证券代码:000517　　证券简称:荣安地产　　公告编号:2021-011

荣安地产股份有限公司

【2020】年度报告摘要

一、重要提示

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

公司所有董事均亲自出席了审议本次年报的董事会会议

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

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

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1.公司简介

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

2.报告期主要业务或产品简介

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

报告期内,公司主营业务为房地产开发与销售,公司拥有房地产开发一级资质,房地产开发主要以商品住宅为主,商业地产为辅。在房地产开发区域布局上,公司紧紧围绕国家城市群发展规划进行战略布局,重点在长三角城市群、成渝城市群、中原城市群、京津冀城市群、珠三角城市群进行项目拓展,不断深耕浙江本土。

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

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

(二)报告期内公司所属行业的发展阶段、周期性特点以及公司所处的行业地位

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

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

3.主要会计数据和财务指标

(1)近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位:元

	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年
营业收入	11,177,718,084.72	6,662,579,240.61	67.77%	3,967,768,925.60
归属于上市公司股东的净利润	1,742,518,728.02	1,888,856,434.53	-7.75%	608,483,095.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,798,863,354.70	1,793,448,071.13	0.30%	583,115,617.00
经营活动产生的现金流量净额	-10,728,252,476.63	467,792,350.51	-2,393.38%	-2,715,771,337.88
基本每股收益(元/股)	0.5473	0.5932	-7.74%	0.1911
稀释每股收益(元/股)	0.5473	0.5932	-7.74%	0.1911
加权平均净资产收益率	23.24%	32.79%	-9.55%	13.56%
	2020年末	2019年末	本年末比上年末增减	2018年末
总资产	67,767,966,376.20	40,012,668,955.75	69.37%	24,315,861,566.81
归属于上市公司股东的净资产	8,209,908,451.30	6,704,926,964.89	22.45%	4,748,691,858.81

(2)分季度主要会计数据

单位:元

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

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

□ 是 √ 否

4.股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	43,722	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	49,547	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
荣安集团股份有限公司	境内非国有法人	47.93%	1,525,939,995	0	质押	1,165,650,000
王久芳	境内自然人	28.69%	913,500,000	685,125,000		
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	5.14%	163,657,953	0		
上海迎水投资管理有限公司-迎水聚宝13号私募证券投资基金	其他	0.99%	31,500,000	0		
刘少明	境内自然人	0.64%	20,300,000	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.47%	15,107,712	0		
宁波舟山港集团有限公司	国有法人	0.25%	8,021,214	0		
严心平	境内自然人	0.25%	7,821,607	0		
姚杰聪	境内自然人	0.17%	5,538,989	0		
宫和霞	境内自然人	0.17%	5,447,803	0		

上述股东关联关系或一致行动的说明

前10名股东中,荣安集团股份有限公司、王久芳系一致行动人关系,除此外,本公司未知其他前10名股东之间及前10名无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。

参与融资融券业务股东情况说明(如有)

前10名股东中,荣安集团股份有限公司通过信用交易担保证券账户持股123,000,000股,刘少明通过信用交易担保账户持股20,300,000股,严心平通过信用交易担保账户持股7,821,607股。

(2)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制权关系

5.公司债券情况

(1)公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额(万元)	利率
荣安地产股份有限公司2015年公司债券	15荣安债	112262	2015年08月07日	2020年08月07日	0.00	8.00%
荣安地产股份有限公司2020年公司债券(第一期)	20荣安01	149027	2020年01月13日	2025年01月13日	5,000	8.00%
荣安地产股份有限公司2020年公司债券(第二期)	20荣安02	149199	2020年08月12日	2025年08月12日	62,000	8.00%

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

1.2020年1月8日,因公开发行公司债券,联合信用评级有限公司对公司出具了《荣安地产股份有限公司2020年公司债券(第一期)信用评级报告》(联合【2020】011号),本次公司债券信用等级为AA;

2.2020年6月10日,联合信用评级有限公司对公司2015年公司债券出具了《荣安地产股份有限公司公司债券2020年跟踪评级报告》(联合【2020】1147号),本次公司债券信用等级为AA;

3.2020年8月7日,因公开发行公司债券,联合信用评级有限公司对公司出具了《荣安地产股份有限公司2020年公司债券(第二期)信用评级报告》(联合【2020】2576号),本次公司债券信用等级为AA。

(3)截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位:万元

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

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

(1)2020年房地产市场分析

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

根据国家统计局数据显示,2020年,全国房地产开发投资141,443亿元,较去年增长6.7%。其中,住宅投资104,446亿元,增长7.6%,住宅投资占房地产开发投资的比重为73.8%。房地产开发企业土地购置面积25,536万平方米,较去年同比下降 1.1%。商品房销售面积176,086万平方米,较去年同比上升2.4%,其中,住宅销售面积增长3.2%。商品房销售额173,613亿元,较去年同比增长8.7%,其中,住宅销售额增长10.8%。截止2020年底,房地产开发景气指数为100.76,处于适度景气水平。

(2)报告期经营情况总结

报告期内,公司主营业务为房地产开发与销售。2020年全国房地产销售形势相对平稳。公司在适度增加土地储备的同时,抓住有利的市场销售形势,加速推盘,加大销售力度,快速去化,加快资金回流,取得了较好的销售业绩。报告期内,公司及所投资的公司实现住宅签约收入448.12亿元,住宅销售回款37750亿元。公司2020年的营业收入约为112亿元,主要来自于公司竣工项目的结转。

①新增土地储备项目

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

序号	宗地名称	所在位置	土地规划	土地面积(M2)	计容建筑面积(M2)	取得方式	权益比例(%)	土地总价(万元)	权益对价(万元)
1	奉化区宁南贸易物流区二十九号地块	浙江宁波	住宅	58,192	145,480	招拍挂	100.00%	148,099	148,099
2	鄞州区JS-08-e2地块	浙江宁波	住宅	48,386	87,095	招拍挂	100.00%	161,561	161,561
3	奉化区岳林街道大成路两侧地段II-03b地块	浙江宁波	住宅	53,901	118,582	招拍挂	100.00%	131,152	131,152
4	奉化区宁波南部新城JK05-01-03i地块	浙江宁波	住宅	73,669	169,439	招拍挂	100.00%	196,718	196,718
5	江北区JB16-02-8a、JB16-02-8e(姚江新区5#-1,5#-2)地块	浙江宁波	商住	88,930	150,713	招拍挂	65.00%	291,329	189,364
6	鄞州区YZ08-06-b2地块(首南地段)	浙江宁波	住宅	21,423	38,561	招拍挂	51.00%	101,065	51,543
7	鄞州区JD10-A1-1/7(宁穿路地段)地块	浙江宁波	商住	38,602	120,941	招拍挂	100.00%	265,264	265,264
8	北仑区小浃江片区青墩8#-1地块	浙江宁波	住宅	23,416	46,832	招拍挂	100.00%	60,303	60,303
9	奉化区金钟路东侧舒前村住宅一号(FH24-03-01gi、FH24-03-03a)地块	浙江宁波	住宅	51,792	112,634	招拍挂	100.00%	124,118	124,118
10	杭政储出【2020】14号申花单元GS0403-R21-14地块	浙江杭州	住宅	17,849	44,623	招拍挂	100.00%	132,552	132,552
11	杭政储出【2020】15号三塘单元XC0506-R21-18地块	浙江杭州	住宅	24,839	59,614	招拍挂	100.00%	179,413	179,413
12	经开2020-11号地块	浙江嘉兴	住宅	54,717	109,433	招拍挂	100.00%	109,870	109,870
13	东至锦云路,北至同德路,西至振兴路,南至锦云路	浙江嘉兴	住宅	30,085	60,171	招拍挂	100.00%	52,349	52,349
14	2020平-60号平湖经济技术开发区解放西路北侧、规划道路西侧地块	浙江嘉兴	商住	46,813	102,989	招拍挂	100.00%	96,023	96,023
15	平湖2020平-70号	浙江嘉兴	住宅	30,817	49,308	招拍挂	100.00%	47,924	47,924
16	温州市三溪片区瓯海中心南单元A-02地块	浙江温州	商住	41,442	135,104	招拍挂	100.00%	109,000	109,000
17	茶白片区梧田南单元B-14地块	浙江温州	商住	43,726	122,869	招拍挂	25.90%	165,637	42,900
18	瑞安市瑞祥单元04-26、04-27地块	浙江温州	商住	32,856	85,425	招拍挂	100.00%	118,855	118,855
19	瑞安市莘塍中单元10-12地块公开出让部分地块	浙江温州	商住	42,685	123,292	招拍挂	100.00%	175,653	175,653
20	椒江区路桥北环线以北、银座北街以东住宅地块	浙江台州	住宅	43,737	87,474	招拍挂	100.00%	56,800	56,800
21	椒江区中心大道以西、规划道路一以北地块	浙江台州	商住	75,972	182,333	招拍挂	30.00%	104,100	31,230
22	镜湖新区大越路东侧3号地块	浙江绍兴	住宅	50,494	144,918	招拍挂	51.00%	200,500	102,255

②公司可售资源情况

截至报告期末,公司及所投资的公司总可售建筑面积528196万平方米,其中公司权益占比约为65%。

序号	区域名称	总可售建筑面积(万M2)	可售资源占比
1	宁波	149.76	53.11%
2	长三角区域(不含宁波)	115.02	40.79%
3	其他区域	17.18	6.10%
	总计	281.96	100%

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

③公司主要项目开发情况

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

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积(㎡)	规划计容建筑面积(㎡)	本期竣工面积(㎡)	累计竣工面积(㎡)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
宁	槐李郡	宁波	住宅	100.00%	2018年3月20日	竣工	27,980	55,960	55,960	55,960	114,218	103,149
	星空里	宁波	商业	100.00%	2018年3月2日	竣工	33,468	110,411	110,411	110,411	94,545	81,996
	新悦府(西)	宁波	住宅	51.00%	2018年8月28日	竣工	57,724	86,586	86,586	86,586	86,573	78,234
波	新悦府(东)	宁波	住宅	51.00%	2018年8月28日	竣工	38,211	57,317	57,317	57,317	51,143	47,534
	湖畔晰山	宁波	住宅	66.67%	2018年9月12日	竣工	54,003	69,664	69,664	69,664	111,875	105,783
	槐荣西溪里	宁波	商住	60.00%	2018年9月30日	竣工	26,376	52,752	52,752	52,752	99,733	95,290
	嘉南府	宁波	住宅	100.00%	2018年12月3日	竣工	48,586	87,456	87,456	87,456	77,575	61,131
	幼学里	宁波	住宅	100.00%	2019年3月15日	在建	35,665	78,441	-	-	178,790	150,380
	悦湖府	宁波	商住	100.00%	2018年7月27日	竣工	66,178	183,747	137,829	137,829	108,944	96,474
	槐荣府	宁波	住宅	100.00%	2018年9月28日	竣工	65,998	98,997	98,997	98,997	136,902	126,297
	望江南园	宁波	商住	100.00%	2019年10月28日	在建	24,149	56,543	-	-	180,309	117,578
	江枫晓月府	宁波	商住	100.00%	2019年11月7日	在建	13,741	41,223	-	-	116,136	86,259
	柳岸风荷里	宁波	住宅	100.00%	2019年9月30日	在建	24,691	46,913	-	-	154,428	119,361
	春和景明	宁波	住宅	100.00%	2019年11月11日	在建	29,749	59,498	-	-	102,837	74,288
	泰化林语春风	宁波	住宅	100.00%	2020年4月21日	在建	58,192	145,480	-	-	229,346	183,563
	林语芳庭	宁波	住宅	100.00%	2020年6月24日	在建	48,386	87,095	-	-	238,244	182,651

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积(㎡)	规划计容建筑面积(㎡)	本期竣工面积(㎡)	累计竣工面积(㎡)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
宁	林语沁雪	宁波	住宅	100.00%	2020年9月18日	在建	53,901	118,582	-	-	217,726	146,793
	林语秋月	宁波	住宅	100.00%	2020年10月19日	在建	73,669	169,439	-	-	319,669	205,590
波	宁波柳岸晓荷	宁波	住宅	51.00%	2020年11月20日	在建	21,423	38,561	-	-	146,615	103,037
	文澜望庄	宁波	商住	100.00%	2020年12月31日	在建	38,602	120,941	-	-	412,156	272,647
长三角区域(不含宁波)	玉水观邸	杭州	住宅	100.00%	2017年3月6日	竣工	44,287	110,739	-	110,739	131,915	131,685
	柳岸晓荷	杭州	住宅	100.00%	2017年12月24日	在建	42,509	85,018	-	-	180,541	172,614
	祥庭府	杭州	住宅	49.00%	2019年10月30日	在建	43,923	106,415	-	-	376,535	317,386
	春月杭宁府	杭州	住宅	100.00%	2020年6月23日	在建	17,849	44,623	-	-	183,543	144,983
	春熙上阅	杭州	商住	100.00%	2020年9月18日	在建	24,839	59,614	-	-	296,183	192,758
	海上明月	嘉兴	住宅	100.00%	2018年4月4日	竣工	61,641	110,954	110,954	110,954	109,397	99,694
	槐荣园	嘉兴	住宅	100.00%	2018年8月27日	竣工	56,191	137,977	137,977	137,977	160,656	139,478
	汇鸿公馆	嘉兴	住宅	51.00%	2018年10月18日	在建	39,735	71,523	-	-	123,143	101,878
	嘉兴璟雪园	嘉兴	住宅	50.00%	2020年5月11日	在建	91,791	201,940	-	-	309,192	182,782
	悦湖观	嘉兴	住宅	50.00%	2020年5月15日	在建	62,345	124,691	-	-	196,385	127,311
	望澜庄	嘉兴	住宅	100.00%	2020年9月29日	在建	54,717	109,433	-	-	227,869	120,743
	嘉兴林语芳庭	嘉兴	住宅	100.00%	2020年12月15日	在建	30,085	60,171	-	-	97,384	53,196
	万卷风华	嘉兴	住宅	50.00%	2019年9月18日	在建	69,331	148,953	-	-	233,029	192,304
	东庭佳园	温州	住宅	50.00%	2018年8月28日	在建	47,248	103,944	-	-	172,341	166,487
	都会衡园	温州	住宅	50.00%	2018年8月21日	在建	36,181	72,362	-	-	108,256	103,504
	瑞安荣安府	温州	商住	100.00%	2019年7月4日	在建	68,413	171,032	-	-	308,544	203,486
	登瀛园	温州	商住	100.00%	2020年6月19日	在建	41,442	136,104	-	-	233,252	129,042
	都会传奇	温州	商住	50.00%	2018年10月12日	竣工	36,816	72,371	102,979	102,979	124,003	122,821
	万松荣安府	温州	商住	100.00%	2020年12月2日	在建	42,685	123,292	-	-	284,838	189,303
	金成华府	台州	住宅	100.00%	2020年2月21日	在建	41,222	103,055	-	-	149,656	117,956
	东庭华庭	台州	住宅	100.00%	2018年10月27日	在建	9,004	22,510	-	-	35,787	30,162
	紫蝶	台州	住宅	100.00%	2020年9月29日	在建	43,727	87,474	-	-	125,344	75,195
城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积(㎡)	规划计容建筑面积(㎡)	本期竣工面积(㎡)	累计竣工面积(㎡)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
其	明月江南	重庆	住宅	100.00%	2017年11月6日	竣工	24,736	72,305	-	72,305	69,924	67,707
他	重庆林语春风	重庆	住宅	100.00%	2018年6月28日	竣工	69,285	193,573	193,573	193,573	168,612	165,229
区	柳岸晓月	重庆	住宅	100.00%	2019年1月30日	在建	19,222	21,144	-	-	43,760	34,476
域	公园天下	重庆	商住	50.00%	2018年4月2日	竣工	63,909	122,066	96,395	174,316	115,545	107,345
	九龙壹号	重庆	住宅	100.00%	2019年11月19日	在建	40,040	80,080	-	-	190,638	133,232
	芙蓉印月	西安	商住	100.00%	2020年4月9日	在建	12,806	43,467	-	-	66,000	41,283

④公司主要项目销售情况

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

区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积(㎡)	可售面积(㎡)	累计预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(㎡)	本期结算面积(㎡)	本期结算金额(万元)
宁	新悦府	宁波	住宅	51.00%	143,903	152,011	134,317	24,049	25,510	98,932	98,932	102,224
	槐李郡	宁波	住宅	100.00%	56,960	62,423	60,930	6,422	12,025	56,200	56,200	110,508
	槐荣西溪里	宁波	商住	60.00%	52,752	56,970	49,347	4,806	7,304	33,977	33,977	71,370
波	嘉南府	宁波	住宅	100.00%	87,465	93,222	80,977	8,933	9,007	77,244	77,244	76,838
	湖畔晰山	宁波	住宅	66.67%	69,664	71,066	65,292	14,678	27,418	-	-	-
	春和景明	宁波	住宅	100.00%	59,498	65,776	61,921	61,921	114,464	-	-	-
	柳岸风荷里	宁波	住宅	100.00%	46,913	46,580	44,851	44,851	154,610	-	-	-
	望江南园	宁波	住宅	100.00%	56,543	60,742	38,966	38,966	146,569	-	-	-
	江枫晓月府	宁波	住宅	100.00%	41,223	40,049	20,242	20,242	77,940	-	-	-
	悦湖府	宁波	住宅	100.00%	183,747	106,640	96,289	47,294	41,422	75,115	75,115	65,600
	槐荣府	宁波	住宅	100.00%	98,997	115,469	66,310	37,201	48,491	44,833	44,833	57,797
	林语春风	宁波	住宅	100.00%	145,480	161,230	155,005	155,005	287,839	-	-	-
	林语芳庭	宁波	住宅	100.00%	87,095	97,870	51,084	51,084	139,725	-	-	-
	林语秋月	宁波	住宅	100.00%	169,439	184,035	10,362	10,362	20,215	-	-	-
	林语沁雪	宁波	住宅	100.00%	118,582	129,672	21,589	21,589	39,627	-	-	-
长三角区域(不含宁波)	祥庭府	杭州	住宅	49.00%	106,415	85,288	18,045	18,045	85,486	-	-	-
	海上明月	嘉兴	住宅	100.00%	110,954	109,797	104,115	25,148	25,819	90,373	90,373	102,906
	槐荣园	嘉兴	住宅	100.00%	137,977	98,189	98,914	17,799	35,796	49,827	49,827	92,874
	嘉兴璟雪园	嘉兴	住宅	50.00%	201,940	163,318	151,318	151,318	294,478	-	-	-
	悦湖观	嘉兴	住宅	50.00%	124,691	121,511	116,072	116,072	211,765	-	-	-
	万卷风华	嘉兴	住宅	50.00%	147,331	136,493	135,335	134,422	261,896	-	-	-
	瑞安荣安府	温州	住宅	100.00%	171,032	164,897	163,142	72,089	174,394	-	-	-
	东庭佳园	温州	住宅	50.00%	103,944	102,114	70,541	34,272	45,268	-	-	-
	登瀛园	温州	商住	100.00%	136,104	126,936	16,219	16,219	38,035	-	-	-
	万松荣安府	温州	商住	100.00%	123,292	116,681	29,010	29,010	64,843	-	-	-
	金成华府	台州	住宅	100.00%	103,055	136,768	93,178	97,649	172,996	-	-	-
	东庭华庭	台州	住宅	100.00%	22,510	23,178	15,534	7,830	10,812	-	-	-
其	明月江南	重庆	住宅	100.00%	72,305	92,671	73,052	5,815	3,435	63,066	63,066	53,319
他	九龙一号	重庆	住宅	100.00%	80,080	120,164	3,744	3,744	6,374	-	-	-
区	重庆林语春风	重庆	住宅	100.00%	193,573	247,483	184,503	13,456	14,067	115,655	28,827	28,824
域	柳岸晓月	重庆	住宅	100.00%	21,144	42,873	10,111	8,190	15,414	-	-	-
	公园天下	重庆	商住	50.00%	122,066	169,798	121,409	17,654	10,234	121,246	76,324	76,854
	芙蓉印月	西安	商住	100.00%	43,467	38,938	16,194	16,194	29,606	-	-	-

⑤公司主要房地产出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(㎡)	累计已出租面积(㎡)	平均出租率
宁波荣安大厦	宁波	写字楼	100.00%	37,837	33,758	89.22%
杭州荣安大厦	杭州	写字楼	100.00%	31,606	28,556	90.35%

⑥土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

⑦公司融资情况

单位:万元

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

⑧向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

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

⑨公司员工跟投项目情况

董监高与上市公司共同投资(适用于投资主体为上市公司董监高)

□ 适用 √ 不适用

2.报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3.占公司主营业务收入或主营业务利润10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位:元

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

4.是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

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

□ 适用 √ 不适用

6.面临退市情况

□ 适用 √ 不适用

7.涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

执行新收入准则导致的会计政策变更

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

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

执行新收入准则对本年年初资产负债表相关项目的影响列示如下:

合并财务报表

单位:元

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数	备注
存货	24,810,568,887.89	24,668,185,510.64	-142,383,377.25	注1
合同资产		135,264,208