



# 荣安地产股份有限公司

## 2013 半年度报告

2013 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
贾生华	独立董事	出国	沈成德

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

## 目录

2013 半年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告.....	12
第五节 重要事项.....	12
第六节 股份变动及股东情况.....	17
第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....	20
第八节 财务报告.....	21
第九节 备查文件目录.....	87

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
宁波证监局	指	中国证券监督管理委员会宁波监管局
公司、本公司或荣安地产	指	荣安地产股份有限公司
荣安集团	指	荣安集团股份有限公司
报告期	指	2013 年 1 月 1 日-2013 年 6 月 30 日
元	指	人民币元

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

股票简称	荣安地产	股票代码	000517
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	荣安地产股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	荣安地产		
公司的外文名称（如有）	RONGAN PROPERTY CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	RONGAN PROPERTY		
公司的法定代表人	王久芳		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	胡约翰	吴 颖
联系地址	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 15 楼	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 15 楼
电话	0574-87312566	0574-87312566
传真	0574-87310668	0574-87310668
电子信箱	stock@000517.com	stock@000517.com

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

### 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用  不适用

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
报告期初注册	2011 年 06 月 15 日	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号 (14-12)	330200000013909	330204144068565	14406856-5
报告期末注册	2013 年 05 月 24 日	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号 (14-12)	330200000013909	330204144068565	14406856-5
临时公告披露的指定网站查询日期(如有)	2013 年 05 月 21 日				
临时公告披露的指定网站查询索引(如有)	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn): 《2013-018 2012 年度股东大会决议公告》				

### 4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入 (元)	2,483,565,827.33	503,668,774.96	393.1%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	194,950,867.61	82,087,696.42	137.49%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	143,150,142.24	83,155,459.03	72.15%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	869,742,669.39	1,315,766,997.94	-33.9%
基本每股收益 (元/股)	0.1837	0.0773	137.65%
稀释每股收益 (元/股)	0.1837	0.0773	137.65%
加权平均净资产收益率 (%)	6.72%	3.49%	3.23%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)
总资产 (元)	9,038,847,433.60	10,728,785,497.09	-15.75%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	2,996,554,925.82	2,801,604,058.21	6.96%

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益 (包括已计提资产减值准备的冲销部分)	1,401,500.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,451,437.18	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	73,067,649.73	
减：所得税影响额	17,216,987.18	
合计	51,800,725.37	--

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

适用  不适用

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

报告期内，国务院出台了“新国五条”，通过采取强化个人所得税征管等一系列措施，继续加强对房地产市场的调控，以期遏制去年底以来房价上涨的势头。近期，税务总局又下发通知，明确研究扩大个人住房房产税试点范围，政策调控的风险短期内仍然不会消除。面对房地产政策的不确定性及其复杂多变的市场形势，公司管理层按照全年经营工作计划，勤勉尽责，认真开展了各项工作。一是全力推进营销工作，积极去化存量房源，加大荣安府、荣合公馆、荣安心居、荣安蝶园、荣安望江南等项目的销售力度。二是强化公司内部管理，实施标准化运营和计划管理，严格控制经营成本，缩减各项成本费用。同时，积极推动内控建设，强化风险管控。三是拓展经营模式，尝试土地项目合作开发。报告期内，成功启动台州市椒江区繁荣村地块和宁波鄞州新城区首南街道陈婆渡片区两个合作项目。四是加强持有性物业的经营管理，多渠道开展宁波荣安大厦和杭州荣安大厦的招租工作。五是做好资金融通和计划调度工作，保证公司资金链健康运转。

当前，公司面临的主要风险仍然来自于政策、土地储备和市场竞争等方面。政策风险对房地产企业的影响将是长期而且深远的。公司将密切关注政策走向，认真进行市场调研，准确定位，合理安排投资规模来应对风险。土地储备方面，当前公司土地储备不足，公司将根据年初制定的土地储备计划，继续抓紧进行市场的调研考察，力争下半年在宁波和杭州各新增一块项目用地。在市场竞争方面，公司规模相对较小，业态开发单一，抗风险能力较小，为此，公司将稳健进行资产及经营的扩张，改善经营结构，有效拓展房地产产业链的上下游行业。同时，积极寻求符合公司战略的跨行业发展机会，以培育新的业务增长点，拓展盈利渠道。

### 二、主营业务分析

#### 概述

公司本期营业收入为2,483,565,827.33元，比上年同期增加1,979,897,052.37元，增幅为393.10%，本期营业成本为1,957,580,500.20元，比上年同期增加1,718,277,922.45元，增幅为718.04%，以上主要原因为本期荣安府、荣合公馆、荣安心居交付。本期销售费用为19,851,928.32元，比上年同期增加4,231,751.93元，增幅为27.09%，主要原因为公司各楼盘加大宣传力度所致。本期财务费用为-64,861,467.79元，比上年同期减少65,65,295.36元，减幅为21448.12%，主要原因为未确认融资费用摊销。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减(%)	变动原因
营业收入	2,483,565,827.33	503,668,774.96	393.1%	报告期荣安府、荣合公馆、荣安心居交付结转收入。
营业成本	1,957,580,500.20	239,302,577.75	718.04%	报告期荣安府、荣合公馆、荣安心居交付结转成本，且荣安心居为刚需，毛利率较低。
销售费用	19,851,928.32	15,620,176.39	27.09%	
管理费用	41,483,534.42	41,173,481.30	0.75%	
财务费用	-64,861,467.79	303,827.57	-21,448.12%	报告期未确认融资费用



				摊销
所得税费用	53,541,766.30	21,942,071.98	144.01%	相应利润总额确认所得税
经营活动产生的现金流量净额	869,742,669.39	1,315,766,997.94	-33.9%	
投资活动产生的现金流量净额	-23,846,525.67	-297,869.15	-7,905.71%	报告期发生对外投资
筹资活动产生的现金流量净额	-990,418,620.28	-936,311,236.34	5.78%	
现金及现金等价物净增加额	-144,522,476.56	379,157,892.45	-138.12%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用  不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

根据公司 2013 年年初经营计划，公司年内要实现签约收入 37 亿元，销售回款 35 亿元，截止本报告期末，公司已完成签约收入 14.72 亿元，销售回款 16.7 亿元。

2013 年公司要实现荣合公馆、荣安心居、荣安蝶园、荣安华府按期交付，报告期内，荣合公馆、荣安心居已分别于 1 月 14 日、5 月 28 日开始交付，荣安蝶园、荣安华府预计在下半年实现交付。

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产开发及物业管理	2,466,072,466.70	1,939,846,862.27	21.34%	389.88%	765.87%	-34.16%
其它	17,369,736.55	17,733,637.93	-2.1%	6,403.18%	16.15%	5,614.33%
分产品						
房地产开发及物业管理	2,466,072,466.70	1,939,846,862.27	21.34%	389.88%	765.87%	-34.16%
其它	17,369,736.55	17,733,637.93	-2.1%	6,403.18%	16.15%	5,614.33%
分地区						
浙江省内	2,483,442,203.25	1,957,580,500.20	21.17%	23,717.04%	7,986.36%	153.34%

## 四、核心竞争力分析

### 1、优秀的企业文化

科学管理的核心就是建立优秀的企业文化。公司坚守“取大义、行大道、成大业”的信念，以“正德厚生，笃学敏行”为企业训言，以“诚挚、友善、精致、唯美、感恩、共赢”为核心价值观形成了具有荣安特色的文化体系。在十几年的发展历程中，公司注重企业文化建设与经营管理和战略管理相结合，努力将企业文化融入生产经营活动之中，融入每一位员工的工作和生活之中，使其成为推动公司持续发展的软实力。荣安正变成一所让人终身学习的学校，一支纪律严明、执行彻底的军队，一个温暖和和睦的大家庭。因此，优秀的企业文化成为荣安地产的核心竞争力之一。

### 2、稳健的财务管理

现金流是企业的生命线，利润是企业的成长线。公司在项目融资及股权融资上将把控资金风险始终放在第一位，有效地把握了融资机会，合理充足资本金，不断稳定资本结构，为公司进一步扩张奠定坚实的资本基础。多年来，公司的综合资金成本在同行业中均保持较低水平。这为公司未来继续扩大规模提供了充足的杠杆空间，也成为现阶段公司重要的核心竞争优势之一。

### 3、卓越的品质管理

品质管理是一家公司的综合能力的表现，品质不仅仅是产品是否符合规格，更包括了客户是否满意。公司牢固树立精品意识，不断追求品质的完美。品质管理要注重建筑细节，要有详细的建造指南。而关注细节是工程精益求精的关键，也是工程品质的延伸。公司用十几年的血汗和投入换来了宝贵的经验，在工程质量管理中做好事前预防、事中监督、事后评估工作，做好过程管理，推动工程质量的不断提升。公司秉承“客户至上”的服务理念和“高贵、典雅、现代、厚重、生态”的产品理念，致力于将细节做到完美，使其被客户深刻感知和广泛认同，品质管理逐步成为公司区域性发展的核心竞争力。

## 五、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
25,000,000.00	0	-
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
宁波陈婆渡置业有限公司	房地产开发	25%

### 2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
宁波康园房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	荣安府	500,000,000.00	2,612,588,502.18	910,618,153.96	1,106,823,964.08	240,848,881.69	178,350,577.71

限公司									
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 六、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

业绩预告情况:同向大幅上升

业绩预告填写数据类型:区间数

	年初至下一报告期期末			上年同期	增减变动 (%)			
累计净利润的预计数 (万元)	28,000	--	31,000	12,086.58	增长	131.66%	--	156.48%
基本每股收益 (元/股)	0.2638	--	0.2921	0.1139	增长	131.61%	--	156.45%
业绩预告的说明	报告期有荣安府、荣合公馆、荣安心居等三个项目交付。							

## 七、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用  不适用

公司 2012 年年度股东大会审议通过的利润分配方案为不分配、不转增。

## 八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013 年 01-06 月	公司本部	电话沟通	个人	普通投资者	公司的基本情况、经营状况等
2013 年 05 月 30 日	公司本部	实地调研	机构	国金证券股份有限公司	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

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

### 二、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 三、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 四、资产交易事项

#### 1、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
雅戈尔置业控股有限公司、宁波布利杰置业发展有限责任公司和台州	宁波陈婆渡置业有限公司75%股权	2013年05月16日	7,500	-101.72	本次交易有助于公司降低项目开发风险，并能有效整合资源，充分发	-5.22	账面价值	否	不适用	是	是	2013年05月18日	《证券时报》B28版、《证券日报》C7版、《中国证券报》B17版、巨

方宁投资管理 有限公司					挥各方的优势，加快项目的推进速度，取得良好的运营收益。								潮资讯网： 《2013-016 关于出售子公司股权进行合作开发的公告》
----------------	--	--	--	--	-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

## 五、重大关联交易

### 1、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
荣安集团股份有限公司	控股股东	应付关联方债务	本公司向荣安集团临时借款	否	60,056.49	-60,000	56.49
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		为公司日常经营提供了资金支持。					

## 六、重大合同及其履行情况

### 1、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			9,600	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				7,900
公司对子公司的担保情况								

担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署 日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 (是或 否)
宁波荣居置业有限 公司	2013 年 04 月 27 日	8,000	2013 年 04 月 25 日	8,000	连带责任保 证	一年	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)		8,000		报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)		8,000		
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)		79,452		报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)		39,500		
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)		8,000		报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2)		8,000		
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)		89,052		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)		47,400		
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)				15.82%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债 务担保金额 (D)				1,000				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				0				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				1,000				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

采用复合方式担保的具体情况说明: 无

## 2、其他重大合同

合同订立 公司方名 称	合同订立 对方名称	合同签订 日期	合同涉及 资产的账 面价值 (万元) (如有)	合同涉及 资产的评 估价值 (万元) (如有)	评估机构 名称 (如 有)	评估基准 日 (如有)	定价原则	交易价格 (万元)	是否关联 交易	关联关系	截至报告 期末的执 行情况
宁波康信 置业有限 公司	宁波市国 土资源局	2013 年 04 月 26 日	-	-	-	-	双方协商	272,226.6	否	不适用	尚在履行 之中

七、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	北京市华远集团有限公司和深圳市新海投资控股有限公司	承诺自公司股票恢复上市之日起三年内不转让其所持有公司的股份和不申请上市流通。	2008 年 12 月 15 日	自公司股票恢复上市之日起三年内（2009 年 9 月 11 日 -2012 年 9 月 11 日）	截止本报告披露日，上述承诺已履行完毕。公司 2013 年 1 月 25 日披露《限售股份解除限售提示性公告》，限售股份于 2013 年 1 月 28 日起可上市流通。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无				
资产重组时所作承诺	荣安集团股份有限公司	荣安集团承诺：荣安集团认购甬成功（本公司重组前证券简称）本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日为起始日）起五年内不得转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于 15 元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。	2008 年 12 月 15 日	自公司股票恢复上市之日起十年内（2009 年 9 月 11 日 -2019 年 9 月 11 日）	截止本报告披露日，上述承诺正处于履行之中。
	荣安集团股份有限公司	荣安集团与成功信息产业（集团）股份有限公司签订《成功信息产业（集团）股份有限公司与荣安集团股份有限公司关于认购非公开发行股票的协议书》确定的资产交割日之前的荣安集团拟注入成功信息产业（集团）股份有限公司的八家子公司已开发完成的项目，如需补交土地增值税的，由荣安集团全额承担；八家子公司注入上市公司后开发完成的项目，如果根据相关法律规定需补交的土地增值税，由荣安集团全额承担。	2008 年 12 月 15 日		截止本报告披露日，上述承诺正处于履行之中。
首次公开发行或再融资时所作承诺	无				
其他对公司中小股东所作承诺	无				
承诺是否及时履行	是				

未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	不适用
----------------------	-----

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

## 九、处罚及整改情况

整改情况说明

适用  不适用

## 十、其他重大事项的说明

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
2013-001 限售股份解除限售提示性公告 2013-002 关于增加信息披露报纸的公告	《证券时报》D17版、《证券日报》E4版、《中国证券报》A29版	2013年01月25日
2013-003 第八届董事会2013年第一次临时会议决议公告	《证券时报》B24版、《证券日报》C4版、《中国证券报》B27版	2013年02月07日
2013-004 第八届董事会2013年第二次临时会议决议公告	《证券时报》B16版、《证券日报》B4版、《中国证券报》B13版	2013年03月26日
2013-005 关于合作开发台州市椒江区台州大道西侧商住地块的公告	《证券时报》B37版、《证券日报》E44版、《中国证券报》A38版	2013年04月12日
2013-006 第八届董事会第八次会议决议公告 2013-007 2012年度报告摘要 2013-008 关于召开2012年度股东大会的通知 2013-009 第八届监事会第八次会议决议公告	《证券时报》B25版、《证券日报》E90版、《中国证券报》B163版	2013年04月23日
2013-010 第八届董事会第九次会议决议公告 2013-011 2013年第一季度报告正文 2013-012 关于为控股子公司提供担保的公告 2013-013 董事会公告	《证券时报》B72版、《证券日报》C13版、《中国证券报》B37版	2013年04月27日
2013-014 控股股东所持本公司股权质押公告	《证券时报》B24版、《证券日报》E1版、《中国证券报》B17版	2013年05月16日
2013-015 第八届董事会2013年第四次临时会议决议公告 2013-016 关于出售子公司股权进行合作开发的公告 2013-017 关于子公司对外提供财务资助的公告	《证券时报》B28版、《证券日报》C7版、《中国证券报》B17版	2013年05月18日
2013-018 2012年度股东大会决议公告	《证券时报》B20版、《证券日报》E14版、《中国证券报》A32版	2013年05月21日



## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	906,555,818	85.42%				-67,539,247	-67,539,247	839,016,571	79.05%
1、国家持股	0	0%						0	0%
2、国有法人持股	67,492,948	6.35%				-67,492,948	-67,492,948	0	0%
3、其他内资持股	838,800,370	79.03%				-46,299	-46,299	838,754,071	79.03%
其中：境内法人持股	838,754,071	79.03%						838,754,071	79.03%
境内自然人持股	46,299	0%				-46,299	-46,299	0	0%
4、外资持股	0	0%						0	0%
其中：境外法人持股	0	0%						0	0%
境外自然人持股	0	0%						0	0%
5、高管股份	262,500	0.02%						262,500	0.02%
二、无限售条件股份	154,751,677	14.58%				67,539,247	67,539,247	222,290,924	20.95%
1、人民币普通股	154,751,677	14.58%				67,539,247	67,539,247	222,290,924	20.95%
2、境内上市的外资股	0	0%						0	0%
3、境外上市的外资股	0	0%						0	0%
4、其他	0	0%						0	0%
三、股份总数	1,061,307,495	100%						1,061,307,495	100%

股份变动的理由

适用  不适用

报告期内，北京市华远集团有限公司、深圳市新海投资控股有限公司、叶晓萍等3家股东共计67,539,247股有限售条件股份限售期满上市流通，公司有限售条件股份由此减少67,539,247股，无限售条件股份相应增加67,539,247股。

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

适用  不适用

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

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

## 二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		22,832						
持股 5% 以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
荣安集团股份有限公司	境内非国有法人	78.02%	828,000,000		828,000,000		质押	487,340,000
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	6%	63,667,851			63,667,851	冻结	53,667,851
深圳市胜启投资有限公司	境内非国有法人	0.93%	9,917,689		9,917,689		质押	9,910,000
北京市华远集团有限公司	国有法人	0.36%	3,825,097			3,825,097		
宁波港集团有限公司	国有法人	0.25%	2,673,738			2,673,738		
余峰	境内自然人	0.21%	2,227,501			2,227,501		
张文福	境内自然人	0.2%	2,138,800			2,138,800		
龚纪全	境内自然人	0.15%	1,554,215			1,554,215		
华能综合产业公司	国有法人	0.15%	1,543,282			1,543,282		
王建军	境内自然人	0.14%	1,500,000			1,500,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况 (如有) (参见注 3)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、前 10 名股东中，公司第一大股东荣安集团股份有限公司与其他股东不存在关联关系。 2、公司第二大股东深圳市新海投资控股有限公司系公司第四大股东北京市华远集团有限公司控股企业。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市新海投资控股有限公司	63,667,851	人民币普通股	63,667,851					
北京市华远集团有限公司	3,825,097	人民币普通股	3,825,097					

宁波港集团有限公司	2,673,738	人民币普通股	2,673,738
余峰	2,227,501	人民币普通股	2,227,501
张文福	2,138,800	人民币普通股	2,138,800
龚纪全	1,554,215	人民币普通股	1,554,215
华能综合产业公司	1,543,282	人民币普通股	1,543,282
王建军	1,500,000	人民币普通股	1,500,000
龚昶尘	1,398,684	人民币普通股	1,398,684
杨斌	1,343,488	人民币普通股	1,343,488
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	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）（参见注 4）	股东张文福通过中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司 2138800 股股票，股东王建军通过南京证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司 1500000 股股票。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2012 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	225,677,771.40	370,200,247.96
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		200,000.00
应收账款	18,258,169.69	15,371,045.07
预付款项	14,438,144.58	9,352,654.10
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	87,024,338.75	20,301,349.85
买入返售金融资产		
存货	6,229,815,254.66	7,361,126,409.24
一年内到期的非流动资产	2,064,301,641.05	1,226,283,125.77
其他流动资产		166,873.43
流动资产合计	8,639,515,320.13	9,003,001,705.42

非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		1,334,950,865.55
长期股权投资	47,969,225.19	24,076,579.89
投资性房地产	218,365,330.64	223,615,807.58
固定资产	9,359,401.11	10,391,545.54
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,450,101.59	1,327,719.79
开发支出		
商誉	7,856,648.51	7,856,648.51
长期待摊费用		
递延所得税资产	114,331,406.43	123,564,624.81
其他非流动资产		
非流动资产合计	399,332,113.47	1,725,783,791.67
资产总计	9,038,847,433.60	10,728,785,497.09
流动负债：		
短期借款	130,000,000.00	200,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	908,763,749.05	1,002,723,440.68
预收款项	4,111,997,031.89	4,910,189,574.08
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	5,434,930.03	11,921,720.24
应交税费	105,398,678.14	118,272,267.12

应付利息	8,634,192.16	3,016,152.67
应付股利	492,358.24	492,358.24
其他应付款	177,422,254.86	687,810,691.44
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	579,000,000.00	450,000,000.00
其他流动负债	536,190.72	452,567.92
流动负债合计	6,027,679,385.09	7,384,878,772.39
非流动负债：		
长期借款		533,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		9,302,666.49
其他非流动负债		
非流动负债合计		542,302,666.49
负债合计	6,027,679,385.09	7,927,181,438.88
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
资本公积	66,958,770.08	66,958,770.08
减：库存股		
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	1,868,288,660.74	1,673,337,793.13
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,996,554,925.82	2,801,604,058.21
少数股东权益	14,613,122.69	
所有者权益（或股东权益）合计	3,011,168,048.51	2,801,604,058.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,038,847,433.60	10,728,785,497.09

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

## 2、母公司资产负债表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	5,617,503.63	28,855,855.78
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	59,387,536.55	29,620,319.36
预付款项	2,043,545.02	1,332,591.65
应收利息		
应收股利		338,306,549.14
其他应收款	3,393,645,611.75	3,620,159,906.45
存货	8,280,546.40	1,984,305.81
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,468,974,743.35	4,020,259,528.19
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,440,469,869.16	2,440,938,136.81
投资性房地产		
固定资产	6,710,696.28	7,356,561.44
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,449,168.31	1,326,242.05
开发支出		
商誉		



长期待摊费用		
递延所得税资产	1,042,920.94	652,605.87
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,449,672,654.69	2,450,273,546.17
资产总计	5,918,647,398.04	6,470,533,074.36
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	26,430,053.76	14,877,027.16
预收款项		
应付职工薪酬	80,811.20	2,759,565.85
应交税费	26,514,654.76	28,805,314.98
应付利息	14,687.72	738,894.85
应付股利	492,358.24	492,358.24
其他应付款	2,314,643,954.71	2,984,239,189.53
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	2,368,176,520.39	3,031,912,350.61
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	2,368,176,520.39	3,031,912,350.61
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
资本公积	2,483,933,720.87	2,483,933,720.87
减：库存股		
专项储备		

盈余公积	38,114,576.67	38,114,576.67
一般风险准备		
未分配利润	-32,884,914.89	-144,735,068.79
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	3,550,470,877.65	3,438,620,723.75
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,918,647,398.04	6,470,533,074.36

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

### 3、合并利润表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	2,483,565,827.33	503,668,774.96
其中：营业收入	2,483,565,827.33	503,668,774.96
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,232,283,356.17	398,393,429.18
其中：营业成本	1,957,580,500.20	239,302,577.75
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	275,361,678.34	101,145,023.52
销售费用	19,851,928.32	15,620,176.39
管理费用	41,483,534.42	41,173,481.30
财务费用	-64,861,467.79	303,827.57
资产减值损失	2,867,182.68	848,342.65
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		

投资收益（损失以“-”号填列）	592,645.30	-185,077.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-468,267.65	-185,077.68
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	251,875,116.46	105,090,268.10
加：营业外收入	347,621.53	117,346.32
减：营业外支出	4,116,981.39	1,177,846.02
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	248,105,756.60	104,029,768.40
减：所得税费用	53,541,766.30	21,942,071.98
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	194,563,990.30	82,087,696.42
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	194,950,867.61	82,087,696.42
少数股东损益	-386,877.31	
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.1837	0.0773
（二）稀释每股收益	0.1837	0.0773
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	194,563,990.30	82,087,696.42
归属于母公司所有者的综合收益总额	194,950,867.61	82,087,696.42
归属于少数股东的综合收益总额	-386,877.31	

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

#### 4、母公司利润表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	129,914,632.84	130,105,681.51
减：营业成本	15,376,938.94	19,550,231.18

营业税金及附加	6,373,814.51	6,189,070.37
销售费用	830.00	
管理费用	6,224,722.00	12,955,527.71
财务费用	-75,143.87	-98,688.23
资产减值损失	-10,331,021.09	139,093,566.82
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	-468,267.65	235,412,365.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-468,267.65	-185,077.68
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	111,876,224.70	187,828,338.74
加：营业外收入		3.46
减：营业外支出	416,385.87	137,166.89
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	111,459,838.83	187,691,175.31
减：所得税费用	-390,315.07	230,262.17
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	111,850,153.90	187,460,913.14
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	111,850,153.90	187,460,913.14

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

## 5、合并现金流量表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,683,345,703.45	2,049,461,168.52
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		

向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	573,094,299.62	66,070,154.77
经营活动现金流入小计	2,256,440,003.07	2,115,531,323.29
购买商品、接受劳务支付的现金	776,291,713.19	414,537,861.72
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	39,256,110.81	36,765,671.01
支付的各项税费	345,668,688.39	281,771,797.82
支付其他与经营活动有关的现金	225,480,821.29	66,688,994.80
经营活动现金流出小计	1,386,697,333.68	799,764,325.35
经营活动产生的现金流量净额	869,742,669.39	1,315,766,997.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,700,000.00	
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,701,500.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	548,025.67	297,869.15

投资支付的现金	25,000,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	25,548,025.67	297,869.15
投资活动产生的现金流量净额	-23,846,525.67	-297,869.15
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	15,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	15,000,000.00	
取得借款收到的现金	1,043,800,000.00	1,768,488,379.61
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,058,800,000.00	1,768,488,379.61
偿还债务支付的现金	2,017,000,000.00	2,419,188,379.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,218,620.28	285,611,236.34
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		
筹资活动现金流出小计	2,049,218,620.28	2,704,799,615.95
筹资活动产生的现金流量净额	-990,418,620.28	-936,311,236.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-144,522,476.56	379,157,892.45
加：期初现金及现金等价物余额	370,200,247.96	448,548,309.61
六、期末现金及现金等价物余额	225,677,771.40	827,706,202.06

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

## 6、母公司现金流量表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		

销售商品、提供劳务收到的现金	101,456,207.58	24,904,247.35
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,894,010,989.14	6,052,396,674.18
经营活动现金流入小计	3,995,467,196.72	6,077,300,921.53
购买商品、接受劳务支付的现金	14,653,964.44	18,226,717.91
支付给职工以及为职工支付的现金	4,106,949.60	7,082,000.53
支付的各项税费	7,894,500.04	7,087,124.77
支付其他与经营活动有关的现金	3,729,931,467.26	6,847,184,833.38
经营活动现金流出小计	3,756,586,881.34	6,879,580,676.59
经营活动产生的现金流量净额	238,880,315.38	-802,279,755.06
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	338,306,549.14	235,597,442.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	338,306,549.14	235,597,442.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	425,216.67	217,299.15
投资支付的现金		26,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	425,216.67	26,417,299.15
投资活动产生的现金流量净额	337,881,332.47	209,180,143.61
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	800,000,000.00	1,581,488,379.61
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	800,000,000.00	1,581,488,379.61
偿还债务支付的现金	1,400,000,000.00	897,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		120,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,400,000,000.00	1,017,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-600,000,000.00	564,488,379.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-23,238,352.15	-28,611,231.84
加：期初现金及现金等价物余额	28,855,855.78	58,988,941.63
六、期末现金及现金等价物余额	5,617,503.63	30,377,709.79

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

## 7、合并所有者权益变动表

编制单位：荣安地产股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,061,307,495.00	66,958,770.08					1,673,337,793.13		2,801,604,058.21	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,061,307,495.00	66,958,770.08					1,673,337,793.13		2,801,604,058.21	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							194,950,867.61	14,613,122.69	209,563,990.30	
（一）净利润							194,950,867.61	-386,877.31	194,563,990.30	
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							194,950,867.61	-386,877.31	194,563,990.30	



							867.61		31	0.30
(三) 所有者投入和减少资本									15,000,000.00	15,000,000.00
1. 所有者投入资本									15,000,000.00	15,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	66,958,770.08					1,868,288,660.74		14,613,122.69	3,011,168,048.51

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,061,307,495.00						1,249,066,272.53			2,310,373,767.53

	00								
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	1,061,307,495.00					1,249,066,272.53			2,310,373,767.53
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						82,087,696.42			82,087,696.42
（一）净利润						82,087,696.42			82,087,696.42
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计						82,087,696.42			82,087,696.42
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									

(七) 其他									
四、本期期末余额	1,061,307,495.00					1,331,153,968.95			2,392,461,463.95

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：荣安地产股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,061,307,495.00	2,483,933,720.87			38,114,576.67		-144,735,068.79	3,438,620,723.75
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,061,307,495.00	2,483,933,720.87			38,114,576.67		-144,735,068.79	3,438,620,723.75
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							111,850,153.90	111,850,153.90
（一）净利润							111,850,153.90	111,850,153.90
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							111,850,153.90	111,850,153.90
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								

4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,061,307, 495.00	2,483,933, 720.87			38,114,576 .67		-32,884,91 4.89	3,550,470, 877.65

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,061,307, 495.00	2,416,974, 950.79			38,114,576 .67		-714,675,0 69.10	2,801,721, 953.36
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,061,307, 495.00	2,416,974, 950.79			38,114,576 .67		-714,675,0 69.10	2,801,721, 953.36
三、本期增减变动金额(减少以 “-”号填列)							187,460,91 3.14	187,460,91 3.14
(一) 净利润							187,460,91 3.14	187,460,91 3.14
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							187,460,91 3.14	187,460,91 3.14
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的 金额								
3. 其他								

(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79			38,114,576.67		-527,214,155.96	2,989,182,866.50

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

### 三、公司基本情况

#### (一) 公司概况

公司名称：荣安地产股份有限公司

企业法人营业执照注册号：330200000013909

组织机构代码证：14406856-5

注册地址：浙江省宁波市海曙区灵桥路513号（14-12）

注册资本：1,061,307,495元

法定代表人：王久芳

公司所属行业：房地产开发与经营业

#### (二) 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；自营或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(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)。

#### (三) 历史沿革

荣安地产股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)的前身为成功信息产业(集团)股份有限公司(以下简称“甬成功”),系经宁波市人民政府甬政[1989]24号文批准,由宁波机床总厂股份制改组设立,于1989年5月19日在宁波市工商行政管理局登记注册,取得注册号为330200000013909号的《企业法人营业执照》。公司股票于1993年8月6日在深圳证券交易所挂牌交易。经历次股权变更,本公司注册资本为233,307,495.00元,股份总数233,307,495股。

经公司2008年第一次临时股东大会决议同意,并经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]1341号文核准,公司向荣安

集团股份有限公司发行股份828,000,000股，收购荣安集团股份有限公司所拥有的八家公司股权和三处房产，公司注册资本变更为1,061,307,495元，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。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。

## 四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》和38项具体会计准则，以及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进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### 2、遵循企业会计准则的声明

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

### 3、会计期间

以公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

### 4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### （1）同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

#### （2）非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。

购买方支付的合并成本是为取得被购买方控制权而支付的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及本公司的子公司。子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其实施控制时纳入合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

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

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

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

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

### (2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

无

## 7、现金及现金等价物的确定标准

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

## 8、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

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

### (2) 外币财务报表的折算

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

## 9、金融工具

### (1) 金融工具的分类

分为金融资产和金融负债。

## (2) 金融工具的确认依据和计量方法

①金融资产于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款及应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

②金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值确认。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

### ③金融资产的后续计量

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

贷款及应收款项和持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

## (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

当收取某项金融资产的现金流量的合同权利终止或将所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，本公司终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- A、所转移金融资产的账面价值；
- B、因转移而收到的对价，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

## (4) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本公司终止确认该金融负债或其一部分。

## (5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

- ①如果金融资产或金融负债存在活跃市场，则采用活跃市场中的报价确定其公允价值。
- ②如果金融资产或金融负债不存在活跃市场，则采用估值技术确定其公允价值。

## (6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

A、以摊余成本计量的金融资产的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

B、可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入资本公积的因公允



价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。

对可供出售债务工具投资确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

**(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据**

无

**10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法**

**(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备**

单项金额重大的判断依据或金额标准	公司按期末余额大于等于 1000 万元的标准确定
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

**(2) 按组合计提坏账准备的应收款项**

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄	账龄分析法	根据以前年度按账龄划分的各段应收款项实际损失率作为基础。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3—4 年	60%	60%
4—5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用  不适用

**(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款**

单项计提坏账准备的理由	对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值。
坏账准备的计提方法	按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

**11、存货**

**(1) 存货的分类**

本公司存货按包括原材料、开发成本、开发产品、周转材料等。

**(2) 发出存货的计价方法**

计价方法：个别认定法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，各类存货取得时按实际成本计价，发出时采用个别计价法计价；对于不能替代使用的存货、为特定项目专门购入或制造的存货以及提供劳务的成本，采用个别计价法确定发出存货的成本。

**(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

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

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

**(4) 存货的盘存制度**

盘存制度：永续盘存制

本公司存货采用永续盘存制。

**(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法**

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

在领用时采用一次转销法进行摊销。

包装物

摊销方法：一次摊销法

在领用时采用一次转销法进行摊销。

## 12、长期股权投资

### (1) 投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定初始投资成本：A、对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。B、对于非同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以企业合并成本作为初始投资成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按以下方法确定初始投资成本：A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为初始投资成本。B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。C、投资者投入的长期股权投资，按投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本。

### (2) 后续计量及损益确认

①对子公司投资在合并财务报表中，对子公司投资按附注二、6 进行处理。在母公司财务报表中，对子公司投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

②对合营企业投资和对联营企业投资对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：对于初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在长期股权投资成本中；对于初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。取得对合营企业投资和对联营企业投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，扣除首次执行企业会计准则之前已经持有的对合营企业投资和对联营企业投资按原会计准则及制度确认的股权投资借方差按原摊销期直线摊销的金额后，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础确定，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的，权益法核算时按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。与合营企业和联营企业之间内部交易产生的未实现损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵消。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资企业以后实现净利润的，在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

③其他股权投资其他股权投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和生产经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

①本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定对子公司、合营公司或联营公司的长期股权投资是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试，估计其可收回金额。

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

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

值两者之间较高者。

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

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

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

②本公司采用个别认定方式评估其他长期股权投资是否发生减值，其他长期股权投资发生减值时，将其他长期股权投资的账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

③长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

### 13、投资性房地产

(1) 投资性房地产分为已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。

(3) 本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

①对于建筑物，参照固定资产的后续计量政策进行折旧。

②对于土地使用权，参照无形资产的后续计量政策进行摊销。

(4) 投资性房地产减值测试方法及减值准备计提方法本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定投资性房地产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的投资性房地产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额的估计结果表明投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，投资性房地产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

### 14、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

#### (2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

无

#### (3) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用直线法计提固定资产折旧。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
----	---------	--------	---------

房屋及建筑物	20-40 年	5%	4.75%
机器设备	10-15 年	5%	9.5%
电子设备	4-5 年	5%	23.75%
运输设备	3-5 年	5%	31.67%

#### (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定固定资产是否存在减值的迹象,对存在减值迹象的固定资产进行减值测试,估计其可收回金额。

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

#### (5) 其他说明

固定资产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。

### 15、在建工程

#### (1) 在建工程的类别

#### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程在达到预定可使用状态时,按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

#### (3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定在建工程是否存在减值的迹象,对存在减值迹象的在建工程进行减值测试,估计其可收回金额。可收回金额的估计结果表明在建工程的可收回金额低于其账面价值的,在建工程的账面价值会减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的减值准备。在建工程减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。

### 16、借款费用

#### (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用,予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用计入当期损益。

#### (2) 借款费用资本化期间

当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时,开始借款费用的资本化。

### (3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

### (4) 借款费用资本化金额的计算方法

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额），其资本化金额为在资本化期间内专门借款实际发生的借款费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销），其资本化金额根据在资本化期间内累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。

## 17、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

### (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

### (3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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

### (4) 无形资产减值准备的计提

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

### (5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

### (6) 内部研究开发项目支出的核算

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

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

## 18、长期待摊费用

长期待摊费用按其受益期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 19、预计负债

### (1) 预计负债的确认标准

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

### (2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

## 20、收入

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认销售商品收入。

房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，与购买方办理交房手续后确认销售收入的实现。本公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

### (2) 确认让渡资产使用权收入的依据

在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认让渡资产使用权收入。

### (3) 确认提供劳务收入的依据

- ①在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很

可能流入时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

#### (4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

确定完工进度可以选用下列方法：已完工作的测量，已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，已经发生的成本占估计总成本的比例。

②在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

## 21、政府补助

### (1) 类型

与收益相关和与资产相关

### (2) 会计处理方法

与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

## 22、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 确认递延所得税资产的依据

根据可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

### (2) 确认递延所得税负债的依据

应纳税暂时性差异确定

## 23、经营租赁、融资租赁

### 经营租赁会计处理

#### (1) 租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### (2) 租出资产

经营租赁租出资产所产生的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。



## 五、税项

### 1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值额	17%
消费税	消费额	-
营业税	营业额	5%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
企业所得税	利润总额	25%

各分公司、分厂执行的所得税税率

2013年宁波欧瑞装饰有限公司、宁波绿迪景观工程有限公司的和宁波康美房屋租赁有限公司企业所得税采用核定征收方式，应税所得率分别为8.00%、8.00%、15%。

### 2、其他说明

房地产开发企业按所在地主管税务机关规定，暂按预售收入额的0.5%-3.0%预缴土地增值税，待所开发的房产项目达到规定清算条件后，按四级超率累进税率进行土地增值税汇算清缴。增值额未超过扣除项目金额50.00%的部分，税率为30.00%；增值额超过扣除项目金额50.00%、未超过扣除项目金额100.00%的部分，税率为40.00%；增值额超过扣除项目金额100.00%、未超过扣除项目金额200.00%的部分，税率为50.00%；增值额超过扣除项目金额200.00%的部分，税率为60.00%。建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额20.00%的，免征土地增值税。

## 六、企业合并及合并财务报表

### 1、子公司情况

#### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所

													所有者权益中所享有份额后的余额
宁波荣安房地产开发有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	25,500,000.00	房地产开发	255,000,000.00		100%	100%	是			
宁波康园房地产开发有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发	500,000,000.00		100%	100%	是			
荣和置业集团有限公司	有限公司	杭州市	房地产开发	12,680,000.00	房地产开发	126,800,000.00		100%	100%	是			
宁波永元置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	18,000,000.00	房地产开发	180,000,000.00		100%	100%	是			
宁波市人民房地产开发有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	2,000,000.00	房地产开发	20,000,000.00		100%	100%	是			
宁波荣和置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	45,000,000.00	房地产开发	450,000,000.00		100%	100%	是			
宁波荣居置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发	500,000,000.00		100%	100%	是			
宁波康信置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	70,000,000.00	房地产开发	700,000,000.00		100%	100%	是			
杭州荣安置业	有限公	杭州市	房地产	50,000	房地产	500,000		100%	100%	是			

有限公司	司		开发	000.00	开发	,000.00							
宁波投 创荣安 置业有 限公司	有限公 司	宁波市	房地产 开发	30,0000 000.00	房地产 开发	300,000 ,000.00		100%	100%	是			
台州荣 安置业 有限公 司	有限公 司	台州市	房地产 开发	10,0000 000.00	房地产 开发	100,000 ,000.00		100%	100%	是			
宁海荣 安置业 有限公 司	有限公 司	宁波市	房地产 开发	50,0000 000.00	房地产 开发	500,000 ,000.00		100%	100%	是			
宁波荣 安物业 服务有 限公司	有限公 司	宁波市	物业管 理	500000 0.00	物业管 理	5,000,0 00.00		100%	100%	是			
宁波康 柏投资 管理有 限公司	有限公 司	宁波市	实业投 资、投 资管理	500000 0.00	实业投 资、投 资管理	5,000,0 00.00		100%	100%	是			
宁波康 恺投资 管理有 限公司	有限公 司	宁波市	实业项 目投资 管理等	518000 0.00	实业项 目投资 管理等	5,180,0 00.00		100%	100%	是			
宁波欧 瑞装饰 有限公 司	有限公 司	宁波市	建筑装 饰工程	600000 0.00	建筑装 饰工程	6,000,0 00.00		100%	100%	是			
宁波绿 迪景观 工程有 限公司	有限公 司	宁波市	景观工 程等	500000 0.00	景观工 程等	5,000,0 00.00		100%	100%	是			
宁波荣 安新材 料实业 有限公 司	有限公 司	宁波市	材料研 发销售 , 实业 投资	2,00000 00.00	材料研 发销售 , 实业 投资	20,000, 000.00		100%	100%	是			
宁波康 美房屋	有限公 司	宁波市	房屋租 赁, 物	18,9000 000.00	房屋租 赁, 物	189,000 ,000.00		100%	100%	是			

租赁有 限公司			业管理		业管理								
宁波康 晟房地 产销售 代理有 限公司	有限公 司	宁波市	房地 产销 售代 理	620000 0.00	房地 产销 售代 理	6,200,0 00.00		100%	100%	是			
台州荣 方建设 房地 产开 发有 限公司	有限公 司	台州市	房地 产开 发	500000 00.00	房地 产开 发	35,000, 000.00		70%	70%	是	15,000, 000.00	386,877 .31	

## 2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 1 家，原因为

台州荣方建设房地产开发有限公司系子公司台州荣安置业有限公司与浙江椒江建设房地产开发有限公司、方远建设集团房地产开发有限公司共同投资设立的公司，其中台州荣安置业有限公司控股70%，公司成立于2013年4月11日。注册资本5,000.00万元，该注册资本业经台州中天会计师事务所有限公司中天验字（2013）7号《验资报告》验证。

## 3、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
台州荣方建设房地产开发有限公司	48,710,408.98	-1,289,591.02

## 七、合并财务报表主要项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	422,855.96	--	--	632,353.49
人民币	--	--	422,855.96	--	--	632,353.49
银行存款：	--	--	225,254,915.44	--	--	369,567,894.47
人民币	--	--	225,254,915.44	--	--	369,567,894.47

合计	--	--	225,677,771.40	--	--	370,200,247.96
----	----	----	----------------	----	----	----------------

## 2、应收票据

### (1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票		200,000.00
合计		200,000.00

## 3、应收账款

### (1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00		0.00		0.00		0.00	
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	19,554,813.47	100%	1,296,643.78	6.63%	16,537,231.79	100%	1,166,186.72	7.05%
组合小计	19,554,813.47	100%	1,296,643.78	6.63%	16,537,231.79	100%	1,166,186.72	7.05%
合计	19,554,813.47	--	1,296,643.78	--	16,537,231.79	--	1,166,186.72	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内						

其中：	--	--	--	--	--	--
	12,768,310.99	65.29%	617,993.53	9,750,729.31	58.96%	487,536.47
1 年以内小计	12,768,310.99	65.29%	617,993.53	9,750,729.31	58.96%	487,536.47
1 至 2 年	6,786,502.48	34.71%	678,650.25	6,786,502.48	41.04%	678,650.25
合计	19,554,813.47	--	1,296,643.78	16,537,231.79	--	1,166,186.72

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

## (2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
客户一	非关联方	3,108,715.00	1 年以内	15.9%
客户二	非关联方	1,000,000.00	1 年以内	5.11%
客户三	非关联方	1,000,000.00	1 年以内	5.11%
客户四	非关联方	500,000.00	1 年以内	2.56%
客户五	非关联方	250,000.00	1 年以内	1.28%
合计	--	5,858,715.00	--	29.96%

## 4、其他应收款

### (1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00		0.00		0.00		0.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	95,255,300.20	100%	8,230,961.45	8.64%	25,795,585.68	100%	5,494,235.83	21.3%

组合小计	95,255,300.20	100%	8,230,961.45	8.64%	25,795,585.68	100%	5,494,235.83	21.3%
合计	95,255,300.20	--	8,230,961.45	--	25,795,585.68	--	5,494,235.83	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
	86,346,806.19	90.65%	3,602,493.85	16,013,767.05	62.08%	800,688.35
1 年以内小计	86,346,806.19	90.65%	3,602,493.85	16,013,767.05	62.08%	800,688.35
1 至 2 年	1,297,052.53	1.36%	129,705.25	2,214,882.31	8.59%	221,488.23
2 至 3 年	1,078,941.82	1.13%	323,682.55	1,078,941.82	4.18%	323,682.55
3 年以上	6,532,499.66	6.86%	4,175,079.80	6,487,994.50	25.15%	4,148,376.70
3 至 4 年	5,616,299.66	5.9%	3,369,779.80	5,571,794.50	21.6%	3,343,076.70
4 至 5 年	554,500.00	0.58%	443,600.00	554,500.00	2.15%	443,600.00
5 年以上	361,700.00	0.38%	361,700.00	361,700.00	1.4%	361,700.00
合计	95,255,300.20	--	8,230,961.45	25,795,585.68	--	5,494,235.83

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)

宁波陈婆渡置业有限公司	关联方	35,362,696.00	一年以内	37.12%
椒江区葭小沚街道繁荣村村民委员会	非关联方	30,000,000.00	一年以内	31.49%
宁波市鄞州区物业和住房维修资金管理中心	非关联方	2,985,940.84	一年以内	3.13%
宁波市南部新城置业有限公司	非关联方	1,871,400.00	三至四年	1.96%
宁波市物业和住房维修资金管理中心	非关联方	1,318,882.72	一年以内	1.38%
合计	--	71,538,919.56	--	75.08%

## 5、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	13,428,027.86	93%	8,391,657.38	89.72%
1 至 2 年	436,145.76	3.02%	387,025.76	4.14%
2 至 3 年	573,970.96	3.98%	573,970.96	6.14%
合计	14,438,144.58	--	9,352,654.10	--

### (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
台州市椒江电力物资总公司	非关联方	5,000,000.00	一年以内	预付设备款
博西家用电器（中国）有限公司	非关联方	1,394,767.40	一年以内	预付装修款（家电）
宁波市鄞州区钟公庙街道自来水公司	非关联方	298,355.88	二至三年	预付水电费
杭州东合建材有限公司	非关联方	295,491.00	一年以内	预付材料款
上海斯米克建材有限公司杭州分公司	非关联方	246,840.00	一年以内	预付材料款
合计	--	7,235,454.28	--	--



## 6、存货

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	10,792,935.40		10,792,935.40	1,984,305.81	0.00	1,984,305.81
开发产品	1,857,030,778.22		1,857,030,778.22	1,622,475,220.10	0.00	1,622,475,220.10
开发成本	4,342,816,093.89		4,342,816,093.89	5,736,565,808.42	0.00	5,736,565,808.42
工程施工	19,175,447.15		19,175,447.15			
其它				101,074.91	0.00	101,074.91
合计	6,229,815,254.66	0.00	6,229,815,254.66	7,361,126,409.24	0.00	7,361,126,409.24

### (2) 存货的说明

名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
开发成本中利息资本化余额	380,381,043.94	33,758,589.35	206,653,196.15	207,486,437.14

## 7、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
房租		166,873.43
合计		166,873.43

## 8、长期应收款

单位：元

种类	期末数	期初数
其他		1,334,950,865.55
合计		1,334,950,865.55

## 9、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润

一、合营企业							
宁波同诚置业有限公司	49%	49%	208,562,803.38	160,994,819.21	47,567,984.17	0.00	-955,648.27
二、联营企业							
宁波陈婆渡置业有限公司	25%	25%	238,430,065.49	139,786,413.70	98,643,651.79	0.00	-1,356,348.21

## 10、长期股权投资

### (1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
宁波同诚置业有限公司	权益法	26,950,000.00	23,776,579.89	-468,267.65	23,308,312.24	49%	49%	无			
宁波陈婆渡置业有限公司	权益法	25,000,000.00	0.00	-339,087.05	24,660,912.95	25%	25%	无			
宁波荣安机械制造有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00	-300,000.00	0.00	10%	10%	无			
合计	--	52,250,000.00	24,076,579.89	-1,107,354.70	47,969,222.51	--	--	--			

## 11、投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	228,866,284.53			228,866,284.53
1.房屋、建筑物	228,866,284.53			228,866,284.53
二、累计折旧和累计摊销合计	5,250,476.95	5,250,476.94		10,500,953.89

1.房屋、建筑物	5,250,476.95	5,250,476.94		10,500,953.89
三、投资性房地产账面净值合计	223,615,807.58	-5,250,476.94		218,365,330.64
1.房屋、建筑物	223,615,807.58	-5,250,476.94		218,365,330.64
五、投资性房地产账面价值合计	223,615,807.58	-5,250,476.94		218,365,330.64
1.房屋、建筑物	223,615,807.58	-5,250,476.94		218,365,330.64

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	5,250,476.94

## 12、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	18,329,729.61	190,461.57			18,520,191.18
其中：房屋及建筑物	6,312,759.34				6,312,759.34
机器设备	2,218,380.00	19,200.00			2,237,580.00
运输工具	6,357,032.00				6,357,032.00
办公设备	3,441,558.27	171,261.57			3,612,819.84
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	7,938,184.07		1,222,606.00		9,160,790.07
其中：房屋及建筑物	3,535,031.63		750,866.21		4,285,897.84
机器设备	816,014.93		127,330.52		943,345.45
运输工具	2,022,272.04		275,288.77		2,297,560.81
办公设备	1,564,865.47		69,120.50		1,633,985.97
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	10,391,545.54	--			9,359,401.11
其中：房屋及建筑物	2,777,727.71	--			2,026,861.50
机器设备	1,402,365.07	--			1,294,234.55
运输工具	4,334,759.96	--			4,059,471.19
办公设备	1,876,692.80	--			1,978,833.87
办公设备		--			
五、固定资产账面价值合计	10,391,545.54	--			9,359,401.11

其中：房屋及建筑物	2,777,727.71	--	2,026,861.50
机器设备	1,402,365.07	--	1,294,234.55
运输工具	4,334,759.96	--	4,059,471.19
办公设备	1,876,692.80	--	1,978,833.87

本期折旧额 1,222,606.00 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

### 13、无形资产

#### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	1,877,287.19	357,564.10		2,234,851.29
软件	1,877,287.19	357,564.10		2,234,851.29
二、累计摊销合计	549,567.40	235,182.30		784,749.70
软件	549,567.40	235,182.30		784,749.70
三、无形资产账面净值合计	1,327,719.79	122,381.80		1,450,101.59
软件	1,327,719.79	122,381.80		1,450,101.59
软件				
无形资产账面价值合计	1,327,719.79	122,381.80		1,450,101.59
软件	1,327,719.79	122,381.80		1,450,101.59

本期摊销额 235,182.30 元。

### 14、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
浙江龙游天苑建设有限公司	7,856,648.51	0.00	0.00	7,856,648.51	0.00
合计	7,856,648.51	0.00	0.00	7,856,648.51	0.00

### 15、递延所得税资产和递延所得税负债

#### (1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数

递延所得税资产：		
资产减值准备	2,398,131.64	1,665,105.65
可抵扣亏损	3,433,686.97	3,066,847.94
预提税费	86,764,351.38	78,398,979.05
广告费和业务宣传费超过当年营业收入 15% 的部分	175,690.00	175,690.00
未实现融资收益	30,862,212.93	40,258,002.17
内部销售未实现利润	-9,302,666.49	
小计	114,331,406.43	123,564,624.81
递延所得税负债：		
其他		9,302,666.49
小计		9,302,666.49

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	114,331,406.43		123,564,624.81	
递延所得税负债			9,302,666.49	

16、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	6,660,422.55	2,867,182.68			9,527,605.23
二、存货跌价准备	0.00				0.00
十三、商誉减值准备					0.00
合计	6,660,422.55	2,867,182.68			9,527,605.23

## 17、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	120,000,000.00	190,000,000.00
抵押+担保借款	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	130,000,000.00	200,000,000.00

## 18、应付账款

### (1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
应付账款	908,763,749.05	1,002,723,440.68
合计	908,763,749.05	1,002,723,440.68

## 19、预收账款

### (1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
荣安和院	170,000.00	255,000.00
水尚阑珊	246,000.00	246,000.00
荣安琴湾	12,076,685.00	25,113,248.00
荣安府	398,021,080.05	985,359,095.05
荣合公馆	200,877,117.00	741,976,443.00
心居	105,327,467.00	644,882,598.00
荣安华府	1,738,739,325.00	1,546,106,043.00
荣安碟园	714,782,298.55	503,563,194.55
望江南	937,078,828.00	458,520,134.00
其他	4,678,231.29	4,167,818.48
合计	4,111,997,031.89	4,910,189,574.08

## 20、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	11,813,167.71	30,514,092.40	37,005,222.61	5,322,037.50
二、职工福利费	18,880.00	66,960.00	62,620.00	23,220.00
三、社会保险费	56,584.53	1,536,531.20	1,536,531.20	56,584.53
四、住房公积金	29,748.00	621,957.00	621,957.00	29,748.00
六、其他	3,340.00	29,780.00	29,780.00	3,340.00
合计	11,921,720.24	32,769,320.60	39,256,110.81	5,434,930.03

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 3,340.00 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

## 21、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	2,223,996.99	4,424,697.19
营业税	-170,969,504.05	-136,909,045.97
企业所得税	112,924,392.08	147,874,464.50
个人所得税	280,077.87	953,936.50
城市维护建设税	-11,967,916.06	-9,584,221.85
土地增值税	183,640,139.08	123,330,912.20
土地使用税	206,291.88	97,020.67
房产税	50,135.58	50,135.58
印花税	5,993.08	10,820.00
教育费附加	-8,456,786.46	-9,372,498.96
地方基金	-2,538,141.85	-2,603,952.74
合计	105,398,678.14	118,272,267.12

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

营业税、城市维护建设税、地方基金及教育费附加期末数为负数，系预收房款按税法规定预缴的营业税金及附加等。

## 22、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数

分期付息到期还本的长期借款利息	1,291,691.25	2,277,257.82
短期借款应付利息	7,342,500.91	738,894.85
合计	8,634,192.16	3,016,152.67

### 23、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
应付股利	492,358.24	492,358.24	
合计	492,358.24	492,358.24	--

### 24、其他应付款

#### (1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
其他应付款	177,422,254.86	687,810,691.44
合计	177,422,254.86	687,810,691.44

#### (2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
荣安集团股份有限公司	564,888.41	600,564,888.41
合计	564,888.41	600,564,888.41

### 25、一年内到期的非流动负债

#### (1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	579,000,000.00	450,000,000.00
合计	579,000,000.00	450,000,000.00

#### (2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元



项目	期末数	期初数
抵押借款	314,000,000.00	90,000,000.00
担保借款	265,000,000.00	360,000,000.00
合计	579,000,000.00	450,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
宁波荣居置业有限公司	2011年10月19日	2013年12月19日	人民币元	6.15%		100,000,000.00		100,000,000.00
宁波荣居置业有限公司	2011年01月07日	2013年12月31日	人民币元	6.77%		80,000,000.00		80,000,000.00
宁波投创荣安置业有限公司	2011年12月22日	2014年06月21日	人民币元	6.77%		80,000,000.00		80,000,000.00
宁波投创荣安置业有限公司	2012年06月22日	2014年03月31日	人民币元	6.77%		40,000,000.00		40,000,000.00
宁波投创荣安置业有限公司	2012年04月18日	2014年03月31日	人民币元	6.77%		37,000,000.00		37,000,000.00
宁波荣居置业有限公司	2011年06月15日	2014年06月14日	人民币元	6.21%		30,000,000.00		30,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	367,000,000.00	--	367,000,000.00

## 26、其他流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
其它	536,190.72	452,567.92
合计	536,190.72	452,567.92

## 27、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款		521,000,000.00
保证借款		12,000,000.00
合计		533,000,000.00

## 28、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,061,307,495.00						1,061,307,495.00

## 29、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	66,958,770.08			66,958,770.08
合计	66,958,770.08			66,958,770.08

## 30、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,673,337,793.13	--
调整后年初未分配利润	1,673,337,793.13	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	194,950,867.61	--
期末未分配利润	1,868,288,660.74	--

## 31、营业收入、营业成本

### （1）营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,483,442,203.25	503,668,774.96
其他业务收入	123,624.08	
营业成本	1,957,580,500.20	239,302,577.75

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发及物业管理	2,466,072,466.70	1,939,846,862.27	503,401,678.96	224,034,229.13
其它	17,369,736.55	17,733,637.93	267,096.00	15,268,348.62
合计	2,483,442,203.25	1,957,580,500.20	503,668,774.96	239,302,577.75

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发及物业管理	2,466,072,466.70	1,939,846,862.27	503,401,678.96	224,034,229.13
其它	17,369,736.55	17,733,637.93	267,096.00	15,268,348.62
合计	2,483,442,203.25	1,957,580,500.20	503,668,774.96	239,302,577.75

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江省内	2,483,442,203.25	1,957,580,500.20	10,427,164.96	24,208,414.69
浙江省外			493,241,610.00	215,094,163.06
合计	2,483,442,203.25	1,957,580,500.20	503,668,774.96	239,302,577.75

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	25,048,203.00	1.01%
第二名	22,846,442.00	0.92%
第三名	14,773,624.00	0.59%
第四名	14,239,734.00	0.57%
第五名	11,491,089.00	0.46%
合计	88,399,092.00	3.55%

### 32、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	130,357,540.86	30,622,623.84	
城市维护建设税	9,101,238.05	2,314,324.76	
教育费附加	6,503,608.10	1,442,636.80	
土地增值税	129,399,291.33	66,765,438.12	
合计	275,361,678.34	101,145,023.52	--

### 33、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	5,354,214.10	7,146,291.10
职工薪酬	2,874,648.72	806,700.73
租赁费	1,376,060.05	686,926.16
装修费	1,183,400.20	396,226.00
交际应酬费		832,649.00
销售佣金	7,446,203.00	
其他	1,617,402.25	5,751,383.40
合计	19,851,928.32	15,620,176.39

### 34、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	21,472,097.21	23,988,451.57
交际应酬费	5,843,761.50	5,125,464.95
各项税金	3,649,965.67	3,931,878.61
办公会务费	2,025,386.30	998,535.85
差旅及交通费用	1,105,470.21	1,285,507.11
水电费	1,489,151.60	776,143.73
聘请中介机构费用	1,349,566.04	716,500.00
固定资产折旧	1,070,283.37	998,809.23
广告宣传费		24,000.00

信息披露费		126,000.00
低值易耗品摊销	261,119.60	68,110.38
邮电、通讯费	683,770.33	539,285.90
租赁费	422,848.48	381,954.75
其他	2,110,114.11	2,212,839.22
合计	41,483,534.42	41,173,481.30

### 35、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	8,338,544.92	313,219.39
减：利息收入	-478,671.87	-312,858.81
银行手续费	346,308.89	303,466.99
未确认融资收益	-73,067,649.73	
合计	-64,861,467.79	303,827.57

### 36、投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-807,354.70	-185,077.68
处置长期股权投资产生的投资收益	1,400,000.00	
合计	592,645.30	-185,077.68

#### (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波同诚置业有限公司	-468,267.65	-185,077.68	
宁波陈婆渡置业有限公司	-339,087.05		
合计	-807,354.70	-185,077.68	--

### 37、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	2,867,182.68	848,342.65
合计	2,867,182.68	848,342.65

### 38、营业外收入

#### (1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,500.00		1,500.00
其中：固定资产处置利得	1,500.00		1,500.00
补贴收入	190,000.00		190,000.00
罚款收入	155.00		155.00
违约金及补偿金收入	44,000.00	40,000.00	44,000.00
其他	111,966.53	77,346.32	111,966.53
合计	347,621.53	117,346.32	347,621.53

### 39、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	1,610,000.00	0.00	1,610,000.00
各项基金	2,250,462.46	224,672.92	2,250,462.46
滞纳金及罚款	94,206.23	785.21	94,206.23
违约金损失		952,387.89	
其他	162,312.70	0.00	162,312.70
合计	4,116,981.39	1,177,846.02	4,116,981.39

### 40、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	53,611,214.41	43,958,871.58
递延所得税调整	-69,448.11	-22,016,799.60
合计	53,541,766.30	21,942,071.98

#### 41、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	194,950,867.61	82,087,696.42
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	143,150,142.24	83,155,459.03
期初股份总数	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数		0.00
报告期因发行新股或债转股等增加股份数		0.00
报告期因回购等减少股份数		0.00
报告期缩股数		0.00
报告期月份数	6	6.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数		0.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数		0.00
发行在外的普通股加权平均数	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
基本每股收益	0.1837	0.0773
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.1349	0.0784

#### 42、现金流量表附注

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到的往来款项等	572,415,627.75
利息收入	478,671.87
其他	200,000.00
合计	573,094,299.62

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的往来款项等	25,896,898.56
支付的各项费用	168,191,675.87
支付的保证金及押金	25,288,790.75
其他	6,103,456.11
合计	225,480,821.29

### 43、现金流量表补充资料

#### (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	194,563,990.30	82,087,696.42
加：资产减值准备	2,867,182.68	848,342.65
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,473,082.94	1,031,389.10
无形资产摊销	235,182.30	151,791.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-1,500.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	8,338,544.92	313,219.39
投资损失（收益以“-”号填列）	-592,645.30	185,077.68
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-67,603.11	-22,016,799.60
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,165,069,743.93	-185,820,315.89
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	281,239,793.67	-51,927,303.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-788,383,102.94	1,490,913,900.21
经营活动产生的现金流量净额	869,742,669.39	1,315,766,997.94
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	225,677,771.40	827,706,202.06
减：现金的期初余额	370,200,247.96	448,548,309.61
现金及现金等价物净增加额	-144,522,476.56	379,157,892.45

#### (2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	225,677,771.40	370,200,247.96
其中：库存现金	422,855.96	587,091.92
可随时用于支付的银行存款	225,254,915.44	827,116,488.89
可随时用于支付的其他货币资金		2,621.25
三、期末现金及现金等价物余额	225,677,771.40	370,200,247.96



## 八、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
荣安集团股份有限公司	控股股东	股份有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发	50,000 万元	78.02%	78.02%	王久芳	72040087-0

本企业的母公司情况的说明

本公司实际控制人为王久芳，王久芳和王从玮系父子关系，王久芳与王从玮各持有荣安集团股份有限公司50%股权。

### 2、本企业的子公司情况

单位：万元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
荣和置业集团有限公司	控股子公司	有限公司	杭州市江干区杭海路219号606室	王久芳	房地产开发、经营，物业管理，房屋维修；批发、零售建筑材料、装潢材料，货物技术的进出口	12,680	100%	100%	76549623-9
宁波永元置业有限公司	控股子公司	有限公司	北仑大矸老贺村	王久芳	房地产开发、经营、物业管理，建筑、装饰材料批发、零售	18,000	100%	100%	75626488-2
宁波市人民房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市海曙区灵桥路513号天封大厦15楼	王久芳	房地产开发、房屋维修、物业管理；建筑材料、装饰材料的批发、零售	2,000	100%	100%	25407928-1
宁波荣安房	控股子公司	有限公司	宁波市江北	王久芳	房地产开发	25,500	100%	100%	74736040-x

地产开发有 限公司			区宁慈公路 庄桥四路车 站旁		经营；小区 物业服务； 水电卫安 装；室内外 装潢；房产 销售策划； 建筑材料的 批发、零售				
宁波康园房 地产开发有 限公司	控股子公司	有限公司	宁波市鄞州 区首南街道 新兴工业区	王久芳	房地产开 发、经营； 自营或代理 货物和技术 的进出口， 但国家限制 公司经营或 禁止进出口 地货物和技 术除外。	50,000	100%	100%	75888656-2
宁波荣和置 业有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市江东 区潜龙巷 26 号 309	王久芳	房地产开发 经营。	45,000	100%	100%	69138217-4
宁波荣居置 业有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市鄞州 区下应街道 河西村(下 应街道办事 处综合办公 大楼 5 楼)	王久芳	房地产开 发、经营； 自营或代理 货物和技术 的进出口， 但国家限制 公司经营或 禁止进出口 地货物和技 术除外。	50,000	100%	100%	69507386-2
宁波康信置 业有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市鄞州 区首南街道 茶亭庵寸李 花桥村（新 兴工业园 区）	王久芳	房地产开 发、经营； 自营或代理 货物和技术 的进出口， 但国家限制 经营或禁止 进出口地货 物和技术除 外	70,000	100%	100%	55112023-6
杭州荣安置 业有限公司	控股子公司	有限公司	杭州市滨江 区长河街道	王久芳	房地产开 发、经营	50,000	100%	100%	56055550-6

			晶都路 115 号 438 室						
宁波投创荣安置业有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市鄞州投资创业中心诚信路 668 号（服务中心大楼 501 室）	王久芳	房地产开发、经营	30,000	100%	100%	55799074-2
台州荣安置业有限公司	控股子公司	有限公司	台州市新台州大厦 29-B、29-C、29-D	王久芳	房地产开发经营，货物及技术的进出口	10,000	100%	100%	56589516-3
宁海荣安置业有限公司	控股子公司	有限公司	宁海县桃源街道时代大道 160 号 3-13	王久芳	房地产开发经营	35,000	100%	100%	57366815-5
宁波荣安物业服务有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市鄞州区天童南路 700 号（荣安大厦 18 楼）	王久芳	物业管理、家政服务，房地产信息咨询；台球服务、棋牌服务；室内外装修、水电安装、维修、家用电器维修	500	100%	100%	72040234-x
宁波康柏投资管理有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市海曙区灵桥路 513 号 11-12 室	王久芳	实业投资、投资管理	500	100%	100%	56387819-1
宁波欧瑞装饰有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市海曙区灵桥路 513 号（14-12）-8 室	刘盛领	建筑装饰工程设计	600	100%	100%	56388919-x
宁波绿迪景观工程有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市海曙区灵桥路 513 号（14-12）-7 室	刘盛领	景观设计，园林工程、绿化工程、市政工程施工，建筑装潢设计。	500	100%	100%	56388969-1
宁波康恺投	控股子公司	有限公司	宁波市海曙	王久芳	实业项目投	518	100%	100%	57366278-1

资产管理有限 公司			区灵桥路 513 号 (15-12)		资产管理；实 业项目投资				
宁波荣安新 材料实业有 限公司	控股子公司	有限公司	北仑区梅山 盐场 1 号被 办公楼八号 523 室	王久芳	石墨烯，太 阳能材料的 研发、销售， 实业投资	2,000	100%	100%	59536146-1
浙江龙游天 苑建设有限 公司	控股子公司	有限公司	龙游县龙洲 街道衢龙路 106 号二楼	祝翠泉	房屋建筑工 程专业承 包、市政工 程专业承 包、水利水 电工程专业 承包、园林 绿化工程专 业承包、机 电安装工程 总承包、地 基与基础工 程专业承 包、建筑幕 墙工程专 业承包。钢 结构工程专 业承包、土 石方工程总 承包	2,000	100%	100%	66287146-2
宁波康晟房 地产销售代 理有限公司	控股子公司	有限公司	北仑区梅山 盐场 1 号被 办公楼八号 149 室	周佩玉	房地产销售 代理	620	100%	100%	58748423-4
宁波康美房 屋租赁有限 公司	控股子公司	有限公司	宁波市鄞州 区天童南路 700 号 17 楼	王久芳	房屋租赁， 物业管理	18,900	100%	100%	59157318-4
台州荣方建 设房地产开 发有限公司	控股子公司	有限公司	台州椒江区 商务中心 5 幢 601 室	王久芳	房地产开发 经营；物业 管理；房产 租赁服务。	5,000	70%	70%	06563356-2

### 3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单	企业类型	注册地	法定代表	业务性质	注册资本	本企业持股	本企业在被	关联关系	组织机构代
------	------	-----	------	------	------	-------	-------	------	-------

位名称			人			比例(%)	投资单位表 决权比例 (%)		码
一、合营企业									
宁波同诚置业有限公司	宁波市	朱建强	房地产开发	5,500 万元	49%	49%	合营	66206554-0	
二、联营企业									
宁波陈婆渡置业有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发	10,000 万元	25%	25%	联营	06293778-X	

#### 4、关联方交易

##### (1) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
王久芳	宁波荣安物业服务 有限公司	10,000,000.00	2011 年 10 月 20 日	2014 年 10 月 20 日	否

##### (2) 其他关联交易

2013年3月，子公司宁波荣安房地产开发有限公司与荣安集团股份有限公司签订《股权转让协议》，宁波荣安房地产开发有限公司将持有的宁波荣安机械制造有限公司10%股权转让给荣安集团股份有限公司，转让价格为170.00万元。

#### 5、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

无

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	荣安集团股份有限公司	564,888.41	600,564,888.41
应付利息	荣安集团股份有限公司	7,342,500.91	738,894.85

## 九、或有事项

### 1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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2013年6月30日公司子公司所提供担保住房按揭贷款余额为1,197,719,000元。

## 十、其他重要事项

### 1、其他

1、2005年7月29日,公司接到中国证监会宁波监管局《立案调查通知书》(甬证监立通字02号),称公司因涉嫌违反证券法行为,该局决定对公司立案调查。中国证券监督管理委员会已调查、审理结案,对公司不再给予处罚。

2、荣安集团股份有限公司承诺,荣安集团股份有限公司与甬成功签订《股份认购协议》确定的资产交割日之前的荣安集团股份有限公司拟注入甬成功的8家公司已开发完成的项目,如需补交土地增值税的,由荣安集团股份有限公司全额承担;8家公司注入甬成功后开发完成的项目,如果根据相关法律规定需补交的土地增值税,由荣安集团股份有限公司全额承担。

## 十一、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	62,513,196.37	100%	3,125,659.82	5%	31,179,283.54	100%	1,558,964.18	5%
组合小计	62,513,196.37	100%	3,125,659.82	5%	31,179,283.54	100%	1,558,964.18	5%
合计	62,513,196.37	--	3,125,659.82	--	31,179,283.54	--	1,558,964.18	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数	期初数
----	-----	-----

	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:	--	--	--	--	--	--
1 年以内	62,513,196.37	100%	3,125,659.82	31,179,283.54	100%	1,558,964.18
1 年以内小计	62,513,196.37		3,125,659.82	31,179,283.54		1,558,964.18
合计	62,513,196.37	--	3,125,659.82	31,179,283.54	--	1,558,964.18

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

### (2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
宁波欧瑞装饰有限公司	子公司	30,126,283.55	一年以内	48.19%
宁波康园房地产开发有 限公司	子公司	17,786,912.82	一年以内	28.45%
台州荣安置业有限公司	子公司	14,600,000.00	一年以内	23.36%
合计	--	62,513,196.37	--	100%

### (3) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
宁波欧瑞装饰有限公司	子公司	30,126,283.55	48.19%
宁波康园房地产开发有 限公司	子公司	17,786,912.82	28.45%
台州荣安置业有限公司	子公司	14,600,000.00	23.36%
合计	--	62,513,196.37	100%

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	3,573,267,391.57	100%	179,621,779.82	5.03%	3,811,679,403.00	100%	191,519,496.55	5.02%
组合小计	3,573,267,391.57	100%	179,621,779.82	5.03%	3,811,679,403.00	100%	191,519,496.55	5.02%
合计	3,573,267,391.57	--	179,621,779.82	--	3,811,679,403.00	--	191,519,496.55	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
一年以内	3,571,515,118.41	99.95%	178,575,755.92	3,809,939,755.00	99.95%	190,496,987.75
1 年以内小计	3,571,515,118.41	99.95%	178,575,755.92	3,809,939,755.00	99.95%	190,496,987.75
1 至 2 年		0%		31,880.00	0%	3,188.00
2 至 3 年	17,800.00	0%	5,340.00	17,800.00	0%	5,340.00
3 年以上	1,734,473.16	0.05%	1,040,683.90	1,689,968.00	0.04%	1,013,980.80
3 至 4 年	1,734,473.16	0.05%	1,040,683.90	1,689,968.00	0.04%	1,013,980.80
合计	3,573,267,391.57	--	179,621,779.82	3,811,679,403.00	--	191,519,496.55

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款



□ 适用 √ 不适用

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
宁波康信置业有限公司	子公司	1,343,286,765.83	1 年以内	37.59%
宁波荣安房地产开发有限公司	子公司	1,003,915,511.68	1 年以内	28.1%
宁波康园房地产开发有限公司	子公司	679,554,205.61	1 年以内	19.02%
荣和置业集团有限公司	子公司	143,405,177.76	1 年以内	4.01%
宁海荣安置业有限公司	子公司	132,835,457.53	1 年以内	3.72%
合计	--	3,302,997,118.41	--	92.44%

(3) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
宁波康信置业有限公司	子公司	1,343,286,765.83	37.59%
宁波荣安房地产开发有限公司	子公司	1,003,915,511.68	28.1%
宁波康园房地产开发有限公司	子公司	679,554,205.61	19.02%
荣和置业集团有限公司	子公司	143,405,177.76	4.01%
宁海荣安置业有限公司	子公司	132,835,457.53	3.72%
宁波康恺投资有限公司	子公司	115,000,000.00	3.22%
宁波康柏投资管理有限公司	子公司	15,050,000.00	0.42%
浙江龙游建设有限公司	子公司	7,360,000.00	0.21%
宁波荣安物业服务有限公司	子公司	3,300,000.00	0.09%
合计	--	3,443,707,118.41	96.38%

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
-------	------	------	------	------	------	---------------	----------------	----------------------	------	----------	--------

								说明			
宁波同诚置业有限公司	权益法	44,100,000.00	41,233,379.33	-468,267.65	40,765,111.68	49%	49%				
荣和置业集团有限公司	成本法	219,022,581.90	219,022,581.90		219,022,581.90	100%	100%				
宁波荣安物业管理有限公司	成本法	1,950,614.81	1,950,614.81		1,950,614.81	70%	70%				
宁波永元置业有限公司	成本法	12,687,481.16	12,687,481.16		12,687,481.16	5%	5%				
宁波市人民房地产开发有限公司	成本法	299,415,066.79	299,415,066.79		299,415,066.79	90%	90%				
宁波荣安房地产开发有限公司	成本法	870,293,060.72	870,293,060.72		870,293,060.72	100%	100%				
宁波康园房地产开发有限公司	成本法	679,955,952.10	679,955,952.10		679,955,952.10	48.6%	48.6%				
宁波康柏投资管理有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				
宁波康信置业有限公司	成本法	280,000,000.00	280,000,000.00		280,000,000.00	40%	40%				
宁波康恺投资管理有限公司	成本法	5,180,000.00	5,180,000.00		5,180,000.00	100%	100%				
宁波康晟房地产销售代理有限公司	成本法	6,200,000.00	6,200,000.00		6,200,000.00	100%	100%				
宁波荣安新材料实业有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100%	100%				

司											
合计	--	2,443,804 ,757.48	2,440,938 ,136.81	-468,267. 65	2,440,469 ,869.16	--	--	--			

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	16,914,632.84	21,285,681.51
其他业务收入	113,000,000.00	108,820,000.00
合计	129,914,632.84	130,105,681.51
营业成本	15,376,938.94	19,550,231.18

##### (2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
建筑材料	16,914,632.84	15,376,938.94	21,285,681.51	19,550,231.18
合计	16,914,632.84	15,376,938.94	21,285,681.51	19,550,231.18

##### (3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
建筑材料	16,914,632.84	15,376,938.94	21,285,681.51	19,550,231.18
合计	16,914,632.84	15,376,938.94	21,285,681.51	19,550,231.18

##### (4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江省内	16,914,632.84	15,376,938.94	21,285,681.51	19,550,231.18
合计	16,914,632.84	15,376,938.94	21,285,681.51	19,550,231.18

## (5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	43,902,489.61	33.79%
第二名	29,600,000.00	22.78%
第三名	24,574,214.11	18.92%
第四名	17,100,000.00	13.16%
第五名	14,598,676.98	11.24%
合计	129,775,380.70	99.89%

## 5、投资收益

## (1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		235,597,442.76
权益法核算的长期股权投资收益	-468,267.65	-185,077.68
合计	-468,267.65	235,412,365.08

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
江苏荣安置业有限公司		235,597,442.76	上期江苏荣安利润分配
合计		235,597,442.76	--

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波同诚置业有限公司	-468,267.65	-185,077.68	楼盘开盘销售费用增加
合计	-468,267.65	-185,077.68	--

## 6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	--	--
净利润	111,850,153.90	187,460,913.14
加: 资产减值准备	-10,331,021.09	139,093,566.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	713,517.73	585,496.85
无形资产摊销	234,637.84	151,324.78
投资损失(收益以“-”号填列)	468,267.65	-235,412,365.08
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-390,315.07	230,262.17
存货的减少(增加以“-”号填列)	-6,296,240.59	3,866,038.30
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	206,367,145.23	-2,781,825,078.84
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-63,735,830.22	1,883,570,086.80
经营活动产生的现金流量净额	238,880,315.38	-802,279,755.06
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	5,617,503.63	30,377,709.79
减: 现金的期初余额	28,855,855.78	58,988,941.63
现金及现金等价物净增加额	-23,238,352.15	-28,611,231.84

## 十二、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

单位: 元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	1,401,500.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,451,437.18	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	73,067,649.73	
减: 所得税影响额	17,216,987.18	
合计	51,800,725.37	--

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

适用  不适用

### 2、净资产收益率及每股收益

单位: 元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.72%	0.1837	0.1837
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.94%	0.1349	0.1349

### 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

序号	财务报表项目	期末余额/	年初余额/	变动率
		本期金额	上期金额	(+/-)
(1)	货币资金	225,677,771.40	370,200,247.96	-39.04%
(2)	其他应收款	87,024,338.75	20,301,349.85	328.66%
(3)	长期股权投资	47,969,225.19	24,076,579.89	99.24%
(4)	短期借款	130,000,000.00	200,000,000.00	-35.00%
(5)	其他应付款	177,422,254.86	687,810,691.44	-74.20%
(6)	长期借款	-	533,000,000.00	-100.00%
(7)	营业收入	2,483,565,827.33	503,668,774.96	393.10%
(8)	营业成本	1,957,580,500.20	239,302,577.75	718.04%
(9)	营业税金及附加	275,361,678.34	101,145,023.52	172.24%
(10)	财务费用	-64,861,467.79	303,827.57	-21448.12%
(11)	所得税费用	53,541,766.30	21,942,071.98	144.01%

- (1) 货币资金期末余额较期初余额减少39.04%，主要原因系报告期归还贷款等资金流出所致。
- (2) 其他应收款期末余额较期初余额增加330.81%，主要原因系报告期对宁波陈婆渡置业有限公司等的资金往来所致。
- (3) 长期股权投资期末余额较期初余额增加99.24%，主要原因系报告期对合营企业宁波陈婆渡置业有限公司的投资所致。
- (4) 短期借款期末余额较期初余额减少35.00%，主要原因系报告期归还短期借款所致。
- (5) 其他应付款期末余额较期初余额减少74.20%，主要原因系报告期归还向关联方的借款所致。
- (6) 长期借款期末余额较期初余额减少100%，主要原因系报告期部份项目开发贷款于2014年6月底前到期，转入一年内到期的非流动负债；同时因报告期开发项目销售情况较好，提前归还了部分项目开发贷款所致。
- (7) 营业收入本期金额较上期金额增加393.10%，主要原因系报告期荣安府、荣合公馆、荣安心居楼盘交付结转收入所致。
- (8) 营业成本本期金额较上期金额增加718.04%，主要原因系报告期荣安府、荣合公馆、荣安心居交付结转成本，且荣安心居为刚需，毛利率较低。
- (9) 营业税金及附加本期金额较上期金额增加172.24%，主要原因系报告期营业收入增长，相应的营业税及附加以及土地增值税增加所致。
- (10) 财务费用本期金额较上期金额减少21448.12%，主要原因系报告期确认未实现融资收益所致。
- (11) 所得税费用本期金额较上期金额增加144.01%，主要原因系报告期楼盘交付较多，相应利润总额计提所得税所致。

## 第九节 备查文件目录

- 1、载有董事长亲笔签名的半年度报告文本；
- 2、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 3、报告期内在《证券时报》、《证券日报》、《中国证券报》上公开披露的所有公司文件文本；
- 4、其他相关资料。

荣安地产股份有限公司董事会

董事长： 王久芳

二〇一三年八月二十三日