32</b>	<b>3,752,251.89</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-34,599.89</b>	<b>46,779.24</b>	<b>-271,577.13</b>	<b>-26,177.61</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	237,729.04	432,694.51	454,395.22	3,756,532.79
取得投资收益收到的现金		381.94	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		100.22	68.76	67.77
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	3,787.45
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>237,729.04</b>	<b>433,176.67</b>	<b>454,463.98</b>	<b>3,760,388.02</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	216.10	601.03	1,142.51	512.54
投资支付的现金	218,856.15	335,633.36	400,266.77	3,794,445.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		3,135.62	-	13,275.04
支付其他与投资活动有关的现金		2,150.75		
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>219,072.25</b>	<b>341,520.76</b>	<b>401,409.28</b>	<b>3,808,233.28</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>18,656.79</b>	<b>91,655.91</b>	<b>53,054.70</b>	<b>-47,845.27</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	650.00	-	7,632.33	1,565.00

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	650.00	-	7,632.33	1,565.00
取得借款收到的现金	119,129.00	779,290.00	402,129.00	181,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	36,856.52	177,308.65	242,418.53	81,500.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>156,635.52</b>	<b>956,598.65</b>	<b>652,179.86</b>	<b>264,065.00</b>
偿还债务支付的现金	115,866.00	390,060.00	214,293.57	65,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,935.45	59,340.43	36,067.42	14,180.78
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	28,482.72	125,288.93	93,072.23	106,500.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>157,284.16</b>	<b>574,689.36</b>	<b>343,433.22</b>	<b>186,580.78</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-648.64</b>	<b>381,909.29</b>	<b>308,746.64</b>	<b>77,484.22</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-16,591.75</b>	<b>520,344.43</b>	<b>90,224.21</b>	<b>3,461.35</b>
加：期初现金及现金等价物余额	693,225.14	172,880.71	82,656.50	79,195.15
<b>六：期末现金及现金等价物余额</b>	<b>676,633.39</b>	<b>693,225.14</b>	<b>172,880.71</b>	<b>82,656.50</b>

### 1、经营活动现金流分析

最近三年及一期，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 545,858.79 万元、980,437.02 万元、1,624,756.28 万元和 238,911.50 万元，主要为房地产项目销售的现金流入，报告期内随着房地产销售项目的增加，呈现逐步增长趋势；发行人收到其他与经营活动有关的现金流入分别为 3,180,215.50 万元、1,780,432.16 万元、2,339,998.85 万元和 647,609.31 万元，主要为发行人收到退回的土地保证金。2016 至 2017 年度，随着发行人经营战略的实施和加快跨区域发

展布局，发行人不断寻找国内房地产市场价值洼地城市，广泛参与土地竞拍，导致其收到其他与经营活动有关的现金流入在这两期显著增加。

最近三年及一期，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 455,098.53 万元、1,067,564.60 万元、1,392,216.85 万元和 274,336.03 万元，主要为支付的土地转让金和工程款项，报告期内呈现逐步增长趋势。2017 至 2019 年，由于发行人土地储备的大量增加和较多房地产工程项目的开建，导致这两期公司购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加。报告期内各期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 3,233,789.87 万元、1,875,370.63 万元、2,385,901.76 万元和 594,273.90 万元，主要为发行人参加土地竞拍所支付的土地保证金。2017 年度，由于发行人参加土地竞拍的次数显著增加，导致其支付其他与经营活动有关的现金在这一期显著增加。

报告期内，发行人销售商品、提供劳务收到的现金减去购买商品、接受劳务支付的现金后的差值分别为 90,760.26 万元、-87,127.58 万元和 232,539.43 万元。房地产企业通常采取预售的方式对商品房提前销售，存在结转收入滞后的现象，经营活动现金流量受项目的开发与销售周期影响，导致近两年的差额波动较大。

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-26,177.61 万元、-271,577.13 万元和 46,779.24 万元。发行人经营活动现金流量净额波动较大且近两年为负，主要由以下几个方面造成：1、发行人房地产业务规模持续扩大，且项目开发周期较长，导致经营性现金流流出和流入存在阶段性的不匹配的情况。2、发行人其他应收款与土地拍卖保证金存在一定的回款周期。

报告期内，发行人经营活动现金流量的波动主要受收到其他与经营活动有关的现金流入以及支付其他与经营活动有关的现金的影响，这两者主要构成为支付土地拍卖保证金以及经营性往来款。

发行人 2019 年末经营活动现金流量净额为 46,779.24 万元，主要系本期在售楼盘增多，销售回款扣除经营支出的净额比上年同期增多所致。2019 年末，发行人收到的其他与经营活动有关的现金和支付的其他与经营活动有关的现金明细如下：

#### 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：万元

项目	本期发生额
收到的往来款项等	43,323.44
收到退回土地拍卖保证金	2,272,929.57
房屋租赁收入	5,905.49
利息收入	16,067.26
收到的政府补助	1,087.17
其他	685.93
<b>合计</b>	<b>2,339,998.85</b>

### 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：万元

项目	本期发生额
支付的往来款项等	105,566.10
支付的土地拍卖保证金	2,239,775.07
支付的各项费用	40,314.15
其他	246.45
<b>合计</b>	<b>2,385,901.76</b>

## 2、投资活动现金流分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流入分别为 3,760,388.02 万元、454,463.98 万元、433,176.67 万元和 237,729.04 万元，主要为公司收回投资而收到的现金。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流出分别为 3,808,233.28 万元、401,409.28 万元、341,520.76 万元 219,072.25 万元，主要为公司为投资活动而支付的现金。

2017 年度，随着因公司经营活动导致退回的拍地保证金的大量增加，为提高闲置资金的使用效率，公司将暂时闲置的资金用于购买期限灵活、类似于银行存款的货币型理财产品，因此导致这一期公司为投资支付的现金和收回投资收到的现金金额较大。

2017 年度公司产生处置子公司及其他营业单位收到的现金净额为 3,787.45 万元，主要为公司在该期出售了宁波康瑞企业管理咨询有限公司的 100% 股权和宁波荣安教育投资管理有限公司 75% 的股权，交易总价为 3,810.00 万元。



报告期内各期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-47,845.27万元、53,054.70万元、91,655.91万元和18,656.79万元。2017年度，公司因购买理财产品导致投资活动现金流出较多，因此这一期公司投资活动产生的现金流量净额为负。2018年度和2019年度，公司投资支付的现金减少导致投资活动产生的现金净流量为负转正。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流入分别为264,065.00万元、652,179.86万元、956,598.65万元和156,635.52万元，主要为发行债券和取得借款收到的现金。

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流出合计为186,580.78万元、343,433.22万元、574,689.36万元和157,284.16万元，主要为偿还债务本息，此外还用来分配股利、利润或偿付利息支付的现金。2017年度，公司新增加支付其他与筹资活动有关的现金106,500.00万元，主要为发行人归还向母公司荣安集团股份有限公司的借款本金。2019年末筹资活动产生的现金流出较2018年末增加231,256.14万元，增幅为67.34%，主要系偿还债务支付的现金增加所致。

报告期内各期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为77,484.22万元、308,746.64万元、381,909.29万元和-648.64万元。

#### （四）偿债能力分析

发行人主要偿债能力指标一览表

项目	2020年3月末/度	2019年末/2019年度	2018年末/2018年度	2017年末/2017年度
流动比率	1.29	1.31	1.42	1.94
速动比率	0.40	0.44	0.33	0.68
资产负债率	83.54%	83.13%	80.39%	67.88%
EBITDA（亿元）	-	23.92	9.10	8.00
EBITDA/全部债务	-	0.27	0.18	0.25
EBITDA 利息保障倍数	-	3.99	3.08	5.48

从短期偿债能力指标看，最近三年，公司流动比率分别为 1.94 倍、1.42 倍和 1.31 倍，速动比率为分别为 0.68 倍、0.33 倍和 0.44 倍，总体呈下降趋势，主要系流动负债增加所致。

从长期偿债能力指标看，最近三年，公司资产负债率分别为 67.88%、80.39% 和 83.13%，虽逐年升高，但相对于房地产行业来看资产负债率依然处于行业平均水平以下，且公司楼盘销售和经营性现金流入情况良好，因此长期偿债压力不大。最近三年，公司 EBITDA 分别为 8.00 亿元、9.10 亿元和 23.92 亿元，2019 年度 EBITDA 较 2018 年度有较大幅度地增长，主要得益于公司在该期大量楼盘的交付结转。公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 5.48 倍、3.08 倍和 3.99 倍，EBITDA/全部债务分别为 0.25 倍、0.18 倍和 0.27 倍。

### （五）运营能力分析

发行人主要营运效率指标一览表

项目	2019 年	2018 年	2017 年
应收账款周转率	92.88	74.02	90.68
存货周转率	0.18	0.21	0.42
总资产周转率	0.21	0.21	0.35

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 90.68 次/年、74.02 次/年和 92.88 次/年。发行人房地产业务主要采用预售模式，形成的应收账款规模较小，应收账款余额维持在低水平。2019 年波动较大，主要系当年结转项目较多。

最近三年，发行人存货周转率分别为 0.42 次/年、0.21 次/年和 0.18 次/年，总资产周转率分别为 0.35 次/年、0.21 次/年和 0.21 次/年，发行人存货周转效率较慢，符合房地产行业的运行特点。

### （六）盈利能力分析

最近三年，发行人营业收入分别为 426,421.51 万元、396,776.89 万元和 666,257.92 万元。公司主营业务突出，营业收入主要来源于主营业务收入，包括房地产销售、建筑施工、房屋租赁等。

最近三年，发行人毛利润分别为 106,046.63 万元、135,487.97 万元和 277,220.66 万元。其中，房地产销售业务是发行人毛利润的主要来源，报告期内房地产销售的毛利润为 99,615.30 万元、129,104.82 万元和 269,911.42 万元。

整体来看，近三年发行人毛利润呈现增长的趋势，尤其是 2019 年度毛利润较上一年度增加 141,732.69，增幅达到 104.61%，主要系发行人在 2019 年度交付楼盘较多，房地产业务规模持续扩大。

最近三年，发行人毛利率分别为 24.87%、34.15%和 41.61%，逐年上升。发行人房地产开发以刚需型住宅项目为主，辅之以改善型住宅项目。

### （七）期间费用分析

发行人期间费用情况表

单位：万元，%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占营业收入	金额	占营业收入	金额	占营业收入	金额	占营业收入
销售费用	2,835.15	5.69	38,010.32	5.71	13,669.70	3.45	6,578.13	1.54
管理费用	4,345.77	8.72	17,789.02	2.67	13,367.49	3.37	7,694.10	1.80
财务费用	1,656.25	3.32	13,022.55	1.95	9,242.65	2.33	9,446.09	2.22
合计	<b>8,837.17</b>	<b>17.72</b>	<b>68,821.89</b>	<b>10.33</b>	<b>36,279.84</b>	<b>9.14</b>	<b>23,718.32</b>	<b>5.56</b>

最近三年及一期，发行人的期间费用分别为 23,718.32 万元、36,279.84 万元、68,821.89 万元和 8,837.17 万元。近三年发行人的期间费用在营业收入中的占比较低，期间费用控制较好。2019 年末，发行人期间费用占营业收入的比重偏高的原因为该期发行人因收入确认滞后，营业收入较少。

#### （1）销售费用

最近三年，销售费用为 6,578.13 万元、13,669.70 万元和 38,010.32 万元。销售费用逐年上升，主要系报告期内在售楼盘较多而导致广告及营销推广投入的增加。

#### （2）管理费用

最近三年，发行人管理费用分别为 7,694.10 万元、13,367.49 万元和 17,789.02 万元，保持在一定的范围内，相对稳定。

### （3）财务费用

最近三年，发行人财务费用分别为 9,446.09 万元、9,242.65 万元和 13,022.55 万元，基本保持稳定。

## （八）投资收益分析

### 发行人投资收益情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
权益法核算的长期股权投资收益	23,832.64	-14,197.68	-1,395.06
长期股权投资处置收益	729.64		
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	0.27		6.97
可供出售金融资产出售收益	-	702.49	377.86
理财产品收益	25.96	1,587.36	7,622.27
<b>合计</b>	<b>24,588.52</b>	<b>-11,907.84</b>	<b>6,612.04</b>

发行人投资收益主要来自权益法核算的长期投资收益和理财产品收益。报告期内各期，公司投资收益分别为 6,612.04 万元、-11,907.84 万元和 24,588.52 万元。2017 年度公司理财产品收益为 7,622.27 万元，投资收益为正，主要原因为公司为提高闲置资金的使用效率，将部分暂时闲置的货币资金以短期理财资金形式持有，随着理财资金规模的扩大，理财产品的收益也相应提高。2018 年度投资收益为负，主要系权益法核算的长期股权投资项目尚未交付实现利润。2019 年度投资收益转正，主要系权益法核算的长期股权投资收益实现利润较大。

## （九）营业外收入及营业外支出分析

### 发行人营业外收入及营业外支出情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业外收入	842.08	225.02	1,480.14
营业外支出	917.74	583.56	384.26

发行人营业外收入主要为政府补助和罚款收入等。报告期内各期，公司营业外收入分别为 1,480.14 万元、225.02 万元和 842.08 万元，金额较小。

报告期内各期，公司营业外支出分别为 384.26 万元、583.56 万元和 917.74 万元，主要为对外捐赠、各项基金和滞纳金及罚款，金额较小。

#### （十）公司业务目标和盈利能力可持续性分析

受国家对房地产行业金融、税收政策和公司自身特点的影响，公司盈利能力可持续性可能受以下因素的影响而产生波动：

（1）房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大。国家通过对土地、信贷、税收等领域进行政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

（2）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。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到多个领域。同时涉及到不同政府部门的审批和监管。任何环节的变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

（3）房地产开发企业众多，市场竞争激烈；同时房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给开发项目销售带来一定程度的不确定性。如果市场供求关系发生重大变化，或者公司的销售策略失误，可能会导致开发项目不能及时出售从而导致销售风险。

（4）房地产项目的开发周期长，资金需求量大，公司短期内支付地价使公司的项目资金占用期长，财务成本高，可能导致公司现金流量不足和资金周转困难。

（5）公司持续发展以不断获得新的土地资源为基础，而公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。政府对土地供应政策的调整，可能使公司面临土地储备不足的局面，影响公司后续项目的持续开发。城市房屋拆迁安置成本越来越高，会提高公司项目拆迁成本，从而提高项目土地成本。

## (6) 公司业务目标

公司秉承“以战略为导向、向管理要效益、控制风险、稳健发展”的经营理念，以“打造科学管理系统、带出优秀专业团队、创出一流企业品牌”为目标，在不断提升精细化管理水平的同时，加快“产品创新、服务创新、营销创新、管理创新”的步伐，使企业的核心竞争力不断增强。

## 五、发行人有息负债情况

### (一) 有息债务期限结构

截至2020年3月31日，公司有息债务余额为892,140.43万元，主要包括短期借款207,270万元，一年期到期的非流动负债171,144.93万元，长期借款508,725.50万元、应付债券5000万元，公司不存在夹层投资、明股实债、永续债等情况，发行人有息债务情况具体如下：

截至2020年3月31日公司有息债务结构表

单位：万元

项目	信用	保证	抵押	保证+抵押	合计
短期借款	-	67,470.00	-	139,800	207,270
一年内到期的非流动负债	67,266.43	-	10,480.00	93,398.50	171,144.93
长期借款	-	-	31,700	477,025.50	508,725.50
应付债券	5,000	-	-	-	5,000
合计	72,266.43	67,470.00	42,180.00	710,224.00	892,140.43

截至2020年3月31日发行人有息债务期限结构情况

单位：万元

融资方式	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	合计
短期借款	207,270.00	-	-	-	-	-	207,270
一年内到期的长期借款	171,114.93	-	-	-	-	-	171,144.93
长期借款	-	274,925.50	167,300	2,000	2,500.00	62,000.00	508,725.50
应付债券	-	5,000	-	-	-	-	5,000
合计	378,414.93	279,925.50	167,300.00	2,000	2,500	62,000.00	892,140.43

## （二）无息债务

无。

## （三）存续期的直接债务融资工具发行情况

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人累计发行债务融资工具共计 12.50 亿元，全部为公开发行公司债券。

### 截至 2020 年 3 月 31 日发行人的过往债券情况

单位：亿元

债券名称	债券代码	债券类型	发行日期	期限	发行金额
15 荣安债	112262.SZ	一般公司债	2015-8-7	5年	12.00
20 荣安 01	149027.SZ	一般公司债	2020-1-14	5年	0.50

其中，2018 年 8 月 7 日，15 荣安债已回售 5.27 亿元，目前存续 6.73 亿元。

截至募集说明书签署之日，上述公司债券募集资金 15 荣安债已使用完毕，20 荣安 01 目前由于拟偿还公司债券未到期，因此募集资金用于临时补充流动资金。上述债券的募集资金用途与发行人有权机构决议及募集说明书约定的用途一致。

## 六、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年 3 月末，发行人及子公司主要受限资产明细如下：

单位：万元

项目	受限资产账面金额	受限原因
货币资金	22,210.19	
其中：银行贷款保证金	14,600	
保函保证金	7,610.19	
存货		
劝学里	104,496.95	抵押借款
瑞安荣安府	88,043.68	抵押借款
涌清府	105,319.69	抵押借款
九龙壹号	78,831.18	抵押借款
江枫晓月	36,714.75	抵押借款
林语春风	63,543.77	抵押借款

荣安合苑	97,737.23	抵押借款
侯潮府	79,388.29	抵押借款
东宸华庭	127,587.60	抵押借款
嵩南府	66,237.16	抵押借款
柳岸潮鸣	96,633.46	抵押借款
江南润园	67,749.73	抵押借款
柳岸风荷	42,112.56	抵押借款
东宸佳园	141,917.80	抵押借款
春和景明	26,121.59	抵押借款
桃源西溪里	86,913.41	抵押借款
湖畔樾山	22,388.12	抵押借款
桃李郡	79,436.92	抵押借款
投资性房地产	41,174.48	抵押借款
固定资产	1,433.70	抵押借款

截至 2020 年 3 月末，除以上披露的受限资产之外，发行人其他主要资产不存在其他抵押、质押等权利受限的情况，发行人无应披露而未披露的其他可对抗第三人的优先偿付负债。

## 七、发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起公司资产负债结构发生变化，假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 3 月末；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 6.20 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、本期债券募集资金 6.20 亿元，拟用于偿还公司债券；
- 4、假设公司债券于 2020 年 3 月末完成发行；
- 5、假设财务数据基准日与本期债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于上述假设，本期债券发行对发行人合并口径资产负债结构的影响如下：



单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	3,875,813.79	3,875,813.79	
非流动资产合计	291,804.50	291,804.50	
资产总计	4,167,618.29	4,167,618.29	
流动负债合计	3,003,225.76	2,941,225.76	-62,000.00
非流动负债合计	478,409.52	540,409.52	62,000.00
负债合计	3,481,635.28	3,481,635.28	
所有者权益合计	685,983.00	685,983.00	
资产负债率	83.54%	83.54%	
流动比率	1.29	1.32	

## 八、对外担保情况

截至募集说明书出具日，发行人及下属公司为合并范围外关联方（合营项目公司）提供担保情况如下：

单位：万元

被担保单位	贷款人	担保金额	担保类型
宁波康丰置业有限公司	北京银行	9,000	质押担保
乐清昌悦置业有限公司	民生银行温州分行	3,000	连带责任保证
台州椒江方远荣安置业有限公司	农业银行台州经济开发区支行	5,400	连带责任保证
嘉兴荣阳置业有限公司	招商银行	60,000	连带责任保证
杭州滨沁房地产开发有限公司	招商银行杭州分行	3,828	连带责任保证
杭州荣福置业有限公司	广发银行杭州分行	140,000	连带责任保证
桐乡荣金置业有限公司	恒丰银行嘉兴分行	35,000	连带责任保证
合计	--	256,288	--

## 九、或有事项

### （一）或有事项

按照房地产公司经营惯例，房地产开发商为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该住房抵押贷款保证责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记手续后解除。截止 2019 年 12 月 31 日公司之各子公司所提供担保住房按揭贷款余额为 72.77 亿元，由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

### （二）重大未决诉讼、仲裁事项

（1）2017 年 6 月公司之子公司宁波康柏投资管理有限公司（以下简称“康柏公司”）与宁波爱尔妮集团有限公司、宁波鼎特投资有限公司、宁波宸和新材料有限公司（以下简称“股权转让方”）就受让宁波欢乐购广场开发有限公司（以下简称标的公司）95% 股权签署《股权转让协议书》，各方于 2017 年 6 月 15 日完成股权变更登记手续。另外，标的公司剩余 5% 股权也于 2017 年 6 月 29 日转让给本公司之子公司宁波康恺投资管理有限公司。

2017 年 7 月，深圳市前海中证城市发展管理有限公司（以下简称“中证公司”）向宁波市中级人民法院提起诉讼，要求股权转让方就其与中证公司于 2017 年 3 月 7 日签署的《宁波欢乐购广场开发有限公司股权转让协议》项下的违约行为承担 2000 万元的违约金并赔偿可得利益损失 3000 万元，同时要求标的公司按照该协议中的陈述和保证对股权转让方的违约责任承担连带责任。2017 年 10 月 24 日宁波市中级人民法院作出（2017）浙 02 民初 949 号民事裁定书，依据原告申请查封标的公司 5000 万元财产。

2018 年 3 月 22 日康柏公司委托浙江导司律师事务所向股权转让方发出《律师函》：股权转让方与康柏公司于 2017 年 6 月签署的《股权转让协议书》约定了各自的权利义务，该协议书中股权转让方提供了债权债务清单，但股权转让方并未披露标的公司为中证公司就股权转让事项提供了违约责任连带责任保证这

一事实。《律师函》要求股权转让方尽快与中证公司解决上述股权转让纠纷，并自行承担全部违约金及损失赔偿等费用。

宁波市中级人民法院在 2019 年 9 月 3 日一审判决宁波爱尔妮集团有限公司、宁波鼎特投资有限公司、宁波宸和新材料有限公司支付违约金人民币 800 万元，宁波欢乐购广场开发有限公司承担连带清偿责任。宁波欢乐购广场开发有限公司不服从上述判决，向浙江省高级人民法院提起上诉，浙江省高级人民法院于 2020 年 4 月 14 日受理本案。

截止目前，案件尚在审理中。

(2) 宁波乐购生活购物有限公司向宁波市鄞州法院就租赁合同纠纷提起诉讼，宁波乐购生活购物有限公司要求宁波欢乐购广场开发有限公司返还已付租金及利息并承担违约金及诉讼各项支出共计人民币 30,478,647.59 元。鄞州法院在 2018 年 10 月 26 日立案受理，并在 2019 年 1 月 25 日由简易程序变更为普通程序审理。

根据 2017 年 6 月宁波康柏投资管理有限公司与宁波爱尔妮集团有限公司、宁波鼎特投资有限公司、宁波宸和新材料有限公司就受让宁波欢乐购广场开发有限公司股权签署的《股权转让协议》约定，在股权转让协议生效前宁波欢乐购广场开发有限公司签署的协议产生的债权债务及损失全部由原股东方承担。宁波乐购生活购物有限公司与宁波欢乐购广场开发有限公司在 2012 年 11 月 19 日的合作协议中达成租赁约定，因此本案最终的结果应由原股东方承担。目前原股东方也在积极参与并推进诉讼解决。

截止目前，宁波市鄞州区人民法院已对上述案件进行了开庭审理，案件尚在审理中。

## 十、重大承诺事项

截至 2020 年 3 月末，发行人无重大承诺事项。

## 十一、资产负债表日后事项

### 1、利润分配情况

经公司第十届董事会第四十八次会议审议通过，2019 年度利润分配方案为以公司 2019 年 12 月 31 日总股本 3,183,922,485 股为基数，向全体股东（每 10 股）派发现金股利 1 元（含税），不派送红股，不以公积金转增股本。此利润分配方案尚待公司 2019 年度股东大会审议批准。

### 2、合作开发

(1) 2020 年 1 月 6 日本公司之子公司台州荣安置业有限公司与方远建设集团房地产开发有限公司、杭州汇光房地产开发有限公司签署《合作开发协议书》。方远建设集团房地产开发有限公司于 2020 年 1 月 6 日竞得【台土告字【2019】102 号】地块，土地出让金总额为人民币 104,100 万元，三方约定共同成立项目公司台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司作为目标地块的唯一受让人及开发主体，根据合作开发协议，项目公司股权比例为：方远建设集团房地产开发有限公司 40%，台州荣安置业有限公司 30%，杭州汇光房地产开发有限公司 30%。

(2) 荣安地产股份有限公司、宁波开晟投资有限公司分别持有宁波荣港置业有限公司 60%、40%之股权。宁波荣港置业有限公司已于 2019 年 12 月 19 日竞得鄞州区 YZ13-02-a3 地块，2019 年 12 月 27 日，宁波荣港置业有限公司成立全资子公司宁波康丰置业有限公司，注册资本为 2 亿元，作为项目公司开发鄞州区 YZ13-02-a3 项目地块。2020 年 1 月 2 日，荣安地产股份有限公司、宁波开晟投资有限公司与宁波锦官置业有限公司三方签署合作开发协议，协议约定三方合作开发鄞州区 YZ13-02-a3 项目地块项目，由宁波锦官置业有限公司对宁波康丰置业有限公司进行增资，增加注册资本 2 亿元，增资完成后，各方对宁波康丰置业有限公司的实际股权比例分别为荣安地产股份有限公司 30%、宁波开晟投资有限公司 20%、宁波锦官置业有限公司 50%。

### 3、发行债券

公司已于 2019 年 1 月 11 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2019]58 号号文核准公开发行面值不超过 6.7 亿元的公司债券。根据《荣安地产股份有限

公司 2020 年面向合格投资者公开发行人公司债券（第一期）发行公告》，荣安地产股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行人公司债券（第一期）发行规模为 5000 万元人民币，票面利率为 8%。

## 第五节 募集资金运用

### 一、本次债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，公司拟申请面向合格投资者公开发行不超过 6.7 亿元的公司债券，本期为二期发行，发行规模不超过 6.20 亿元。

### 二、募集资金运用计划

#### （一）本次募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债券。

根据发行人 2018 年 8 月 4 日对外公告的《荣安地产股份有限公司关于“15 荣安债”回售实施结果的公告》，15 荣安债总计回售 52,733.57 万元（不含利息），剩余 67,276.43 万元。

具体拟偿还公司债券如下：

单位：亿元，年

简称	余额	发行日期	到期时间	债券期限
15 荣安债	6.73	2015-08-07	2020-08-07	3+2
合计	<b>6.73</b>	-	-	-

如果上述债务到期时间早于本次债券发行时间，本公司将自筹资金偿还到期债券本金，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。如本次债券募集资金到账时间早于上述债券到期时间，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券到期时再用于本金偿付。

#### （二）关于公司债券募集资金不用于购置土地的承诺

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，本次债券发行规模为不超过 6.7 亿元。发行人承诺本次面向合格

投资者公开发行人公司债券募集资金将按照募集说明书约定的用途使用，不用于购置土地。

### 三、本次债券募集资金专项账户的管理安排

#### （一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人设立了募集资金专项账户。

#### （二）偿债资金的归集

发行人于本期债券付息日的 3 个交易日前，将应付利息全额存入偿债保障金专户；在债券到期日的 10 个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息的 20% 以上存入偿债保障金专户，并在到期日 3 个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息全额存入偿债保障金专户。

### 四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

#### （一）对发行人资产负债结构的影响

本次债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2020 年 3 月 31 日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将保持不变。

#### （二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

#### （三）对于发行人短期偿债能力的影响

本次债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，可以有效规避因“15 荣安债”面临投资者偿付对公司的短期偿付压力，增强公司的短期偿付能力。

综上所述，本次债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，大大增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

## 五、公司关于本次债券募集资金的承诺

公司承诺本次债券募集资金在扣除发行费用后全部用于偿还投资者回售的公司债券，且将严格按照募集说明书约定的用途使用。公司承诺本次债券募集资金不会用于转借他人，不用于非生产性支出，不会变更募集资金用途。公司将开立募集资金专项账户，并建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。发行人承诺，不将本次债券募集资金用于购置土地。

## 六、相关信息披露机制

根据《公司债券发行与交易管理办法》要求，发行人将在债券存续期内披露中期报告和经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度报告；根据《受托管理协议》及中国证监会的有关规定，发行人将完善信息披露机制，在存续期内定期报告、临时报告中对募集资金实际使用情况、执行房地产行业政策和市场调控政策情况进行及时准确的信息披露



---

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件

本次债券供投资者查阅的有关备查文件如下：

- 1、发行人最近三年及一期的财务报告及审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、资信评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、查阅地点

在本次债券发行期限内，投资者可至公司及主承销商处查阅本次债券募集说明书及上述备查文件，或访问深交所网站（<http://www.szse.com.cn/>）查阅本次债券募集说明书及摘要。

#### （一）发行人：荣安地产股份有限公司

住所：浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号(14-12)

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）、19F、20F

法定代表人：王久芳

联系人：邓华堂

联系电话：0574-87312638

传真：0574-87310668

#### （二）主承销商：东亚前海证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第一座第 23 层

---

法定代表人：田洪

联系人：马广方、贝贝、阎涛、周原

电话：0755-21376888

传真：0755-21376999

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《荣安地产股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》之签章页）

发行人：荣安地产股份有限公司

2020年8月7日