

荣盛房地产发展股份有限公司

# 2010 年半年度报告

二〇一〇年八月四日

## 重要提示

本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

公司半年度财务报告未经审计。

公司董事长耿建明先生、总经理刘山先生、财务总监冯全玉先生声明：保证中期报告中财务报告的真实、完整。

# 目 录

第一节	公司基本情况	4
第二节	股本变动和主要股东持股情况	7
第三节	董事、监事、高级管理人员情况	9
第四节	董事会报告	10
第五节	重要事项	20
第六节	财务报告	27
第七节	备查文件目录	112

## 第一节 公司基本情况

### 一、公司基本情况简介

**1、公司法定中文名称：**荣盛房地产发展股份有限公司

中文名称缩写：荣盛发展

英文名称：RiseSun Real Estate Development Co.,Ltd

英文名称缩写：RiseSun

**2、公司法定代表人：**耿建明

**3、公司董事会秘书：**陈金海

联系地址：河北省廊坊市新开路 239 号荣盛地产大厦

联系电话：0316-5909688

传 真：0316-5908567

电子信箱：[dongmichu@risesun.cn](mailto:dongmichu@risesun.cn)

**公司董事会证券事务代表：**李冰

联系地址：河北省廊坊市新开路 239 号荣盛地产大厦

联系电话：0316-5909688

传 真：0316-5908567

电子信箱：[dongmichu@risesun.cn](mailto:dongmichu@risesun.cn)

**4、公司注册地址：**廊坊市开发区春明道北侧

公司办公地址：河北省廊坊市新开路 239 号荣盛地产大厦

邮政编码：065000

公司国际互联网网址：<http://www.risesun.cn>

公司电子信箱：[dongmichu@risesun.cn](mailto:dongmichu@risesun.cn)

**5、公司信息披露报纸名称：**《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》

公司半年度报告国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司半年度报告备置地点：公司董事会秘书处

**6、公司股票上市交易所：**深圳证券交易所

股票简称：荣盛发展

股票代码：002146

## 7、公司其他有关资料

公司首次注册日期：2003年1月20日

公司最近一次变更登记日期：2009年11月5日

公司首次注册地点：河北省工商行政管理局

企业法人营业执照注册号：130000000002350

税务登记号码：131011236077725

公司聘请的会计师事务所名称：立信大华会计师事务所有限责任公司

公司聘请的会计师事务所办公地址：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼

12层

## 二、主要财务数据和财务指标

### 1、主要财务数据和指标（单位：人民币元）

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
总资产	16,434,932,429.37	13,651,701,707.63	20.39
归属于上市公司股东的所有者权益	4,101,213,053.04	3,784,307,865.26	8.37
股本	1,433,600,000.00	896,000,000.00	60.00
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.86	4.22	-32.23
	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业总收入	2,858,062,856.48	1,411,980,654.15	102.42
营业利润	562,925,660.86	332,803,721.76	69.15
利润总额	533,245,240.28	333,783,128.58	59.76
归属于上市公司股东的净利润	400,636,501.66	248,967,907.46	60.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	422,899,052.09	248,242,240.48	70.36
基本每股收益（元/股）	0.28	0.19	47.37
稀释每股收益（元/股）	0.28	0.19	47.37
净资产收益率（%）	9.77	11.03	下降1.26个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-1,525,995,731.87	496,798,771.45	-407.17
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.06	0.62	-270.97

### 2、非经常性损益项目及金额

单位：（人民币）元

项目	金额
非流动资产处置损益净额	-12,391.92
营业外收支净额	-29,668,028.66

小计	-29,680,420.58
少数股东享有部分	-2,235.00
企业所得税影响数	7,420,105.15
合计	-22,262,550.43

## 第二节 股本变动和主要股东持股情况

### 一、股份变动情况

2010年4月13日，公司2009年年度股东大会审议通过了《公司2009年度利润分配方案》，公司以2010年5月26日为基准日，以总股本896,000,000股为基数，每10股送2股红股，资本公积金每10股转增4股，同时向全体股东每10股派1.00元人民币现金（含税）。

### 二、报告期内公司股份变动情况表：

数量单位：股

	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	739,194,675	82.50%		147,838,935	295,677,870		443,516,805	1,182,711,480	82.50%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	729,864,000	81.46%		145,972,800	291,945,600		437,918,400	1,167,782,400	81.46%
其中：境内非国有法人持股	568,812,000	63.48%		113,762,400	227,524,800		341,287,200	910,099,200	63.48%
境内自然人持股	161,052,000	17.97%		32,210,400	64,420,800		96,631,200	257,683,200	17.97%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	9,330,675	1.04%		1,866,135	3,732,270		5,598,405	14,929,080	1.04%
二、无限售条件股份	156,805,325	17.50%		31,361,065	62,722,130		94,083,195	250,888,520	17.50%
1、人民币普通股	156,805,325	17.50%		31,361,065	62,722,130		94,083,195	250,888,520	17.50%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	896,000,000	100.00%		179,200,000	358,400,000		537,600,000	1,433,600,000	100.00%

### 三、报告期末公司股东数量和持股情况

股东总数		27505			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
荣盛控股股份有限公司	境内非国有法人	38.46%	551,353,600	551,353,600	406,400,000
荣盛建设工程有限公司	境内非国有法人	16.77%	240,345,600	240,345,600	216,000,000
耿建明	境内自然人	14.84%	212,800,000	212,800,000	0
梁桐灿	境内自然人	1.23%	17,600,000	0	0
高源	境内自然人	1.12%	16,038,741	16,038,741	0
中国工商银行—南方绩优成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.12%	16,000,000	0	0
全国社保基金—零九组合	境内非国有法人	1.06%	15,215,744	0	0
新华人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—018L-FH001 深	境内非国有法人	1.00%	14,400,000	0	0
邹家立	境内自然人	0.99%	14,200,000	10,650,000	0
中国人民人寿保险股份有限公司—自有资金	境内非国有法人	0.89%	12,800,000	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量			股份种类	
中国农业银行—大成创新成长混合型证券投资基金(LOF)	9,606,993			人民币普通股	
中国光大银行—国投瑞银创新动力股票型证券投资基金	8,232,499			人民币普通股	
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	7,922,745			人民币普通股	
曹西峰	7,415,400			人民币普通股	
全国社保基金—零九组合	7,375,744			人民币普通股	
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	6,958,591			人民币普通股	
中国银行—易方达积极成长证券投资基金	6,700,000			人民币普通股	
赵亚新	5,244,301			人民币普通股	
UBS AG	5,113,400			人民币普通股	
中国银行—嘉实成长收益型证券投资基金	4,999,672			人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十大股东及前十名无限售条件股东中，荣盛控股股份有限公司、荣盛建设工程有限公司、耿建明之间存在关联关系，全国社保基金—零九组合、中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金、中国银行—易方达积极成长证券投资基金同由易方达基金管理有限公司管理。未知前十大股东及前十名无限售条件股其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。				

### 四、报告期内，公司控股股东及实际控制人未发生变化。



### 第三节 董事、监事、高级管理人员情况

#### 一、报告期内，公司董事、监事、高级管理人员持股变动情况。

姓名	职务	年初持股数	本期增持 股份数量	本期减持 股份数量	期末持股数	其中：持有限 制性股票数 量	期末持有 股票期权 数量	变动原因
耿建明	董事长	133,000,000	-	-	212,800,000	212,800,000	-	报告期内， 公司实施了 2009 年度利 润分配方 案，每 10 股 送 2 股红股， 资本公积每 10 股转增 4 股。
刘山	董事、总经理	3,564,000	-	-	5,702,400	4,276,800	-	
耿建富	董事	7,128,000	-	-	11,404,800	11,404,800	-	
邹家立	监事会主席	8,875,000	-	-	14,200,000	10,650,000	-	
高学军	监事	1,900	-	-	3,040	2,280	-	

注：除上述人员外，公司其他董事、监事、高级管理人员未持有公司股份。

#### 二、报告期内公司董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员未有新聘、解聘情况发生。

## 第四节 董事会报告

### 一、管理层讨论与分析

#### (一) 报告期内公司经营情况

##### 1、市场状况及管理层看法

2010年上半年，面对各种内外部复杂环境，中国国民经济继续保持了2009年以来的回升态势。据国家统计局的统计数据，上半年国内生产总值172840亿元，同比增长11.1%，比上年同期加快3.7个百分点。与此同时，房地产行业的统计数据也保持了较好的增长势头，上半年全国房地产开发投资19747亿元，同比增长38.1%，其中，商品住宅投资13692亿元，同比增长34.4%，全国房地产开发企业房屋施工面积30.84亿平方米，同比增长28.7%；全国房地产开发企业完成土地购置面积18501万平方米，同比增长35.6%，土地购置费4221亿元，同比增长84.0%；，全国商品房销售面积3.94亿平方米，比去年同期增长15.4%，其中，商品住宅销售面积增长12.7%，商品房销售额1.98万亿元，同比增长25.4%，其中，商品住宅销售额增长20.3%。

然而，对于房地产行业而言，更为重要的是自2009年以来的行业调控政策以及对行业、市场所产生的深远影响。自2009年年底以来，房价快速上涨、“地王”频出，引起了党中央、国务院的高度重视，相继出台了包括“国四条”、“国十一条”在内的系列宏观调控政策，综合运用土地、信贷、税收、行政监督等多种手段，全面系统的从“调结构、抑投机、控风险、明确责任”四方面遏制房价过快上涨，正式确定了2010年中国房地产政策的基调和架构。北京等部分省份也相继推出了落实中央政策的有关细则。

受上述政策的影响，房地产行业年初经历了一段政策观望期，2月份市场成交处于谷底，房价涨幅趋缓。然而3月之后出于对未来房价攀升的担忧以及供应紧张状态的持续，市场出现了恐慌性购房现象，部分城市房价、地价又出现了过快上涨的势头，投资、投机性的购房再度活跃。

为了坚决遏制部分城市房价过快上涨，切实解决城镇居民住房问题，4月14日

国务院常务会议确定了四项政策措施，拉开了新一轮行业宏观调控的大幕。其中对市场影响最大的是迄今最为严厉的二套房贷政策，即“实行更为严格的差别化住房信贷政策。对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；对贷款购买第三套及以上住房的，大幅度提高首付款比例和利率水平。地方政府可根据实际，在一定时期内采取临时性措施，严格限制各种名目的炒房和投机性购房。加快研究制定合理引导个人住房消费、调节个人房产收益的有关税收政策。”

2010 年 4 月 17 日，国务院出台了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（俗称为“[新国十条](#)”）。“[新国十条](#)”对国务院常务会议的四项政策措施进行了细化和明确。随后，建设部及银监会、人民银行确定了严格的“认房不认贷”的二套房认定标准。

“新国十条”及陆续出台的其他调控政策，提高了改善性需求购房条件，改变了购房者对市场未来的预期，对房地产市场产生了明显的影响。房产新政出台两个月，中国主要城市住房成交量明显下降，市场呈现量跌价滞态势。6 月份房屋销售价格同比虽然继续上涨，但涨幅回落。2010 年 6 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 11.4%，涨幅比 5 月份缩小 1.0 个百分点；环比下降 0.1%。作为衡量房地产市场的权威指标“国房景气指数”自 2009 年 4 月止价回升后，从 2010 年 4 月起开始回落。上述数据显示，房地产行业本轮调控已初见成效。

公司管理层一直认为，保持行业的平稳发展既是政府部门的希望，也是行业内公司的责任，市场的大起大落将会影响行业的发展。3 月以后的市场过热局面不利于行业的稳定、健康发展，政府出台的新一轮宏观调控政策有利于行业的长期发展。政策出台后市场的反应已经表明了市场对政策调控的认同。公司管理层预计未来一段时期政府将保持调控政策的连续性，主要以落实“新国十条”政策为主。

公司管理层认为，从新政出台两个多月以来公司项目所在二、三线城市的市场反应来看，调控使得 2009 年年底以来市场过热的局面得到“降温”，市场恢复了相对正常的状态。特别是市场对政策的消化力明显强于 2008 年，市场刚性需求依然旺盛。房地产企业只要能够顺应市场，调整策略，提供具有更高性价比的产品，产

品的去化速度仍会有保证。

2010年初，公司管理层基于对宏观政策的预测分析，制定了稳健的年度生产经营计划。4月以来，公司针对行业调控政策及由此引起的市场反应，及时制定了一系列应对措施，诸如加大开工、开盘、销售的进度，合理确定销售价格和销售政策，确保现金回流及资金链的安全等，保证了公司生产经营的顺利进行。

## 2、报告期内公司总体经营情况的回顾

报告期内，在公司董事会的正确领导下，公司经营班子积极采取各项措施应对调控政策给行业带来的不利影响，经过公司全体员工不懈努力，较好地完成了年初制定的各项生产、经营计划，实现了经营业绩、资产规模的快速增长。报告期内公司实现营业收入 2,858,062,856.48 元，同比增长 102.42%，利润总额 533,245,240.28 元，同比增长 59.76%，净利润 400,738,153.13 元，同比增长 61.04%。报告期，公司抓住土地市场供应的有利时机，低价竞得符合公司战略的地块，充实土地储备，分别在南京、沈阳、临沂和徐州新增 4 块土地，占地面积 20.06 万平方米，总建筑面积 46.58 万平方米，权益建筑面积为 40.47 万平方米。

## (二) 报告期内公司主营业务、经营情况及财务状况分析

### 1、公司经营情况及主要业务分析：

报告期内公司经营情况：

#### (1) 按行业划分的公司营业收入、利润率构成情况（单位：人民币、万元）：

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	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
商品房销售	283,374.03	193,346.83	31.77	103.23	112.11	下降 2.86 个百分点
物业管理	1,175.56	1,233.29	-4.91	24.84	19.05	上升 5.10 个百分点
建筑设计	4.07	1.46	64.13	45.41	224.55	下降 19.80 个百分点
酒店经营	383.54	116.39	69.65	-33.86	-49.55	上升 9.43 个百分点
园林工程	2.64	1.67	36.74			
其他	866.45	658.28	24.03	269.20	-20.48	上升 196.83 个百分点
合计	285,806.29	195,357.91	31.65	102.42	118.15	下降 2.44 个百分点
主营业务分产品情况						
商品房销售	283,374.03	193,346.83	31.77	103.23	112.11	下降 2.86 个百分点
其他	2,432.26	2,011.09	17.32	38.22	5.33	上升 25.81 个百分点
合计	285,806.29	195,357.91	31.65	102.42	109.92	下降 2.44 个百分点

注：按行业划分的公司营业收入、营业成本均为公司内部抵消后数据。

公司主营业务收入为商品房销售收入、物业管理收入、建筑设计收入、酒店经营、园林工程等。报告期，公司共销售住宅、商业等 6,190 套，实现销售面积 69.45 万平方米，销售金额 34.09 亿元，结算项目面积 61.29 万平方米，结转收入 28.34 亿元，完成新开工面积 88.40 万平方米，竣工面积 58.55 万平方米。

报告期内，公司利润构成、主营业务及其结构未发生重大变化，主营业务毛利率比上年同期下降了 2.44 个百分点，主要原因在于上半年公司商品房销售收入中毛利率相对较低的沧州、邯郸、长沙等地区占比较大，占商品房收入的 33%。

(2) 按地区划分的公司营业收入、营业利润构成情况（单位：人民币、万元）：

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
河北廊坊	30,923.45	-19.78
河北沧州	29,886.72	92.84
江苏南京	49,230.92	112.86
安徽蚌埠	8,836.74	12.51
江苏徐州	67,611.61	143.15
河北石家庄	15,691.94	263.69
河北邯郸	59,767.59	
山东聊城	19,623.86	-19.43
湖南长沙	4,233.46	228.98
合计	285,806.29	102.42

报告期内，公司结算项目面积 61.29 万平方米，其中：廊坊地区共结算面积 5.32 万平方米，主要来自江南水郡、君兰苑项目；南京地区共结算 11.33 万平方米，主要来自南京阿尔卡迪亚、盛棠苑项目；沧州地区共结算 7.59 万平方米，全部来自沧州阿尔卡迪亚项目；蚌埠地区共结算 2.08 万平方米，全部来自蚌埠阿尔卡迪亚项目；徐州地区共结算 12.07 万平方米，主要来自徐州阿尔卡迪亚、邳州文景苑项目；聊城地区共结算 6.21 万平方米，主要来自聊城阿尔卡迪亚项目和西湖馨苑项目；长沙地区共结算 2.16 万平方米，全部来自长沙财智广场项目；石家庄地区共结算 1.50 万平方米，全部来自石家庄阿尔卡迪亚项目；邯郸地区共结算 13.03 万平方米，全部来自邯郸锦绣花苑项目。

## 2、主要会计数据及财务指标变动情况：

(1) 公司资产构成及变动情况（单位：人民币、元）：

项目	2010.6.30	2010.1.1	本期与期初增减幅度变化 (%)	变动原因
货币资金	1,508,918,582.59	1,922,003,947.46	-21.49	/

应收账款	18,879,671.00	20,674,799.28	-8.68	/
预付款项	1,597,597,517.54	1,864,447,616.94	-14.31	/
其他应收款	1,629,527,639.49	251,629,884.96	547.59	主要原因是本期支付呼和浩特、临沂、唐山土地保证金以及应收南京仙林土地返还款增加所致。
存货	10,258,983,862.63	8,493,247,887.04	20.79	公司经营规模扩大，本期新增土地和建设投入增加所致
其他流动资产	446,862,686.51	396,989,445.66	12.56	/
长期股权投资	42,000,000.00	/	/	本期新增出资成立的中林所西南林权交易中心有限公司、成都中林荣盛置业有限公司不纳入报表合并范围。
固定资产	232,880,464.34	228,777,686.25	1.79	/
在建工程	367,666,077.33	237,943,094.35	54.52	主要原因是聊城、沧州、廊坊酒店项目建设投入增加所致。
无形资产	161,368,194.63	162,315,576.20	-0.58	/
商誉	6,794,154.13	6,794,154.13	-	/
长期待摊费用	114,653,820.34	20,815,434.75	450.81	主要原因是聊城、沧州、廊坊酒店本期装修投入增加所致。
递延所得税资产	48,799,758.84	46,062,180.61	5.94	/
资产总计	16,434,932,429.37	13,651,701,707.63	20.39	

(2) 公司负债及变动情况 (单位: 人民币、元):

项目	2010.6.30	2010.1.1	本期与期初增减幅度变化 (%)	变动原因
短期借款	316,564,000.00	236,564,000.00	33.82	主要原因是经营规模扩大，借款增加所致。
应付账款	1,238,107,237.10	1,028,196,458.13	20.42	/
预收款项	4,566,729,178.37	3,903,432,723.18	16.99	/
应付职工薪酬	3,628,752.14	3,388,984.30	7.07	/
应交税费	438,551,824.80	475,523,115.25	-7.77	/
其他应付款	449,267,244.97	458,509,321.32	-2.02	/
一年内到期的非流动负债	862,000,000.00	670,000,000.00	28.66	/
长期借款	3,863,000,000.00	2,529,150,000.00	52.74	主要原因是经营规模扩大，借款增加所

				致。
长期应付款	300,000,000.00	280,000,000.00	7.14	/
递延所得税负债	201,807,309.32	201,922,375.91	-0.06	/
负债合计	12,239,655,546.70	9,786,686,978.09	25.06	

(3) 公司主要费用情况 (单位: 人民币、元):

费用项目	2010年1-6月	2009年1-6月	本期与期初增减幅度变化 (%)	占2010年1-6月营业收入的比例 (%)	变动原因
销售费用	23,747,764.89	18,305,556.09	29.73	0.83	/
管理费用	68,628,648.88	32,749,930.26	109.55	2.40	主要原因是经营规模扩大及报告期内新增, 秦皇岛、呼和浩特等公司费用支出增加所致。
财务费用	25,323,452.22	-949,380.02	2,767.37	0.89	主要原因是中诚信托有限责任公司、华宝信托有限公司的资金利息费用化处理导致财务费用增加所致。
所得税费用	132,507,087.15	84,934,931.39	56.01	4.64	主要是当期利润增加, 计提所得税费用增加所致。

(4) 存货变动情况 (单位: 人民币、元):

项目	2010.6.30	2010.1.1	本期同期初增减幅度变化 (%)	变动原因
原材料	6,215,328.41	3,185,023.32	95.14	主要原因是报告期内荣盛酒店、荣盛实业原材料同比增加所致。
低值易耗品	3,305,886.68	2,269,115.78	45.69	主要原因是公司规模扩大, 在用低值易耗品增加所致。
开发成本	8,739,707,713.23	6,994,342,796.61	24.95	/
开发产品	1,485,545,627.78	1,489,229,395.56	-0.25	/
工程施工	24,209,306.53	4,221,555.77	473.47	主要原因是荣盛实业经营规模扩大所致

(5) 报告期内公司经营情况及变动分析 (单位: 人民币、元):

项目	2010年1-6月	2009年1-6月	本期同期初增减幅度变化 (%)	变动原因
营业收入	2,858,062,856.48	1,411,980,654.15	102.42	主要原因是结转销售面积增加所致
营业成本	1,953,579,119.6	930,616,348.39	109.92	主要原因是结转销售面

	7			积增加所致
营业税金及附加	220,356,701.28	97,712,699.31	125.51	营业收入增加,计提的税金相应增加所致
资产减值损失	3,501,508.68	741,778.36	372.04	主要原因是应收账款和其他应收款增加,相应计提减值准备增加所致
营业外收入	18,414,514.46	1,035,846.61	1,677.73	主要原因是蚌埠公司收到税费返还所致。
营业外支出	48,094,935.04	56,439.79	85,114.59	主要原因是南京仙林土地违约金支出所致。
利润总额	533,245,240.28	333,783,128.58	59.76	主要原因是营业收入增长,利润相应增长所致。
净利润	400,738,153.13	248,848,197.19	61.04	主要原因是营业收入增长,利润相应增长所致。
归属母公司所有者的净利润	400,636,501.66	248,967,907.46	60.92	主要原因是营业收入增长,利润相应增长所致。

### 3、主营供应商和客户情况:

公司以房地产开发为核心,开发的项目发包给承建商负责施工,主要建筑材料由承建商提供,部分材料设备如电梯等由供应商直接提供。报告期内,公司向前五名供应商合计采购金额 420,931,683.43 元,占报告期末提供劳务及采购总额的 23.24%。

前五名供应商	采购金额	占报告期末提供劳务及采购总额比例	是否存在关联交易
廊坊开发区福斯特工程有限公司	185,513,826.48	10.57%	否
荣盛建设工程有限公司	82,600,858.98	4.70%	是
江苏省苏中建设集团股份有限公司	53,561,936.57	3.05%	否
徐州天鹏建筑安装工程有限公司	50,400,625.00	2.87%	否
蚌埠市一建建筑安装工程有限公司	48,854,436.40	2.78%	否
合计	420,931,683.43	23.98%	

#### (2) 公司前五名客户情况:

前五名客户销售总额 49,386,023.00 元,占公司报告期内全部营业收入的 1.73 %。

### 4、公司主要子公司、参股公司的经营情况

公司名称	持股比例及是否纳入合并报表	2010年1-6月净利润	2009年1-6月净利润	同比变动%	对合并利润表的影响%
廊坊荣盛物业管理有限	持股 100%, 纳	-1,912,174.37	-3,312,931.64	42.28	



公司	入合并报表					-0.48
廊坊开发区荣盛建筑设计有限公司	持股 100%，纳入合并报表	9,233,611.02	10,249,386.36	-9.91		2.30
南京荣盛置业有限公司	持股 100%，纳入合并报表	940,751.37	-1,016,024.08	192.59		0.23
荣盛（徐州）房地产开发有限公司	持股 100%，纳入合并报表	137,190,405.42	44,204,456.36	210.35		34.24
河北荣盛房地产开发有限公司	持股 100%，纳入合并报表	41,043,631.51	10,106,454.95	306.11		10.24
廊坊开发区盛远房地产开发有限公司	持股 100%，纳入合并报表	20,968,289.57	-424,760.25	5,036.50		5.23
廊坊荣盛酒店经营管理有限公司	持股 100%，纳入合并报表	-3,367,831.43	-3,112,762.75	-8.19		-0.84
荣盛（蚌埠）置业有限公司	持股 100%，纳入合并报表	-1,053,960.50	-99,878.32	-955.24		-0.26
荣盛（香河）实业有限公司	持股 100%，纳入合并报表	26,157,557.04	132.45	19,748,904.94		6.53
沈阳荣盛房地产开发有限公司	持股 100%，纳入合并报表	-2,862,227.31	-241,661.35	-1,084.40		-0.71
荣盛房地产发展（香港）有限公司	持股 100%，纳入合并报表	-1,233,367.30	/	/		-0.31
荣盛广东房地产开发有限公司	持股 100%，纳入合并报表	-1,558,767.49	/	/		-0.39
常州上元置业有限公司	持股 100%，纳入合并报表	-506,720.66	/	/		-0.13
唐山荣盛房地产开发有限公司	持股 100%，纳入合并报表	-893,812.80	/	/		-0.22
荣盛地产呼和浩特有限公司	持股 100%，纳入合并报表	-551,869.13	/	/		-0.14
荣盛地产秦皇岛有限公司	持股 100%，纳入合并报表	-386,054.08	/	/		-0.10
济南铭翰房地产开发有限责任公司	持股 100%，纳入合并报表	-16,571,238.03	/	/		-4.14
廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	持股 100%，纳入合并报表	-5,665,441.24	/	/		-1.41
长沙荣盛置业有限公司	持股 90%，纳入合并报表	3,909,550.74	-1,181,548.12	430.88		0.98
沈阳荣盛中天房地产开发有限公司	持股 75%，纳入合并报表	-265,426.26	/	/		-0.07
山东荣盛富翔地产开发有限公司	持股 79%，纳入合并报表	-1,090,036.87	/	/		-0.27

## 二、报告期内的投资情况

### (一) 报告期内公司募集资金使用情况

经中国证券监督管理委员会《关于核准荣盛房地产发展股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可[2009]745号文)的核准,2009年8月18日公司向符合中国证券监督管理委员会相关规定条件的8家特定投资者发行人民币普通股(A股)96,000,000.00股,每股发行价格为人民币12.50元,募集资金总额1,200,000,000.00元,扣除与发行有关费用人民币32,649,531.10元,公司实际募集资金净额为人民币1,167,350,468.90元。直接投入承诺投资项目累计1,145,871,278.30元,其中:以前年度投入1,061,473,438.64元,本年投入84,397,839.66元。尚未使用的金额为21,479,190.60元。2010年06月30日募集资金专户余额合计为21,825,039.06元,与尚未使用的募集资金余额的差异345,848.46元,均系银行利息。

### (二) 报告期内公司非募集资金的使用情况

#### 1、股权投资情况

报告期内公司主要发起设立的公司如下:

##### (1) 常州上元置业有限公司

成立于2010年2月10日,注册资本(实收资本)3,000万元人民币,本公司持有100%的股权,住所为常州市新北区汉江路368号513室,法定代表人刘金山,经营范围房地产开发与经营。该公司主要负责开发常州恐龙园地块项目。

##### (2) 唐山荣盛房地产开发有限公司

成立于2010年3月1日,注册资本(实收资本)5,000万元人民币,本公司持有100%的股权,住所为唐山市丰南区汇通路220号,法定代表人尚中卫,经营范围房地产开发与经营。该公司主要负责开发唐山市丰南区丰南镇5-8街地块。

##### (3) 荣盛房地产呼和浩特有限公司

成立于2010年4月26日,注册资本(实收资本)3,000万元人民币,本公司持有100%的股权,住所为呼和浩特市玉泉区昭君路22号,法定代表人刘山,经营范围房地产开发、商品房销售。

##### (4) 秦皇岛荣盛房地产开发有限公司

成立于2010年5月10日,注册资本(实收资本)3,000万元人民币,本公司

持有 100%的股权，住所为秦皇岛市北戴河区滨海大道 20 号，法定代表人刘山，营业范围房地产开发、销售，该公司主要负责开发秦皇岛北戴河新区国际生态颐养度假城项目。

#### (5) 中林所西南林权交易中心有限公司

2010 年 3 月 2 日,本公司与中国林业产权交易所有限公司共同投资设立中林所西南林权交易中心有限公司,注册资本 5000 万元人民币,其中,本公司出资 1000 万元人民币,占西南中心总股份的 20%;中国林业产权交易所有限公司以现金方式出资 4000 万元人民币,占西南中心总股份的 80%。经营范围:森林碳汇交易、林权托管服务、林权交易咨询、培训、国际合作交流。

#### (6) 成都中林荣盛置业有限公司

2010 年 4 月 15 日,本公司与中林所西南林权交易中心共同投资设立成都中林荣盛置业有限公司,注册资本 7500 万元人民币,其中,本公司出资 3200 万元人民币,占西南中心总股份的 42.67%;中国林业产权交易所有限公司以现金方式出资 4300 万元人民币,占西南中心总股份的 57.33%。经营范围房地产开发与经营。

### 2、其他房地产项目的投资情况

报告期内,公司新增土地 4 块,具体情况如下:

(1) 2010 年 1 月 8 日,公司全资子公司南京华欧舜都置业有限公司以 300,000,000 元人民币取得南京市 N02009G76 号地块的土地使用权。南京市 N02009G076 号地块占地面积 46591.2 m<sup>2</sup> (折合 69.89 亩),建筑面积 163068.5 m<sup>2</sup>。

(2) 2010 年 3 月 10 日,公司全资子公司沈阳荣盛幸福大道房地产开发有限公司以 64,502,816.76 元人民币取得沈阳市经济技术开发区 JK2009-158 号地块的土地使用权。沈阳市经济技术开发区 JK2009-158 号地块,占地面积 46471.77 m<sup>2</sup> (折合 69.7 亩),建筑面积 92942 m<sup>2</sup>。

(3) 2010 年 5 月 30 日,公司控股子公司山东荣盛富翔房地产开发有限公司(公司持有其 79%的股权)以挂牌底价 88,000,000 元人民币取得临沂市 2010-099 号地块的土地使用权。临沂市 2010-099 号地块占地面积 66667 m<sup>2</sup> (折合 100 亩),建筑面积 120000 m<sup>2</sup>,权益建筑面积 94800 m<sup>2</sup>。

(4) 2010 年 6 月 25 日,公司全资子公司荣盛(徐州)房地产开发有限公司(以下简称“徐州荣盛”)联合徐州市财苑房地产经营开发有限公司、徐州润金房地产

开发有限公司以 660,000,000 元人民币取得徐州市 2010-20 号地块的土地使用权。根据约定，三家公司将成立新公司对该地块进行开发，其中徐州荣盛出资占新公司注册资本的 60%。徐州市 2010-20 号地块占地面积 40814 m<sup>2</sup>（折合 61.22 亩），建筑面积 89790.80 m<sup>2</sup>，权益建筑面积 53874 m<sup>2</sup>。

### 三、对公司 2010 年 1-9 月份经营业绩的预计（单位：元、%）

2010 年 1-9 月预计的经营业绩	归属于母公司所有者的净利润比上年同期增长 50%以上	
	经初步测算，公司预计 2010 年 1-9 月归属于母公司所有者的净利润比上年同期增长 50%-70%。	
2009 年 1-9 月经营业绩	归属于母公司所有者的净利润：	383,234,778.21
业绩变动的说明	与上年同期相比，公司本期竣工、结算面积将会有较大幅度的增长。	

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

报告期内，公司严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规和部门的规范性文件，不断完善公司治理结构，健全公司内部控制制度体系，规范公司运作。公司治理状况与中国证监会有关文件的要求不存在明显差异。

### 二、报告期内公司利润分配方案的执行情况

2010 年 4 月 13 日，公司 2009 年年度股东大会审议通过了《公司 2009 年度利润分配方案》，公司以 2010 年 5 月 26 日为基准日，以现有总股本 896,000,000 股为基数，每 10 股送 2 股红股，资本公积金每 10 股转增 4 股，同时向全体股东每 10 股派 1.00 元人民币现金（含税）。

本报告期，公司不进行利润分配和资本公积金转增股本。

### 三、报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。

**四、报告期内，公司未持有其他上市公司股权或非上市金融企业、拟上市公司股权。**

### 五、报告期内，公司无收购出售资产事项

## 六、报告期内，公司发生的重大关联交易事项。

(一) 与日常经营相关的关联交易 (单位: 万元)

关联方名称	交易内容	2010 年度 新增合同金额	2010 年度 结算金额	定价 方式
荣盛建设工程有限公司	提供劳务	17,795.76	8,260.09	市场价
合计		17,795.76	8,260.09	

(二) 报告期内，公司未发生控股股东及其它关联方占用公司资金的情况，也未对外担保事项。

(三) 报告期内，未发生公司与关联方共同对外投资的关联交易。

(四) 报告期内，公司与关联方未发生债权债务往来。

(五) 报告期内，公司与关联方发生的担保事项：

1、报告期内，公司未向关联方提供担保；

2、截至报告期末，关联方为公司部分银行借款提供担保，具体情况见下表：(单

位：万元)

关联方	金融机构	担保事项	期末余额	到期日
荣盛控股股份有限公司	华宝信托有限责任公司	股权	30,000.00	2012.03.04
荣盛控股股份有限公司	济南商业银行聊城市分行		5000.00	2011.12.16
荣盛控股股份有限公司	济南商业银行聊城市分行		5000.00	2012.03.16
荣盛控股股份有限公司	中诚信托股份有限公司	股权	28,000.00	2012.03.16
耿建明	佳永国际投资有限公司		13,656.40	2010.12.29
耿建明	沈阳奥达投资管理有限公司		4,000.00	2011.01.04
耿建明	沈阳奥达投资管理有限公司		4,000.00	2011.01.04
合计			89,656.40	

## 七、重大合同及其履行情况

(一) 报告期内公司没有托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事项。

(二) 按揭贷款担保事项

截止 2010 年 6 月 30 日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 298,143.65 万元。

(三) 其他对外担保

2007年1月12日，南京华欧以拥有的南京市六合葫芦套地块作抵押为江苏省南京市六合经济开发区管委会、南京市六合经济技术开发总公司向交通银行南京分行贷款2.55亿元，贷款期限为4年，六合经济开发区管委会将申请到的贷款中的6,000万元资金转借给南京华欧。南京华欧对上述贷款及其利息等承担担保责任，截止2010年6月30日，上述贷款余额20,000.00万元，由于江苏省南京市六合经济开发区管委会、南京市六合经济技术开发总公司资质信誉良好，无法估计是否对公司产生不利影响。

(四) 报告期内，公司没有发生委托他人进行现金资产管理事项。

(五) 其他重大合同

项目名称	工程名称	建设单位	签订日期	合同金额
蚌埠香堤荣府	一批 A5-A6 建设工程施工合同	蚌埠第五建筑安装工程有限公司	2009-12-10	21,623,759
	地下车库一期、中心商业施工总承包合同	蚌埠第五建筑安装工程有限公司	2010-4-8	17,280,000
	1-12#别墅及别墅地下车库施工总承包工程	蚌埠一建建筑安装工程有限公司	2010-4-8	25,922,000
石家庄阿尔卡迪亚	石家庄二期 13#、15#总包合同	荣盛建设工程有限公司	2010-1-15	59,050,465
香河香城郦舍	一期工程-4#5#	浙江鸿翔建设集团有限公司	2010-3-1	53,225,802
	一期工程-6#7#	中扶建设有限责任公司	2010-3-1	68,004,400
徐州阿尔卡迪亚	徐州阿卡二期园林景观施工合同	北京超安景观园林工程有限公司	2010-5-1	12,068,491
徐州九里峰景	B19、20 主楼 1#车库总包合同	江苏帝成建设工程有限公司	2010-4-14	13,860,000
	B13、15、17 主楼 3#5#6#总包合同	徐州天鹏建筑安装工程有限公司	2010-4-15	37,810,000
	B21、22 主 2#车库楼总包合同	江苏龙之韵建设有限公司	2010-4-16	13,970,000
	B14、16、18 主楼 4#总包合同	江苏盛业建设集团有限公司	2010-4-15	20,870,000
	二期铝合金门窗工程合同	扬州耀宏铝塑实业有限公司	2010-4-19	13,500,000
长沙财智广场	31-35 号楼施工总承包	浏阳市五环建设开发有限公司	2010-3-4	14,934,883
	27-30 号楼施工总承包	浏阳市五环建设开发有限公司	2010-6-8	13,039,747
廊坊江南水郡	小区正式供电	华北电网有限公司廊坊分公司	2010-3-26	16,836,801
邯郸锦绣花苑	小区供热	邯郸市兴发供热有限公司	2010-2-3	11,500,000
南京龙湖半岛	一期北区 1-3#、5-7#楼及二标段地下	南京建工集团	2010-4-2	46,750,000

项目名称	工程名称	建设单位	签订日期	合同金额
	车库土建及安装工程			
	一期北区 4、8、9、13、14#楼及四标段地下车库土建及安装工程	浙江德盛建设集团有限公司	2010-4-2	40,190,000
	一期北区 15、16、20-22#楼及三标段地下车库土建及安装工程	江苏天泽建设工程有限公司	2010-4-2	50,300,000
	一期北区桩基工程	南京宁城地基基础工程有限公司	2010-3-2	13,900,000
	一期南区 27-33#、35#楼及 I、II 区车库土建及安装工程	江苏天泽建设工程有限公司	2010-5-31	27,412,200
廊坊豪邸坊	2#3#5#7#9#13#施工	廊坊福斯特建筑工程有限公司	2010-3-10	87,053,700
廊坊阳光逸墅	1#-7#施工	廊坊福斯特建筑工程有限公司	2010-3-10	84,350,400
聊城阿尔卡迪亚	阿卡三期 B 区 B1#楼及附属商业、B3#、B5#、B8#楼	荣盛建设工程有限公司	2010-2-3	56,718,502
	阿卡三期 B 区 B2#、B4#、B6#、B7#、B9#、B10#、B11#楼	中外建华诚城市建设有限公司	2010-2-3	41,623,326
	阿卡三期 B 区地下车库总承包合同	中外建华诚城市建设有限公司	2010-5-20	14,770,322
聊城阿尔卡迪亚国际大酒店	酒店五标段精装修补充协议	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	2010-6-10	10,047,934
沧州新儒苑	3#车库一标段总包工程	浙江省长城建设集团股份有限公司	2010-4-1	10,047,934
沧州文景苑	1#、2#总包合同	荣盛建设工程有限公司	2010-2-10	19,691,941
	3#、4#总包合同	荣盛建设工程有限公司	2010-2-11	38,956,417
徐州九里峰景	一期项目总包钢筋采购	廊坊市通源物资有限公司	2010-5-29	20,212,154

## 八、其他事项

2010年7月5日，公司全资子公司南京荣盛置业有限公司（下称“南京荣盛”）收到南京市国土资源局《关于解除 NO. 2007G83 地块土地出让合同的通知》（下称“《通知》”），通知称由于南京置业未能按合同约定交清全部土地成交价款，解除了南京荣盛 NO. 2007G83 地块（仙林地块）的土地出让合同，10,650 万元定金不予退还，2008 年度、2009 年度公司分别就南京仙林地块计提减值准备 59,696,800.11 元。故本期公司将该已计提的预付账款减值准备核销，将剩余部分定金 46,803,199.89 元计入营业外支出。

九、报告期及持续到报告期内，公司及持有公司 5%以上（含 5%）的股东承诺事项。

1、公司上市过程中，公司控股股东荣盛控股股份有限公司、公司第二大股东荣盛建设工程有限公司及实际控制人耿建明均承诺：自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。其他股东承诺：自公司股票上市之日起十二个月内不转让其持有的公司股份。

2、公司上市过程中，为避免将来可能与公司发生的同业竞争，公司控股股东荣盛控股股份有限公司、公司第二大股东荣盛建设工程有限公司及实际控制人耿建明均承诺向公司出具了有法律约束力的《关于不从事同业竞争的承诺函》，做出如下承诺：

荣盛控股承诺：“本公司（荣盛控股股份有限公司）在作为荣盛房地产发展股份有限公司的控股股东期间，本公司承诺不直接或间接从事与荣盛房地产发展股份有限公司及其控股的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。

对本公司直接和间接控股的企业，本公司将通过派出机构和人员（包括但不限于董事、总经理）以及控股地位使该企业履行本承诺函中与荣盛控股相同的义务，保证不与荣盛房地产发展股份有限公司同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。”

荣盛建设承诺：“本公司（荣盛建设工程有限公司）在作为荣盛房地产发展股份有限公司的主要股东期间，本公司承诺不直接或间接从事与荣盛房地产发展股份有限公司及其控股的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。

对本公司直接和间接控股的企业，本公司将通过派出机构和人员（包括但不限于董事、总经理）以及控股地位使该企业履行本承诺函中与荣盛建设相同的义务，保证不与荣盛房地产发展股份有限公司同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。”

耿建明承诺：“本人（耿建明）在作为荣盛房地产发展股份有限公司实际控制人期间，本人及本人所控制的企业、公司及其他经济组织将不以任何形式从事与荣盛房地产发展股份有限公司及其控股子公司构成同业竞争的任何业务。”

报告期内，上述股东严格遵守该承诺。

#### **十、独立董事关于公司关联方资金占用和对外担保的专项说明和独立意见**

根据《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《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）和《公司章程》的有关规定，公司的独立董事何德旭、吴联生、付磊认真读了公司提供的相关资料，对公司的关联方资金占用情况及对外担保情况进行了仔细的核查。基于个人客观、独立判断的立场，现就公司2010年半年度报告期内的关联方资金占用情况及对外担保情况发表以下独立意见：

#### 1、关于关联方资金占用事项

报告期内，公司不存在控股股东及其他关联方占用公司资金的情况；也不存在将资金直接或间接提供给关联方使用的情形。

#### 2、关于对外担保事项

报告期内，公司能够严格控制对外担保风险，不存在为本公司的股东、股东的控股子公司、股东的附属企业及本公司其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保的情形。

#### 十一、报告期公司无证券投资的情况

#### 十二、报告期内公司聘任会计师事务所情况

2009年11月26日，公司原聘请的2009年度审计机构广东大华德律会计师事务所（特殊普通合伙）与北京立信会计师事务所有限公司合并，以北京立信会计师事务所有限公司为法律存续主体，合并后事务所更名为“立信大华会计师事务所有限公司”。

报告期内公司聘请立信大华会计师事务所有限公司为公司2010年度审计机构。

#### 十三、公司及董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

报告期内，公司及董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人未发生受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、其他行政管理部门处罚及深圳证券交易所公开谴责的情况；公司董事、管理层有关人员未发生被采取司法强制措施的情况。

#### 十四、报告期公司信息披露索引

序号	公告编号	披露日期	披露内容	披露媒体
1	临 2010-001 号	2010-1-5	《关于购得沈阳市 JK2009-124 号地块土地使用权的公告》	中国证券报 上海证券报
2	临 2010-002 号	2010-1-5	《关于购得沈阳、湛江、廊坊等地土地使用权的公告》	

3	临 2010-003 号	2010-1-5	《关于召开 2010 年度第一次临时股东大会的通知》	证券时报 巨潮资讯网 www.cninfo. com.cn
4	临 2010-004 号	2010-1-12	《关于购得土地使用权的公告》（南京地块）	
5	临 2010-005 号	2010-1-22	《2010 年度第一次临时股东大会决议公告》	
6	临 2010-006 号	2010-1-28	《第三届董事会第三十四次会议决议公告》	
7	临 2010-007 号	2010-2-9	《第三届董事会第三十六次会议决议公告》	
8	临 2010-008 号	2010-2-9	《公司 2009 年度业绩快报》	
9	临 2010-009 号	2010-2-27	《第三届董事会第三十七次会议决议公告》	
10	临 2010-010 号	2010-3-9	《关于控股股东所持部分股份解除质押及重新质押的公告》	
11	临 2010-011 号	2010-3-13	《关于购得土地使用权的公告》	
12	临 2010-012 号	2010-3-19	《公司 2009 年年度报告摘要》	
13	临 2010-013 号	2010-3-19	《第三届董事会第三十九次会议决议公告》	
14	临 2010-014 号	2010-3-19	《第三届监事会第九次会议决议公告》	
15	临 2010-015 号	2010-3-19	《关于召开 2009 年年度股东大会的通知》	
16	临 2010-016 号	2010-3-19	《2010 年日常性关联交易公告》	
17	临 2010-017 号	2010-3-19	《关于 2009 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》	
18	临 2010-018 号	2010-3-26	《关于控股股东所持部分股份解除质押的公告》	
19	临 2010-019 号	2010-3-30	《公司第三届董事会第四十次会议决议公告》	
20	临 2010-020 号	2010-3-30	《公司关于举行 2009 年度报告网上说明会的通知》	
21	临 2010-021 号	2010-4-14	《2009 年年度股东大会决议公告》	
22	临 2010-022 号	2010-4-21	《公司 2010 年第一季度季度报告正文》	
23	临 2010-023 号	2010-5-18	《公司 2009 年度权益分派实施公告公告》	
24	临 2010-024 号	2010-6-8	《关于购得土地使用权的公告》临沂地块	
25	临 2010-025 号	2010-6-18	《关于控股股东所持部分股份质押的公告》	
26	临 2010-026 号	2010-6-26	《公司第三届董事会第四十四次会议决议公告》	
27	临 2010-027 号	2010-6-26	《公司关于召开 2010 年度第二次临时股东大会的通知》	

第六节、荣盛房地产发展股份有限公司  
2010 年半年度财务报告

（未经审计）

## 资产负债表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

2010年06月30日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,508,918,582.59	715,110,801.09	1,922,003,947.46	694,042,510.05
应收票据				
应收账款	18,879,671.00	6,019,968.98	20,674,799.28	13,936,281.31
预付款项	1,597,597,517.54	216,629,452.62	1,864,447,616.94	470,278,303.31
应收利息				
应收股利				
其他应收款	1,629,527,639.49	4,126,029,371.08	251,629,884.96	2,493,983,599.12
买入返售金融资产				
存货	10,258,983,862.63	4,232,757,829.95	8,493,247,887.04	3,680,556,431.34
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	446,862,686.51	210,216,682.70	396,989,445.66	197,466,491.35
流动资产合计	15,460,769,959.76	9,506,764,106.42	12,948,993,581.34	7,550,263,616.48
非流动资产：				
长期应收款				
长期股权投资	42,000,000.00	1,990,630,419.60		1,583,817,419.60
投资性房地产		39,334,076.01		40,383,044.07
固定资产	232,880,464.34	72,542,352.46	228,777,686.25	68,976,457.17
在建工程	367,666,077.33	348,660,713.91	237,943,094.35	237,943,094.35
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	161,368,194.63	107,852,816.57	162,315,576.20	108,154,905.90
开发支出				
商誉	6,794,154.13		6,794,154.13	
长期待摊费用	114,653,820.34	46,471,160.78	20,815,434.75	
递延所得税资产	48,799,758.84	3,007,188.57	46,062,180.61	2,194,082.43
其他非流动资产				
非流动资产合计	974,162,469.61	2,608,498,727.90	702,708,126.29	2,041,469,003.52
资产总计	16,434,932,429.37	12,115,262,834.32	13,651,701,707.63	9,591,732,620.00
流动负债：				
短期借款	316,564,000.00	180,000,000.00	236,564,000.00	100,000,000.00
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	1,238,107,237.10	677,382,975.41	1,028,196,458.13	577,874,716.39
预收款项	4,566,729,178.37	2,302,821,613.05	3,903,432,723.18	1,997,054,988.20
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	3,628,752.14	799,530.04	3,388,984.30	670,243.00
应交税费	438,551,824.80	203,937,764.54	475,523,115.25	275,173,213.09
应付利息				
应付股利				
其他应付款	449,267,244.97	2,283,839,198.50	458,509,321.32	615,511,811.21
应付分保账款				
一年内到期的非流动负债	862,000,000.00	412,000,000.00	670,000,000.00	570,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	7,874,848,237.38	6,060,781,081.54	6,775,614,602.18	4,136,284,971.89

非流动负债：				
长期借款	3,863,000,000.00	2,177,000,000.00	2,529,150,000.00	1,709,150,000.00
应付债券				
长期应付款	300,000,000.00	300,000,000.00	280,000,000.00	280,000,000.00
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	201,807,309.32		201,922,375.91	
其他非流动负债				
非流动负债合计	4,364,807,309.32	2,477,000,000.00	3,011,072,375.91	1,989,150,000.00
负债合计	12,239,655,546.70	8,537,781,081.54	9,786,686,978.09	6,125,434,971.89
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,433,600,000.00	1,433,600,000.00	896,000,000.00	896,000,000.00
资本公积	1,327,177,151.02	1,321,318,438.49	1,679,708,464.90	1,679,718,438.49
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	163,079,179.00	163,079,179.00	163,079,179.00	163,079,179.00
一般风险准备				
未分配利润	1,177,356,723.02	659,484,135.29	1,045,520,221.36	727,500,030.62
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	4,101,213,053.04	3,577,481,752.78	3,784,307,865.26	3,466,297,648.11
少数股东权益	94,063,829.63		80,706,864.28	
所有者权益合计	4,195,276,882.67	3,577,481,752.78	3,865,014,729.54	3,466,297,648.11
负债和所有者权益总计	16,434,932,429.37	12,115,262,834.32	13,651,701,707.63	9,591,732,620.00

## 利润表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

2010年1-6月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	2,858,062,856.48	1,530,299,968.30	1,411,980,654.15	1,055,845,023.90
其中：营业收入	2,853,639,894.96	1,415,504,518.50	1,407,910,422.67	1,055,845,023.90
其他业务收入	4,422,961.52	1,383,720.80	1,716,203.73	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	2,295,137,195.62	1,278,858,433.58	1,079,176,932.39	804,061,365.93
其中：营业成本	1,953,579,119.67	1,101,775,590.99	930,616,348.39	696,670,886.29
主营业务成本	1,949,523,829.13	1,017,222,337.46	924,266,478.79	
其他业务成本	4,055,290.54	1,701,348.44	6,349,869.60	
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	220,356,701.28	112,971,457.65	97,712,699.31	72,808,483.20
销售费用	23,747,764.89	9,476,616.93	18,305,556.09	8,337,221.94
管理费用	68,628,648.88	40,662,354.78	32,749,930.26	25,549,803.39
财务费用	25,323,452.22	11,626,573.59	-949,380.02	-864,908.45
资产减值损失	3,501,508.68	2,345,839.64	741,778.36	1,559,879.56
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）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	562,925,660.86	251,441,534.72	332,803,721.76	251,783,657.97
加：营业外收入	18,414,514.46	17,260,512.86	1,035,846.61	748,071.39
减：营业外支出	48,094,935.04	1,059,485.73	56,439.79	4,107.25
其中：非流动资产处置损失	12,391.92	4,612.79	6,146.29	2,107.25
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	533,245,240.28	267,642,561.85	333,783,128.58	252,527,622.11
减：所得税费用	132,507,087.15	66,858,457.18	84,934,931.39	63,130,780.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	400,738,153.13	200,784,104.67	248,848,197.19	189,396,841.58
归属于母公司所有者的净利润	400,636,501.66	200,784,104.67	248,967,907.46	189,396,841.58
少数股东损益	101,651.47		-119,710.27	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.28	0.14	0.19	0.15
（二）稀释每股收益	0.28	0.14	0.19	0.15
七、其他综合收益	0.00		0.00	
八、综合收益总额	400,738,153.13	200,784,104.67	248,848,197.19	189,396,841.58
归属于母公司所有者的综合收益总额	400,636,501.66	200,784,104.67	248,967,907.46	189,396,841.58
归属于少数股东的综合收益总额	101,651.47		-119,710.27	

## 现金流量表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

2010年1-6月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	3,515,513,896.70	1,842,046,301.80	2,211,657,263.52	1,343,658,331.95
收到的税费返还	13,379,800.00	13,379,800.00		
收到其他与经营活动有关的现金	152,331,562.46	362,083,161.49	35,044,714.02	332,973,444.30
经营活动现金流入小计	3,681,225,259.16	2,217,509,263.29	2,246,701,977.54	1,676,631,776.25
购买商品、接受劳务支付的现金	3,320,958,309.41	1,387,101,535.70	1,137,432,263.96	688,712,424.79
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	53,422,456.65	20,539,792.59	30,585,792.14	13,448,775.91

支付的各项税费	451,534,090.03	278,185,147.25	286,263,557.92	207,142,177.63
支付其他与经营活动有关的现金	1,381,306,134.94	161,835,522.49	295,621,592.07	260,100,869.94
经营活动现金流出小计	5,207,220,991.03	1,847,661,998.03	1,749,903,206.09	1,169,404,248.27
经营活动产生的现金流量净额	-1,525,995,731.87	369,847,265.26	496,798,771.45	507,227,527.98
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	300.00		6,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	300.00		6,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	236,748,649.73	146,650,644.29	74,133,916.91	62,305,338.37
投资支付的现金	42,000,000.00	140,000,000.00		120,000,000.00
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	144,140,000.00	341,813,000.00		
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	422,888,649.73	628,463,644.29	74,133,916.91	182,305,338.37
投资活动产生的现金流量净额	-422,888,349.73	-628,463,644.29	-74,127,916.91	-182,305,338.37
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	68,264,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	68,264,000.00			
取得借款收到的现金	2,129,850,000.00	849,850,000.00	570,000,000.00	350,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	20,000,000.00			
筹资活动现金流入小计	2,218,114,000.00	849,850,000.00	570,000,000.00	350,000,000.00
偿还债务支付的现金	524,000,000.00	460,000,000.00	410,984,011.60	377,240,379.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	157,988,996.16	110,165,329.93	164,676,253.68	150,892,577.02
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			38,417.59	38,417.59
筹资活动现金流出小计	681,988,996.16	570,165,329.93	575,698,682.87	528,171,374.21
筹资活动产生的现金流量净额	1,536,125,003.84	279,684,670.07	-5,698,682.87	-178,171,374.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-326,287.11			
五、现金及现金等价物净增加额	-413,085,364.87	21,068,291.04	416,972,171.67	146,750,815.40
加：期初现金及现金等价物余额	1,922,003,947.46	694,042,510.05	690,389,104.07	541,714,143.63
六、期末现金及现金等价物余额	1,508,918,582.59	715,110,801.09	1,107,361,275.74	688,464,959.03

## 合并所有者权益变动表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

2010 半年度

单位：元

项目	本期金额										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	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			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	896,000,000	1,679,708,464.90			163,079,179.00		1,045,520,221.36		80,706,864.28	3,865,014,729.54	800,000,000	608,357,996.00			129,889,614.34		549,169,616.37		3,725,018.85	2,091,142,245.56
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	896,000,000	1,679,708,464.90			163,079,179.00		1,045,520,221.36		80,706,864.28	3,865,014,729.54	800,000,000	608,357,996.00			129,889,614.34		549,169,616.37		3,725,018.85	2,091,142,245.56
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	537,600,000	-352,531,313.88					131,836,501.66		13,356,965.35	330,262,153.13							168,967,907.46		-119,710.27	168,848,197.19
（一）净利润							400,636,501.66		101,651.47	400,738,153.13							248,967,907.46		-119,710.27	248,848,197.19
（二）其他综合收益																				
上述（一）和（二）小计							400,636,501.66		101,651.47	400,738,153.13							248,967,907.46		-119,710.27	248,848,197.19



							66			13						46			19
(三) 所有者投入和减少资本									13,255,313.88	13,255,313.88									
1. 所有者投入资本									13,255,313.88	13,255,313.88									
2. 股份支付计入所有者权益的金额																			
3. 其他																			
(四) 利润分配	179,200,000						-268,800,000.00			-89,600,000.00						-80,000,000.00			-80,000,000.00
1. 提取盈余公积																			
2. 提取一般风险准备																			
3. 对所有者(或股东)的分配	179,200,000						-268,800,000.00			-89,600,000.00						-80,000,000.00			-80,000,000.00
4. 其他																			
(五) 所有者权益内部结转	358,400,000	-352,531,313.88								5,868,686.12									
1. 资本公积转增资本(或股本)	358,400,000	-358,400,000																	
2. 盈余公积转增资本(或股本)																			
3. 盈余公积弥补亏损																			
4. 其他		5,868,686.12								5,868,686.12									

		686.12							686.12											
(六) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
四、本期期末余额	1,433,600,000.00	1,327,177.15 1.02			163,079,179.00		1,177,356.72 3.02		94,063,419.63	4,195,276.88 2.67	800,000.00	608,357,996.00			129,889,614.34		718,137,523.83		3,605,308.58	2,259,990,442.75

### 母公司所有者权益变动表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

2010 半年度

单位：元

项目	本期金额								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	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	896,000,000.00	1,679,718,438.49			163,079,179.00		727,500,030.62	3,466,297,648.11	800,000,000.00	608,367,969.59			129,889,614.34		508,793,948.67	2,047,051,532.60
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	896,000,000.00	1,679,718,438.49			163,079,179.00		727,500,030.62	3,466,297,648.11	800,000,000.00	608,367,969.59			129,889,614.34		508,793,948.67	2,047,051,532.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	537,600,000.00	-358,400,000.00					-68,015,895.33	111,184,104.67							109,396,841.58	109,396,841.58
（一）净利润							200,784,104.67	200,784,104.67							189,396,841.58	189,396,841.58
（二）其他综合收益																

上述（一）和（二）小计						200,784,104.67	200,784,104.67							189,396,841.58	189,396,841.58
（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	179,200,000.00					-268,800,000.00	-89,600,000.00							-80,000,000.00	-80,000,000.00
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配	179,200,000.00					-268,800,000.00	-89,600,000.00							-80,000,000.00	-80,000,000.00
4. 其他															
（五）所有者权益内部结转	358,400,000.00	-358,400,000.00													
1. 资本公积转增资本（或股本）	358,400,000.00	-358,400,000.00													
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															
四、本期期末余额	1,433,600,000.00	1,321,318,438.49			163,079,179.00	659,484,135.29	3,577,481,752.78	800,000,000.00	608,367,969.59			129,889,614.34		618,190,790.25	2,156,448,374.18

# 荣盛房地产发展股份有限公司

## 财务报表附注

2010年1月1日-2010年6月30日

除特别说明，以人民币元表述

### 一、公司简介

荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“公司”）成立于2003年1月20日。公司前身为荣盛房地产开发有限公司（原名为廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司），组建于1996年12月30日，注册资本为600万元，其中荣盛建设工程有限公司（原名为廊坊开发区荣盛建筑安装工程有限公司、河北荣盛建筑安装工程有限公司、河北荣盛建筑安装工程集团有限公司）投入360万元，占公司60%的股份；耿建明投入100万元，占公司16.67%的股份；王鸿飞、邹家立各投入50万元，各占公司8.33%的股份；王德武投入40万元，占公司6.67%的股份。取得企业法人营业执照（注册号：23607772-5）。

1998年8月18日，公司股东会决议，耿建明将持有公司的16.67%的股份转让给荣盛建设工程有限公司，转让后注册资本仍为600万元。

2000年5月8日，公司股东会决议，由荣盛建设工程有限公司以债权转增资本方式增加投入1,400万元，注册资本变更为2,000万元，并于2000年5月26日换取了企业法人营业执照（注册号：1310002197085）。

2001年1月15日，公司股东会决议，上述股东以债权转增资本及利润转增资本方式增加投入3,300万元。其中荣盛建设工程有限公司增加投入3,058万元：以债权转增资本2,500万元，以利润分配转增资本558万元；王鸿飞、邹家立各以利润转增资本15万元；王德武以利润转增资本12万元；耿建富以债权转增资本200万元。增资后注册资本变更为5,300万元，并于2001年2月26日换取了企业法人营业执照（注册号：1310002197085）。

2002年8月17日，公司股东会决议，荣盛建设工程有限公司将持有公司58.3%股权折合资本3,090万元，转让给荣盛控股股份有限公司，变更后注册资本仍为5,300万元，其中：荣盛控股股份有限公司3,090万元，占总股本58.3%；荣盛建设工程有限公司1,828万元，占总股本34.49%；自然人股东382万元，占总股本7.21%。

2002年12月23日，公司股东会决议，股东之间进行股权转让665万元，即公司12.55%的股权，耿建明分别受让荣盛建设工程有限公司9%的股权、王德武0.98%的股权、耿建富2.57%的

股权。

2002年12月23日，公司股东会决议，由耿建明、王鸿飞、邹家立、曹西峰、谢金永、刘山、赵亚新、唐心雄以现金方式增加投入资本635万元，增资后注册资本变更为5,935万元。其中：荣盛控股股份有限公司3,090万元，占总股本52.06%；荣盛建设工程有限公司1,351万元，占总股本22.76%；自然人股东1,494万元，占总股本25.18%。于2002年12月30日换取了企业法人营业执照(注册号:1310002197085)。

2003年1月15日，公司经河北省人民政府股份制领导小组办公室冀股办(2003)4号文件批准整体改制，将原荣盛房地产开发有限公司2002年12月31日经审计的净资产11,000万元按1:1折股投入股份公司，折成股本11,000万元。由荣盛控股股份有限公司、荣盛建设工程有限公司、耿建明、王鸿飞、邹家立、耿建富、曹西峰、谢金永、刘山、赵亚新、唐心雄共同出资发起设立，变更后公司名称为荣盛房地产发展股份有限公司。于2003年1月20日领取了河北省工商行政管理局1300001002340号企业法人营业执照，注册资本为人民币11,000万元。其中：荣盛控股股份有限公司出资5,726.60万，占总股本52.06%；荣盛建设工程有限公司2,503.60万元，占总股本22.76%；自然人股东出资2,769.80万元，占总股本25.18%。

2004年2月22日，公司股东大会决议，各股东以利润转增股本方式增加投入5,500万元，注册资本变更为人民币16,500万元。其中：荣盛控股股份有限公司出资8,589.90万元，占总股本52.06%；荣盛建设工程有限公司3,755.40万元，占总股本22.76%；自然人股东出资4,154.70万元，占总股本25.18%，并于2004年3月25日领取河北省工商行政管理局1300001002340号企业法人营业执照。

2006年1月25日，股东耿建明与股东唐心雄签订股权转让协议书，唐心雄将持有的公司52.80万股股权(占总股本的0.32%)全部转让给耿建明。

2006年3月20日，股东耿建明与股东王鸿飞签订股权转让协议书，王鸿飞将持有的公司265.65万股股权(占总股本的1.61%)全部转让给耿建明。

2006年5月13日，公司股东大会决议，各股东以利润转增股本方式增加投入16,500万元，注册资本变更为人民币33,000万元。其中：荣盛控股股份有限公司出资17,179.80万元，占总股本52.06%；荣盛建设工程有限公司7,510.80万元，占总股本22.76%；自然人股东出资8,309.40万元，占总股本25.18%，并于2006年5月29日领取河北省工商行政管理局

1300001002340 号企业法人营业执照。

2007 年 7 月 13 日，经中国证券监督管理委员会证监发行字 [2007] 181 号文核准，并经深圳证券交易所同意，本公司向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）7,000 万股，股票面值为人民币 1.00 元。股票发行价格为每股人民币 12.93 元，本次股票发行后，公司股本变更为 40,000 万股，每股 1 元，共计 40,000 万元，其股本结构为：荣盛控股股份有限公司出资 17,179.80 万元，占总股本 42.95%，荣盛建设工程有限公司 7,510.80 万元，占总股本 18.78%，自然人股东出资 8,309.40 万元，占总股本 20.77%，社会公众股东持股 7,000 股，占总股本的 17.50%，并于 2007 年 9 月 17 日领取河北省工商行政管理局 130000000002350 号企业法人营业执照。

2008 年 4 月 18 日，公司股东大会决议公司 2007 年度分红派息方案，以公司现有总股本 40,000 万股为基数，向各股东每 10 股送 5 股红股，派 1 元人民币现金；同时以资本公积向各股东 10 股转增 5 股，各股东合计增加投入 40,000 万元，注册资本变更为人民币 80,000 万元，并于 2008 年 6 月 12 日领取河北省工商行政管理局 130000000002350 号企业法人营业执照。

2009 年 8 月 18 日，经中国证券监督管理委员会证监许可 [2009] 745 号文核准，并经深圳证券交易所同意，本公司向 8 名特定投资者发行人民币普通股（A 股）9,600 万股，每股发行价格为人民币 12.50 元，本次非公开发行后，公司股本变更为人民币 89,600 万元，并于 2009 年 11 月 5 日领取河北省工商行政管理局 130000000002350 号企业法人营业执照。

2010 年 4 月 13 日，公司股东大会决议公司 2009 年度利润分配方案，以公司现有总股本 89,600 万股为基数，每 10 股送 2 股红股，派 1.00 元（含税）现金股息。共计派发股票股利 17,920.00 万元，现金股利 8,960.00 万元。剩余未分配利润留存下年。同时以资本公积以每 10 股转增 4 股的比例，向全体股东转增股本，转增股本 35,840.00 万元。注册资本变更为人民币 143,360.00 万元。

本公司属于房地产企业，经营范围为：房地产开发与经营（一级资质）。

公司的主要产品和劳务：住宅、车库、及商铺等。

本公司母公司为荣盛控股股份有限公司，最终控制人为耿建明。

## 二、主要会计政策、会计估计和前期差错

### （一）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《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

## **（二）遵循企业会计准则的声明**

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

## **（三）会计期间**

本公司采用公历年为会计年度，即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

## **（四）记帐本位币**

本公司以人民币为记帐本位币。

## **（五）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**

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中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，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

### **2. 非同一控制下的企业合并**

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对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。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认

的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

#### **(六) 合并财务报表的编制方法**

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

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份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

#### **(七) 现金及现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动



风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## **（八）外币业务和外币财务报表折算**

### **1. 外币业务**

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

### **2. 外币财务报表的折算**

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；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## **（九）金融工具**

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### **1. 金融工具的分类**

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，交易性金融资产或金融负债，直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债和持有至到期投资。

### **2. 金融工具的确认依据和计量方法**

#### **（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）**

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### （2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### （3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### （4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

#### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### **4. 金融负债终止确认条件**

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### **5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

#### **6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提**

- (1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素

后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

## (十) 应收款项

### 1. 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准为应收款项期末余额（包含受同一实际控制人控制的债务单位的应收款项余额合并计算）超过 100 万元或占应收款项余额 10%以上的非关联方款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

### 2. 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

单项金额不重大但账龄超过三年的非关联方应收款项。

### 3. 账龄分析法

根据以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量情况和其他相关信息，确定按以下账龄计提坏账准备的具体比例。

公司根据以前年度与之相同或类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合（即账龄组合）的实际损失率为基础，结合实际情况确定以下应收款项组合计提坏账准备的比例：

账 龄	计提比例
一年以内（含一年）	5%
一年以上至二年以内（含二年）	10%
二年以上至三年以内（含三年）	30%
三年以上至五年以内（含五年）	50%
五年以上	100%

本公司确认坏账的标准是：

- (1) 因债务人破产，在以其破产财产清偿后，仍然不能收回的。
- (2) 因债务人死亡，在以其遗产偿还后，仍然不能收回的。
- (3) 因债务人逾期未履行偿债义务已超过 5 年，且有明显特征表明无法收回的。

## **(十一) 存货**

### **1. 存货的分类**

本公司存货主要包括：原材料、低值易耗品、拟开发土地、开发成本、工程施工、开发产品等。

### **2. 发出存货的计价方法**

各类存货发出按实际成本法计价。

### **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**

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，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。

### **4. 存货的盘存制度**

采用永续盘存制。

### **5. 低值易耗品摊销方法**

低值易耗品采用五五摊销法。

### **6. 开发用土地的核算方法**

本公司开发用土地在“存货——开发成本”科目核算，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。公司购买土地使用权的土地出让金一般采用分期付款支付方式，在未办理土地证以前，记入预付账款，办理完毕土地证后转入开发成本；已办理土地证尚未支付土地款的，计入应付账款；对于未支付的土地出让金在财务报表附注中作为承诺事项披露。

### **7. 公共配套设施费用的核算方法**

公共配套设施为项目所在地的国土局批准的公共配套项目如道路、球场等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

### **8. 质量保证金的核算方法**

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“应付账款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

## 9. 维修基金

维修基金的核算方法：本公司未计提维修基金准备，维修费用于实际发生时核算，若需维修的开发项目尚未竣工，则计入该项目的“开发成本”；若需维修的开发项目已经竣工，则计入“管理费用”。

### （十二）长期投资核算方法

#### 1. 初始投资成本确定

##### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

##### （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2. 后续计量及损益确认

### (1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

### (2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成（提示：应明确“其他实质上构成投资”的具体内容和认定标准）对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

## 3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控

制；对一个企业的财务和经营决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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

#### **4. 减值测试方法及减值准备计提方法**

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按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进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### **(十三) 投资性房地产**

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括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、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

### **(十四) 固定资产及累计折旧**

#### **1. 固定资产确认条件**

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### **2. 各类固定资产的折旧方法**

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。



融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

<u>资产类别</u>	<u>预计使用年限</u>	<u>预计残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋及建筑物	20	5%	4.75%
通用设备	5	5%	19%
专用设备	5-10	5%	9.5%-19%
运输设备	5	5%	19%
其他设备	5	5%	19%

期末，逐项检查预计的使用年限和净残值率，若与原先预计有差异，则做调整。

### 3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

### 4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

## **(十五) 在建工程**

### **1. 在建工程的类别**

在建工程以立项项目分类核算。

### **2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点**

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### **3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法**

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## **(十六) 借款费用**

### **1. 借款费用资本化的确认原则**

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损

益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 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。

## **2. 借款费用资本化期间**

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

## **3. 暂停资本化期间**

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

## **4. 借款费用资本化金额的计算方法**

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数（每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款

加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## **（十七）无形资产**

### **1. 无形资产的计价方法**

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

### **2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：**

使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

①专利权法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 10 年摊销；  
②商标权法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 10 年摊销；  
③非专利技术法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 10 年摊销；

④土地使用权按购置使用年限的规定摊销。

⑤计算机软件法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 2 年摊销；

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### 3. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

### 4. 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

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

#### **5. 开发阶段支出符合资本化的具体标准**

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 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；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 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，能够证明其有用性；
- (4) 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；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### **(十八) 长期待摊费用**

##### **1. 摊销方法**

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

##### **2. 摊销年限**

有明确受益期限的按受益期平均摊销，无明确受益期限的母公司及除经营酒店的公司外的控股子公司按 5 年平均摊销，经营酒店的公司在不超过 10 年内平均摊销。如果某项费用不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### **(十九) 预计负债**

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

##### **1. 预计负债的确认标准**

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

##### **2. 预计负债的计量方法**

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价

值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## （二十）股份支付及权益工具

### 1. 股份支付种类

股份支付是指公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。

### 2. 权益工具公允价值的确定方法

以权益结算方式换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量；换取其他方服务的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，若其他方服务的公允价值不能可靠计量，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。权益工具的公允价值按照以下方法确定：

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### 3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

公司根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。

## （二十一）职工薪酬

在每一会计期间内，将应付的职工薪酬确认为负债，按受益对象分别计入产品或劳务成本、当期费用或固定资产或无形资产成本。根据有关规定，本公司按照月工资额的一定比例

提取保险费和公积金，并按月向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期成本或费用。

## **(二十二) 收入**

### **1. 收入分类**

本公司收入主要包括房地产销售收入、物业出租收入、物业管理收入、劳务收入和其他收入。

### **2. 收入确认原则**

(1) 房地产销售收入：已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在规定时间内(30天)办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

(2) 物业管理收入：本公司在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现；

#### **(3) 其他商品和劳务收入的确认原则**

① 销售商品收入：本公司在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

② 提供劳务：本公司按照实际已提供的劳务确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务相关的成本能够可靠计量为前提。

③ 让渡资产使用权：让渡无形资产以及其他资产的使用权而形成的使用费收入，在同时满足：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入的金额能够可靠地计量时，按合同协议规定的收费时间和方法计算确认。

## **(二十三) 政府补助**

### **1. 类型**

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。



## **2. 会计处理方法**

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

### **（二十四）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**

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

#### **2. 确认递延所得税负债的依据**

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

### **（二十五）所得税的会计处理方法**

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

### **（二十六）利润分配**

根据《中华人民共和国公司法》和本公司《章程》规定，税后利润按下列顺序进行分配：

1. 弥补以前年度亏损；
2. 提取法定盈余公积金 10%，当法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上时可以不再提取；
3. 提取任意盈余公积金；
4. 分配利润。

#### （二十七）主要会计政策、会计估计的变更

本期未发生主要会计政策、会计估计的变更。

#### （二十八）前期会计差错的更正

本期未发生前期会计差错的更正。

### 三、税项

公司适用主要税种包括：营业税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、企业所得税等，其税率为：

税 种	税 率	计 提 依 据
营业税	3%、5%	预收房款、应税收入
城市维护建设税	5%、7%	应交营业税 *1
教育费附加	3%、4%、4.5%	应交营业税
土地增值税	超率累进税率	土地增值额或预征 *2
企业所得税	25%、预征率	应纳税所得额 *3

\* 1 南京市六合县为 5%。

\* 2 根据《河北省土地增值税管理办法》的通知规定，土地增值税预征率幅度为 0.3%至 3%。

\* 3 根据国税函[2008]299 号《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》，荣盛房地产发展股份有限公司蚌埠分公司、荣盛房地产发展股份有限公司聊城分公司、荣盛房地产发展股份有限公司邯郸分公司预征率为 10%，长沙荣盛置业有限公司所得税预征率 12%，荣盛房地产发展股份有限公司廊坊分公司、荣盛房地产发展股份有限公司沧州分公司、荣盛(徐州)房地产开发有限公司、河北荣盛房地产开发有限公司所得税预征率 15%，荣盛房地产发展股份有限公司南京分公司、南京荣盛置业有限公司 15%。

#### 四、企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

(一) 子公司：

##### 1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

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(元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额(元)	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期初所有者权益中所享有份额后的余额
南京荣盛置业有限公司(以下简称南京置业)	全资子公司	南京	房地产开发与经营	3,000	房地产开发与经营	3,000	---	100	100	是	---	---	---
荣盛(徐州)房地产开发有限公司(以下简称徐州荣盛)	全资子公司	徐州	房地产开发与经营	5,000	房地产开发与经营	5,000	---	100	100	是	---	---	---
河北荣盛房地产开发有限公司(以下简称河北荣盛)	全资子公司	石家庄	房地产开发与经营	5,000	房地产开发与经营	5,000	---	100	100	是	---	---	---
廊坊开发区盛远房地产开发有限公司(以下简称盛远房产)	全资子公司	廊坊	房地产开发与经营	1,000	房地产开发与经营	1,000	---	100	100	是	---	---	---
廊坊荣盛酒店经营管理有限公司(以下简称荣盛酒店)	全资子公司	廊坊	酒店经营	2,000	酒店经营	2,000	---	100	100	是	---	---	---

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(元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额(元)	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期初所有者权益中所享有份额后的余额
荣盛(蚌埠)置业有限公司(以下简称蚌埠置业)	全资子公司	蚌埠	房地产开发与经营	3,000	房地产开发与经营	3,000	---	100	100	是	---	---	---
沈阳荣盛房地产开发有限公司(以下简称荣盛沈阳)	全资子公司	沈阳	房地产开发与经营	10,000	房地产开发商品房销售	10,000	---	100	100	是	---	---	---
荣盛(香河)实业有限公司(以下简称荣盛实业)	全资子公司	廊坊	园林设计、装修、安装	1,000	*1	1,000	---	100	100	是	---	---	---
荣盛房地产发展(香港)有限公司(以下简称荣盛香港)	全资子公司	香港	房地发产开发与经营	7,580 万美元	房地发产开发与经营	51,766	---	100	100	是	---	---	---
荣盛广东房地产开发有限公司(以下简称荣盛广东)	全资子公司	湛江	房地发产开发与经营	3,000	房地发产开发与经营	3,000	---	100	100	是	---	---	---
沈阳荣盛中天房地产开发有限公司(以下简称荣盛中天)	控股子公司	沈阳	房地发产开发与经营	4,000 万美元	普通住宅开发	20,481.30	---	75	75	是	68,197,643.43	-66,356.57	---
山东荣盛富翔地产开发有限公司(以下简称荣盛富翔)	控股子公司	临沂	房地发产开发与经营	10,000	*2	7,900	---	79	79	是	20,758,849.93	-228,907.74	---
常州上元置业有限公司(以下简称常州公司)	控股子公司	常州	房地产开发与经营	3,000	房地发产开发与经营	3,000	---	100	100	是	---	---	---

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 (元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 (元)	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期初所有者权益中所享有份额后的余额
唐山荣盛房地产开发有限公司 (以下简称唐山公司)	控股子公司	唐山	房地产开发与经营	5,000	房地产开发与经营	5,000	---	100	100	是	---	---	---
荣盛房地产呼和浩特有限公司 (以下简称呼和浩特)	控股子公司	呼和浩特	房地产开发与经营	3,000	房地产开发与经营	3,000	---	100	100	是	---	---	---
秦皇岛荣盛房地产开发有限公司 (以下简称秦皇岛)	控股子公司	秦皇岛	房地产开发与经营	3,000	房地产开发与经营	3,000	---	100	100	是	---	---	---

## 2. 通过同一控制下企业合并取得的子公司

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 (元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 (元)	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期初所有者权益中所享有份额后的余额
廊坊荣盛物业管理有限公司 (以下简称荣盛物业)	全资子公司	廊坊	物业管理	500	物业管理	500	---	100	100	是	44,147.41	5,960.71	---

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 (元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 (元)	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期初所有者权益中所享有份额后的余额
廊坊开发区荣盛建筑设计有限公司(以下简称荣盛设计)	全资子公司	廊坊	设计、施工	400	设计、施工	100	---	100	100	是	---	---	---

### 3. 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

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 (元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 (元)	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期初所有者权益中所享有份额后的余额
长沙荣盛置业有限公司(以下简称长沙荣盛)	控股子公司	长沙	房地产开发与经营	3,000	房地产开发与经营	4,050.00	---	90	90	是	3,818,099.91	390,955.07	---
济南铭翰房地产开发有限公司(以下简称济	全资子公司	济南	房地产开发与销售	5,000	*3	4,997.64	---	100	100	是	1,245,088.95	---	---

南铭翰)

廊坊开发区  
荣盛房地产  
开发有限公司(以下简称  
荣盛开发)

全资子公司	廊坊	销售、管理 服务等	3,000	*4	58,068.21	---	100	100	是	---	---	---
-------	----	--------------	-------	----	-----------	-----	-----	-----	---	-----	-----	-----

\*1. 园林绿化工程设计、施工，室内装饰装修工程设计、施工（以上凭资质经营）低压配电箱（柜）的销售；门窗、幕墙的装配、制作、销售；花卉、苗木的种植、销售；钢材、建筑材料、装饰装修材料的销售。

\*2. 房地产开发经营；物业管理（以上经营项目凭资质经营）；房屋租赁；建筑材料销售。

\*3. 房地产开发、销售；建材高新技术咨询、服务；开办市场；批发、零售；五金交电，建筑材料。

\*4. 房地产开发（凭资质经营）；销售钢材、机械设备、五金建材；企业管理服务；为会议、展览、商务活动提供相关服务。

\*5. 2009年9月16日，为收购廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司（原公司名称“恒盛昌顺”，以下简称“开发区荣盛”）股权，本公司及中诚信托与恒盛集团签订股权转让协议，恒盛集团将其所持有的开发区荣盛全部股权转出。转让后，本公司持有开发区荣盛51.72%股权，中诚信托出资28,000万元，持有开发区荣盛48.28%股权。中诚信托对开发区荣盛股权的持股期限为三年，持股期间，不参与开发区荣盛利润分配和日常经营管理，不参与利润分配，仅向目标公司委派董事一名，不会影响本公司对开发区荣盛的控制。根据此项协议，公司确认对开发区荣盛表决权比例为100%。

\*6. 2010年3月2日为收购南京华欧舜都置业有限公司其他股东所持36%的股权。本公司与华宝信托有限公司签订并购融资协议，协议约定华宝信托以<华宝-铭翰并购融资集合资金信托计划>资金为济南铭翰收购华欧舜都其他股东36%股权提供32,000万人民币信托资金借款，其中，使用信托资金2,000万元对济南铭翰进行增资，30,000万为华宝信托对济南铭翰的借款。增资完成后，济南铭翰房地产开发有限责任公司的注册资本将由3,000万元增加到5,000万元，华宝信托持股期间，济南铭翰不进行利润分配，华宝信托不参与济南铭翰利润分配和日常经营管理，仅向目标公司委派董事二名，不会影响本公司对济南铭翰的控制。根据此项协议，公司确认对济南铭翰100%表决权。

## （二）合并范围发生变更的说明

与年初相比本年新增合并单位4家，原因为：

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司4家：

- ①常州公司由本公司2010年2月出资设立，注册资本3,000万元，投资比例为100%。
- ②唐山公司由本公司2010年6月出资设立，注册资本5,000万元，投资比例为100%。
- ③呼和浩特由本公司2010年4月出资设立，注册资本3,000万元，投资比例为100%。
- ④秦皇岛由本公司2010年5月出资设立，注册资本3,000万元，投资比例为100%。

## （三）本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

### 1. 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
常州公司	29,493,279.34	-506,720.66
唐山公司	49,106,187.20	-893,812.80



名称	期末净资产	本期净利润
呼和浩特	29,448,130.87	-551,869.13
秦皇岛	29,613,945.92	-386,054.08
合计	137,661,543.33	-2,338,456.67

(四) 本期未发生同一控制下企业合并。

(五) 本期未发生非同一控制下企业合并

(六) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

1. 主要财务报表项目的折算汇率

主要报表项目	原币	汇率	说明
货币资金	699,972.00	6.7909	资产负债表日即期汇率
长期股权投资	45,000,000.00	6.8293	交易发生日即期汇率
实收资本	75,800,000.00	6.8293	交易发生日即期汇率

2. 外币报表折算差额

利润表中的收入和费用项目，采用即期汇率的近似汇率，折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示

## 五、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一) 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	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						
人民币			128,539.87			99,310.33
小计			128,539.87			99,310.33
银行存款						
人民币			1,441,943,741.57			1,721,324,553.02
美元	699,972.00	6.7909	4,753,439.85	20,799,940.00	6.8282	142,026,150.31
小计			1,446,697,181.42			1,863,350,703.33
其他货币资金						
人民币			62,092,861.30			58,553,933.80
小计			62,092,861.30			58,553,933.80
合 计			1,508,918,582.59			1,922,003,947.46

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
履约保证金	62,092,861.30	58,553,933.80
合 计	62,092,861.30	58,553,933.80

期末公司为业主购房提供的购房按揭贷款保证金 62,092,861.30 元，在使用前需要征得银行同意外，期末无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外有潜在回收风险的款项。存在香港的货币资金为 699,972.00 美元。

### (二) 应收账款

#### 1. 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例 %	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例 %
单项金额重大的应收账款	4,800,000.00	23.94	240,000.00	5.00	2,790,000.00	12.75	139,500.00	5.00

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	29,700.00	0.15	14,850.00	50.00	29,700.00	0.14	14,850.00	50.00
其他不重大应收账款	15,217,471.33	75.91	912,650.33	6.00	19,056,355.80	87.11	1,046,906.52	5.49
合计	20,047,171.33	100.00	1,167,500.33	5.82	21,876,055.80	100	1,201,256.52	5.49

2. 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提:

应收款项内容	账面金额	坏账准备金额	计提比例(%)	理由
客户购房款	2,550,000.00	127,500.00	5.00	一年以内
客户购房款	2,250,000.00	112,500.00	5.00	一年以内
合计	4,800,000.00	240,000.00		

3. 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款:

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
三年以上至五年以内(含五年)	29,700.00	50.00	14,850.00	29,700.00	50.00	14,850.00
合计	29,700.00	50.00	14,850.00	29,700.00	50.00	14,850.00

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款为账龄在三年以上的应收账款。

4. 本期未发生前已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回, 或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况。

5. 本期未发生通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备的情况。

6. 本期未发生实际核销的应收账款情况。

7. 期末应收账款中无持本公司 5%以上(含 5%) 表决权股份的股东单位欠款。

8. 应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
李臣良	非关联方	2,550,000.00	1 年以内	12.72

杨雁	非关联方	2,250,000.00	1年以内	11.22
陈敏福	非关联方	870,000.00	1年以内	4.34
朱连昌	非关联方	590,000.00	1年以内	2.94
林金庆	非关联方	573,000.00	1年以内	2.86
合计		6,833,000.00		34.08

9. 期末无应收关联方账款情况。

### (三) 预付款项

#### 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额			年初余额		
	金额	占总额比例	减值准备	金额	占总额比例	减值准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内(含一年)	1,520,287,001.88	95.16	---	1,507,845,303.78	78.37	---
一年以上至二年内(含二年)	15,105,588.19	0.95	---	120,090,225.80	6.24	---
二年以上至三年内(含三年)	57,452,275.16	3.60	---	296,208,887.47	15.39	59,696,800.11
三年以上至五年以内(含五年)	4,752,652.31	0.30	---	---	---	---
合计	1,597,597,517.54	100.00	---	1,924,144,417.05	100.00	59,696,800.11

2. 2010年7月5日,公司全资子公司南京荣盛置业有限公司(下称“南京置业”)收到南京市国土资源局《关于解除NO.2007G83地块土地出让合同的通知》(下称“《通知》”),通知称由于南京置业未能按合同约定交清全部土地成交价款,解除了南京置业NO.2007G83地块(仙林地块)的土地出让合同,公司原预付的10,650万元定金不予退还。2008年度、2009年度公司累计对南京仙林地块计提减值准备59,696,800.11元。故本期公司将该已计提的预付账款减值准备核销,将剩余部分定金46,803,199.89元计入营业外支出。

#### 3. 预付账款前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
沈阳市财政局	非关联方	362,294,759.00	一年以内	土地款
南京市地矿管理办公室	非关联方	300,000,000.00	一年以内	土地款
沈阳市浑南经济开发区土地储备交易中心	非关联方	250,000,000.00	一年以内	土地款

单位名次	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
沈阳市财政局	非关联方	362,294,759.00	一年以内	土地款
蚌埠市财政支付中心	非关联方	220,000,000.00	一年以内	土地款
聊城市国库收付中心	非关联方	133,000,000.00	一年以内	土地款
合计		1,265,294,759.00		

4. 期末预付款项中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

#### （四）其他应收款

##### 1. 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例%	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例%
单项金额重大的其他应收款	1,611,441,557.79	97.73	5,197,077.89	0.32	233,678,553.90	87.38	6,338,493.15	2.71
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	10,665,784.01	0.65	7,928,511.33	74.34	9,451,020.28	3.53	7,157,930.10	75.74
其他不重大其他应收款	26,762,776.71	1.62	6,216,889.80	23.23	24,307,524.93	9.09	2,310,790.90	9.51
合计	1,648,870,118.51	100.00	19,342,479.02	1.17	267,437,099.11	100	15,807,214.15	5.91

##### 2. 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例 (%)	理由
唐山市丰南区丰南镇财政所	700,000,000.00	---	---	无风险
呼和浩特土地收购储备拍卖中心	200,000,000.00	---	---	无风险
临沂市河东区财政局	186,000,000.00	---	---	无风险
南京市土地矿产市场管理办公室	177,500,000.00	---	---	无风险
廊坊市土地储备交易中心	100,000,000.00	---	---	无风险
中国林业产权交易所有限公司	40,000,000.00	---	---	无风险
临沂市北城新区开发建设指挥部	32,000,000.00	---	---	无风险

廊坊市广阳区建设局	20,000,000.00	---	---	无风险
香河县规范村庄整理工作指挥部	20,000,000.00	---	---	无风险
香河香城郦舍拆迁保证金	18,000,000.00	---	---	无风险
临沂市国土资源局土地储备中心	14,000,000.00	---	---	无风险
合计	<u>1,507,500,000.00</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：确定该组合的依据为按账龄分三年以上。

### 3. 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
三年以上至五年（含五年）	5,474,545.37	0.33	2,737,272.69	4,586,180.37	1.71	2,293,090.19
五年以上（含五年）	5,191,238.64	0.32	5,191,238.64	4,864,839.91	1.82	4,864,839.91
合计	<u>10,665,784.01</u>	<u>0.65</u>	<u>7,928,511.33</u>	<u>9,451,020.28</u>	<u>3.53</u>	<u>7,157,930.10</u>

4. 本期未发生前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款以及本期通过重组等其他方式收回的其他应收款金额情况。

5. 本期未实际核销其他应收款。

6. 期末其他应收款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

7. 金额较大的其他应收款的性质或内容主要为土地保证金。

8. 其他应收款金额前五名情况

单位名称	金额	年限	占其他应收款 总额的比例 (%)	性质或内容
唐山市丰南区丰南镇财政所	700,000,000.00	1 年以内	42.45	预付土地整理费
呼和浩特土地收购储备拍卖中心	200,000,000.00	1 年以内	12.13	土地保证金
临沂市河东区财政局	186,000,000.00	1 年以内	11.28	土地保证金
南京市土地矿产市场管理办公室	177,500,000.00	1 年以内	10.77	应收南京仙林地土地退款
廊坊市土地储备交易中心	100,000,000.00	1 年以内	6.06	土地保证金
合计	<u>1,363,500,000.00</u>		82.69	

9. 期末无应收关联方账款情况。

10. 本期无终止确认的其他应收款项情况。

11. 本期无以其他应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

## (五) 存货

### 1. 存货分类

类别	期末余额			年初余额		
	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	6,215,328.41	---	6,215,328.41	3,185,023.32	---	3,185,023.32
低值易耗品	3,305,886.68	---	3,305,886.68	2,269,115.78	---	2,269,115.78
开发成本	8,739,707,713.23	---	8,739,707,713.23	6,994,342,796.61	---	6,994,342,796.61
开发产品	1,485,545,627.78	---	1,485,545,627.78	1,489,229,395.56	---	1,489,229,395.56
工程施工	24,209,306.53	---	24,209,306.53	4,221,555.77	---	4,221,555.77
合计	10,258,983,862.63	---	10,258,983,862.63	8,493,247,887.04	---	8,493,247,887.04

其中期末余额中用于担保的存货，详见九.1 资产抵押说明。

#### (1) 开发成本

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间 (竣工时间)	预计总投资 (万元)	期初余额	期末余额
廊坊盛远江南水郡	2009.04	2011.01	62,487.00	398,708,202.37	343,429,116.08
廊坊文安锦绣家园	2007.06	2010.11	13,910.34	6,216,924.29	10,087,054.64
廊坊阳光逸墅	2010.02	2012.05	67,904.48	285,164,593.64	330,897,690.04
廊坊豪邸·坊项目	2010.02	2011.10	55,627.52	548,492.85	257,539,455.38
廊坊晓·廊坊-盛景	2010.07	2011.12	67,385.19	46,000.00	433,172,925.90
香河香城郦舍项目	2010.02	2012.05	113,570.00	138,644,342.22	186,396,050.57
南京阿尔卡迪亚	2005.07	2011.06	22,000.00	348,469,827.68	261,716,697.75
南京盛棠苑	2007.05	2011.06	80,000.00	93,089,505.34	44,835,525.00
南京仙林地块				118,308.90	
南京兰亭苑					102,052.96
龙湖半岛及葫芦套地块				830,900,193.22	874,143,626.45
廊坊恒盛塞纳荣府	2010.08	2011.05	130,541.14	475,785,500.00	479,015,820.04
南京华欧国际友好城	2003.10	2013.10	320,000.00	123,482,815.59	162,654,586.44

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间 (竣工时间)	预计总投资 (万元)	期初余额	期末余额
沧州阿尔卡迪亚	2007.05	2011.11	134,590.00	157,807,652.64	224,029,821.79
沧州文景苑	2009.04	2010.09	32,175.00	98,310,667.47	164,161,280.26
沧州兰亭苑	2010.07	2012.12	28,000.00	54,606,159.95	54,946,657.07
蚌埠阿尔卡迪亚	2004.03	2010.11	157,347.00	161,954,488.63	228,429,720.96
蚌埠香堤荣府项目	2009.12	2012.12	64,000.00	192,134,224.20	397,399,396.35
蚌埠南山郦都项目	2010.05	2012.50	160,000.00	100,000.00	6,761,016.46
徐州阿尔卡迪亚	2006.08	2011.11	130,599.00	502,542,281.45	196,600,691.57
邳州文景苑	2007.06	2010.08	35,941.00	83,128,730.87	133,000,784.47
徐州九里峰景	2009.12	2014.11	85,000.00	331,076,671.17	424,116,553.02
石家庄阿尔卡迪亚	2007.12	2012.09	258,538.00	642,534,313.50	745,229,724.78
邯郸锦绣花苑	2008.04	2011.12	89,500.00	660,562,441.64	213,659,241.94
邯郸阿尔卡迪亚	2009.12	2013.12	199,172.00	567,723,135.78	602,960,080.81
聊城阿尔卡迪亚	2008.04	2011.11	179,593.81	195,751,836.32	327,810,078.61
聊城西湖馨苑	2009.08	2012.06	56,070.52	158,846,364.61	127,319,851.62
长沙财智广场	2006.11	2011.11	45,000.00	107,119,376.42	110,556,630.19
常州恐龙园	2010.07	2011.07	49,561.00	32,430.00	223,824,570.71
沈阳爱家郦都	2010.04	2014.05	120,000.00	378,937,315.86	446,092,549.03
沈阳香缇澜山	2009.11	2012.12	68,000.00		177,716,683.88
沈阳幸福大道	2010.07	2015.12	130,000.00		272,111,860.69
广东(湛江)南亚郦都	2010.06	2013.12	166,598.89		278,699,261.77
临沂香醍荣府	2010.08	2011.05	26,075.00		290,656.00
合计				6,994,342,796.61	8,739,707,713.23

## (2) 开发产品

项目	最近一期竣工 时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
廊坊阿尔卡迪亚	2007.12	136,826,907.56		9,226,623.62	127,600,283.94
廊坊锦绣花苑	2006.12	46,625,150.89		469,599.48	46,155,551.41
廊坊馨语星苑	2007.11	19,569,784.71		4,144,988.03	15,424,796.68
廊坊群星小区	2002.11	1,021,149.71		773,771.61	247,378.10
廊坊君兰苑	2008.12	64,532,583.93		7,988,566.43	56,544,017.50
霸州阿尔卡迪亚	2007.06	4,680,750.21		165,123.68	4,515,626.53



项目	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
霸州阳光嘉苑	2008.03	487,082.32		60,885.30	426,197.02
文安锦绣家园	2009.10	7,242,936.55		305,267.04	6,937,669.51
廊坊江南水郡	2010.06		216,065,839.14	184,633,083.96	31,432,755.18
南京水榭花庭	2005.12	2,480,831.96			2,480,831.96
南京阿尔卡迪亚	2010.06	49,243,944.56	273,762,602.90	218,990,534.51	104,016,012.95
南京盛棠苑	2010.03	17,015,541.94	125,584,113.16	125,192,195.06	17,407,460.04
南京华欧国际友好城	2009.06	232,413,409.17			232,413,409.17
沧州丽水花庭	2006.08	9,032,320.89			9,032,320.89
沧州阿尔卡迪亚	2009.12	315,290,772.86		221,016,360.92	94,274,411.94
蚌埠阿尔卡迪亚	2009.11	156,446,250.13		49,586,790.78	106,859,459.35
徐州阿尔卡迪亚	2010.06	54,758,713.28	546,062,769.05	445,738,866.68	155,082,615.65
邳州文景苑	2008.03	6,355,980.09		2,770,609.21	3,585,370.88
石家庄阿尔卡迪亚	2009.11	280,283,181.41		81,754,704.85	198,528,476.56
长沙财智广场	2010.03	54,135,641.76	19,084,846.76	33,874,195.12	39,346,293.40
聊城阿尔卡迪亚	2009.02	30,786,461.63		6,551,114.59	24,235,347.04
聊城西湖馨苑一期	2010.06		135,088,957.96	129,708,558.82	5,380,399.14
邯郸锦绣花苑一期	2010.03		653,615,241.45	449,996,298.51	203,618,942.94
合计		1,489,229,395.56	1,969,264,370.42	1,972,948,138.20	1,485,545,627.78

## 2. 存货跌价准备

报告期期末，本公司存货不存在成本高于可变现净值情况，无需计提存货跌价准备。

3. 期末存货余额的借款费用资本化金额207,832,281.15元。

## (六) 其他流动资产

类别	期末余额	年初余额
营业税	220,392,441.83	197,904,808.21
城建税	14,336,329.18	12,734,358.28
教育费附加	8,480,730.34	7,529,466.23
水利建设费	293,229.56	266,241.74
土地增值税	56,869,349.78	50,541,257.40
企业所得税	146,490,605.82	128,013,313.80
合计	446,862,686.51	396,989,445.66

形成原因是计提按税法规定对房地产预收房款预征的税金。

## (七) 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账 面 价 值
长期股权投资	42,000,000.00	—	42,000,000.00	—	—	—
合 计	42,000,000.00	—	42,000,000.00	—	—	—

(2) 长期股权投资——权益法核算的其他股权投资

被投资单位名称	占被投 资单位 注册资 本比例	初始投资 成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
中林所西南林权交易中心有限公司	20.00%	10,000,000.00		10,000,000.00		10,000,000.00
成都中林荣盛置业有限公司	42.67%	32,000,000.00		32,000,000.00		32,000,000.00
小 计		42,000,000.00		42,000,000.00		42,000,000.00

(八) 固定资产

固定资产原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	193,977,957.69		857,929.63	193,120,028.06
通用设备	8,639,408.93	3,121,799.04	328,189.84	11,433,018.13
专用设备	34,359,382.17	3,305,661.77	22,000.00	37,643,043.94
运输设备	28,056,579.95	9,081,537.54	615,394.96	36,522,722.53
其他设备	1,712,679.17	1,347,486.67	33,600.00	3,026,565.84
合 计	266,746,007.91	16,856,485.02	1,857,114.43	281,745,378.50

累计折旧	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	14,215,029.74	5,743,514.35	27,611.12	19,930,932.97
通用设备	4,612,967.80	269,278.05	186,514.31	4,695,731.54
专用设备	3,594,163.77	2,427,099.71	19,158.15	6,002,105.33
运输设备	14,955,048.57	2,727,174.87	267,741.95	17,414,481.49
其他设备	591,111.78	242,255.27	11,704.22	821,662.83
合 计	37,968,321.66	11,409,322.25	512,729.75	48,864,914.16

账面价值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	179,762,927.95		6,573,832.86	173,189,095.09
通用设备	4,026,441.13	3,121,799.04	410,953.58	6,737,286.59
专用设备	30,765,218.40	3,305,661.77	2,429,941.56	31,640,938.61
运输设备	13,101,531.38	9,081,537.54	3,074,827.88	19,108,241.04
其他设备	1,121,567.39	1,347,486.67	264,151.05	2,204,903.01
合计	228,777,686.25	16,856,485.02	12,753,706.93	232,880,464.34

1. 本期折旧额 11,409,322.25 元。
2. 本期无由在建工程转入的固定资产。
3. 本公司期末无暂时闲置的固定资产。
4. 本公司无通过融资租赁租入的固定资产。
5. 本公司无通过经营租赁租出的固定资产。
6. 本公司期末无持有待售的固定资产情况。
7. 本公司期末无应办未办妥产权证书的固定资产。
8. 期末固定资产未出现减值的情形，因此未计提减值准备。
9. 本期固定资产中用于抵押见附注九.1 资产抵押情况。

### （九）在建工程

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
廊坊阿尔卡迪亚幼儿园	732,862.13	---	732,862.13	732,862.13	---	732,862.13
廊坊阿尔卡迪亚小学	2,057,580.72	---	2,057,580.72	2,057,580.72	---	2,057,580.72
沧州阿尔卡迪亚国际大酒店	140,450,694.45	---	140,450,694.45	99,899,185.22	---	99,899,185.22
聊城酒店	205,419,576.61	---	205,419,576.61	135,253,466.28	---	135,253,466.28
廊坊阿尔卡迪亚国际酒店	19,005,363.42	---	19,005,363.42	---	---	---
合 计	367,666,077.33	---	367,666,077.33	237,943,094.35	---	237,943,094.35

#### 1. 重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	预算数(万元)	期初余额	本期增加额(元)	本期转入固定资产额(元)	本期其他减少数	期末金额(元)	资金来源	工程投入占预算的比例%
廊坊阿尔卡迪亚幼儿园	511.82	732,862.13	---	---	---	732,862.13	自筹	14.32
廊坊阿尔卡迪亚小学	1,077.45	2,057,580.72	---	---	---	2,057,580.72	自筹	19.10
沧州阿尔卡迪亚国际大酒店	35,237.66	99,899,185.22	40,551,509.23	---	---	140,450,694.45	自筹	39.86
聊城酒店	26,636.93	135,253,466.28	70,166,110.33	---	---	205,419,576.61	自筹	77.12
廊坊阿尔卡迪亚国际酒店	10,451.91	---	19,005,363.42	---	---	19,005,363.42	自筹	18.18
合计		237,943,094.35	129,722,982.98	---	---	367,666,077.33		

2. 期末在建工程未用于抵押。

3. 本期增加额中无资本化利息。

4. 期末在建工程未出现减值的情形，因此未计提减值准备。

#### (十) 无形资产

项目	取得方式	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	剩余摊销年限
一、原价合计		167,974,782.93	1,359,793.62	342,317.14	168,992,259.41	
商标使用权	自创	186,650.00	---	---	186,650.00	78个月
计算机软件	购买	5,128,381.00	1,359,793.62	---	6,488,174.62	
土地使用权	受让	162,659,751.93	---	342,317.14	162,317,434.79	370-490个月
二、累计摊销额		5,659,206.73	1,975,108.58	10,250.53	7,624,064.78	
商标使用权	自创	57,550.26	8,684.42	---	66,234.68	
计算机软件	购买	695,441.51	70,188.68	---	765,630.19	
土地使用权	受让	4,906,214.96	1,896,235.48	10,250.53	6,792,199.91	
三、无形资产减值准备合计		---	---	---	---	
商标使用权	自创	---	---	---	---	
计算机软件	购买	---	---	---	---	
土地使用权	受让	---	---	---	---	
四、无形资产账面价值合计		162,315,576.20	1,359,793.62	2,307,175.19	161,368,194.63	
商标使用权	自创	129,099.74	---	8,684.42	120,415.32	
计算机软件	购买	4,432,939.49	1,359,793.62	70,188.68	5,722,544.43	
土地使用权	受让	157,753,536.97	---	2,228,302.09	155,525,234.88	

本公司进行了减值测试，期末不存在减值情形。

### (十一) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
非同一控制下合并长沙荣盛	6,794,154.13	---	---	6,794,154.13	---
合计	6,794,154.13	---	---	6,794,154.13	---

非同一控制下产生的商誉按合并日享有的被投资单位的可辨认资产公允价值的份额与合并成本之间的差额确定。

本公司通过减值测试，该商誉不存在发生减值的迹象，可收回金额大于账面成本，不用计提减值准备。

### (十二) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
酒店装修费	20,815,434.75	95,547,570.17	1,709,184.58	---	114,653,820.34
合计	20,815,434.75	95,547,570.17	1,709,184.58	---	114,653,820.34

### (十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 1. 已确认的递延所得税资产

项目	年末可抵扣暂时性差异	年末金额	年初可抵扣暂时性差异	年初金额
坏账准备	20,483,580.62	5,120,895.16	16,768,520.44	4,192,130.11
预付账款减值	---	---	59,696,800.11	14,924,200.03
固定资产暂时性差异	82,536,763.61	20,634,190.90	83,414,730.06	20,853,682.51
无形资产暂时性差异	17,784,394.98	4,446,098.75	18,078,635.03	4,519,658.76
土地增值税	14,697,496.00	3,674,374.00	6,290,036.80	1,572,509.20
可抵扣亏损	59,696,800.11	14,924,200.03	---	---
合计	195,199,035.32	48,799,758.84	184,248,722.44	46,062,180.61

#### 2. 已确认的递延所得税负债

项目	年末应纳税暂时性差异	年末金额	年初应纳税暂时性差异	年初金额
存货按公允价值确认的递延税款	807,229,237.28	201,807,309.32	807,689,503.64	201,922,375.91
合计	807,229,237.28	201,807,309.32	807,689,503.64	201,922,375.91

#### (十四) 资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转 回	转 销	
坏账准备	17,008,470.67	3,501,508.68	---	---	20,509,979.35
预付账款减值准备	59,696,800.11	---	---	59,696,800.11	---
合计	76,705,270.78	3,501,508.68	---	59,696,800.11	20,509,979.35

#### (十五) 短期借款

借款类型	期末余额	年初余额
抵押借款	100,000,000.00	100,000,000.00
担保借款	216,564,000.00	136,564,000.00
合 计	316,564,000.00	236,564,000.00

本公司不存在短期借款逾期未还情况。

#### (十六) 应付账款

项目	期末余额	年初余额
一年以内（含一年）	1,119,155,823.18	734,818,845.48
一年以上至二年以内（含二年）	89,173,981.34	268,310,433.54
二年以上至三年以内（含三年）	22,766,085.54	17,441,028.82
三年以上五年以内（含五年）	5,634,529.09	7,387,901.62
五年以上	1,376,817.95	238,248.67
合计	1,238,107,237.10	1,028,196,458.13

1. 本公司欠持有本公司 5%（含 5%）以上有表决权股东的款项的明细如下：

单位名称	期末余额	年初余额
荣盛建设工程有限公司	24,716,826.54	15,709,549.06

2. 期末余额中欠关联方款项明细如下：

单位名称	期末余额	年初余额
荣盛建设工程有限公司	24,716,826.54	15,709,549.06

3. 账龄超过一年的大额应付账款主要为未结算工程款。

### (十七) 预收款项

账龄	期末余额	年初余额
一年以内（含一年）	4,298,142,510.67	3,613,416,359.52
一年以上至二年以内（含二年）	268,586,667.70	290,016,363.66
合 计	4,566,729,178.37	3,903,432,723.18

1. 本公司期末余额无预收持有本公司 5%（含 5%）以上有表决权股东的款项。
2. 本公司期末余额中无预收关联方的款项。
3. 账龄一年以上预收款主要系公司预收房款尚未达到收入确认标准所致。
4. 预收款项中预收售房款明细列示如下：

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间 (竣工时间)	预售比例
廊坊阿尔卡迪亚	3,141,573.00	1,301,110.00	2007年12月	
廊坊锦绣花苑	2,080,000.00	2,481,104.00	2006年12月	
廊坊馨语星苑		3,325,818.00	2007年11月	
廊坊群星小区	805,000.05	3,437,438.00	2002年11月	
廊坊君兰苑	2,636,077.00	8,086,512.00	2008年12月	
廊坊江南水郡	568,922,730.00	403,476,913.00	2011年1月	95%
霸州阿尔卡迪亚	404,257.00	2,594,132.00	2007年6月	
廊坊文安锦绣家园	9,909,300.00	9,065,090.00	2010年3月	
香河香城郦舍	37,328,877.00		2012年5月	94%
廊坊豪邸坊	54,794,915.00		2011年10月	23%
廊坊阳光逸墅	47,836,703.00		2012年5月	20%
廊坊晓·廊坊-盛景	207,293,100.00		2011年10月	
南京阿尔卡迪亚	168,149,308.00	289,364,823.00	2011年6月	12%
南京盛棠苑	51,127,116.00	187,570,193.00	2011年6月	57%
南京华欧国际友好 城	236,838,820.83	205,694,600.01	2013年10月	
沧州阿尔卡迪亚	502,177,255.00	455,801,991.00	2011年11月	42%
蚌埠阿尔卡迪亚	454,456,946.00	443,736,193.00	2010年11月	98%
蚌埠香堤荣府	34,258,969.00		2012年12月	40%
徐州阿尔卡迪亚	386,744,190.00	876,932,175.00	2011年11月	88%
邳州文景苑	145,033,456.00	26,873,741.00	2010年8月	74%
徐州九里峰景	330,768,941.00		2014年11月	49%

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间 (竣工时间)	预售比例
石家庄阿尔卡迪亚	418,122,176.00	147,577,487.00	2012年9月	42%
长沙财智广场	77,486,598.00	49,795,267.00	2011年11月	88%
邯郸锦绣花苑	119,908,920.00	460,838,273.20	2011年12月	10%
邯郸阿尔卡迪亚	164,432,114.00		2013年12月	79%
聊城阿尔卡迪亚	330,133,634.00	123,153,439.00	2011年11月	78%
聊城西湖馨苑	197,333,634.00	193,869,065.00	2012年6月	87%
合计	4,552,124,609.88	3,894,975,364.21		

\*预售比例为已开盘未竣工项目当期已预售面积占可预售面积的比例。

已竣工仍挂账的预收款项为未达到收入确认条件的售房订金款。

#### (十八) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期发生额	本期支付额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,488,280.86	46,532,766.48	46,562,150.56	1,458,896.78
二、职工福利费	---	4,075,695.26	4,075,695.26	---
三、社会保险费	275,257.75	3,149,994.52	3,143,909.57	281,342.70
四、住房公积金	3,958.00	703,052.18	694,251.78	12,758.40
五、工会经费和职工教育经费	1,621,487.69	439,282.02	185,015.45	1,875,754.26
合计	3,388,984.30	54,900,790.46	54,661,022.62	3,628,752.14

#### (十九) 应交税费

税项	期末余额	年初余额
营业税	155,498,141.60	184,586,824.84
增值税	---	863.16
城建税	10,809,683.79	12,913,586.91
土地增值税	51,693,471.36	53,690,825.08
企业所得税	206,602,917.50	215,968,616.88
土地使用税	4,494,229.31	-3,352.12
个人所得税	1,667,124.02	370,593.64
教育费附加	6,534,678.81	7,329,054.38
水利基金	191,282.64	327,548.29
印花税	613,410.45	2,109.81



房产税	446,885.32	336,444.38
合 计	438,551,824.80	475,523,115.25

## (二十) 其他应付款

帐龄	期末余额		年初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内(含一年)	392,336,892.73	87.33	270,187,440.94	58.93
一年以上至二年以内(含二年)	45,371,935.79	10.10	111,244,862.24	24.26
二年以上至三年以内(含三年)	9,495,573.43	2.11	75,214,220.54	16.41
三年以上至五年以内(含五年)	801,437.53	0.18	1,023,020.77	0.22
五年以上	1,261,405.49	0.28	839,776.83	0.18
合计	449,267,244.97	100.00	458,509,321.32	100.00

1. 本公司期末不存在欠持有 5% (含 5%) 以上表决权股东的款项。
2. 本公司期末余额中无欠关联方款项。
3. 账龄超过一年的大额其他应付款主要是往来款、代收款及预提费用。
4. 金额较大的其他应付款

单位名称	金 额	性质或内容
成都中林荣盛置业有限公司	60,000,000.00	往来款
预提费用	48,818,698.30	预提成本
代收房本费	40,687,869.77	代收款
维修基金	17,042,283.02	代收款
代收契税	24,022,335.58	代收款
预提土地增值税	20,831,073.17	预提土地增值税
合计	211,402,259.84	

## (二十一) 一年内到期的长期负债

### 1. 一年内到期的长期借款

贷款单位	期末余额	年初余额
抵押借款	862,000,000.00	470,000,000.00
保证借款	---	200,000,000.00

贷款单位	期末余额	年初余额
合 计	862,000,000.00	670,000,000.00

一年内到期的长期借款中无逾期借款。

## 2. 金额前五名的一年内到期的长期借款：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末金额
中国建设银行股份有限公司徐州淮西支行	2009-05-15	2011-5-13	人民币	5.4%	180,000,000.00
中国农业银行邯郸农行人民支行	2008-09-27	2010-09-25	人民币	8.019%	162,000,000.00
工行石家庄高新支行	2008-11-28	2010-11-26	人民币	6.237%	70,000,000.00
中国工行廊坊开发区支行	2008-01-02	2010-07-01	人民币	7.56%	50,000,000.00
工行石家庄高新支行	2008-10-23	2011-04-22	人民币	7.722%	50,000,000.00
合 计					512,000,000.00

3. 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

## (二十二) 长期借款

### 1. 长期借款分类

借款类型	期末余额	年初余额
抵押借款	2,743,000,000.00	1,709,150,000.00
担保借款	400,000,000.00	100,000,000.00
委托贷款	720,000,000.00	720,000,000.00
合计	3,863,000,000.00	2,529,150,000.00

### 2. 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
廊坊农行开发区支行	2009-8-21	2011-8-20	人民币	9.56%	470,000,000.00
华宝信托有限责任公司	2010-03-05	2012-03-04	人民币	9.56%	300,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
廊坊银行开发区支行	2009-10-17	2011-10-16	人民币	9.30%	250,000,000.00
中国农业银行股份有限公司徐州分行	2009-11-28	2012-04-27	人民币	5.40%	240,000,000.00
中国建设银行股份有限公司沧州财苑支行	2009-09-23	2012-09-20	人民币	5.40%	220,000,000.00
合计					1,480,000,000.00

3. 以上借款不存在逾期未还情况。

4. 委托贷款见附注七关联方及其交易 4 关联方借款。

### (二十三) 长期应付款

1. 金额前五名长期应付款情况：

单位	期限	初始金额	期末余额	年初余额	借款条件
中诚信托有限责任公司	3 年	280,000,000.00	280,000,000.00	280,000,000.00	股权回购款
华宝信托有限公司	2 年	20,000,000.00	20,000,000.00	---	
合计		300,000,000.00	300,000,000.00	280,000,000.00	

2. 长期应付款中的无应付融资租赁款。

3. 长期应付款的说明

2009 年 9 月 16 日,为收购廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司(原公司名称“恒盛昌顺”,以下简称“开发区荣盛”)股权,本公司及中诚信托与恒盛集团签订股权转让协议,恒盛集团将其所持有的开发区荣盛全部股权转出。转让后,本公司持有开发区荣盛 51.72%股权,中诚信托出资 28,000 万元,持有开发区荣盛 48.28%股权。中诚信托对开发区荣盛股权的持股期限为三年,持股期间,不参与开发区荣盛利润分配和日常经营管理,不参与利润分配,仅向目标公司委派董事一名,不会影响本公司对开发区荣盛的控制。根据此项协议,公司确认对开发区荣盛持股比例为 100%,同时确认对中诚信托的长期应付款。

2010 年 3 月 2 日为收购南京华欧舜都置业有限公司其他股东所持 36%的股权。本公司与华宝信托有限公司签订并购融资协议,协议约定华宝信托以<华宝-铭翰并购融资集合资金信托计划>资金为济南铭翰收购华欧舜都其他股东 36%股权提供 32,000 万人民币信托资金借款,

其中，使用信托资金 2,000 万元对济南铭翰进行增资，30,000 万为华宝信托对济南铭翰的借款。增资完成后，济南铭翰房地产开发有限责任公司的注册资本将由 3,000 万元增加到 5,000 万元，华宝信托持股期间，济南铭翰不进行利润分配，华宝信托不参与济南铭翰利润分配和日常经营管理，仅向目标公司委派董事二名，不会影响本公司对济南铭翰的控制。根据此项协议，本公司控股子公司济南铭翰确认对华宝信托长期借款 30,000 万，长期应付款 2,000 万。

#### (二十四) 股本

单位：万元

	年初余额		本次变动增减（+，-）					期末余额	
	金额	比例%	送股	转增	公积金转股	其他	小计	金额	比例%
<b>一、有限售条件股份</b>	73,919.47	82.50	29,567.79	14,783.89			44,351.68	118,271.15	82.50
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	72,986.40	81.46	29,194.56	14,597.28			43,791.84	116,778.24	81.46
其中：									
境内非国有法人持股	56,881.20	63.48	22,752.48	11,376.24			34,128.72	91,009.92	63.48
境内自然人持股	16,105.20	17.98	6,442.08	3,221.04			9,663.12	25,768.32	17.98
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	933.0675	1.04	373.227	186.6135			559.8405	1492.908	1.04
<b>二、无限售条件股份</b>	15,680.53	17.50	6,272.21	3,136.11			9,408.32	25,088.85	17.50
1、人民币普通股	15,680.53	17.50	6,272.21	3,136.11			9,408.32	25,088.85	17.50
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
<b>三、股份总数</b>	89,600.00	100.00	35,840.00	17,920.00			53,760.00	143,360.00	100.00

本期增加股本 53,760.00 万元:

2010 年 4 月 13 日, 公司 2009 年年度股东大会审议通过了《公司 2009 年度利润分配方案》, 以公司现有总股本 89,600.00 万股为基数, 每 10 股送 2 股红股, 资本公积金每 10 股转增 4 股, 同时向全体股东每 10 股派 1.00 元人民币现金 (含税)。公司总股本增至 143,360 万股。已经立信大华会计师事务所出具立信大华验字[2010]047 号验资报告验证。

### (二十五) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>1. 股本溢价</b>				
(1) 投资者投入的资本	1,679,424,786.30	---	358,400,000.00	1,321,024,786.30
(2) 同一控制下企业合并的影响	---	---	---	---
小计	1,679,424,786.30		358,400,000.00	1,321,024,786.30
<b>2. 其他资本公积</b>				
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	---	---	---	---
(2) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	---	---	---	---
(3) 其他	283,678.60	5,868,686.12	---	6,152,364.72
小计	283,678.60	5,868,686.12	---	6,152,364.72
合计	1,679,708,464.90	5,868,686.12	358,400,000.00	1,327,177,151.02

本期减少数见(二十四)股本, 资本公积增加数为本公司控股子公司济南铭翰本期收购少数股东股权时投资成本小于享有被投资单位所有者权益的金额。

### (二十六) 盈余公积

项目	年初余额	本期增(减)	期末余额
法定盈余公积	163,079,179.00		163,079,179.00
合计	163,079,179.00		163,079,179.00

### (二十七) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,045,520,221.36	

项 目	金 额	提取或分配比例
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	549,169,616.37	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	400,636,501.66	
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利	89,600,000.00	每 10 股派发 现金股利 1 元
转作股本的普通股股利	179,200,000.00	每 10 股派发 股票股利 2 股
期末未分配利润	1,177,356,723.02	

## （二十八）营业收入及营业成本

### 1. 营业收入及营业成本明细

项 目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
营业收入	2,858,062,856.48	1,411,980,654.15
营业成本	1,953,579,119.67	930,616,348.39

### 2. 分行业列示营业收入、营业成本

行业名称	2010 年 1-6 月		2009 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	2,833,740,258.35	1,933,468,258.71	1,394,383,022.67	911,523,798.79
其他行业	24,322,598.13	20,110,860.96	17,597,631.48	19,092,549.60
合 计	2,858,062,856.48	1,953,579,119.67	1,411,980,654.15	930,616,348.39

### 3. 分业务分部列示营业收入、营业成本

项目	2010 年 1-6 月		2009 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 主营业务收入				
商品房销售	2,833,740,258.35	1,980,782,092.18	1,386,665,531.50	924,556,966.49
物业管理	13,661,971.61	14,332,910.15	9,416,448.31	10,359,051.39
建筑设计	18,544,104.75	6,652,041.45	18,314,400.66	2,953,828.12
酒店经营	4,895,091.16	1,485,467.51	6,391,468.99	2,542,800.09
园林工程	85,866,546.29	48,279,723.64		
小 计	2,956,707,972.16	2,051,532,234.93	1,420,787,849.46	940,412,646.09
2. 其他业务收入	7,389,142.92	5,961,707.54	4,061,146.69	5,732,948.41
公司内各业务之 间互相抵销	-106,034,258.60	-103,914,822.80	-12,868,342.00	-15,529,246.11

项目	2010年1-6月		2009年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
合计	2,858,062,856.48	1,953,579,119.67	1,411,980,654.15	930,616,348.39

#### 4. 分地区列示营业收入、营业成本

地区名称	2010年1-6月		2009年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
河北廊坊	309,234,468.87	218,461,268.56	372,628,423.06	238,156,936.80
河北沧州	298,867,150.44	221,750,268.84	154,979,541.25	105,564,633.63
江苏南京	492,309,156.12	342,284,455.54	231,283,915.64	144,275,729.76
安徽蚌埠	88,367,407.53	52,048,412.91	78,542,889.30	47,223,923.18
江苏徐州	676,116,068.88	421,051,427.66	278,062,551.90	197,359,327.06
河北石家庄	156,919,440.20	82,291,290.78	43,146,733.00	23,785,536.41
河北邯郸	597,675,912.00	447,620,234.75		
山东聊城	196,238,602.69	133,869,872.63	243,571,304.00	164,896,453.28
湖南长沙	42,334,649.75	34,201,888.00	9,765,296.00	9,353,808.27
合计	2,858,062,856.48	1,953,579,119.67	1,411,980,654.15	930,616,348.39

#### 5. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
1、徐梅芳	17,829,564.00	0.62
2、石家庄市北房管所	10,686,729.00	0.37
3、袁卫平、范美红	7,559,655.00	0.26
4、张义茹、王少普	7,032,090.00	0.25
5、李寓、葛换	6,277,985.00	0.22
合计	49,386,023.00	1.73

#### (二十九) 营业税金及附加

税种	2010年1-6月	2009年1-6月
营业税	146,297,831.05	71,395,504.81
城市维护建设税	10,024,285.25	4,990,980.41
教育费附加	6,374,065.81	2,858,301.34

土地增值税	57,654,650.30	18,464,338.57
水利基金	5,868.87	3,574.18
合 计	220,356,701.28	97,712,699.31

### (三十) 财务费用

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
利息支出	26,328,182.70	---
减:利息收入	2,590,713.47	1,214,990.55
汇兑损益	431,167.11	---
其他	1,154,815.88	265,610.53
合计	25,323,452.22	-949,380.02

### (三十一) 资产减值损失

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
坏账损失	3,501,508.68	741,778.36
合 计	3,501,508.68	741,778.36

### (三十二) 营业外收入

#### (1) 营业外收入明细

收入项目	2010年1-6月	2009年1-6月
1、非流动资产处置利得合计	---	6,000.00
其中: 固定资产处置利得	---	6,000.00
2. 违约金	116,308.54	282,323.18
3. 政府补助	13,379,800.00	---
4. 其他	4,918,405.92	747,523.43
合 计	18,414,514.46	1,035,846.61

#### (2) 政府补助

收入项目	2010年1-6月	2009年1-6月
税费返还	13,379,800.00	---
合 计	13,379,800.00	---

注: 根据蚌埠新城综合开发区投资鼓励政策, 本年度蚌埠公司收到蚌埠新区管委会税收返还款 13,379,800.00 元。



### (三十三) 营业外支出

支出项目	2010年1-6月	2009年1-6月
1. 非流动资产处置损失合计	12,391.92	6,146.29
其中：固定资产处置损失	12,391.92	6,146.29
2. 捐赠	1,200,000.00	2,000.00
3. 违约款	46,803,199.89	
4. 其他	79,343.23	48,293.50
合计	48,094,935.04	56,439.79

注：违约款详见附注五、合并财务报表主要项目注释（三）预付账款、2。

### (三十四) 所得税

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	135,359,731.97	85,418,878.25
递延所得税费用	-2,852,644.82	-483,946.86
合计	132,507,087.15	84,934,931.39

### (三十五) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S \quad S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

稀释每股收益 =  $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$  其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

### (三十六) 现金流量表附注

#### 1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2010年1-6月
维修基金	26,439,363.42
存款利息收入	2,590,713.47
房本押金及契税	1,207,536.10
员工借款及代收款	4,067,225.76
工程保证金	15,013,686.15
装修押金	4,938,762.07
代收水电费	9,656,160.01
收到的保险赔偿	1,227,876.74
代收入住费	24,507,938.58
往来款	60,000,000.00
其他	2,682,300.16
小 计	152,331,562.46

#### 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2010年1-6月
期间费用	69,275,418.14
维修基金	21,314,164.96
房本押金及契税	5,612,241.50
保证金	10,523,590.71
捐款支出	1,200,000.00
代付水电费	8,372,821.81
代付入住费	20,755,351.12
员工借款及代付款	5,034,508.53
银行手续费	1,154,815.88
往来款	40,000,000.00
土地保证金	1,132,000,000.00
其他	66,063,222.29

## (三十八) 现金流量表补充资料

## 1. 现金流量表补充资料

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	400,738,153.13	248,848,197.19
加：资产减值准备	3,501,508.68	741,778.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,409,322.25	4,909,468.14
无形资产摊销	1,975,108.58	1,553,461.65
长期待摊费用摊销	1,709,184.58	1,790,951.13
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)	12,391.92	6,146.29
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	---	---
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	---	---
财务费用(收益以“-”号填列)	26,328,182.70	---
投资损失(收益以“-”号填列)	---	---
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,737,578.23	-421,632.71
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-115,066.59	-62,314.15
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,765,735,975.59	-490,522,903.13
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,112,754,035.53	-61,140,188.99
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	909,673,072.23	791,075,055.20
其 他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	-1,525,995,731.87	496,778,018.98
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,508,918,582.59	1,107,361,275.74
减：现金的年初余额	1,922,003,947.46	690,389,104.07
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	-413,085,364.87	416,972,171.67

## 2. 现金及现金等价物

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	1,508,918,582.59	1,922,003,947.46
其中：库存现金	128,539.87	99,310.33
可随时用于支付的银行存款	1,446,697,181.42	1,863,350,703.33
使用受限制的银行存款	62,092,861.30	58,553,933.80
可用于支付的存放中央银行款项	---	---
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	1,508,918,582.59	1,922,003,947.46

## 六、资产证券化业务的会计处理

本公司未发生资产证券化业务。

## 七、关联方关系及其交易

(一) 本公司母公司的情况（金额单位：万元）

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	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
荣盛控股股份有限公司	母公司	股份有限公司	河北廊坊	杨小青	*	32,200	38.46	38.46	耿建明	74151093X

\*对建筑业、工程设计业、房地产业建材制造业、金属制造业、餐饮业、卫生业的投资

(二) 本公司的子公司的相关信息见附注 3。

(三) 本公司的其他关联方的情况如下：

公司名称	与本公司的关系
荣盛建设工程有限公司	本公司股东
耿建明	本公司实际控制人、董事长

(四) 关联公司交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2010年1-6月		2009年1-6月	
				金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
荣盛建设工程有限公司	提供劳务		市场价格	82,600,858.98	4.70	56,026,827.86	6.70

3. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
荣盛控股股份有限公司	本公司	300,000,000.00	2010.03.05	2012.03.04	否
荣盛控股股份有限公司	本公司	50,000,000.00	2008.12.17	2011.12.16	否
荣盛控股股份有限公司	本公司	50,000,000.00	2009.03.16	2012.03.16	否
荣盛控股股份有限公司	本公司	280,000,000.00	2009.03.16	2012.03.16	否
耿建明	荣盛香港	136,564,000.00	2009.12.29	2010.12.29	否
耿建明	本公司	40,000,000.00	2010.01.05	2011.01.04	否
耿建明	本公司	40,000,000.00	2010.01.05	2011.01.04	否

关联担保情况说明：

(1) 荣盛控股股份有限公司以持有的本公司 67,000.00 万股(2010 年 5 月 26 日，公司实施 2009 年度利润分配方案后，自动变更为 107,200.00 万股) 股权为本公司全资子公司济南铭翰取得省华宝信托有限责任公司 30,000.00 万元长期借款作担保。

(2) 荣盛控股股份有限公司为本公司取得济南商业银行聊城市分行长期借款 10,000.00 万元提供担保。

(3) 荣盛控股股份有限公司以持有的本公司 8,000.00 万股(2010 年 5 月 26 日，公司实施 2009 年度利润分配方案后，自动变更为 96,000.00 万股) 股权为本公司与中诚信托签订的股权回购协议提供担保。

(4) 耿建明为荣盛香港取得佳永国际投资有限公司 2,000.00 万美元(折合人民币 13,656.40 万元) 借款提供连带责任担保。

(5) 耿建明为本公司取得沈阳奥达投资管理有限公司 8,000.00 万元借款提供担保。

#### 4. 关联方资金借款

关联方	借入金额	起始日	到期日
荣盛控股股份有限公司	470,000,000.00	2009.08.25	2011.08.20
荣盛控股股份有限公司	250,000,000.00	2009.10.17	2011.10.16

荣盛控股股份有限公司通过中国农业银行廊坊开发区支行向本公司委托借款 47,000.00 万元，年利率 8.00%。

荣盛控股股份有限公司通过廊坊银行股份有限公司开发区支行向本公司委托借款 25,000.00 万元，年利率 9.30%。

#### 5. 关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末数	期初数
应付账款	荣盛建设工程有限公司	工程款	24,716,826.54	15,709,549.06

### 八、或有事项

#### (一) 诉讼事项

截止 2010 年 6 月 30 日，本公司无重大对外诉讼事项。

#### (二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债

2007 年 1 月 12 日，南京华欧以拥有的南京市六合葫芦套地块作抵押为江苏省南京市六合经济开发区管委会、南京市六合经济技术开发总公司向交通银行南京分行贷款 2.55 亿元，贷款期限为 4 年，六合经济开发区管委会将申请到的贷款中的 6,000.000 万元资金转借给南京华欧。南京华欧对上述贷款及其利息等承担担保责任，截止 2010 年 6 月 30 日，上述贷款余额 20,000.00 万元，由于江苏省南京市六合经济开发区管委会、南京市六合经济技术开发总公司资质信誉良好，无法估计是否对公司产生不利影响。

#### (三) 其他或有负债

截止 2010 年 6 月 30 日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 298,143.65 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有

权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此项担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

## 九、承诺事项

### 1. 资产抵押说明

1. 2007年1月12日，南京华欧以拥有的南京市六合葫芦套地块作抵押为江苏省南京市六合经济开发区管委会、南京市六合经济技术开发区总公司向交通银行南京分行贷款2.55亿元，六合经济开发区管委会将申请到的贷款中的6,000万元资金转借给南京华欧。截止至2010年6月30日，南京华欧已将该6,000万元借款偿还给南京市六合经济技术开发区管委会。南京华欧对上述贷款及其利息等承担担保责任，截止至2010年6月30日，借款余额20,000.00万元。

2. 2008年1月2日，本公司以拥有的廊坊市廊国用（2007）第03261号土地使用权作抵押，取得中国工商银行股份有限公司廊坊开发区支行长期借款12,000万元。截至2010年6月30日，借款余额为5,000万元。

3. 2008年7月4日，本公司以拥有的廊坊市廊国用（2008）第01039号土地使用权、廊国用（2007）第03261号土地使用权、沧州市沧国用（2008）第00354号土地使用权作抵押，取得中国工商银行股份有限公司沧州南门里支行长期借款5,000万元。截至2010年6月30日，借款余额为5,000万元。

4. 2008年7月16日，本公司以拥有的廊坊市廊国用（2008）第01039号土地使用权、廊国用（2007）第03261号土地使用权、沧州市沧国用（2008）第00354号土地使用权作抵押，取得中国工商银行股份有限公司沧州南门里支行长期借款3,000万元。截至2010年6月30日，借款余额为3,000万元。

5. 2008年7月17日，本公司以拥有的廊坊市廊国用（2008）第01039号土地使用权、廊国用（2007）第03261号土地使用权、沧州市沧国用（2008）第00354号土地使用权作抵押，取得中国工商银行沧州南门里支行长期借款2,000万元。截至2010年6月30日止，借款余额为2,000万元。

6. 2008年9月27日，本公司以拥有的廊坊市廊国用（2008）字第01039号土地使用权作抵押，取得中国农业银行邯郸市人民支行长期借款12,200万元。截至2010年6月30日，借款余额12,200万元。

7. 2008年9月27日，本公司以拥有的邯郸市国用（2007）字第G010008号土地使用权作抵押，取得中国农业银行邯郸市人民支行长期借款12,000万元。截至2010年6月30日，借款余额4,000万元。

8. 2008年10月17日，本公司以拥有的廊坊市廊国用2008第01039号土地使用权、廊国用2007第03261号土地使用权、沧国用2008第00354号土地作抵押，取得中国工商银行

股份有限公司沧州南门里支行长期借款 5,000 万元。截至 2010 年 6 月 30 日止,借款余额为 5,000 万元。

9. 2008 年 10 月 23 日,河北荣盛以拥有的石家庄市桥东国用(2008)第 00254 号土地使用权作抵押,取得中国工商银行股份有限公司石家庄高新支行长期借款 5,000 万元。截至 2010 年 6 月 30 日,借款余额 5,000 万元。

10. 2008 年 11 月 6 日,河北荣盛以拥有的石家庄市的桥东国用(2008)第 00254 号土地使用权作抵押,取得中国工商银行股份有限公司石家庄高新支行长期借款 5,000 万元。截至 2010 年 6 月 30 日止,借款余额 5,000 万元。

11. 2008 年 11 月 13 日,本公司以拥有的聊城市国用(2007)字第 0163、聊城市国用(2007)字第 0164、聊城市国用(2007)字第 0165、聊城市国用(2007)字第 0166、聊城市国用(2007)字第 0167、聊城市国用(2007)字第 0168、聊城市国用(2007)字第 0169、聊城市国用(2007)字第 0170、聊城市国用(2007)字第 0171、聊城市国用(2007)字第 0172 号土地使用权作抵押,取得中国工商银行股份有限公司聊城市中支行长期借款 2,000 万元,截止至 2010 年 6 月 30 日,借款余额 2,000 万元。

12. 2008 年 11 月 14 日,本公司以拥有廊坊市廊国用 2008 第 01039 号土地使用权、廊国用 2007 第 03261 号土地使用权、沧州市沧国用 2008 第 00354 号土地使用权作抵押,取得中国工商银行股份有限公司沧州南门里支行长期借款 5,000 万元。截至 2010 年 6 月 30 日止,借款余额 5,000 万元。

13. 2008 年 11 月 28 日,河北荣盛以拥有的石家庄市桥东国用(2008)第 00254 号土地使用权作抵押,取得中国工商银行股份有限公司石家庄高新支行长期借款 10,000 万元。截至 2010 年 6 月 30 日止,借款余额 9,000 万元。

14. 2009 年 1 月 1 日,本公司以拥有的聊城市国用(2007)字第 0163、聊城市国用(2007)字第 0164、聊城市国用(2007)字第 0165、聊城市国用(2007)字第 0166、聊城市国用(2007)字第 0167、聊城市国用(2007)字第 0168、聊城市国用(2007)字第 0169、聊城市国用(2007)字第 0170、聊城市国用(2007)字第 0171、聊城市国用(2007)字第 0172 号土地使用权作抵押,取得中国工商银行股份有限公司聊城市中支行长期借款 4,000 万元,截至 2010 年 6 月 30 日,借款余额 4,000 万元。

15. 2009 年 1 月 13 日,本公司以拥有的聊城市国用(2007)字第 0163、聊城市国用(2007)字第 0164、聊城市国用(2007)字第 0165、聊城市国用(2007)字第 0166、聊城市国用(2007)字第 0167、聊城市国用(2007)字第 0168、聊城市国用(2007)字第 0169、聊城市国用(2007)字第 0170、聊城市国用(2007)字第 0171、聊城市国用(2007)字第 0172 号土地使用权作抵押,取得中国工商银行股份有限公司聊城市中支行长期借款 1,000 万元,截至 2010 年 6 月 30 日止,借款余额 1,000 万元。

16. 2009 年 3 月 20 日,本公司以拥有的蚌埠市蚌国用第 07087 号的土地使用权进行抵押,



取得中国工商银行股份有限公司蚌埠分行长期借款 14,000 万元，截至 2010 年 6 月 30 日止，借款余额 14,000 万元。

17. 2009年3月31日，本公司以拥有的廊坊市廊国第（2003）第04162号、阿尔卡迪亚小区1号商住楼房字第200608833号、阿尔卡迪亚小区会所房字第200608906号进行抵押，取得中国工商银行股份有限公司蚌埠分行长期借款5,000万元，截至2010年6月30日止，借款余额为5,000万元。

18. 2009年5月15日，徐州荣盛以拥有的徐州市徐国用（2009）第03470号土地使用权进行抵押，取得中国建设银行徐州淮西支行长期借款22,000万元，截至2010年6月30日止，借款余额18,000万元。

19. 2009年6月18日，本公司以拥有的廊坊市廊国第（2003）第04162号、阿尔卡迪亚1号商住楼房字第200608833号、阿尔卡迪亚会所房字第200608906号，取得中国工商银行股份有限公司蚌埠分行长期借款1,000万元，截至2010年6月30日止，借款余额为1,000万元。

20. 2009年7月31日，南京置业以拥有的南京市六合区雄州镇盛棠苑C区部分底墒（宁房权证六初字第246579号、宁房权证六初字第246590号、宁房权证六初字第246589号、宁房权证六初字第246587号、宁房权证六初字第246585号、宁房权证六初字第246585号、宁房权证六初字第246584号、宁房权证六初字第246583号、宁房权证六初字第246582号、宁房权证六初字第246581号、宁房权证六初字第246580号、宁房权证六初字第246592号、宁房权证六初字第246588号、宁房权证六初字第246594号、宁房权证六初字第246593号、宁房权证六初字第246591号、宁房权证六初字第246595号、宁房权证六初字第246596号、宁房权证六初字第246578号）作抵押，取得南京市六合区农村信用合作联社长期借款3,800万元。截止至2010年6月30日，借款余额为3,800万元。

21. 2009年8月17日，盛远房产以蚌埠置业拥有的蚌埠市蚌国用出让地第09139号土地使用权作抵押，取得中国工商银行股份有限公司廊坊开发区支行长期借款12,000万元，截至2010年6月30日止，借款余额12,000万元。

22. 2009年8月27日，徐州荣盛以拥有的邳州市邳国用2007第1129号和邳国用2007第1521号的土地使用权作抵押，取得徐州市农村信用合作联社长期借款2,800万元，截至2010年6月30日止，借款余额2,800万元。

23. 2009年9月23日，河北荣盛以拥有石家庄市桥东国用2007第00052号土地使用权作抵押向中国建设银行股份有限公司河北省分行营业部借款20,000万元，截至2010年6月30日止，借款余额20,000万元。

24. 2009年9月23日，本公司以拥有的沧运国用（2008）第00352号、沧运国用（2008）第00353号、沧运国用（2006）第00316号土地使用权及在建的阿尔卡迪亚国际大酒店作抵押，取得中国建设银行股份有限公司沧州财苑支行长期借款22,000万元。截止至2010年6月30日，借款余额22,000万元。

25. 2009年12月3日, 本公司以拥有的邯郸市邯市国用(2007)字第G010008号土地使用权作抵押, 取得中国建设银行股份有限公司邯郸住房城建支行长期借款2,715万元。截止至2010年6月30日, 借款余额2,715万元。

26. 2009年12月25日, 徐州荣盛以拥有的徐州市徐土国用(2009)第30983号、徐土国用(2009)第30979号土地使用权进行抵押, 取得徐州市郊农村信用合作联社1,200万元长期借款。截止2010年6月30日, 借款余额1,200万元。

27. 2009年12月25日, 徐州荣盛以拥有的徐州市徐土国用(2009)第30983号、徐土国用(2009)第30979号土地使用权进行抵押, 取得徐州东台市农村信用合作联社3,800万元长期借款。截止2010年6月30日, 借款余额3,800万元。

28. 2009年12月26日, 徐州荣盛以拥有的徐州市徐土国用(2009)第30983号、徐土国用(2009)第30979号土地使用权进行抵押, 取得徐州贾汪区农村信用合作联社1,500万元长期借款。截止2010年6月30日, 借款余额1,500万元。

29. 2009年12月27日, 徐州荣盛以拥有的徐州市徐土国用(2009)第30983号、徐土国用(2009)第30979号土地使用权进行抵押, 取得徐州丰县农村信用合作联社1,500万元长期借款。截止2010年6月30日, 借款余额1,500万元。

30. 2009年12月27日, 徐州荣盛以拥有的徐州市徐土国用(2009)第30983号、徐土国用(2009)第30979号土地使用权进行抵押, 取得徐州沛县农村信用合作联社2,000万元。截止2010年6月30日, 借款余额2,000万元。

31. 2009年11月27日, 本公司以其拥有的聊国用(2009)第041号土地使用权作抵押, 取得中国工商银行股份有限公司聊城市中支行长期借款7,000万元, 截止2010年6月30日, 借款余额为7,000万元。

32. 2009年12月29日, 本公司以拥有的廊开国用(2009)字第119号土地使用权和位于廊坊开发区祥云道83号房产证为廊坊市房权证廊开字第H4930号的房产作抵押, 取得沧州银行股份有限公司新华东路支行短期借款10,000万元。截止至2010年6月30日, 借款余额10,000万元。

33. 2010年1月7日, 本公司以拥有的邯郸市邯市国用(2007)字第G010008号土地使用权作抵押, 取得中国建设银行股份有限公司邯郸住房城建支行长期借款7,285万元。截止至2010年6月30日, 借款余额7,285万元。

34. 2010年3月3日, 本公司以拥有的南京市宁国用(2009)字第021829号土地使用权作抵押, 取得中国工商银行股份有限公司南京大厂支行长期借款10,000万元。截止至2010年6月30日, 借款余额10,000万元。

35. 2010年3月2日, 本公司以拥有的邯郸市国用(2009)字第H010032号土地使用权作抵押, 取得中国工商银行股份有限公司廊坊开发区支行长期借款23,000万元。截止至2010年6月30日, 借款余额23,000万元。

36. 2010年3月24日，本公司以拥有的徐州市徐土国用（2009）字第30984号土地使用权作抵押，取得中国农业银行股份有限公司徐州分行长期借款12,880万元。截止至2010年6月30日，借款余额12,880万元。

37. 2010年4月27日，本公司以拥有的徐州市徐土国用（2009）字第01884号土地使用权作抵押，取得中国农业银行股份有限公司徐州分行长期借款11,120万元。截止至2010年6月30日，借款余额11,120万元。

38. 2010年3月25日，本公司以拥有的邯郸市国用（2009）字第H010030号、邯郸市国用（2009）字第H010031号土地使用权作抵押，取得中国农业银行股份有限公司邯郸人民支行长期借款11,000万元。截止至2010年6月30日，借款余额11,000万元。

39. 2010年4月13日，本公司以拥有的廊坊市廊国用（2010）字第00414号土地使用权作抵押，取得中国农业银行股份有限公司邯郸人民支行长期借款13,000万元。截止至2010年6月30日，借款余额13,000万元。

40. 2010年4月20日，本公司以拥有的廊坊市廊开国用（2009）字第118号、香国用（2009）字第0297号土地使用权作抵押，取得中国农业银行股份有限公司香河县支行长期借款19,700万元。截止至2010年6月30日，借款余额19,700万元。

41. 2010年4月20日，本公司以拥有的蚌埠市蚌国用（出让）字第2010036号土地使用权作抵押，取得中国银行股份有限公司蚌埠分行长期借款11,500万元。截止至2010年6月30日，借款余额11,500万元。

42. 2010年4月23日，本公司以拥有的廊坊市廊国用（2009）字第118号土地使用权作抵押，取得中国建设银行股份有限公司廊坊住房城建支行长期借款16,000万元。截止至2010年6月30日，借款余额16,000万元。

43. 2010年5月26日，本公司以拥有的沈阳市沈北国用（2010）字第047号土地使用权作抵押，取得中国农业银行股份有限公司辽宁省分行营业部长期借款14,000万元。截止至2010年6月30日，借款余额14,000万元。

44. 2010年5月26日，本公司以拥有的沈阳市沈北国用（2010）字第056号土地使用权作抵押，取得中国农业银行股份有限公司辽宁省分行营业部长期借款20,000万元。截止至2010年6月30日，借款余额20,000万元。

45. 2010年6月29日，本公司以拥有的蚌埠市蚌国用（出让）字第2010162号、蚌埠市蚌国用（出让）字第2010163号、蚌埠市蚌国用（出让）字第2010164号、蚌埠市蚌国用（出让）字第2010165号土地使用权作抵押，取得中国农业银行股份有限公司蚌埠科苑支行长期借款5,500万元。截止至2010年6月30日，借款余额5,500万元。

## 2. 在报告日，未计入本公司资产负债表的承诺事项如下：

已签约但尚未于财务报表中确认的购建资产承诺	期末数（万元）
工程款	211,250.02
土地款	200,731.50
合计	411,981.52

截止2010年6月30日，公司尚有已签合同（主要为建安与土地合同）未付的约定资本项目支出及股权收购支出共计人民币411,981.52万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义

务同时，若干年内支付。

#### 十、资产负债表日后非调整事项

1、2010年7月3日，公司全资子公司唐山荣盛房地产开发有限公司参加了唐山市国土资源局丰南区分局的国有建设用地使用权挂牌活动，取得了唐山市丰南区 2010-14 号地块 1、地块2、地块 3、2010-15 号地块 1、地块 2 等 5 宗地块的国有土地使用权。

2. 2010年7月9日本公司母公司荣盛控股股份有限公司与联华国际信托有限公司签订 LHXT[2010]090G0ZH 的《股权收益权买卖及回购合同》。合同约定荣盛控股将其持有的8,700.00 万股本公司股权收益权转让给联华国际信托，股权收益权转让价款金额人民币30,000.00万元，由联华国际信托以信托计划募集资金购买，荣盛控股与股权收益权转让日起满2年之日向乙方回购股权收益权，并支付回购价款。2010年7月12日本公司母公司荣盛控股股份有限公司将该 8,700.00万股质押给联华信托股份有限公司，质押期限自2010年7月12日至质押双方向中国证券登记结算深圳分公司办理解除质押为止。上述质押登记手续已于2010年7月12日在中国证券登记结算深圳分公司办理完毕。

3、2010年7月13日，公司参加了沧州市国土资源局组织国有建设用地使用权拍卖活动，以 840.00万元人民币的价格取得了沧州市 CTP-1004 号地块的国有土地使用权。

4、2010年7月23日荣盛（徐州）房地产开发有限公司出资2,000.00万元，注册成立荣盛（邳州）房地产开发有限公司，持股比例100%，荣盛（邳州）房地产开发有限公司注册资本2,000.00 万元，经营房地产开发销售。

#### 十一、其他重要事项

1. 2009年7月31日，荣盛控股、荣盛建设已分别将其持有的本公司限售流通股 10,700 万股、6,000 万股质押给华宝信托有限责任公司，质押期限自 2009 年 7 月 31 日起至质押双方向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理解除质押为止。2010 年 3 月 6 日，公司接到荣盛控股通知，荣盛控股于 2010 年 3 月 4 日将其质押给华宝信托的 10,700 万股股份中的 5,200 万股办理解除质押的手续，剩余 5,500 万股继续质押。（2010 年 5 月 26 日，公司实施 2009 年度利润分配方案后，荣盛控股、荣盛建设质押股份自动变更为 8,800 万股、9,600 万股）。

2. 2009 年 9 月 9 日，荣盛建设将其持有的本公司限售流通股 7,500 万股股质押给江苏省国际信托有限责任公司，质押期自 2009 年 9 月 9 日起至质押双方向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理解除质押为止（2010 年 5 月 26 日，公司实施 2009 年度利润分配方案后，质押股份自动变更为 12,000 万股）。

3. 2009年10月26日,荣盛控股将其持有的本公司限售流通股8,000万股质押给中诚信托,质押期限自2009年10月26日至2012年10月25日。(2010年5月26日,公司实施2009年度利润分配方案后,质押股份自动变更为12,800万股)。

4. 2010年3月5日荣盛控股将其持有的本公司限售流通股6,700万股质押给华宝信托,质押期限自2010年3月5日起至质押双方向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理解除质押为止。(2010年5月26日,公司实施2009年度利润分配方案后,质押股份自动变更为10,720万股)。

5. 2010年6月17日,荣盛控股将其持有的本公司限售流通股8,320万股质押给华宝信托有限责任公司,质押期限自2010年6月10日起至质押双方向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理解除质押为止。

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

#### 1. 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例
单项金额重大的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	7,252.00	0.11	3,626.00	50.00	7,252.00	0.05	3,626.00	50.00
其他不重大应收账款	6,334,515.92	99.89	318,172.94	5.02	14,735,431.47	99.95	802,776.16	5.45
合计	6,341,767.92	100.00	321,798.94	5.07	14,742,683.47	100.00	806,402.16	5.47

#### 2. 期末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款:

种类	期末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例
三年以上至五年以内(含五年)	7,252.00	0.11	3,626.00	50.00	7,252.00	0.05	3,626.00	50.00
合计	7,252.00	0.11	3,626.00	50.00	7,252.00	0.05	3,626.00	50.00

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款为账龄在三年以上的应收账款。

3. 本期未发生前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况。

4. 本期未发生通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备的情况。

5. 本期未发生实际核销的应收账款情况。

6. 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

7. 应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
林金庆	购房客户	573,000.00	1 年以内	3.89
张杰	购房客户	560,000.00	1 年以内	3.80
马翔炜	购房客户	430,000.00	1 年以内	2.92
谢兵 洪晓燕	购房客户	387,000.00	1 年以内	2.63
吕海红	购房客户	330,000.00	1 年以内	2.24
合计		2,280,000.00		15.47

8. 本期无应收关联方账款情况。

## （二）其他应收款

1. 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例
单项金额重大的其他应收款	4,077,340,366.50	98.56	3,183,887.33	0.08	2,484,251,432.06	99.29	3,686,100.07	0.14
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	5,441,497.37	0.13	3,224,660.69	59.26	4,388,818.37	0.18	2,792,228.19	63.62
其他不重大其他应收款	54,047,877.59	1.31	4,391,822.36	8.13	13,313,276.21	0.53	1,491,599.26	11.20
合计	4,136,829,741.46	100.00	10,800,370.38	0.26	2,501,953,526.64	100.00	7,969,927.52	0.32

2. 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

除纳入合并范围内的子公司不计提外坏账准备外，期末单项金额重大或虽不重大但单独进

行减值测试的其他应收款坏账准备计提如下：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	理由
廊坊市广阳区尖塔镇财政集中支付中心	2,000,000.00	---	---	无风险
廊坊市土地储备交易中心	100,000,000.00	---	---	无风险
香河县规范村庄整理工作指挥部	20,000,000.00	---	---	无风险
廊坊市广阳区建设局	20,000,000.00	---	---	无风险
呼和浩特土地收购储备拍卖中心	200,000,000.00	---	---	无风险
中国林业产权交易所有限公司	40,000,000.00	---	---	无风险
唐山市丰南区丰南镇财政所	150,000,000.00	---	---	无风险
土地保证金-屠宰场	1,680,000.00	---	---	无风险
合计	533,680,000.00	---	---	

### 3. 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
三年以上至五年以内(含五年)	4,245,859.37	0.10	2,029,022.69	3,193,180.37	0.13	1,596,590.19
五年以上	1,195,638.00	0.03	1,195,638.00	1,195,638.00	0.05	1,195,638.00
合计	5,441,497.37	0.13	3,224,660.69	4,388,818.37	0.18	2,792,228.19

3. 本期未发生前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款以及本期通过重组等其他方式收回的其他应收款金额情况。

4. 本期未实际核销的其他应收款。

5. 期末其他应收款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6. 金额较大的其他应收款的性质或内容

7. 其他应收款金额前五名情况

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(%)	性质或内容
蚌埠置业	子公司	535,705,368.00	1至2年	12.95	内部往来

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 (%)	性质或内容
唐山公司	子公司	510,080,107.57	1年以内	12.33	内部往来
沈阳公司	子公司	487,491,981.54	1年以内	11.78	内部往来
南京华欧	子公司	262,880,508.01	1年以内	6.35	内部往来
荣盛富翔	子公司	260,097,185.50	1年以内	6.29	内部往来
合计		2,056,255,150.62		49.71	

8. 本期无应收关联方账款情况。

9. 本期无终止确认的其他应收款项情况。

10. 本期无以其他应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债。



(三) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	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
荣盛物业	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100.00	100.00		---	---	---
荣盛设计	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00	100.00		---	---	---
南京置业	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	100.00	100.00		---	---	---
徐州荣盛	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00	100.00		---	---	---
河北荣盛	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00	100.00		---	---	---
盛远地产	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00	100.00		---	---	---
长沙荣盛	成本法	40,500,000.00	40,500,000.00		40,500,000.00	90.00	90.00		---	---	---
荣盛酒店	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100.00	100.00		---	---	---
蚌埠置业	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	100.00	100.00		---	---	---
荣盛实业	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00	100.00		---	---	---
沈阳荣盛	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00	100.00		---	---	---
济南铭翰	成本法	49,976,358.60	29,976,358.60	20,000,000	49,976,358.60	100.00	100.00		---	---	---
荣盛香港	成本法	517,658,940.00	517,658,940.00		517,658,940.00	100.00	100.00		---	---	---
荣盛开发	成本法	580,682,121.00	580,682,121.00		580,682,121.00	100.00	100.00		---	---	---
荣盛广东	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	100.00	100.00		---	---	---
荣盛富翔	成本法	79,000,000.00	79,000,000.00		79,000,000.00	79.00	79.00		---	---	---
荣盛中天	成本法	204,813,000.00		204,813,000.00	204,813,000.00	75.00	75.00		---	---	---
常州公司	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00	100.00	100.00		---	---	---
唐山荣盛	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00		---	---	---

被投资单位	核算方法	初始投资成本	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
呼和浩特公司	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00	100.00	100.00		---	---	---
秦皇岛公司	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00	100.00	100.00		---	---	---
林权交易中心	权益法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00	20.00	20.00		---	---	---
成都荣盛	权益法	32,000,000.00		32,000,000.00	32,000,000.00	42.67	42.67		---	---	---
合计		1,990,630,419.60	1,583,817,419.60	406,813,000.00	1,990,630,419.60				---	---	---

#### (四) 营业收入及营业成本

##### 1. 营业收入

项 目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
营业收入	1,530,299,968.30	1,055,845,023.90
营业成本	1,101,775,590.99	696,670,886.29

##### 2. 分行业列示营业收入、营业成本

行业名称	2010 年 1-6 月		2009 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	1,530,299,968.30	1,101,775,590.99	1,055,845,023.90	696,670,886.29

##### 3. 分业务分部列示营业收入、营业成本

项目	2010 年 1-6 月		2009 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 主营业务收入				
商品房销售	1,528,916,247.50	1,100,074,242.55	1,053,000,523.50	692,937,990.03
小 计	1,528,916,247.50	1,100,074,242.55	1,053,000,523.50	692,937,990.03
2. 其他业务收入	1,383,720.80	1,701,348.44	2,844,500.40	3,732,896.26
合 计	1,530,299,968.30	1,101,775,590.99	1,055,845,023.90	696,670,886.29

##### 4. 分地区列示营业收入、营业成本

地区名称	2010 年 1-6 月		2009 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
河北廊坊	53,772,127.90	25,400,724.22	355,454,012.90	242,959,786.99
江苏南京	297,706,999.00	218,990,534.51	224,914,001.00	138,792,519.40
河北沧州	297,929,201.00	221,016,360.92	154,453,109.00	104,087,230.27
安徽蚌埠	85,682,716.40	50,111,999.42	77,452,597.00	45,934,896.35
河北邯郸	599,409,112.00	449,996,298.51	-	-
山东聊城	195,799,812.00	136,259,673.41	243,571,304.00	164,896,453.28
合 计	1,530,299,968.30	1,101,775,590.99	1,055,845,023.90	696,670,886.29

##### 5. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的(%)
中国工商银行聊城市市中支行	2,778,780.00	0.18
陈金华	2,374,871.00	0.16
廊坊市济桦工程咨询有限公司	1,391,183.00	0.09
张杰	1,120,752.00	0.07
赵国庆	1,110,146.00	0.07
合计	8,775,732.00	0.57

#### (六) 现金流量表补充资料

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	200,784,104.67	189,396,841.58
加：资产减值准备	2,345,839.64	1,559,879.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,757,412.53	2,912,265.72
无形资产摊销	1,415,633.93	1,499,368.47
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	4,116.93	2,107.25
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	12,547,666.66	
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-813,106.14	-391,094.89
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-552,201,398.61	11,601,549.63
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,368,134,769.30	85,696,056.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,070,141,764.95	214,950,553.87
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	369,847,265.26	507,227,527.98
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	715,110,801.09	688,464,959.03
减：现金的年初余额	694,042,510.05	541,714,143.63
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的年初余额		-
现金及现金等价物净增加额	21,068,291.04	146,750,815.40

### 十三、补充资料

#### (一) 当期非经常性损益明细表

明细项目	本期发生额	说明
(一) 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	-12,391.92	
(二) 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；	---	
(三) 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；	13,379,800.00	见营业外收入
(四) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	---	
(五) 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；	---	
(六) 非货币性资产交换损益；	---	
(七) 委托他人投资或管理资产的损益；	---	
(八) 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；	---	
(九) 债务重组损益；	---	
(十) 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；	---	
(十一) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；	---	
(十二) 同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	---	
(十三) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；	---	
(十四) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益；	---	
(十五) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；	---	
(十六) 对外委托贷款取得的损益；	---	
(十七) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动损益；	---	
(十八) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调损益的影响；	---	

(十九) 受托经营取得的托管费收入;	---
(二十) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出;	-43,047,828.66
(二十一) 其他符合非经常性损益定义的损益项目;	---
(二十二) 少数股东损益的影响数;	-2,235.00
(二十三) 所得税的影响数;	7,420,105.15
合计	<u>-22,262,550.44</u>

## (二) 净资产收益率及每股收益:

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.13%	0.28	0.28
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.69%	0.29	0.29

## (三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额(或本期金额)	年初余额(或上年同期)	变动比率%	变动原因
其他应收款	1,629,527,639.49	251,629,884.96	547.59	主要原因是本期支付呼和浩特、临沂土地保证金、唐山预付拆迁款以及应收南京仙林土地返还款增加所致。
存货	10,258,983,862.63	8,493,247,887.04	20.79	公司经营规模扩大,本期新增土地和建设投入增加所致。
在建工程	367,666,077.33	237,943,094.35	54.52	公司经营规模扩大,本期新增土地和建设投入增加所致。
长期股权投资	42,000,000.00			本期新增出资成立不纳入合并范围的林权交易中心、成都荣盛公司。
长期待摊费用	114,653,820.34	20,815,434.75	450.81	主要原因是沧州、廊坊、聊城酒店本期装修投入增加所致。
短期借款	316,564,000.00	236,564,000.00	33.82	主要原因是经营规模扩大,借款增加所致。
长期借款	3,863,000,000.00	2,529,150,000.00	52.74	主要原因是经营规模扩大,借款增加所致。
股本	1,433,600,000.00	896,000,000.00	60.00	未分配利润和资本公积转增股本。
营业收入	2,858,062,856.48	1,411,980,654.15	102.42	主要原因是结转销售面积增加。
营业成本	1,953,579,119.67	930,616,348.39	109.92	主要原因是结转销售面积增加。
营业税金及附加	220,356,701.28	97,712,699.31	125.51	营业收入增加,计提的税金相应增加
管理费用	68,628,648.88	32,749,930.26	109.55	主要原因是经营规模扩大与报告期

报表项目	期末余额（或本期金额）	年初余额（或上年同期）	变动比率%	变动原因
财务费用	25,323,452.22	-949,380.02	2767.37	内新增秦皇岛、呼和浩特等公司费用支出所致。 中诚信托有限责任公司、华宝信托有限公司的资金利息费用化处理导致财务费用增加。
资产减值损失	3,501,508.68	741,778.36	372.04	主要原因是应收账款和其他应收款增加，相应计提减值准备增加所致。
营业外收入	18,414,514.46	1,035,846.61	1677.73	主要原因是蚌埠公司收到税费返还所致。
营业外支出	48,094,935.04	56,439.79	85114.59	主要原因是南京仙林土地违约金支出所致。
所得税费用	132,507,087.15	84,934,931.39	56.01	主要是当期利润增加，计提所得税费用增加所致。

#### 十四、财务报表的批准

本财务报表已经公司董事会于 2010 年 8 月 4 日批准报出。

## 第七节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人签名的公司 2010 年半年度报告；
- 二、载有法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告；
- 三、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本的正本及公告的原件；
- 四、其他相关资料。

荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人： 耿建明

二〇一〇年八月四日