



荣安地产股份有限公司

2012 年度报告

2013 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

本年度报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

目录

2012 年度报告.....	2
一、重要提示、目录和释义	2
二、公司简介.....	5
三、会计数据和财务指标摘要	7
四、董事会报告.....	9
五、重要事项.....	19
六、股份变动及股东情况	26
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况	29
八、公司治理.....	35
九、内部控制.....	39
十、财务报告.....	41
十一、备查文件目录	125

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
宁波证监局	指	中国证券监督管理委员会宁波监管局
公司、本公司或荣安地产	指	荣安地产股份有限公司
荣安集团	指	荣安集团股份有限公司
报告期	指	2012 年 1 月 1 日-2012 年 12 月 31 日

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	荣安地产	股票代码	000517
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	荣安地产股份有限公司		
公司的中文简称	荣安地产		
公司的外文名称（如有）	RONGAN PROPERTY CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	RONGAN PROPERTY		
公司的法定代表人	王久芳		
注册地址	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号(14-12)		
注册地址的邮政编码	315010		
办公地址	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 11 楼、15 楼、16 楼		
办公地址的邮政编码	315010		
公司网址	http://www.rongan.com.cn/		
电子信箱	stock@000517.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》和《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.szse.cn/ http://www.cninfo.com.cn/
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1989 年 05 月 19 日	庄桥宁慈公路边	3302001000354	330204144068565	14406856-5
报告期末注册	2011 年 06 月 15 日	浙江省宁波市海曙 区灵桥路 513 号 (14-12)	330200000013909	330204144068565	14406856-5
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司股票于 1993 年 8 月 6 日在深圳证券交易所上市。公司主营冷轧、冷拔管设备、精密无缝钢管及其延伸产品。1999 年 10 月 31 日，公司召开股东大会审议通过章程修正案，变更后主营范围为：通讯设备（除无线电发射设备）、电子网络产品的开发、研制；计算机软件开发、研制。2009 年 6 月 8 日，公司召开股东大会审议通过章程修正案，变更后主营业务范围为：房地产开发、经营；物业服务；房屋租赁；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金交电、化工产品、制冷空调设备的批发、零售；市政工程施工；工业与民用建筑工程；实业投资。				
历次控股股东的变更情况（如有）	公司上市之初的控股股东为宁波市财政局。1999 年，公司经过重大资产重组，控股股东变更为深圳市新海投资控股有限公司。2009 年 4 月 10 日，荣安集团股份有限公司通过定向增发方式持有本公司 78.02% 股份，成为本公司当前第一大股东。				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天衡会计师事务所有限公司
会计师事务所办公地址	南京市正洪街十八号东宇大厦八楼
签字会计师姓名	胡学文、刘洁

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入（元）	2,056,054,459.29	1,627,407,093.35	26.34%	1,249,938,654.88
归属于上市公司股东的净利润（元）	424,271,520.60	404,750,497.11	4.82%	246,566,355.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	366,779,350.43	292,546,657.63	25.37%	248,858,674.68
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,879,542,437.98	-530,547,950.65	642.75%	-1,994,940,027.81
基本每股收益（元/股）	0.3998	0.3814	4.82%	0.2323
稀释每股收益（元/股）	0.3998	0.3814	4.82%	0.2323
净资产收益率（%）	16.78%	19.2%	-2.42%	13.83%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产（元）	10,728,785,497.09	10,325,829,311.80	3.9%	7,180,620,065.29
归属于上市公司股东的净资产（归属于上市公司股东的所有者权益）（元）	2,801,604,058.21	2,310,373,767.53	21.26%	1,905,623,270.42

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-4,031.52	111,542,274.85	-1,908.80	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	142,101.00	6,008,900.00		
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时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	106,571,159.33			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生	73,543,631.82			

的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			36,544.54	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-131,144,936.51	-4,360,432.38	-2,786,271.23	
所得税影响额	-8,384,246.05	986,902.99	-459,316.18	
合计	57,492,170.17	112,203,839.48	-2,292,319.31	--

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

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2012年,对于我们房地产行业来说是跌宕起伏的一年,在刚性需求以及合理的改善型需求的支撑下,2012年中国房地产市场走出了先抑后扬的行情。年初,楼市成交量大幅下滑,随后市场稳步回暖。另一方面,土地市场上半年成交稀少,而进入9月份后,成交逐渐活跃。在此背景下,2012年宁波楼市也是经历了从下降到回升的趋势,据统计,2012年全年宁波市六区共计成交商品住宅20068套,同比2011年上涨47.92%。

从整体上看,2012年坚持房地产调控不放松的总基调始终没有改变。中央政府多次强调坚持房地产调控不动摇,坚决抑制投资投机性购房需求,以限购、限贷、限价为代表的房地产调控政策得到了较好的贯彻执行,有效地抑制了房价过快上涨,推动房地产行业平稳、健康的发展。

在这种形势下,公司及时调整战略布局,围绕“以战略为导向,向管理要效益,控制风险、稳健发展”的整体发展思路,严格控制成本,积极调整营销策略,强化现金流管理,也取得了超预期的成绩。2012年,公司共计实现签约收入52亿元,销售回款50.7亿元。全年实现营业收入20.56亿元,较上年同期增加26.34%;营业利润6.32亿元,较上年同期增长55.31%;归属于上市公司股东的净利润4.24亿元,较上年增长4.82%;基本每股收益0.40元/股,较上年增长4.82%;总资产107.29亿元,较上年末增长3.90%;公司所有者权益28.02亿元,较上年末增长21.26%;加权平均净资产收益率16.78%;资产负债率73.89%,不考虑预收账款后的资产负债率为28.12%。

2012年,公司在建房屋建筑面积约96.48万平方米,竣工交付房屋面积(包括地下室)约12.96万平方米,完成房地产建设投资约16.46亿元。公司主要项目开发进展情况如下:

项目名称	所在位置	占地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	开盘日期	项目状态
荣安府	宁波	67785	205178	2011年5月	竣工在售,已于2012年12月交付
荣安心居	宁波	33301	96913	2011年9月	在建在售,预计于2013年上半年交付
荣合公馆	宁波	19300	56339	2011年10月	竣工在售,已于2013年1月交付
荣安华府	台州	71293	156800	2011年11月	在建在售,预计于2013年下半年交付
荣安大厦	宁波	6238	43006	——	出租
荣和置业大厦	杭州	5231	37000	——	出租
荣安蝶园	宁波	35392	76853	2012年5月	在建在售,预计于2013年下半年交付
荣安望江南	杭州	24202	88313	2012年6月	在建在售
凤凰城	宁海	94940	284416	待定	在建

二、主营业务分析

1、概述

公司本期营业收入为2,056,054,459.29元,比上年同期增加428,647,365.94元,增幅为26.34%,本期营业成本为1,147,696,842.58元,比上年同期增加223,917,404.39元,增幅为24.24%,以上主要原因为本年度荣安府及江苏荣安三期交付。本期销售费用为41,225,212.82元,比上年同期增加7,626,425.36元,增幅为22.70%,主要原因为销售代理费用增加和公司各楼盘加大宣传力度所致。

2、收入

说明

本年度主要业务收入为房地产开发经营及物业管理。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	47,616,074.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	2.32%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	第一名	14,698,291.00	0.72%
2	第二名	8,598,109.00	0.42%
3	第三名	8,248,301.00	0.4%
4	第四五	8,107,431.00	0.39%
5	第五名	7,963,942.00	0.39%
合计	——	47,616,074.00	2.32%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产销售及物 业	房地产销售及物 业	1,147,694,557.78	99.99%	923,050,401.11	99.92%	0.07%
租赁	租赁	2,284.80	0.01%	729,037.08	0.08%	-0.07%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	

房地产及物业	荣安府	794,899,930.38	69.26%	0.00	0%	69.26%
房地产及物业	水尚澜珊	305,178.24	0.03%	1,036,883.52	0.11%	-0.08%
房地产及物业	尚湖中央花园	286,314,992.13	24.95%	658,466,347.43	71.34%	-46.39%
房地产及物业	荣安和院	1,397,654.27	0.12%	4,523,343.72	0.49%	-0.37%
房地产及物业	荣安琴湾	30,905,960.96	2.69%	214,281,289.30	23.21%	-20.52%
房地产及物业	荣安花园	0.00	0%	29,996,464.25	3.25%	-3.25%
房地产及物业	物业管理	10,213,758.41	0.89%	13,004,876.17	1.41%	-0.52%
其它	其它	23,657,083.39	2.06%	1,741,196.72	0.19%	1.87%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	522,160,250.29
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	78.17%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	第一名	196,448,909.29	29.41%
2	第二名	159,500,000.00	23.88%
3	第三名	78,865,000.00	11.81%
4	第四名	44,907,000.00	6.72%
5	第五名	42,439,341.00	6.35%
合计	——	522,160,250.29	78.17%

4、费用

报告期财务费用-69,381,479.99元，较上期减少72,385,550.84元，减幅为2409.58%，原因为子公司未确认融资费用摊销。

5、研发支出

无

6、现金流

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	5,207,953,052.59	2,625,736,202.59	84.76%
经营活动现金流出小计	2,328,410,614.61	3,156,284,153.24	-37.53%
经营活动产生的现金流量净额	2,879,542,437.98	-530,547,950.65	642.75%

投资活动现金流入小计	305,210,353.67	123,063,946.12	148.01%
投资活动现金流出小计	21,868,788.06	21,902,105.14	-0.15%
投资活动产生的现金流量净额	283,341,565.61	101,161,840.98	180.09%
筹资活动现金流入小计	2,197,678,360.11	3,632,000,000.00	-39.49%
筹资活动现金流出小计	5,438,910,425.35	2,919,358,702.14	86.3%
筹资活动产生的现金流量净额	-3,241,232,065.24	712,641,297.86	-554.82%
现金及现金等价物净增加额	-78,348,061.65	283,255,188.19	-127.66%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

本年度经营活动现金流入增幅较大，原因为报告期新开或在售楼盘较多，房款回收增多。本年度投资活动现金流入增幅较大，原因为报告期处置了子公司江苏荣安，从而使现金流入。本年度筹资活动现金流入减少，原因为报告期房款回收较多，减少了银行融资。本年度筹资活动现金流出增幅较大，原因为报告期提前归还项目开发贷款及到期贷款所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产开发及物业管理	2,037,657,687.98	1,124,037,474.39	44.84%	25.45%	22%	1.56%
其它	18,044,724.65	23,657,083.39	-31.1%	842.13%	1,258.67%	-40.19%
分产品						
房地产开发及物业管理	2,037,657,687.98	1,124,037,474.39	44.84%	25.45%	22%	1.56%
其它	18,044,724.65	23,657,083.39	-31.1%	842.13%	1,258.67%	-40.19%
分地区						
浙江省内	1,393,664,486.63	861,379,565.65	38.19%	68.93%	225.56%	-0.7%
浙江省外	662,037,926.00	286,314,992.13	56.75%	-44.52%	-56.52%	11.94%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 (%)
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)	
货币资金	370,200,247.96	3.45%	472,898,309.61	4.58%	-1.13%
应收账款	15,371,045.07	0.14%	20,039,631.75	0.19%	-0.05%
存货	7,361,126,409.24	68.61%	9,733,616,190.23	94.26%	-25.65%
投资性房地产	223,615,807.58	2.08%			2.08%
长期股权投资	24,076,579.89	0.22%	25,082,303.82	0.24%	-0.02%
固定资产	10,391,545.54	0.1%	9,689,535.30	0.09%	0.01%

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增减 (%)
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)	
短期借款	200,000,000.00	1.86%	10,000,000.00	0.1%	1.76%
长期借款	533,000,000.00	4.97%	1,056,000,000.00	10.23%	-5.26%

五、核心竞争力分析

1、优秀的企业文化

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

2、稳健的财务管理

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

3、卓越的品质管理

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

致力于将细节做到完美，使其被客户深刻感知和广泛认同，品质管理逐步成为公司区域性发展的核心竞争力。

六、投资状况分析

1、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产 (元)	净资产 (元)	营业收入 (元)	营业利润 (元)	净利润 (元)
宁波康园房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	荣安府	500000000	3,344,612,967.91	732,267,576.25	1,495,566,540.00	204,245,016.89	154,922,686.19

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
浙江龙游天苑建设有限公司	扩大经营范围	股权受让	较小
江苏荣安置业有限公司	缩小战线	股权转让	增加净利润 7,917.09 万元

七、公司未来发展的展望

1、行业发展趋势和竞争格局

房地产是社会政治经济网络的重要结点。国家一方面坚持房地产政策不动摇，另一方面通过“预调微调”政策保持稳增长。在中国正处于经济结构转型的关键时期，“稳增长、调结构”将在很长时间内成为国家经济发展的主旋律，房地产行业也不被允许出现大起大落。总体上看，国家一直鼓励刚需性和改善性住房需求，严厉打击投资投机性购房，可见住宅将会日益回归居住本质，而房地产行业利润也逐渐趋于社会平均水平，将逐步转入健康、理性的发展之路，行业的增速将有所回落。但是伴随着新型城镇化进程的展开，可能将唤醒新一轮住房需求的释放。房地产行业发展前景仍然广阔。目前全国商品房库存仍处于高位，市场集中度在不断的提升，所以未来行业竞争将会更加的激烈，并且行业集中度会越来越高，做强品牌，做大规模将成为未来的生存之道。

2013年，宏观经济政策的总体要求是“稳增长、转方式、夯基础、调结构、城镇化、重民生、推改革”，这将给房地产业带来新的机遇和挑战。十八大已经把新型城镇化作为国家重大战略任务，大力推进新型城镇化会对房地产市场需求产生实质影响，引导投资开发和供给机构的进一步调整。

2、公司发展战略

2013年，公司将继续坚持“以战略为导向，向管理要效益，控制风险，稳健发展”的经营发展思路。以房地产为主营业务，做专做精。快速开发，快速回笼资金。同时，积极渗透到房地产开发的上下游业务。上游拓展建筑施工、园林绿化、市政工程等业务，并积极探索节能环保建材的使用，适时推出绿色住宅，同时伺机进行绿色环保新材料、新技术项目的投资；下游积极做好物业管理工作，打造公司住宅产品完满的售后服务。积极向房地产开发的上下游拓展，不仅为公司打造全产业链业务打下基础，又能有效分散公司投资风险，规避商业住宅开发的政策风险，开拓新的利润增长点。同时，公司将谨慎探索跨行业投资，抓紧当前经济转型期资产价格普遍较低的市场机遇，适当进行矿业投资。

在房地产主营业务的经营模式上，以开发为主体，以代建、建设为侧翼，形成“一体两翼”的发展模式。

在区域布局上,公司主要将资源集中在浙江省内,重点发展宁波市鄞州区(中心区、下应、古林片区)、杭州、台州(椒江区)。

在产品定位上,重点开发刚性需求为主的快去化率产品,包括首次置业和改善型置业。产品分为A、B、C三类。A类为高端中户住宅,地段好,主要满足高端购房需求,面积为90-160平方;B类为中高档优质住宅,满足改善型置业、首次置业需求,面积为80-140平方;C类为政府招标的代建项目,面积为90平方以下。

3、2013年度经营计划和运营措施

2013年,公司要努力实现签约收入37亿元,销售回款35亿元,实现2块以上土地的储备(价值10-15亿)。荣合公馆、荣安心居、荣安蝶园、荣安华府按期实现交付。

为推动新年度经营计划的落实,保证经营目标的顺利完成,公司采取的运营措施如下:

(1) 贯彻实施标准化运营

持续推进科学管理,贯彻实施标准化运营,实现管理架构、项目拓展、规划设计、材料采购、工程招投标、工程管理以及营销等七大方面标准化,保障项目快速周转,降低政策、市场变化对公司经营的影响。

(2) 强化现金流管理

房地产企业是资本密集型企业,现金流是企业的生命线,公司将一如既往实施稳健的财务政策,在提升业绩增长的同时,尽可能地降低财务风险。首先,积极做好销售回款工作,快速回笼资金,保障充足的流动性。其次,做好“降负债、降利息、降税负”三降工作,三是银企合作,与大型银行建立起战略合作关系。四是谨慎拿地,严格控制拿地风险。

(3) 严格执行计划管理

进一步提高计划管理意识,完善计划管理体系,形成一整套科学的计划编制、执行、检查和评估机制。同时,要加强和提高计划的执行力。狠抓重点项目的计划管理,树立内部标杆。

(4) 进一步完善流程管理

以企业内控建设为契机,进一步梳理流程清单,细化工作流程,建立起一套严密的流程管理体系,保障企业高效运行。

(5) 进一步推进绩效管理

根据公司的权责体系,建立起完善的薪酬体系,完善绩效考核制度和操作方法,将绩效考核、绩效激励、绩效监督有机结合起来,创造一个公平、公正、积极向上的就业环境和奖优罚劣的氛围,充分调动员工的积极性,提高公司生产效率。

(6) 持续提升物业管理水平

进一步深化物业公司管理体制,增强物业公司造血功能,持续提升物业管理水平,把物业服务做精做强,努力打造荣安物业的一流品牌。

4、未来公司发展所需资金说明

公司主要的资金支出为购买土地及项目开发建设资金。公司一方面通过加强销售回款来保证资金的需求。另一方面,通过多方式多渠道获取用于公司经营发展所需的资金,如银行开发贷、银行抵押贷款、合作开发等。公司控股股东在日常经营中可为公司提供临时性的资金周转。下一步,公司将继续加强与金融机构和其他机构的合作,积极拓宽融资渠道和创新融资模式,多方面筹措资金满足公司经营发展的资金需求。

5、可能面对的风险

公司有全面的风险防范意识及完善的内部控制体系,未来经营过程中可能面对的风险更多的是来自于行业的系统性风险以及新拓展领域的风险。

(1) 政策风险。2012年第二季度,房地产市场在刚性需求的带动下开始回暖,2013年伊始,部分城市出现了房价快速反弹的苗头,基于政府严格控制部分城市房价过快上涨的调控目标及促进房地产市场健康发展的决心,国家先后出台了《关于国务院常务会议研究部署加强房地产市场调控的通知》和《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》,从完善稳定房价工作责任、坚决抑制投机投资性购房等方面制定了更严格的实施细则。使得行业短期内面临着许多不确定的宏观政策风险,并增加了对市场短期走势的预测难度和应对策略制定难度。

(2) 市场风险。政策频出,必将引起短期市场的跌宕起伏并影响市场的供给和需求,使得公司的销售策略不断调整,并给公司已开发项目的销售带来市场风险。

(3) 新拓展领域风险。公司战略转型，拟投资新的产业领域，需要有个熟识和不断积累行业资源的过程，存在经营不确定的风险。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

1、本期新纳入合并范围的主体

公司名称	期末净资产	本期净利润	备注
宁波荣安新材料实业有限公司	19,979,845.22	-20,154.78	注1
宁波康美房屋租赁有限公司	184,136,000.28	-4,863,999.72	注2
宁波康晟房地产销售代理有限公司	16,995,254.62	10,795,254.62	注3
浙江龙游天苑建设有限公司	10,038,604.49	-2,352,034.05	注4

注1：公司第八届董事会第四次会议审议通过了《关于投资设立新材料投资公司的议案》，公司投资设立全资子公司宁波荣安新材料实业有限公司。宁波荣安新材料实业有限公司成立于2012年5月11日，注册资本2,000.00万元，该注册资本业经宁波国信联合会计师事务所（普通合伙）甬国会验字[2012]008号《验资报告》验证。

注2：宁波康美房屋租赁有限公司系子公司宁波康园房地产开发有限公司投资设立的全资子公司，成立于2012年3月22日。注册资本18,900.00万元，该注册资本业经宁波国信联合会计师事务所（普通合伙）甬国会验字[2012]005号和甬国会验字[2012]011号《验资报告》验证。

注3：宁波康晟房地产销售代理有限公司系本公司投资设立的全资子公司，成立于2012年1月4日。注册资本620.00万元，该注册资本业经宁波国信联合会计师事务所（普通合伙）甬国会验字[2011]071号《验资报告》验证。

注4：2012年8月31日，公司全资子公司宁波康恺投资管理有限公司与祝翠泉、祝彩琴签署了《股权转让协议》，以2,000万元受让浙江龙游天苑建设有限公司100%股权（其中，祝翠泉持股90%，祝彩琴持股10%）。股权转让完毕后，宁波康恺投资管理有限公司持有浙江龙游天苑建设有限公司100%股权，自2012年10月起纳入公司合并财务报表。

2、本期不再纳入合并范围的主体

公司2012年第五次临时股东大会审议通过了《关于出售江苏荣安置业有限公司股权的议案》，同意公司及所属子公司宁波荣安房地产开发有限公司按照评估价格，分别以28,890.00万元、3,210.00万元转让所持有的江苏荣安置业有限公司90%、10%股权给杭州富展投资有限公司，于2012年10月26日办妥工商变更登记手续。自2012年11月1日起，江苏荣安置业有限公司不再纳入公司合并财务报表。

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
江苏荣安置业有限公司	215,438,840.67	154,409,931.93

九、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

报告期内，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、宁波证监局《关于转发进一步落实上市公司现金分红事项的通知》（甬证监发[2012]57号）的相关规定，公司于2012年8月7日召开了第八届董事会2012年第七次临时会议，审议通过了《荣安地产股份有限公司章程修正案》等内容，重新修订了《公司章程》中有关“利润分配政策”的条款，并于2012年8月24日经公司2012年第三次临时股东大会审议通过。修改后的《公司章程》已经载明利润分配的决策程序和机制，提供了中小股东充分表达意见和诉求的机会，同时明确了分红标准、比例、现金分红和发放股票股利的条件和对既定利润分配政策做出调整的条件。《公司章程》修改的利润分配政策充分维护了中小股东的利益。独立董事在修订《公司章程》利润分配政策的过程中积极履行职责，认真分析目前公司的状况并发表了专项意见，切实发挥了应有的作用。

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

公司近3年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

因公司2010年、2011年可供股东分配的利润为负，根据公司章程的规定，未进行利润分配及公积金转增股本。由于公司尚未弥补以前年度亏损，因此，公司2012年度分红派息方案为：不分配也不进行资本公积金转增。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2012 年	0.00	424,271,520.60	0%
2011 年	0.00	404,750,497.11	0%
2010 年	0.00	246,566,355.37	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十、社会责任情况

1、公司围绕工程建设过程中的安全文明施工、工程项目质量管理、环境保护与资源节约等方面，进行了相关的制度约束和风险控制。在安全文明施工方面，公司制定了《安全文明施工管理作业指引》，由公司的工程管理部指导施工单位和监理单位落实安全文明施工要求和措施，不定期地对施工现场进行检查，全面地对工程施工过程中的安全文明施工要求进行管控。在工程质量管理方面，公司十分重视工程项目的质量，视质量为企业的生命。公司采用多种手段对公司的工程项目质量进行管理控制，包括对承包商资质的把控，对原材料质量的把控，对施工行为的规范等，确保公司的工程项目质量可靠。在环境保护资源节约方面，公司积极使用节能型材料，实施绿色住宅产品战略，并积极督促承包商对施工过程中产生的废料进行妥善的处理。

2、在多年的经营实践中，公司提出了以“六个感恩”为核心，以承担社会责任为最高宗旨的企业文化，并成为荣安构建和谐企业的关键要素。自荣安成立以来，先后向各种慈善和公益事业捐款数千万元。2012年，公司进一步加大了对助困济贫光彩事业的投入，董事长王久芳先生亦被中共浙江省委统战部、浙江省工商业联合会、浙江省光彩事业促进会联合评为浙江省“光彩之星”；荣安在宁波海曙区慈善总会建立的“荣安慈善助困基金”规模从原先的300万元提高至600万元，帮助了更多的贫困家庭；荣安积极纳税，连续多年入围“宁波市纳税50强”；另外，荣安先后承办全市职工乒乓球赛、全市团员青年游泳比赛等公益赛事。公司亦组织员工积极投身社会公益事业，先后参与了宁波市“慈善一日捐”、对口支援贵州黄平贫困地区、帮扶宁波贫困学生、全员义务献血等慈善公益活动，良好地履行了社会责任。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 01-12 月	公司本部	电话沟通	个人	普通投资者	公司的基本情况、经营状况等
2012 年 02 月 07 日	公司会议室	实地调研	机构	厦门普尔投资管理有限公司	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012 年 02 月 16 日	公司会议室	实地调研	机构	上投摩根基金	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012 年 02 月 16 日	公司会议室	实地调研	机构	泽熙投资管理有限公司	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等

2012年02月21日	公司会议室	实地调研	机构	三菱日联证券	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012年02月22日	公司会议室	实地调研	机构	瑞士信贷	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012年02月23日	公司会议室	实地调研	机构	中银基金	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012年02月23日	公司会议室	实地调研	机构	海富通基金	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012年02月23日	公司会议室	实地调研	机构	富国基金	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012年02月23日	公司会议室	实地调研	机构	大成基金	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012年02月23日	公司会议室	实地调研	机构	华安基金	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012年02月14日	公司会议室	实地调研	机构	湘财证券	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012年02月24日	公司会议室	实地调研	机构	泽熙投资管理有限 公司	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012年09月06日	公司会议室	实地调研	机构	太平洋证券股份有 限公司	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

媒体质疑情况

适用 不适用

本年度公司无重大媒体质疑事项。

二、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于非同一控制下的企业合并)	自本期初至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于同一控制下的企业合并)	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关系(适用关联交易情形)	披露日期	披露索引
祝翠泉女士、祝彩琴女士	浙江龙游天苑建设有限公司100%股权	2,000	已收购完成,相关工商变更手续已经办理完成。	0	0	0%	否	不适用	2012年09月04日	中国证券报B021版、证券时报D016版、巨潮资讯网:《2012-030收购股权公告》

收购资产情况概述

2012年8月31日,公司全资子公司宁波康恺投资管理有限公司以2000万元受让浙江龙游天苑建设有限公司的股东祝翠泉女士、祝彩琴女士所持有的浙江龙游天苑建设有限公司100%股权。股权转让完毕后,浙江龙游天苑建设有限公司成为公司的控股子公司。

报告期内,相关工商变更手续已经办理完成。

2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售产生的损益	资产出售为上	资产出售定价	是否为关联交易	与交易对方的	所涉及的资产	所涉及的债权	披露日期	披露索引
------	-------	-----	----------	--------------	--------	--------	---------	--------	--------	--------	------	------

			元)	售日该 资产为 上市公 司贡献 的净利 润(万 元)	益(万 元)	市公司 贡献的 净利润 占利润 总额的 比例 (%)	原则	易	关联关 系(适 用关联 交易情 形)	产权是 否已全 部过户	债务是 否已全 部转移		
杭州富 展投资 有限公 司	江苏荣 安置业 有限公 司 100% 股权	2012-09 -28	32,100	10283.9 4	7,917.0 9	18.66%	评估价 格	是	公司实 际控制 人的关 联自然 人	是	是	2012 年 10 月 08 日	中国证 券报 B019 版、证 券时报 D029 版、巨 潮资讯 网： 《2012- 033 关 于出售 股权的 关联交 易公 告》

出售资产情况概述

经2012年9月28日的公司第八届董事会2012年第九次临时会议和2012年10月25日的公司2012年第五次临时股东大会审议，通过了《关于出售江苏荣安置业有限公司股权的议案》，同意公司及公司全资子公司宁波荣安房地产开发有限公司分别以28890万元、3210万元出售其所持有的江苏荣安置业有限公司90%、10%股权给杭州富展投资有限公司。杭州富展投资有限公司的实际控制人林韵强先生为本公司董事长王久芳先生的亲戚，根据规定，本次股权转让事项构成关联交易。

报告期内，股权转让手续已办理完成。

三、重大关联交易

1、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非 经营性资金 占用	期初余额(万 元)	本期发生额 (万元)	期末余额(万 元)
荣安集团股份有限公 司	母公司	应付关联方 债务	本公司向荣 安集团临时	否	197,616.49	-137,560	60,056.49

			借款				
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		为公司日常经营提供了资金支持。					

2、其他重大关联交易

经公司第八届董事会2012年第九次临时会议和公司2012年第五次临时股东大会批准，公司将公司及公司全资子公司宁波荣安房地产开发有限公司所持有的江苏荣安置业有限公司90%、10%的股权，分别以28890万元、3210万元出售给杭州富展投资有限公司。杭州富展投资有限公司的实际控制人林韵强先生为本公司董事长的亲戚，本次股权转让事项构成关联交易。重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《2012-033 关于出售股权的关联交易公告》	2012年10月08日	《中国证券报》B019版、《证券时报》D029版、巨潮资讯网

四、重大合同及其履行情况

1、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		9,600		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		9,600		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
宁波投创荣安置业有限公司	2012年07月05日	21,450	2012年07月05日	5,200	连带责任保证	三年	否	否
台州荣安置业有限公司	2012年09月01日	31,500	2012年09月01日	19,000	连带责任保证	16个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		52,950		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		24,200		
报告期末已审批的对子公司担		91,452		报告期末对子公司实际担保		60,200		

保额度合计 (B3)		余额合计 (B4)	
公司担保总额 (即前两大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	52,950	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	24,200
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	101,052	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	69,800
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例		24.91%	
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)		0	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)		1,000	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)		0	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)		1,000	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		无	
违反规定程序对外提供担保的说明		无	

2、其他重大合同

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同涉及资产的账面价值(万元)(如有)	合同涉及资产的评估价值(万元)(如有)	评估机构名称 (如有)	评估基准日 (如有)	定价原则	交易价格 (万元)	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况
宁波康信置业有限公司	宁波市国土资源局	—	—	—	—	双方协商	272,226.6	否	不适用	尚在执行之中

五、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	北京市华远集团有限公司和深圳市新海投资控股有限公司	承诺自公司股票恢复上市之日起三年内不转让其所持有公司的股份和不申请上市流通。	2008 年 12 月 15 日	自公司股票恢复上市之日起三年内 (2009 年 9 月 11 日 -2012 年 9 月 11 日)	截止本报告披露日, 上述承诺已履行完毕。公司 2013 年 1 月 25 日披露《限售股份解除限售提示性公告》, 限售股份于 2013 年 1 月 28 日起可上市流通。

收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无				
资产重组时所作承诺	荣安集团股份有限公司	荣安集团承诺：荣安集团认购甬成功（本公司重组前证券简称）本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日为起始日）起五年内不得转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于 15 元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。	2008 年 12 月 15 日	自公司股票恢复上市之日起五年内（2009 年 9 月 11 日-2019 年 9 月 11 日）	截止本报告披露日，上述承诺正处于履行之中。
	荣安集团股份有限公司	荣安集团与成功信息产业（集团）股份有限公司签订《成功信息产业（集团）股份有限公司与荣安集团股份有限公司关于认购非公开发行股票的协议书》确定的资产交割日之前的荣安集团拟注入成功信息产业（集团）股份有限公司的八家子公司已开发完成的项目，如需补交土地增值税的，由荣安集团全额承担；八家子公司注入上市公司后开发完成的项目，如果根据相关法律规定需补交的土地增值税，由荣安集团全额承担。	2008 年 12 月 15 日		截止本报告披露日，上述承诺正处于履行之中。
首次公开发行或再融资时所作承诺	无				
其他对公司中小股东所作承诺	无				
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划	不适用				

六、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天衡会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬（万元）	52
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	胡学文、刘洁

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

七、处罚及整改情况

2005年7月29日，公司接到中国证监会宁波监管局《立案调查通知书》（甬证监立通字02号），称公司因涉嫌违反证券法规行为，决定对本公司立案调查。截止本报告披露日，该案已经调查、审理终结。中国证监会决定对重组后的本公司不再给予处罚。

八、其他重大事项的说明

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
2012-001 关于召开2012年第一次临时股东大会的提示性公告	《证券时报》D014版,《中国证券报》	2012年01月05日
2012-002 2012年第一次临时股东大会决议公告	《证券时报》D013版,《中国证券报》	2012年01月10日
2012-003 第八届董事会2012年第二次临时会议决议公告	《证券时报》C017版,《中国证券报》	2012年01月13日
2012-004 关于拟与阿拉善盟李井滩生态移民示范区管理委员会签署战略合作框架协议的公告		
2012-005 2011年度业绩预告	《证券时报》C004版,《中国证券报》	2012年01月20日
2012-006 第八届董事会2012年第三次临时会议决议公告	《证券时报》D033版,《中国证券报》	2012年03月01日
2012-007 第八届董事会2012年第四次临时会议决议公告 荣安地产股份有限公司关于实施《企业内部控制基本规范》的工作方案	《证券时报》D020版,《中国证券报》	2012年03月28日
2012-008 第八届董事会第四次会议决议公告	《证券时报》D057版,《中国证券报》	2012年04月06日
2012-009 荣安地产股份有限公司2011年年度报告摘要		
2012-010 投资成立子公司的公告		
2012-011 关于召开2011年度股东大会的通知		
2012-012 第八届监事会第四次会议决议公告		
2012-013 荣安地产股份有限公司2012年第一季度报告摘要	《证券时报》D053版,《中国证券报》	2012年04月25日
2012-014 2011年度股东大会决议公告	《证券时报》D009版,《中国证券报》	2012年05月11日
2012-015 第八届董事会2012年第五次临时会议决议公告	《证券时报》C009版,《中国证券报》	2012年06月22日
2012-016 关于解除《国有建设用地使用权出让合同》的公告		
2012-017 关于召开2012年第二次临时股东大会的通知		

2012-018 第八届董事会2012年第六次临时会议决议公告	《证券时报》D013版,《中国证券报》	2012年07月05日
2012-019 关于为控股子公司提供担保的公告		
2012-020 2012年第二次临时股东大会决议公告	《证券时报》D021版,《中国证券报》	2012年07月10日
2012-021 第八届董事会2012年第七次临时会议决议公告	《证券时报》D024版,《中国证券报》	2012年08月08日
2012-022 关于召开2012年第三次临时股东大会的通知		
2012-023 第八届董事会2012年第八次临时会议决议公告	《证券时报》D016版,《中国证券报》A39版	2012年08月16日
2012-024 关于为控股子公司提供担保的公告		
2012-025 关于召开2012年第四次临时股东大会的通知		
2012-026 2012年第三次临时股东大会决议公告	《证券时报》B005版,《中国证券报》B180版	2012年08月25日
2012-027 第八届董事会第六次会议决议公告	《证券时报》D088版,《中国证券报》B302版	2012年08月28日
2012-028 2012年半年度报告摘要		
2012-029 2012年第四次临时股东大会决议公告	《证券时报》B012版,《中国证券报》B005版	2012年09月01日
2012-030 收购股权公告	《证券时报》D016版,《中国证券报》B021版	2012年09月04日
2012-031 关于参加“宁波辖区上市公司投资者网上集体接待日活动”的公告	《证券时报》D016版,《中国证券报》B011版	2012年09月06日
2012-032 第八届董事会2012年第九次临时会议决议公告	《证券时报》D029版,《中国证券报》B019版	2012年10月08日
2012-033 关于出售股权的关联交易公告		
2012-034 关于向控股股东临时借款的关联交易公告		
2012-035 关于召开2012年第五次临时股东大会的通知		
2012-036 2012年前三季度业绩预告	《证券时报》B025版,《中国证券报》B027版	2012年10月13日
2012-037 荣安地产股份有限公司2012年第三季度报告摘要	《证券时报》D064版,《中国证券报》B047版	2012年10月23日
2012-038 关于召开2012年第五次临时股东大会的提示性公告		
2012-039 2012年第五次临时股东大会决议公告	《证券时报》D004版,《中国证券报》B256版	2012年10月26日
2012-040 关于公司及相关主体承诺履行情况的公告	《证券时报》D049版,《中国证券报》B110版	2012年10月31日
2012-041 控股股东所持本公司股权解除质押公告	《证券时报》B020版,《中国证券报》B020版	2012年12月01日
2012-042 第八届董事会2012年第十次临时会议决议公告	《证券时报》D020版,《中国证券报》B022版	2012年12月12日
2012-043 关于与山东省物化探勘查院签订战略合作框架协议的公告	《证券时报》D4版,《中国证券报》B018版	2012年12月25日

第六节 股份变动及股东情况

一、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数	20,903	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	23,515					
持股 5% 以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
荣安集团股份有限公司	境内非国有法人	78.02%	828,000,000		828,000,000	0	质押	467,054,546
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	6%	63,667,851		63,667,851	0	冻结	53,667,851
深圳市胜启投资有限公司	境内非国有法人	0.93%	9,917,689		9,917,689	0	质押	7,760,000
北京市华远集团有限公司	国有法人	0.36%	3,825,097		3,825,097	0		
陈炳林	境内自然人	0.28%	3,000,000		0	3,000,000		
宁波港集团有限公司	国有法人	0.25%	2,673,738		0	2,673,738		
中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.21%	2,274,998		0	2,274,998		
姚文慧	境内自然人	0.21%	2,239,139		0	2,239,139		
余峰	境内自然人	0.21%	2,227,501		0	2,227,501		
北京世纪景源房地产开发有限公司	境内非国有法人	0.21%	2,200,222		0	2,200,222		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、前 10 名股东中，公司第一大股东荣安集团股份有限公司与其他股东不存在关联关系。2、公司第二大股东深圳市新海投资控股有限公司系公司第四大股东北京市华远集团有限公司控股企业。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								

股东名称	年末持有无限售条件股份数量（注 4）	股份种类	
		股份种类	数量
陈炳林	3,000,000	人民币普通股	3,000,000
宁波港集团有限公司	2,673,738	人民币普通股	2,673,738
中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	2,274,998	人民币普通股	2,274,998
姚文慧	2,239,139	人民币普通股	2,239,139
余峰	2,227,501	人民币普通股	2,227,501
北京世纪景源房地产开发有限公司	2,200,222	人民币普通股	2,200,222
西南证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	2,150,110	人民币普通股	2,150,110
华能综合产业公司	1,543,282	人民币普通股	1,543,282
江西国际信托股份有限公司资金信托合同（金狮 199 号）	1,420,000	人民币普通股	1,420,000
黄振兴	1,402,366	人民币普通股	1,402,366
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	本公司未知其他前 10 名股东之间及前 10 名无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无		

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
荣安集团股份有限公司	王久芳	1999 年 11 月 19 日	72040087-0	500000000	房地产开发、经营；物业服务；工业与民用建筑、市政工程施工；通用机械设备制造（限于分支机构经营）；旅游项目开发；教育投资；建材批发、零售。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	荣安集团股份有限公司 2012 年度审计工作尚未完成，预计 2012 年资产为 34.34 亿元，负债 15.82 亿元，净资产 18.52 亿元，经营现金流 3.018 亿元，投资现金流-2.6945 亿元，筹资活动现金流-5.8979 亿元（具体以审计报告为准）。发展战略为继续保持以教育、旅游、新能源为多元化经营的产业格局，并尝试探索商业地产的盈利模式研究。				

控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
------------------------------	---

报告期控股股东变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王久芳	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	1999 年 11 月 19 日-至今，荣安集团股份有限公司董事长；2009 年 5 月 15 日-至今，荣安地产股份有限公司董事长；2011 年 1 月 24 日-至今，荣安地产股份有限公司总经理。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

报告期实际控制人变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
王久芳	董事长、总经理	现任	男	50	2011年05月18日	2014年05月17日	0			0
王麟山	董事	现任	男	56	2011年05月18日	2014年05月17日	50,000			50,000
牛小军	董事	现任	男	60	2011年05月18日	2014年05月17日	0			0
胡约翰	董事、董事会秘书、副总经理	现任	男	41	2011年05月18日	2014年05月17日	50,000			50,000
俞康麒	董事、副总经理	现任	男	43	2011年05月18日	2014年05月17日	50,000			50,000
钟卫民	董事	现任	男	41	2011年05月18日	2014年05月17日	50,000			50,000
沈成德	独立董事	现任	男	50	2011年05月18日	2014年05月17日	0			0
贾生华	独立董事	现任	男	51	2011年05月18日	2014年05月17日	0			0
邱海洋	独立董事	现任	男	63	2011年05月18日	2014年05月17日	0			0
王信忠	监事会主席	现任	男	60	2011年05月18日	2014年05月17日	50,000			50,000
哈保民	监事	现任	男	58	2011年05月18日	2014年05月17日	0			0
余亚萍	监事	现任	女	49	2011年05月18日	2014年05月17日	0			0
刘 琰	监事	现任	女	34	2011年08月12日	2014年05月17日	0			0
刘生波	监事	现任	男	35	2011年05月18日	2014年05月17日	0			0
蓝冬海	副总经理	现任	男	37	2011年05月	2014年05月	50,000			50,000

					月 18 日	月 17 日				
宋长虹	财务总监	现任	男	42	2011 年 05 月 18 日	2014 年 05 月 17 日	50,000			50,000
合计	--	--	--	--	--	--	350,000	0	0	350,000

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

王久芳 男，1963年12月出生，汉族，大专，高级经济师、高级工程师。现任荣安集团股份有限公司董事长、荣安地产股份有限公司第八届董事会董事长兼总经理。现任社会职务：浙江省政协委员、浙江省工商联常委、宁波市商会副会长、宁波市企业家协会副会长、民进企业家联谊会会长、宁波中华文化促进会副主席、省光彩事业促进会副会长。

王麟山 男，1957年1月出生，汉族，大专，高级工程师。现任荣安地产股份有限公司第八届董事会董事、荣安集团股份有限公司执行总裁。曾任荣安集团股份有限公司副总裁、总裁，荣安地产股份有限公司总经理，江苏荣安置业有限公司总经理，宁波市海曙区人大代表等职。

牛小军 男，1953年2月出生，汉族，中共党员，大学学历。现任荣安地产股份有限公司第八届董事会董事、深圳市新海投资控股有限公司董事长。曾任北京市华远集团有限公司办公室主任、总经理助理兼人保部经理、副总经理，成功信息产业（集团）股份有限公司第七届董事局主席兼公司总裁。

胡约翰 男，1972年1月出生，汉族，中共党员，大学本科，经济师。现任荣安地产股份有限公司第八届董事会董事、董事会秘书、副总经理。曾任宁波中元自动化仪器仪表研究所技术员、宁波中元股份有限公司董事长秘书、董事会证券事务代表、办公室副主任；成功信息产业（集团）股份有限公司董事局证券事务代表、总裁办公室副主任、董事局办公室主任、董事局秘书、副总裁等职；荣安地产股份有限公司第七届董事会董事会秘书、副总经理。

俞康麒 男，1970年8月出生，汉族，大学本科，高级工程师、造价工程师。现任荣安地产股份有限公司第八届董事会董事、副总经理。曾任宁波房地产总公司北仑分公司部门经理；宁波市市政房地产开发公司部门经理；荣安集团股份有限公司副总裁；荣安地产股份有限公司职工代表董事。

钟卫民 男，1972年1月出生，汉族，大专。现任荣安地产股份有限公司第八届董事会职工董事。曾任广州美联物业策划经理，北京利鸿天投资咨询有限公司策划总监，宁波迪赛房地产投资咨询有限公司专案经理，坤和建设（宁波）集团有限公司销售总监，荣安集团股份有限公司总裁助理、副总裁，荣安地产股份有限公司副总经理等职。

沈成德 男，1963年3月出生，汉族，中共党员，经济学硕士、高级会计师。现任荣安地产股份有限公司第八届董事会独立董事，香溢融通控股集团股份有限公司副总经理兼总会计师，宁波波导股份有限公司（600130 sh）、华夏幸福基业股份有限公司（600340 sh）、宁波富邦精业集团股份有限公司（600768 sh）、宁波康强电子股份有限公司（002119 sz）独立董事。

贾生华 男，1962年1月出生，汉族，中共党员，管理学博士，浙江大学教授，博士生导师。现任荣安地产股份有限公司第八届董事会独立董事，浙江大学社会科学学部副主任和房地产研究中心主任。德国吉森大学和波恩大学访问学者。主要研究领域为不动产投资、公司治理与激励、产业组织与竞争。现任绿城中国控股有限公司（3900.hk）、浙江物产中大元通集团股份有限公司（600704 sh）、银亿房地产股份有限公司（000981 sz）、嘉凯城集团股份有限公司（000918 sz）独立董事。

邱海洋 男，1950年9月出生，汉族，中共党员，硕士。现任荣安地产股份有限公司第八届董事会独立董事，北京市康达律师事务所律师，合伙人之一。曾担任过国内多家大中型企业的法律顾问，涉足金融、房地产、期货、证券、贸易等领域的经济纠纷案件。

王信忠 男，1953年10月出生，汉族，高级经济师。现任荣安地产股份有限公司第八届监事会主席、荣安集团股份有限公司执行副总裁。曾任宁波建工集团处长、宁波市海曙区政协委员、荣安集团股份有限公司副总裁等职。

哈保民 男，1955年10月出生，回族，中共党员，大专，助理研究员（中级）。现任荣安地产股份有限公司第八届监事会监事、北京市华远集团有限公司副总经理、华远集团工会主席、党委委员。曾任北京市华远集团有限公司人事保卫部干事、

副经理、经理、北京市华远集团工会副主席、纪委委员，成功信息产业（集团）有限公司董事等职。

余亚萍 女，1964年11月出生，汉族，中共党员，大学本科，会计师。现任荣安地产股份有限公司第八届监事会监事、宁波新世纪国际投资有限公司总经理。曾任宁波外轮理货公司会计员、财务副科长、科长，宁波港信息通信有限公司财务科长，宁波港吉码头经营有限公司财务科长等职。

刘琰 女，1979年9月出生，汉族，大学本科。现任荣安地产股份有限公司第八届监事会职工监事、运营管控部经理。曾任浙江导司律师事务所主任助理、宁波保税区三网通信设备有限公司办公室主任等职。

刘生波 男，1978年10月出生，汉族，中共党员，大学本科。现任荣安地产股份有限公司第八届监事会职工监事、综合管理部副经理。曾任宁波博特曼工业有限公司总经理助理、宁波新福钛白粉有限公司总经理助理、荣安集团股份有限公司办公室主任。

蓝冬海 男，1976年1月出生，汉族，大专，工程师。现任荣安地产股份有限公司副总经理。曾任荣安集团股份有限公司董事长秘书、总裁助理、副总裁；荣安地产股份有限公司第七届董事会、第八届董事会董事。

宋长虹 男，1971年10月出生，汉族，中共党员，大专，会计师。现任荣安地产股份有限公司财务总监。曾任宁波沙发篷帆厂科员、财务负责人；宁波二轻总公司、宁波轻工控股集团总公司财务体改处科员；宁波富邦精业集团股份有限公司财务部副经理；荣安集团股份有限公司财务总监。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王久芳	荣安集团股份有限公司	董事长	1999年11月19日	—	是
王麟山	荣安集团股份有限公司	执行总裁	2011年01月22日	—	是
牛小军	北京市华远集团有限公司	顾问	2011年05月01日	—	是
王信忠	荣安集团股份有限公司	执行副总裁	2011年01月22日	—	是
哈保民	北京市华远集团有限公司	副总经理、工会主席	2011年04月02日	—	是
余亚萍	宁波港集团有限公司	宁波港集团有限公司下属企业宁波新世纪国际投资有限公司总经理	2008年05月01日	—	是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司内部董事、监事、高级管理人员薪酬分配方案以企业经营指标与综合管理为基础，根据公司年度经营计划，董事、监事、高级管理人员的分管工作职责及工作目标，进行综合考核，根据考核结果，并经履行相应审批程序后确定公司内部董事、监事、高级管理人员的年度薪酬分配。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的 报酬总额	从股东单位获 得的报酬总额	报告期末实际 所得报酬
王久芳	董事长、总经理	男	50	现任	0	34	34
王麟山	董事	男	56	现任	0	75	75
牛小军	董事	男	60	现任	0	注	0
胡约翰	董事、董事会秘书、副总经理	男	41	现任	75	0	75
俞康麒	董事、副总经理	男	43	现任	75	0	75
钟卫民	董事	男	41	现任	75	0	75
沈成德	独立董事	男	50	现任	8	0	8
贾生华	独立董事	男	51	现任	8	0	8
邱海洋	独立董事	男	63	现任	8	0	8
王信忠	监事会主席	男	60	现任	0	75	75
哈保民	监事	男	58	现任	0	注	0
余亚萍	监事	女	49	现任	0	32.8	32.8
刘 琰	监事	女	34	现任	27	0	27
刘生波	监事	男	35	现任	21	0	21
蓝冬海	副总经理	男	37	现任	75	0	75
宋长虹	财务总监	男	42	现任	75	0	75
合计	--	--	--	--	447	216.8	663.8

注：截止本报告披露日，公司未能从股东单位获取董事牛小军、监事哈保民 2012 年度的报酬总额信息。

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员（非董事、监事、高级管理人员）等对公司核心竞争力有重大影响的人员无变动情况。

五、公司员工情况

（一）在职员工数量

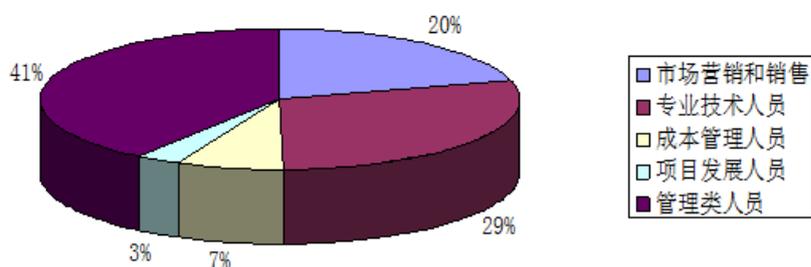
截止2012年12月31日，公司共有在册员工 524人。

其中：1、房地产开发系统205人，专业构成及受教育程度情况如下：

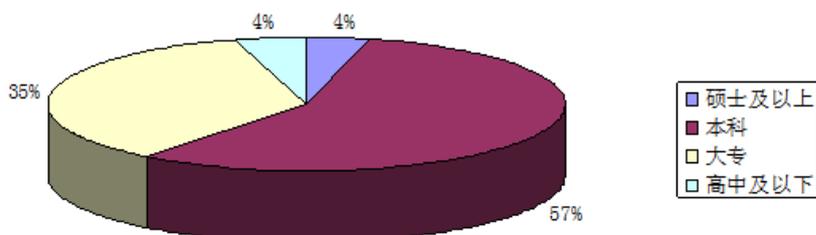
分类	类别	人数
	市场营销和销售	42
	专业技术人员	60

专业构成	成本管理人员	15
	项目发展人员	6
	管理类人员	82
受教育程度	硕士及以上	8
	本科	116
	大专	72
	高中及以下	9

专业构成类别:



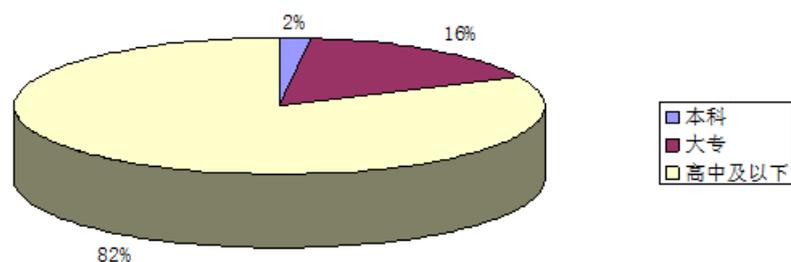
受教育程度类别:



2、物业管理系统 319人，受教育程度情况如下:

分类	类别	人数
受教育程度	本科	6
	大专	52
	高中及以下	261

受教育程度类别:



3、公司不存在承担费用的离退休职工。

(二) 员工薪酬政策

公司明确薪酬分配的导向和分配规则，吸引优秀人才，留住关键员工，提高公司的竞争力和工作效率，并分享公司发展所带来的收益，公司薪酬水平保持在具有相对市场竞争力的水平上，公司内部不同职务序列、不同部门、不同职位员工之间的薪酬相对公平合理，根据员工的贡献度决定员工的薪酬，切实有效的优化落实公司薪酬激励体系。

(三) 培训计划

公司十分注重人才培养，旨在建设与发展相匹配的优秀团队，建立了员工培训和再教育机制，制定并实施与公司业务相关的培训计划，截止2012年12月31日，公司员工累计参加各类培训45次，累计参训人数 3675人次，完成课时13550小时，为确保培训达到预期效果，公司对员工培训进行考核，建立了员工培训档案，由人力资源部对员工的培训评价结果记录备案，并作为年终绩效考核及岗位或职务调整的依据。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

根据《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》等相关要求，公司于2012年3月制定了《关于实施<企业内部控制基本规范>的工作方案》，成立了以公司董事长为首的内部控制实施领导小组，全面负责公司内部控制体系建设工作的计划、组织、监督和指导。领导小组下设内部控制实施工作小组。由工作小组按照内控建设计划逐步深入、有序地推进内控体系建设的开展。下一阶段，公司将严格按照《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等规范性文件的要求，全面提升公司的治理和内控水平，切实维护全体股东的利益。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司已于 2010 年制订了《内幕信息及知情人管理制度》。报告期内，根据相关要求公司对《内幕信息及知情人管理制度》进行了修订。报告期内，公司严格执行公司《内幕信息及知情人管理制度（2011 修订版）》的规定，认真做好内幕信息知情人的登记、报备工作。报告期内，公司不存在内幕信息知情人利用内幕信息买卖公司股份的情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年度股东大会	2012 年 05 月 10 日	1、《2011 年度董事会工作报告》；2、《2011 年度监事会工作报告》；3、《2011 年度财务决算报告》；4、《2011 年度利润分配方案》；5、《2011 年年度报告》及摘要；6、《关于续聘会计师事务所的议案》。	参会股东全票通过	2012 年 05 月 11 日	《中国证券报》、《证券时报》D009 版、巨潮资讯网

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年第一次临时	2012 年 01 月 09 日	《关于向荣安集团	参会股东 99.83%通	2012 年 01 月 10 日	《中国证券报》、《证

股东大会		股份有限公司临时借款的议案》	过（其中，现场投票100%，网络投票90.54%）		券时报》D013 版、巨潮资讯网
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 07 月 09 日	《关于解除<国有建设用地使用权出让合同>的议案》	参会股东全票通过	2012 年 07 月 10 日	《中国证券报》、《证券时报》D021 版、巨潮资讯网
2012 年第三次临时股东大会	2012 年 08 月 24 日	《荣安地产股份有限公司章程修正案》	参会股东全票通过	2012 年 08 月 25 日	《中国证券报》B180 版、《证券时报》B005 版、巨潮资讯网
2012 年第四次临时股东大会	2012 年 08 月 31 日	《关于为台州荣安置业有限公司提供担保的议案》	参会股东全票通过	2012 年 09 月 01 日	《中国证券报》B005 版、《证券时报》B012 版、巨潮资讯网
2012 年第五次临时股东大会	2012 年 10 月 25 日	《关于出售江苏荣安置业有限公司股权的议案》	参会股东 99.77%通过（其中，现场投票100%，网络投票29.66%）	2012 年 10 月 26 日	《中国证券报》B256 版、《证券时报》D004 版、巨潮资讯网

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
沈成德	14	3	11	0	0	否
贾生华	14	2	12	0	0	否
邱海洋	14	4	10	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		6				

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、战略委员会履职情况汇总报告

本公司第八届董事会战略委员会由王久芳先生、王麟山先生、牛小军先生、贾生华先生（独立董事）等四人组成，主任委员由王久芳先生担任。战略委员会已建立健全《战略委员会工作细则》，主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。2012年度，战略委员会的工作情况如下：

（1）2012年4月1日下午，战略委员会召开2012年第一次会议，会议就房地产走势以及公司的可持续发展进行了讨论。结合公司投资设立新材料投资公司的事项，探讨了在保持主营业务稳健发展的同时，如何实现公司产业升级和结构优化的问题。

（2）及时根据公司所处的行业环境和市场形势，进行系统的战略规划研究和调整，并根据公司的实际情况，指导公司

战略投资部，对发展战略的实施提出合理的建议。

A.关于收购浙江龙游天苑建设有限公司事宜

2012年7月27日，公司战略投资部通过电话等方式向公司战略委员会通报了公司拟收购浙江龙游天苑建设有限公司的目的及进程。公司战略委员会赞同公司积极发展主营业务的上下游，拓展产业链，做大做强。

B.关于风积沙造纸项目调研结果的讨论

2013年1月29日，公司战略投资部经过充分的调研论证，上报战略委员会。战略委员会认同风积沙造纸项目具有比较大的投资风险，一是该地区类似项目（石头造纸）产能较大，细分市场比较狭窄；二是投入规模大，公司涉足新的领域，不容易把控风险，投资过大，容易造成损失；三是配套的资源项目存在着未知数，并且煤炭产业已经过了投资的黄金期。

C.城镇化建设的探讨

2012年12月17日，中央经济工作提出了“积极稳妥推进城镇化，着力提高城镇化质量”。公司战略投资部通过电话的方式与战略委员会进行了沟通交流。战略委员会认为城镇化是房地产业发展的又一契机，把握好这一契机，公司的规模及品牌影响力就会更上一层楼，要求战略投资部密切关注各地城镇化的具体细则出台，并调研切合公司发展的城镇化模式，推动公司把握城镇化建设的机遇。

D.公司发展战略及城镇化模式的探讨

2013年2月28日，公司战略投资部听取了战略委员会委员对于公司发展战略的意见。意见认为公司应该致力于主营业务，积极拓展主业上下游，做精产业。对于新的产业领域，在做好充分的调研论证的前提下，谨慎投资。建议公司对于优质物业的持有，在公司开发的物业中，对于高端优质，有增值潜力的物业，加大持有力度，甚至可以投资其他公司开发的有增值潜力的高端物业。通过持有物业，一是可以给公司带来稳定的现金流收益，二是通过持有物业的增值获得收益。关于城镇化模式的研究可以成立课题组，必要的时候可以邀请大专院校、政府相关职能部门以及行业相关领域人士，共同探讨适合公司发展的城镇化模式。

2、审计委员会履职情况汇总报告

本公司第八届董事会审计委员会由沈成德先生（独立董事）、贾生华先生（独立董事）、俞康麒先生等三人组成，主任委员由沈成德先生担任。审计委员会已建立健全《审计委员会年报工作规程》，能与年审会计师事务所进行沟通与协调工作。审计委员会全体成员在公司2012年度财务审计以及年报编制过程中，能够按照《审计委员会年报工作规程》等相关要求，认真做好各项工作。具体报告如下：

（1）了解公司报告期内的基本经营情况

2013年1月18日，审计委员会通过现场或电话等方式听取了公司财务总监宋长虹对公司报告期内生产经营情况和重大事项进展情况的全面汇报。

（2）审阅公司财务会计报表

2013年2月27日，审计委员会审议了公司编制的2012年度财务会计报表，认为公司财务报表能够反映公司2012年度的财务状况和经营成果，同意提交年审注册会计师审计，并出具了相关的书面审阅意见。

2013年4月15日，年审注册会计师出具初步审计意见，审计委员会再次审阅了经初步审计后的公司财务会计报表，认为该报表真实、准确、完整地反映了公司截至2012年12月31日的财务状况和经营成果，同意以此报表为基础制作2012年年度报告及摘要，并出具了相关的书面审阅意见。

（3）对会计师事务所审计工作的沟通和督促情况

2013年1月18日，审计委员会与天衡会计师事务所有限公司的注册会计师胡学文进行了电话沟通，对公司2012年年审做了部署安排，确定了2012年度财务报告审计工作的时间以及审计总体计划以及风险判断、风险及舞弊的测试和评价等方面。并要求会计师事务所提交书面的时间安排计划。

2013年3月25日，注册会计师与审计委员会委员进行了现场及电话沟通，双方就审计委员会委员关注的公司2012年业绩完成情况、大股东承诺情况、高管薪酬体系、土地款回收、立案调查进展事项等问题，进行了沟通与交流。双方还根据《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》相关要求，就做好企业内部控制的相关问题进行了探讨。包括如何做好内部控制自我评价报告、内部控制制度的建立和运行情况以及公司组织架构调整后如何加强风险管控等等。

在会计师事务所正式进场审计期间，审计委员会还督促会计师事务所严格按照审计计划开展审计工作，确保在预定时间内顺利完成审计工作。

(4) 对会计师事务所从事上年度公司审计工作的总结

审计委员会认为，在本次审计工作中，天衡会计师事务所有限公司及审计人员能遵守职业道德规范，恪守独立、客观、公正的原则，严格按照有关审计法规、准则执业，按时完成公司2012年度财务会计报告的审计工作。审计人员具有承办本次审计业务所必需的专业知识和相关资质。由该事务所审定的财务报表能反映公司2012年度财务状况和经营情况，出具的审计结论符合公司实际情况。因此，建议公司董事会继续聘任天衡会计师事务所有限公司为公司2013年度审计机构。

3、提名薪酬委员会履职情况汇总报告

本公司第八届董事会提名薪酬委员会由邱海洋先生（独立董事）、沈成德先生（独立董事）、胡约翰先生组成。主任委员由邱海洋先生担任。根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露与格式准则第2号——年度报告的内容与格式（2012年修订）》以及深圳证券交易所《关于做好上市公司2012年年度报告披露工作的通知》的要求，2012年度提名薪酬委员会工作情况如下：

(1) 拟定高管2012年度薪酬方案

提名薪酬委员会根据公司经营目标的完成情况和高管人员的绩效评价标准，拟定了公司高管人员2012年度薪酬方案。并于2013年3月21日召开2013年第一次会议，审议通过上述薪酬方案，并向董事会提报。

(2) 核查2012年度董事、监事、高管薪酬披露情况

根据相关规定，提名薪酬委员会对公司董事、监事、高管2012年度的薪酬披露情况核查如下：

公司《2012年年度报告》披露的董事、监事及高级管理人员的薪酬符合实际发放情况，未有违反公司薪酬管理制度。公司目前没有实施股权激励计划。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

本公司与控股股东五分开情况：1、业务：本公司主要业务独立于控股股东，拥有独立的销售系统，主要房产项目的建筑、销售等均独立完成；2、人员：本公司与控股股东在劳动、人事及薪酬方面相互独立；3、资产：本公司资产完整，与控股股东产权关系明确；4、机构：本公司组织机构独立于控股股东，不存在与控股股东合署办公的情况；5、财务：本公司在机构上设置了独立的财务部门，有独立的会计核算体系；财务人员均系公司专职工作人员，与控股股东没有任何人事关系；公司开设独立的银行帐户；独立纳税。

七、高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员实行经营任务指标、管理任务指标双考核机制。董事会提名薪酬委员会根据公司经营指标及管理指标的完成情况，年末由提名薪酬委员会进行综合考核，决定公司高级管理人员年度报酬。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

根据中国证监会、深圳证券交易所等监管部门对上市公司内部控制的有关要求，以及《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》和《上市公司内部控制指引》等相关法律、规范性文件，公司结合自身实际特点和情况制订了相应的内控手册，围绕内控手册中涉及的相关业务操作规范要求、风险管理要求进行了全面的自我检查和内控检查，在此基础上，形成了本公司 2012 年度内部控制自我评价报告。公司主要围绕《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》相关文件，组织相关部门人员围绕公司的重点经营管理领域，对公司的业务流程、管理制度、管理表单等方面进行了全面的梳理。在整个梳理过程中，项目组成员对各部门的实际操作管理行为进行了分析判断，并结合风险管理要求，对各部门中存在的部分不合理、不合规的业务操作程序和行为进行了整改，初步实现了公司各项经营管理规范和合理合规。公司于 2012 年 11 月完成了内控体系的初步确定，并于 11 月起进行了内控管理的试运行，要求各部门根据内控体系管理的相关规定，对本部门的内控管理和风险控制进行全面的自查，并对发现的问题进行了及时的整改。同时，公司组织相关部门，对部分重大内控流程进行规范性检查，对发现的问题，要求相关部门进行及时地整改。

二、董事会关于内部控制责任的声明

本公司董事会及全体董事保证报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据相关法律法规和《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》以及财务报告的内控应用指引，结合房地产行业的行业特性，建立了会计核算和财务管理制度体系，依据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的要求，结合公司内部控制制度和评价方法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，对公司内部控制设计与运行的有效性进行评价。

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内公司不存在重大及重要内部控制缺陷。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 04 月 23 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	巨潮资讯网

五、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并经 2010 年 3 月 24 日召开的第七届董事会第九次会议审议通过

过。对于在年报信息披露工作中有关人员因不履行或不正确履行职责、义务等原因造成年报披露重大差错的，公司将按制度严格追究责任，切实提高年报信息披露质量和透明度。报告期内，公司年报信息披露未发生重大差错、重大遗漏信息补充等情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013 年 04 月 19 日
审计机构名称	天衡会计师事务所有限公司
审计报告文号	天衡审字（2013）00773 号

审计报告正文

荣安地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的荣安地产股份有限公司财务报表，包括2012年12月31日的合并及母公司资产负债表，2012年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是荣安地产股份有限公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，荣安地产股份有限公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了荣安地产股份有限公司2012年12月31日的合并及母公司财务状况以及2012年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	370,200,247.96	472,898,309.61
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	200,000.00	2,221,009.25
应收账款	15,371,045.07	20,039,631.75
预付款项	9,352,654.10	7,400,682.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	20,301,349.85	20,469,156.05
买入返售金融资产		
存货	7,361,126,409.24	9,733,616,190.23
一年内到期的非流动资产	1,226,283,125.77	
其他流动资产	166,873.43	
流动资产合计	9,003,001,705.42	10,256,644,978.89
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	1,334,950,865.55	
长期股权投资	24,076,579.89	25,082,303.82
投资性房地产	223,615,807.58	
固定资产	10,391,545.54	9,689,535.30

在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,327,719.79	1,115,710.27
开发支出		
商誉	7,856,648.51	
长期待摊费用		
递延所得税资产	123,564,624.81	33,296,783.52
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,725,783,791.67	69,184,332.91
资产总计	10,728,785,497.09	10,325,829,311.80
流动负债：		
短期借款	200,000,000.00	10,000,000.00
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	1,002,723,440.68	913,845,182.85
预收款项	4,910,189,574.08	1,952,126,816.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	11,921,720.24	15,938,704.42
应交税费	118,272,267.12	192,865,637.38
应付利息	3,016,152.67	129,316,271.01
应付股利	492,358.24	492,358.24
其他应付款	687,810,691.44	2,030,870,574.37
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	450,000,000.00	1,714,000,000.00

其他流动负债	452,567.92	
流动负债合计	7,384,878,772.39	6,959,455,544.27
非流动负债：		
长期借款	533,000,000.00	1,056,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	9,302,666.49	
其他非流动负债		
非流动负债合计	542,302,666.49	1,056,000,000.00
负债合计	7,927,181,438.88	8,015,455,544.27
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
资本公积	66,958,770.08	
减：库存股		
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	1,673,337,793.13	1,249,066,272.53
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,801,604,058.21	2,310,373,767.53
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	2,801,604,058.21	2,310,373,767.53
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,728,785,497.09	10,325,829,311.80

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

2、母公司资产负债表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	28,855,855.78	58,988,941.63

交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	29,620,319.36	
预付款项	1,332,591.65	1,088,587.16
应收利息		
应收股利	338,306,549.14	142,771,008.51
其他应收款	3,620,159,906.45	1,495,824,725.94
存货	1,984,305.81	9,342,731.49
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	4,020,259,528.19	1,708,015,994.73
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,440,938,136.81	2,806,429,710.61
投资性房地产		
固定资产	7,356,561.44	7,194,768.29
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,326,242.05	1,113,299.17
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	652,605.87	230,262.17
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,450,273,546.17	2,814,968,040.24
资产总计	6,470,533,074.36	4,522,984,034.97
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		

应付票据		
应付账款	14,877,027.16	898,656.83
预收款项		
应付职工薪酬	2,759,565.85	4,024,074.00
应交税费	28,805,314.98	-1,763,116.20
应付利息	738,894.85	120,014,687.72
应付股利	492,358.24	492,358.24
其他应付款	2,984,239,189.53	1,597,595,421.02
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	3,031,912,350.61	1,721,262,081.61
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	3,031,912,350.61	1,721,262,081.61
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
资本公积	2,483,933,720.87	2,416,974,950.79
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	38,114,576.67	38,114,576.67
一般风险准备		
未分配利润	-144,735,068.79	-714,675,069.10
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	3,438,620,723.75	2,801,721,953.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,470,533,074.36	4,522,984,034.97

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

3、合并利润表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	2,056,054,459.29	1,627,407,093.35
其中：营业收入	2,056,054,459.29	1,627,407,093.35
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,530,217,672.90	1,220,473,125.07
其中：营业成本	1,147,696,842.58	923,779,438.19
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	339,208,449.11	173,957,220.30
销售费用	41,225,212.82	33,598,787.46
管理费用	69,642,288.90	82,980,922.68
财务费用	-69,381,479.99	3,004,070.85
资产减值损失	1,826,359.48	3,152,685.59
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）	105,765,435.40	-258,256.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-805,723.93	-258,256.92
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	631,602,221.79	406,675,711.36
加：营业外收入	368,475.13	117,818,847.00
减：营业外支出	128,757,489.19	4,628,104.53
其中：非流动资产处置损	4,031.52	24,844.30

失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	503,213,207.73	519,866,453.83
减：所得税费用	78,941,687.13	115,115,956.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	424,271,520.60	404,750,497.11
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	424,271,520.60	404,750,497.11
少数股东损益		
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.3998	0.3814
（二）稀释每股收益	0.3998	0.3814
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	424,271,520.60	404,750,497.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	424,271,520.60	404,750,497.11
归属于少数股东的综合收益总额		

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

4、母公司利润表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	261,604,418.08	21,930,075.72
减：营业成本	107,718,263.99	19,664,227.59
营业税金及附加	8,125,176.24	70,910.25
销售费用	10,000.00	
管理费用	20,291,002.42	36,623,832.04
财务费用	-152,847.35	-33,562.78
资产减值损失	113,553,552.00	47,484,855.26
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）	557,733,249.11	319,420,084.69
其中：对联营企业和合营企	-805,723.93	-258,256.92

业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	569,792,519.89	237,539,898.05
加：营业外收入	4.46	110,218,494.95
减：营业外支出	274,867.74	331,389.58
其中：非流动资产处置损失	3,606.32	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	569,517,656.61	347,427,003.42
减：所得税费用	-422,343.70	-124,970.89
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	569,940,000.31	347,551,974.31
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.537	0.3275
（二）稀释每股收益	0.537	0.3275
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	569,940,000.31	347,551,974.31

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

5、合并现金流量表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,071,743,503.44	2,608,167,532.26
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	136,209,549.15	17,568,670.33
经营活动现金流入小计	5,207,953,052.59	2,625,736,202.59
购买商品、接受劳务支付的现金	1,077,513,533.79	2,732,258,815.66
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	68,312,115.14	57,518,942.08
支付的各项税费	429,886,746.54	287,243,152.86
支付其他与经营活动有关的现金	752,698,219.14	79,263,242.64
经营活动现金流出小计	2,328,410,614.61	3,156,284,153.24
经营活动产生的现金流量净额	2,879,542,437.98	-530,547,950.65
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,210,000.00	
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	900.00	123,063,946.12
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	303,999,453.67	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	305,210,353.67	123,063,946.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,088,293.25	4,752,105.14
投资支付的现金		17,150,000.00
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	19,780,494.81	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	21,868,788.06	21,902,105.14
投资活动产生的现金流量净额	283,341,565.61	101,161,840.98
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,108,400,000.00	3,632,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	89,278,360.11	
筹资活动现金流入小计	2,197,678,360.11	3,632,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,081,000,000.00	2,721,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	357,910,425.35	198,358,702.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	5,438,910,425.35	2,919,358,702.14
筹资活动产生的现金流量净额	-3,241,232,065.24	712,641,297.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-78,348,061.65	283,255,188.19
加：期初现金及现金等价物余额	448,548,309.61	165,293,121.42
六、期末现金及现金等价物余额	370,200,247.96	448,548,309.61

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

6、母公司现金流量表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	107,127,702.26	23,825,241.53
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	10,114,682,303.38	5,023,853,386.86
经营活动现金流入小计	10,221,810,005.64	5,047,678,628.39
购买商品、接受劳务支付的现金	99,891,298.81	35,623,433.06
支付给职工以及为职工支付的现金	12,400,302.21	22,141,588.06
支付的各项税费	7,262,163.20	251,995.23
支付其他与经营活动有关的现金	9,280,360,361.09	6,295,339,425.75

经营活动现金流出小计	9,399,914,125.31	6,353,356,442.10
经营活动产生的现金流量净额	821,895,880.33	-1,305,677,813.71
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	173,467,642.23	172,400,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	900.00	122,988,946.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	288,900,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	462,368,542.23	295,388,946.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,875,868.52	1,764,095.14
投资支付的现金		78,330,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	26,200,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	28,075,868.52	80,094,095.14
投资活动产生的现金流量净额	434,292,673.71	215,294,851.16
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,681,400,000.00	2,705,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	89,278,360.11	
筹资活动现金流入小计	1,770,678,360.11	2,705,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,057,000,000.00	1,565,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	3,057,000,000.00	1,565,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-1,286,321,639.89	1,140,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-30,133,085.85	49,617,037.45
加：期初现金及现金等价物余额	58,988,941.63	9,371,904.18
六、期末现金及现金等价物余额	28,855,855.78	58,988,941.63

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

7、合并所有者权益变动表

编制单位：荣安地产股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,061,307,495.00						1,249,066,272.53			2,310,373,767.53
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,061,307,495.00						1,249,066,272.53			2,310,373,767.53
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		66,958,770.08					424,271,520.60			491,230,290.68
（一）净利润							424,271,520.60			424,271,520.60
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							424,271,520.60			424,271,520.60
（三）所有者投入和减少资本		66,958,770.08								66,958,770.08
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		66,958,770.08								66,958,770.08
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										

3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	66,958,770.08						1,673,337,793.13		2,801,604,058.21

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,061,307,495.00						844,315,775.42			1,905,623,270.42
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,061,307,495.00						844,315,775.42			1,905,623,270.42
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							404,750,497.11			404,750,497.11

(一) 净利润							404,750,497.11			404,750,497.11
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							404,750,497.11			404,750,497.11
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,061,307,495.00						1,249,066,272.53			2,310,373,767.53

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：荣安地产股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,061,307, 495.00	2,416,974, 950.79			38,114,576 .67		-714,675,0 69.10	2,801,721, 953.36
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,061,307, 495.00	2,416,974, 950.79			38,114,576 .67		-714,675,0 69.10	2,801,721, 953.36
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）		66,958,770 .08					569,940,00 0.31	636,898,77 0.39
（一）净利润							569,940,00 0.31	569,940,00 0.31
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							569,940,00 0.31	569,940,00 0.31
（三）所有者投入和减少资本		66,958,770 .08						66,958,770 .08
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		66,958,770 .08						66,958,770 .08
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								

2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,061,307, 495.00	2,483,933, 720.87			38,114,576 .67		-144,735.0 68.79	3,438,620, 723.75

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,061,307, 495.00	2,416,974, 950.79			38,114,576 .67		-1,062,227, 043.41	2,454,169, 979.05
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,061,307, 495.00	2,416,974, 950.79			38,114,576 .67		-1,062,227, 043.41	2,454,169, 979.05
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）							347,551.97 4.31	347,551.97 4.31
（一）净利润							347,551.97 4.31	347,551.97 4.31
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							347,551.97 4.31	347,551.97 4.31
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的 金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								

3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,061,307, 495.00	2,416,974, 950.79			38,114,576 .67		-714,675,0 69.10	2,801,721, 953.36

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

三、公司基本情况

(一) 公司概况

公司名称：荣安地产股份有限公司

企业法人营业执照注册号：330200000013909

中华人民共和国组织机构代码证：14406856-5

注册地址：浙江省宁波市海曙区灵桥路513号（14-12）

注册资本：1,061,307,495元

法定代表人：王久芳

公司所属行业：房地产开发与经营业

(二) 经营范围

房地产开发、经营；物业服务；房屋租赁；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金交电、化工产品、制冷空调设备的批发、零售；市政工程施工；工业与民用建筑工程；实业投资；建筑施工技术咨询；国内劳务派遣；自营或代理货物和技术的进出口,但国家限定经营或禁止进出口的货物或技术除外(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)。

(三) 历史沿革

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

经公司2008年第一次临时股东大会决议同意,并经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]1341号文核准,公司向荣安集团股份有限公司发行股份828,000,000股,收购荣安集团股份有限公司所拥有的八家公司股权和三处房产,公司注册资本变更为1,061,307,495元,上述增资业经江苏天衡会计师事务所有限公司天衡验字(2009)016号《验资报告》验证。2009年4月14日,公司取得变更后的企业法人营业执照。

2009年6月16日,公司更名为荣安地产股份有限公司。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》和38项具体会计准则,以及其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量,在

此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

以公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

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

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

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

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

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

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

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

子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，在编制合并财务报表时按本公司的会计期间或会计政策对子公司的财务报表进行必要的调整。合并范围内企业之间所有重大交易、余额以及未实现损益在编制合并财务报表时予以抵消。

内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则不予抵消。

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

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

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

无

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

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

(2) 外币财务报表的折算

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

9、金融工具

(1) 金融工具的分类

分为金融资产和金融负债。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

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

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

③金融资产的后续计量

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

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

得或损失，计入当期损益。

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

A、所转移金融资产的账面价值；

B、因转移而收到的对价，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

(4) 金融负债终止确认条件

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

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

①如果金融资产或金融负债存在活跃市场，则采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

②如果金融资产或金融负债不存在活跃市场，则采用估值技术确定其公允价值。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

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

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

B、可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

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

无

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

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

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

11、存货

(1) 存货的分类

本公司存货按包括原材料、开发成本、开发产品、周转材料等。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：个别认定法

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

本公司存货采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

在领用时采用一次转销法进行摊销。

包装物

摊销方法：一次摊销法

在领用时采用一次转销法进行摊销。

12、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

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

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

(2) 后续计量及损益确认

①对子公司投资在合并财务报表中，对子公司投资按附注二、6 进行处理。在母公司财务报表中，对子公司投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。②对合营企业投资和对联营企业投资对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：对于初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在长期股权投资成本中；对于初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。取得对合营企业投资和对联营企业投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，扣除首次执行企业会计准则之前已经持有的对合营企业投资和对联营企业投资按原会计准则及制度确认的股权投资借方差按原摊销期直线摊销的金额后，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础确定，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的，权益法核算时按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。与合营企业和联营企业之间内部交易产生的未实现损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵消。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资企业以后实现净利润的，在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。③其他股权投资其他股权投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

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

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

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

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

②本公司采用个别认定方式评估其他长期股权投资是否发生减值，其他长期股权投资发生减值时，将其他长期股权投

资的账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

③长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

13、投资性房地产

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

(2) 投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。

(3) 本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

①对于建筑物，参照固定资产的后续计量政策进行折旧。

②对于土地使用权，参照无形资产的后续计量政策进行摊销。

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

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

无

(3) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用直线法计提固定资产折旧。

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40年	5%	4.75%
机器设备	10-15年	5%	9.5%
电子设备	4-5年	5%	23.75%
运输设备	3-5年	5%	31.67%

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

（5）其他说明

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

15、在建工程

（1）在建工程的类别

（2）在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

（3）在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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

16、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

（2）借款费用资本化期间

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

（3）暂停资本化期间

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

（4）借款费用资本化金额的计算方法

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

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

17、生物资产

无

18、油气资产

无

19、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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

(4) 无形资产减值准备的计提

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

(6) 内部研究开发项目支出的核算

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

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

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

20、长期待摊费用

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

21、附回购条件的资产转让

无

22、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

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

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

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

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

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

23、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

无

(2) 权益工具公允价值的确定方法

无

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

无

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

无

24、回购本公司股份

无

25、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认销售商品收入。房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，与购买方办理交房手续后确认销售收入的实现。本公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

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

(3) 确认提供劳务收入的依据

①在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

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

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

②在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：

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

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

26、政府补助

(1) 类型

与收益相关和与资产相关

(2) 会计处理方法

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

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

27、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

根据可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

(2) 确认递延所得税负债的依据

应纳税暂时性差异确定

28、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

(1) 租入资产

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

(2) 租出资产

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

(2) 融资租赁会计处理

无

(3) 售后租回的会计处理

无

29、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

本公司将已经作出处置决议、已经与受让方签订了不可撤销的转让协议、并且该项转让将在一年内完成的固定资产、无形资产、成本模式后续计量的投资性房地产、长期股权投资等非流动资产（不包括递延所得税资产），划分为持有待售。

(2) 持有待售资产的会计处理方法

按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售的非流动资产，账面价值高于预计可变现净值之间的差额确认为资产减值损失。

30、资产证券化业务

无

31、套期会计

无

32、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

33、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值额	17%

消费税	消费额	-
营业税	营业额	5%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
企业所得税	利润总额	25%

各分公司、分厂执行的所得税税率

2012年宁波欧瑞装饰有限公司、宁波绿迪景观工程有限公司的和宁波康美房屋租赁有限公司企业所得税采用核定征收方式，应税所得率分别为4%、8%、15%。

2、税收优惠及批文

无

3、其他说明

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

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位： 万元

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

													额后的 余额
宁波荣安房地产开发有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	25,500.00	房地产开发	25,500.00		100%	100%	是	0.00	0.00	
宁波康园房地产开发有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	50,000.00	房地产开发	50,000.00		100%	100%	是	0.00	0.00	
荣和置业集团有限公司	有限公司	杭州市	房地产开发	12,680.00	房地产开发	12,680.00		100%	100%	是			
宁波永元置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	18,000.00	房地产开发	18,000.00		100%	100%	是			
宁波市人民房地产开发有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	2,000.00	房地产开发	2,000.00		100%	100%	是			
宁波荣和置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	45,000.00	房地产开发	45,000.00		100%	100%	是			
宁波荣居置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	50,000.00	房地产开发	50,000.00		100%	100%	是			
宁波康信置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	70,000.00	房地产开发	70,000.00		100%	100%	是			
杭州荣安置业有限公司	有限公司	杭州市	房地产开发	50,000.00	房地产开发	50,000.00		100%	100%	是			

宁波投 创荣安 置业有 限公司	有限公 司	宁波市	房地 产开 发	30,000. 00	房地 产开 发	30,000. 00		100%	100%	是			
台州荣 安置业 有限公 司	有限公 司	台州市	房地 产开 发	10,000. 00	房地 产开 发	10,000. 00		100%	100%	是			
宁海荣 安置业 有限公 司	有限公 司	宁波市	房地 产开 发	35,000. 00	房地 产开 发	35,000. 00		100%	100%	是			
宁波荣 安物业 服务有 限公司	有限公 司	宁波市	物业 管理	500.00	物业 管理	500.00		100%	100%	是			
宁波康 柏投资 管理有 限公司	有限公 司	宁波市	实业 投资、 投资 管理	500.00	实业 投资、 投资 管理	500.00		100%	100%	是			
宁波康 恺投资 管理有 限公司	有限公 司	宁波市	实业 项目 投资 管理等	518.00	实业 项目 投资 管理等	518.00		100%	100%	是			
宁波欧 瑞装饰 有限公 司	有限公 司	宁波市	建筑 装饰 工程	600.00	建筑 装饰 工程	600.00		100%	100%	是			
宁波绿 迪景观 工程有 限公司	有限公 司	宁波市	景观 工程 等	500.00	景观 工程 等	500.00		100%	100%	是			
宁波荣 安新材 料实业 有限公 司	有限公 司	宁波市	材料 研发 销售， 实业 投资	2,000.0 0	材料 研发 销售， 实业 投资	2,000.0 0		100%	100%	是			
宁波康 美房屋 租赁有 限公司	有限公 司	宁波市	房屋 租赁， 物业 管理	18,900. 00	房屋 租赁， 物业 管理	18,900. 00		100%	100%	是			

宁波康晟房地产销售有限公司	有限公司	宁波市	房地产销售代理	620.00	房地产销售代理	620.00		100%	100%	是		
---------------	------	-----	---------	--------	---------	--------	--	------	------	---	--	--

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

无

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位： 万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
浙江龙游天苑建设有限公司	有限公司	龙游县	工程承包	2,000.00	工程承包	2,000.00		100%	100%	是			

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

2012年8月31日，公司全资子公司宁波康恺投资管理有限公司与祝翠泉、祝彩琴签署了《股权转让协议》，以2,000万元受让浙江龙游天苑建设有限公司100%股权（其中祝翠泉持股90%，祝彩琴持股10%）。股权转让完毕后，宁波康恺投资管理有限公司持有浙江龙游天苑建设有限公司100%股权，自2012年10月起纳入公司合并财务报表。

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

无

3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 4 家，原因为

注1：公司第八届董事会第四次会议审议通过了《关于投资设立新材料投资公司的议案》，公司投资设立全资子公司宁波荣安新材料实业有限公司。宁波荣安新材料实业有限公司成立于2012年5月11日，注册资本2,000.00万元，该注册资本业经宁波国信联合会计师事务所（普通合伙）甬国会验字[2012]008号《验资报告》验证。

注2：宁波康美房屋租赁有限公司系子公司宁波康园房地产开发有限公司投资设立的全资子公司，成立于2012年3月22日。注册资本18,900.00万元，该注册资本业经宁波国信联合会计师事务所（普通合伙）甬国会验字[2012]005号和甬国会验字[2012]011号《验资报告》验证。

注3：宁波康晟房地产销售代理有限公司系本公司投资设立的全资子公司，成立于2012年1月4日。注册资本620.00万元，该注册资本业经宁波国信联合会计师事务所（普通合伙）甬国会验字[2011]071号《验资报告》验证。

注4：2012年8月31日，公司全资子公司宁波康恺投资管理有限公司与祝翠泉、祝彩琴签署了《股权转让协议》，以2,000万元受让浙江龙游天苑建设有限公司100%股权（其中祝翠泉持股90%，祝彩琴持股10%）。股权转让完毕后，宁波康恺投资管理有限公司持有浙江龙游天苑建设有限公司100%股权，自2012年10月起纳入公司合并财务报表。

与上年相比本年（期）减少合并单位 1 家，原因为

公司2012年第五次临时股东大会审议通过了《关于出售江苏荣安置业有限公司股权的议案》，同意公司及所属子公司宁波荣安房地产开发有限公司按照评估价格，分别以28,890.00万元、3,210.00万元转让所持有的江苏荣安置业有限公司90%、10%股权给杭州富展投资有限公司，于2012年10月26日办妥工商变更登记手续。自2012年11月1日起，江苏荣安置业有限公司不再纳入公司合并财务报表。

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

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

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
宁波荣安新材料实业有限公司	19,979,845.22	-20,154.78
宁波康美房屋租赁有限公司	184,136,000.28	-4,863,999.72
宁波康晟房地产销售代理有限公司	16,995,254.62	10,795,254.62
浙江龙游天苑建设有限公司	10,038,604.49	-2,352,034.05

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

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
江苏荣安置业有限公司	215,438,840.67	154,409,931.93

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

无

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
浙江龙游天苑建设有限公司	7,856,648.51	购买日被合并方—浙江龙游天苑建设有限公司的可辨认净资产公允价值与本公司支付合并成本的差额，确认为商誉。

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

无

8、报告期内发生的反向购买

无

9、本报告期发生的吸收合并

无

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

无

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	632,353.49	--	--	630,497.14
人民币	--	--	632,353.49	--	--	630,497.14
银行存款：	--	--	369,567,894.47	--	--	447,915,213.10
人民币	--	--	369,567,894.47	--	--	447,915,213.10
其他货币资金：	--	--	0.00	--	--	24,352,599.37
人民币	--	--	0.00	--	--	24,352,599.37
合计	--	--	370,200,247.96	--	--	472,898,309.61

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

货币资金期末余额中，没有质押、冻结等对变现有限制或存在潜在回收风险的款项。

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产

无

(2) 变现有限制的交易性金融资产

无

(3) 套期工具及对相关套期交易的说明

无

3、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	200,000.00	2,221,009.25
合计	200,000.00	2,221,009.25

(2) 期末已质押的应收票据情况

无

(3) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

无

4、应收股利

无

5、应收利息

(1) 应收利息

无

(2) 逾期利息

无

(3) 应收利息的说明

无

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	16,537,231.79	100%	1,166,186.72	7.05%	21,525,665.00	100%	1,486,033.25	6.9%
组合小计	16,537,231.79	100%	1,166,186.72	7.05%	21,525,665.00	100%	1,486,033.25	6.9%
合计	16,537,231.79	--	1,166,186.72	--	21,525,665.00	--	1,486,033.25	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	9,750,729.31	58.96%	487,536.47	20,780,665.00	96.54%	1,039,033.25
1 至 2 年	6,786,502.48	41.04%	678,650.25			
3 年以上				745,000.00	3.46%	447,000.00
3 至 4 年				745,000.00	3.46%	447,000.00

合计	16,537,231.79	--	1,166,186.72	21,525,665.00	--	1,486,033.25
----	---------------	----	--------------	---------------	----	--------------

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

无

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

无

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

无

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
客户一	非关联方	3,108,715.00	1-2 年	18.8%
客户二	非关联方	1,000,000.00	1-2 年	6.05%
客户三	非关联方	1,000,000.00	1-2 年	6.05%
客户四	非关联方	500,000.00	1 年以内	3.02%
客户五	非关联方	250,000.00	1 年以内	1.51%
合计	--	5,858,715.00	--	35.43%

(6) 应收关联方账款情况

无

(7) 终止确认的应收款项情况

无

(8) 以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

无

7、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	25,795,585.68	100%	5,494,235.83	21.3%	24,420,629.42	100%	3,951,473.37	16.18%
组合小计	25,795,585.68	100%	5,494,235.83	21.3%	24,420,629.42	100%	3,951,473.37	16.18%
合计	25,795,585.68	--	5,494,235.83	--	24,420,629.42	--	3,951,473.37	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
	16,013,767.05	62.08%	800,688.35	13,513,058.80	55.33%	675,652.93
1 年以内小计	16,013,767.05	62.08%	800,688.35	13,513,058.80	55.33%	675,652.93
1 至 2 年	2,214,882.31	8.59%	221,488.23	2,520,419.49	10.32%	252,041.95
2 至 3 年	1,078,941.82	4.18%	323,682.55	7,174,840.63	29.38%	2,152,452.19
3 年以上	6,487,994.50	25.15%	4,148,376.70	1,212,310.50	4.97%	871,326.30
3 至 4 年	5,571,794.50	21.6%	3,343,076.70	840,610.50	3.44%	504,366.30
4 至 5 年	554,500.00	2.15%	443,600.00	23,700.00	0.1%	18,960.00

5 年以上	361,700.00	1.4%	361,700.00	348,000.00	1.43%	348,000.00
合计	25,795,585.68	--	5,494,235.83	24,420,629.42	--	3,951,473.37

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

无

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

无

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

无

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

无

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
宁波市物业和住房维修资金管理中心	非关联方	3,842,012.88	一年以内	14.89%
宁波市南部新城置业有限公司	非关联方	3,742,800.00	三至四年	14.51%
杭州市钱江新城建设指挥部	非关联方	1,050,000.00	一年以内	4.07%
宁波市鄞州区城市管理局	非关联方	637,000.00	一年以内	2.47%
宁波市海曙区物业管理服务中心	非关联方	200,000.00	二至三年	0.78%
合计	--	9,471,812.88	--	36.72%

(7) 其他应收关联方账款情况

无

(8) 终止确认的其他应收款项情况

无

(9) 以其他应收款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

无

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	8,391,657.38	89.72%	5,823,395.24	78.69%
1 至 2 年	387,025.76	4.14%	1,577,286.76	21.31%
2 至 3 年	573,970.96	6.14%		
合计	9,352,654.10	--	7,400,682.00	--

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
博西家用电器（中国）有限公司	非关联方	1,226,142.00	一年以内	预付装修款（家电）
浙江新宇建设有限公司宁波分公司	非关联方	1,000,000.00	一年以内	预付工程款
宁波市鄞州钟公庙街道自来水公司	非关联方	298,355.88	二至三年	预付水电费
曙光控股集团有限公司	非关联方	243,892.89	一年以内	预付工程款
宁波市鄞州供电局	非关联方	201,588.92	二至三年	预付水电费
合计	--	2,969,979.69	--	--

(3) 本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

无

(4) 预付款项的说明

无

9、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,984,305.81		1,984,305.81	12,420,731.49		12,420,731.49
在产品	5,736,565,808.42		5,736,565,808.42	9,212,004,311.04		9,212,004,311.04
库存商品	1,622,475,220.10		1,622,475,220.10	509,191,147.70		509,191,147.70
其他	101,074.91		101,074.91			
合计	7,361,126,409.24		7,361,126,409.24	9,733,616,190.23		9,733,616,190.23

(2) 存货跌价准备

无

(3) 存货跌价准备情况

无

(4) 存货的说明

项目名称	开工时间	预计交付时间	期末余额	年初余额
一、开发中项目				
鄞州公园东侧地块（荣安府） [注 3]	2009 年 7 月	2013 年 6 月	168,315,643.48	1,289,650,194.83
鄞州新城南部商务区 5 号地块（荣安大厦） [注 1]	2007 年 6 月			136,290,334.50
甬港饭店北地块（荣合公馆）	2010 年 6 月	2013 年 1 月	732,744,329.23	653,052,682.40
江干区钱江新城 A-03-4 地块	2006 年 9 月	2012 年 7 月		273,349,631.21
潘火地块（荣安心居）	2010 年 10 月	2013 年 6 月	842,250,046.07	734,940,554.49
台州大道东侧市府大道北侧地块（荣安华府）	2011 年 5 月	2013 年 9 月	1,301,022,624.12	1,088,415,888.28
鄞州投资创业中心 II-3-E 地块（荣安蝶园）	2011 年 6 月	2013 年 11 月	645,128,895.06	548,183,973.04
杭州滨江区 4 号地块（望江南）	2011 年 9 月	2013 年 11 月	1,092,425,467.79	955,154,208.90
桃源街道科二路南兴海路西 22#-A、B 地块	2011 年 12 月	2015 年 3 月	941,238,177.04	904,214,643.32
小计			5,723,125,182.79	6,583,252,110.97
二、尚未开发土地				

项目名称	开工时间	预计交付时间	期末余额	年初余额
鄞州新城区庙堰地块 [注 2]				2,615,470,574.44
欢乐家园酒店式办公大楼	2012 年 12 月	2015 年 12 月	13,440,625.63	13,281,625.63
小计			13,440,625.63	2,628,752,200.07
合计			5,736,565,808.42	9,212,004,311.04

开发成本中资本化利息

名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
开发成本中利息资本化金额	607,172,829.77	228,794,002.89	455,585,788.72	380,381,043.94

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
房租	166,873.43	0
合计	166,873.43	0

11、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

无

(2) 可供出售金融资产中的长期债权投资

无

12、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

无

(2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

无

13、长期应收款

单位：元

种类	期末数	期初数

其他	1,334,950,865.55	0
合计	1,334,950,865.55	0

14、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
宁波同诚置业有限公司	49%	49%	209,567,277.17	161,043,644.73	48,523,632.44		-1,644,334.55
二、联营企业							

15、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
宁波同诚置业有限公司	权益法	26,950,000.00	24,582,303.82	-805,723.93	23,776,579.89	49%	49%				
宁波中宁机械制造有限公司	成本法	200,000.00	200,000.00	-200,000.00	0.00						
宁波荣安机械制造有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00		300,000.00	10%	10%				
合计	--	27,450,000.00	25,082,303.82	-1,005,723.93	24,076,579.89	--	--	--			

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

无

16、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计		228,866,284.53		228,866,284.53
1.房屋、建筑物		228,866,284.53		228,866,284.53
二、累计折旧和累计摊销合计		5,250,476.95		5,250,476.95
1.房屋、建筑物		5,250,476.95		5,250,476.95
三、投资性房地产账面净值合计		223,615,807.58		223,615,807.58
1.房屋、建筑物		223,615,807.58		223,615,807.58
五、投资性房地产账面价值合计		223,615,807.58		223,615,807.58
1.房屋、建筑物		223,615,807.58		223,615,807.58

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	5,250,476.95

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

无

17、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额	
一、账面原值合计：	14,985,519.24	3,965,807.37	621,597.00	18,329,729.61	
其中：房屋及建筑物	6,312,759.34			6,312,759.34	
机器设备		2,435,700.00	217,320.00	2,218,380.00	
运输工具	5,455,199.00	1,300,200.00	398,367.00	6,357,032.00	
办公设备	3,217,560.90	229,907.37	5,910.00	3,441,558.27	
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	5,295,983.94		2,884,549.67	242,349.54	7,938,184.07

其中：房屋及建筑物	3,113,442.87		421,588.76		3,535,031.63
机器设备			816,014.93		816,014.93
运输工具	1,091,666.94		1,064,639.05	134,033.95	2,022,272.04
办公设备	1,090,874.13		582,306.93	108,315.59	1,564,865.47
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	9,689,535.30		--		10,391,545.54
其中：房屋及建筑物	3,199,316.47		--		2,777,727.71
机器设备			--		1,402,365.07
运输工具	4,363,532.06		--		4,334,759.96
办公设备	2,126,686.77		--		1,876,692.80
办公设备			--		
五、固定资产账面价值合计	9,689,535.30		--		10,391,545.54
其中：房屋及建筑物	3,199,316.47		--		2,777,727.71
机器设备			--		1,402,365.07
运输工具	4,363,532.06		--		4,334,759.96
办公设备	2,126,686.77		--		1,876,692.80

本期折旧额 2,160,699.64 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

无

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

无

(5) 期末持有待售的固定资产情况

无

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

无

18、在建工程

(1) 在建工程情况

无

(2) 重大在建工程项目变动情况

无

(3) 在建工程减值准备

无

(4) 重大在建工程的工程进度情况

无

(5) 在建工程的说明

无

19、工程物资

无

20、固定资产清理

无

21、生产性生物资产

无

22、油气资产

无

23、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
----	--------	------	------	--------

一、账面原值合计	1,347,988.04	535,299.15	6,000.00	1,877,287.19
软件	1,347,988.04	535,299.15	6,000.00	1,877,287.19
二、累计摊销合计	232,277.77	323,289.63	6,000.00	549,567.40
软件	232,277.77	323,289.63	6,000.00	549,567.40
三、无形资产账面净值合计	1,115,710.27	212,009.52		1,327,719.79
软件	1,115,710.27	212,009.52		1,327,719.79
软件				
无形资产账面价值合计	1,115,710.27	212,009.52		1,327,719.79
软件	1,115,710.27	212,009.52		1,327,719.79

本期摊销额 323,289.63 元。

(2) 公司开发项目支出

无

24、商誉

单位：元

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

25、长期待摊费用

无

26、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,665,105.65	1,359,376.66
可抵扣亏损	3,066,847.94	3,008,021.33
广告宣传费超过当年营业收入 15% 的部分	175,690.00	795,149.45
未实现融资收益	40,258,002.17	

预提税费	78,398,979.05	28,134,236.08
小计	123,564,624.81	33,296,783.52
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	9,302,666.49	
小计	9,302,666.49	

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	123,564,624.81		33,296,783.52	
递延所得税负债	9,302,666.49			

27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	5,437,506.62	1,826,359.48		603,443.55	6,660,422.55
合计	5,437,506.62	1,826,359.48		603,443.55	6,660,422.55

28、其他非流动资产

无

29、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

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

(2) 已到期未偿还的短期借款情况

无

30、交易性金融负债

无

31、应付票据

无

32、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
尚未支付的土地款、工程款、材料款等	1,002,723,440.68	913,845,182.85
合计	1,002,723,440.68	913,845,182.85

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

无

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

应付账款期末余额中账龄一年以上的有344,509,511.91元，主要为尚未支付的土地、工程款等。

33、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
荣安和院	255,000.00	170,000.00
水尚阑珊	246,000.00	148,162.00
荣安尚湖中央花园		369,567,296.00
荣安琴湾	25,113,248.00	33,879,952.00
荣安府	985,359,095.05	739,633,218.00
荣合公馆	741,976,443.00	345,919,068.00

荣安心居	644,882,598.00	205,305,769.00
荣安华府	1,546,106,043.00	257,503,351.00
荣安碟园	503,563,194.55	
望江南	458,520,134.00	
其他	4,167,818.48	
合计	4,910,189,574.08	1,952,126,816.00

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

无

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

预收款项余额中账龄一年以上的预收款项有 1,082,388,809.00 元，主要为已经预收尚未交付的房款等。

34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	15,625,687.94	56,522,490.21	60,332,410.44	11,815,767.71
二、职工福利费	136,580.00	3,462,762.54	3,583,062.54	16,280.00
三、社会保险费	54,058.67	3,045,429.26	3,042,903.40	56,584.53
四、住房公积金	5,152.00	714,624.00	690,028.00	29,748.00
五、辞退福利	70,668.00		70,668.00	
六、其他	46,557.81	1,035,455.06	1,078,672.87	3,340.00
合计	15,938,704.42	64,780,761.07	68,797,745.25	11,921,720.24

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

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

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

截止报告日，工资、奖金、津贴和补贴已发放完毕。

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	4,424,697.19	-1,751,498.11
营业税	-136,909,045.97	-46,589,864.41

企业所得税	147,874,464.50	143,290,298.17
个人所得税	953,936.50	476,911.07
城市维护建设税	-9,584,221.85	-4,085,800.37
其它税费	111,512,436.75	101,525,591.03
合计	118,272,267.12	192,865,637.38

36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	2,277,257.82	5,840,819.95
应付往来款利息	738,894.85	123,475,451.06
合计	3,016,152.67	129,316,271.01

37、应付股利

单位：元

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

38、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
往来单位	687,810,691.44	2,030,870,574.37
合计	687,810,691.44	2,030,870,574.37

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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
荣安集团股份有限公司	600,564,888.41	1,976,164,888.41
合计	600,564,888.41	1,976,164,888.41

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	年初余额
荣安集团股份有限公司	600,564,888.41	1,976,164,888.41
合计	600,564,888.41	1,976,164,888.41

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

往来单位（项目）	期末余额	内容
荣安集团股份有限公司	600,564,888.41	往来款
浙江亚厦装饰股份有限公司	12,926,503.00	保修金
曙光控股集团有限公司	6,386,864.00	质保金
浙江省建工集团有限责任公司	6,026,600.00	保证金
方远建设集团股份有限公司	3,000,000.00	保证金
宁波建设集团股份有限公司	3,000,000.00	保证金
合计	631,904,855.41	

39、预计负债

无

40、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	450,000,000.00	1,714,000,000.00
合计	450,000,000.00	1,714,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	90,000,000.00	808,000,000.00
保证借款	360,000,000.00	506,000,000.00
抵押、保证借款		400,000,000.00
合计	450,000,000.00	1,714,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
工商银行宁波江东支行	2010年09月02日	2013年07月08日	人民币元	6.15%		100,000,000.00		100,000,000.00
工商银行宁波江东支行	2010年10月08日	2013年07月08日	人民币元	6.15%		100,000,000.00		100,000,000.00
工商银行宁波江东支行	2011年10月19日	2013年12月19日	人民币元	6.46%		100,000,000.00		100,000,000.00
工商银行宁波江东支行	2011年07月15日	2013年12月19日	人民币元	6.46%		50,000,000.00		50,000,000.00
工商银行宁波江东支行	2011年07月15日	2013年12月19日	人民币元	6.46%		40,000,000.00		40,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	390,000,000.00	--	390,000,000.00

(3) 一年内到期的应付债券

无

(4) 一年内到期的长期应付款

无

41、其他流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
其它	452,567.92	0
合计	452,567.92	0

42、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	521,000,000.00	696,000,000.00
保证借款	12,000,000.00	360,000,000.00

合计	533,000,000.00	1,056,000,000.00
----	----------------	------------------

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中行保税区支行	2011年01月07日	2014年01月06日	人民币元	6.77%		80,000,000.00		80,000,000.00
交通银行江北支行	2011年12月22日	2014年06月21日	人民币元	6.77%		80,000,000.00		80,000,000.00
中行保税区支行	2011年09月23日	2014年01月06日	人民币元	6.77%		70,000,000.00		70,000,000.00
建行城建支行	2011年06月15日	2014年06月14日	人民币元	6.21%		40,000,000.00		40,000,000.00
交通银行江北支行	2012年06月21日	2014年03月31日	人民币元	6.77%		40,000,000.00		40,000,000.00
			人民币元					
合计	--	--	--	--	--	310,000,000.00	--	310,000,000.00

43、应付债券

无

44、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

无

(2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

无

45、专项应付款

无

46、其他非流动负债

无

47、股本

单位：元

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

48、库存股

无

49、专项储备

无

50、资本公积

单位：元

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

资本公积说明

根据荣安集团股份有限公司（以下简称荣安集团）承诺，荣安集团与甬成功（即本公司前身，下同）签订《股份认购协议》确定的注入本公司的8家公司开发项目，如需补交土地增值税的，由荣安集团全额承担。报告期，荣安集团注入本公司的江苏荣安置业有限公司100%股权（常熟尚湖中央花园项目）已全部转让，需补交的土地增值税70,678,360.11元，由荣安集团承担，本公司于2012年11月收到该款项。

2004年5月12日，荣安集团就杭州江干区钱江新城A-03-4地块（已注入本公司）开发建设向杭州市钱江新城建设管理委员会作出承诺，自签订合同之日起一年内组织开工建设，三年内建成投入使用，投入使用起半年内将公司总部迁入钱江新城办公，若未达到上述承诺，按该地块成交价的30%缴纳违约金。报告期，杭州市钱江新城建设管理委员会向该项目的开发公司荣和置业集团有限公司收取违约金1,860.00万元。荣安集团依照上述承诺，向本公司支付补偿款1,860.00万元。

本公司收到的上述补偿款扣除应缴纳的企业所得税22,319,590.03元，计入资本公积核算。

51、盈余公积

无

52、一般风险准备

无

53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,249,066,272.53	--
调整后年初未分配利润	1,249,066,272.53	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	424,271,520.60	--
期末未分配利润	1,673,337,793.13	--

54、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,055,702,412.63	1,626,169,556.58
其他业务收入	352,046.66	1,237,536.77
营业成本	1,147,696,842.58	923,779,438.19

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发及物业管理	2,037,657,687.98	1,124,037,474.39	1,624,254,240.24	921,309,204.39
其它	18,044,724.65	23,657,083.39	1,915,316.34	1,741,196.72
合计	2,055,702,412.63	1,147,694,557.78	1,626,169,556.58	923,050,401.11

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发及物业管理	2,037,657,687.98	1,124,037,474.39	1,624,254,240.24	921,309,204.39
其它	18,044,724.65	23,657,083.39	1,915,316.34	1,741,196.72
合计	2,055,702,412.63	1,147,694,557.78	1,626,169,556.58	923,050,401.11

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江省内	1,393,664,486.63	861,379,565.65	432,982,098.58	264,584,053.68
浙江省外	662,037,926.00	286,314,992.13	1,193,187,458.00	658,466,347.43
合计	2,055,702,412.63	1,147,694,557.78	1,626,169,556.58	923,050,401.11

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	14,698,291.00	0.72%
第二名	8,598,109.00	0.42%
第三名	8,248,301.00	0.4%
第四名	8,107,431.00	0.39%
第五名	7,963,942.00	0.39%
合计	47,616,074.00	2.32%

55、合同项目收入

无

56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	116,438,097.50	83,201,350.82	
城市维护建设税	8,188,917.78	5,825,032.71	
教育费附加	5,856,075.59	3,865,810.93	
土地增值税	208,725,358.24	81,065,025.84	
合计	339,208,449.11	173,957,220.30	--

57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

广告宣传费	18,745,034.60	24,458,884.75
职工薪酬	6,911,082.82	1,737,136.60
租赁费	1,080,502.88	2,133,259.84
装修费	929,201.00	2,972,033.80
交际应酬费	55,265.00	115,507.60
销售佣金	10,529,592.00	
其他	2,974,534.52	2,181,964.87
合计	41,225,212.82	33,598,787.46

58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	34,482,578.24	42,917,937.93
交际应酬费	9,884,430.62	10,698,532.93
各项税金	4,984,748.13	5,168,080.85
办公会务费	2,424,929.32	4,840,850.73
差旅及交通费用	2,744,424.60	2,885,557.85
水电费	1,615,279.28	1,876,210.88
聘请中介机构费用	1,951,320.00	1,831,167.60
装修费		505,823.00
固定资产折旧	1,843,677.83	1,678,899.36
广告宣传费	390,125.00	3,448,417.51
信息披露费	650,605.00	166,000.00
低值易耗品摊销	263,027.30	749,610.80
邮电、通讯费	664,843.32	222,999.98
租赁费	1,105,914.63	2,331,658.05
其他	6,636,385.63	3,659,175.21
合计	69,642,288.90	82,980,922.68

59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,057,187.30	57,399.99
减：利息收入	-508,501.32	-546,849.63

银行手续费	613,465.85	3,493,520.49
未实现融资收益摊销	-73,543,631.82	
合计	-69,381,479.99	3,004,070.85

60、公允价值变动收益

无

61、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-805,723.93	-258,256.92
处置长期股权投资产生的投资收益	106,571,159.33	
合计	105,765,435.40	-258,256.92

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

无

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明

(1) 转让江苏荣安置业有限公司100.00%股权处置收益105,561,159.33元。子公司宁波荣安房地产开发有限公司转让宁波中宁机械制造有限公司10%股权处置收益1,010,000.00元。

(2) 期末投资收益汇回不存在重大限制。

62、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,826,359.48	3,152,685.59
合计	1,826,359.48	3,152,685.59

63、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		111,567,119.15	
政府补助	142,101.00	6,008,900.00	142,101.00
罚款收入	64,300.00		64,300.00
违约金及补偿金收入	15,000.00	65,001.84	15,000.00
其他	147,074.13	177,826.01	147,074.13
合计	368,475.13	117,818,847.00	368,475.13

(2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
财政扶持资金	142,101.00	6,008,900.00	
合计	142,101.00	6,008,900.00	--

64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	4,031.52	24,844.30	4,031.52
其中：固定资产处置损失	4,031.52	24,844.30	4,031.52
对外捐赠	71,000.00	340,000.00	71,000.00
各项基金	2,617,852.97	1,815,572.58	
滞纳金及罚款	1,101,596.64	2,434,955.04	1,101,596.64
违约金损失	815,055.90		815,055.90
其他	124,147,952.16	12,732.61	124,147,952.16
合计	128,757,489.19	4,628,104.53	

营业外支出说明

子公司宁波康信置业有限公司解除鄞州新城区庙堰-4号A、B、C土地出让合同的补偿款，按照预计收款时间和折现率折现后的现值，扣除存货账面价值后的损失124,120,416.93元计入营业外支出核算。

65、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	160,407,917.70	123,355,028.52
递延所得税调整	-81,466,230.57	-8,239,071.80
合计	78,941,687.13	115,115,956.72

66、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	424,271,520.60	404,750,497.11
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	366,779,350.43	292,546,657.62
期初股份总数	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数		
报告期因回购等减少股份数		
报告期缩股数		
报告期月份数	12	12
增加股份次月起至报告期期末的累计月数		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数		
发行在外的普通股加权平均数	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
基本每股收益	0.3998	0.3814
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.3456	0.2756

67、其他综合收益

无

68、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到的往来款项等	135,518,146.83
房屋租赁收入	40,800.00
利息收入	508,501.32
收到的政府补助	142,101.00
合计	136,209,549.15

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的往来款项等	689,122,670.59
支付的各项费用	63,575,548.55
合计	752,698,219.14

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

无

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到的股东投资款(计入资本公积部分)	89,278,360.11
合计	89,278,360.11

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

无

69、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	424,271,520.60	404,750,497.11
加：资产减值准备	1,826,359.48	3,152,685.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,411,176.59	2,510,586.31
无形资产摊销	323,289.63	232,277.77
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）	4,031.52	-111,542,274.85

财务费用（收益以“-”号填列）	4,057,187.30	57,399.99
投资损失（收益以“-”号填列）	-105,765,435.40	258,256.92
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-90,709,506.12	-8,239,071.80
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	9,302,666.49	
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,317,402,692.46	-3,559,892,083.16
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,541,004,220.55	887,788,113.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,852,422,675.98	1,850,375,661.54
经营活动产生的现金流量净额	2,879,542,437.98	-530,547,950.65
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	370,200,247.96	448,548,309.61
减：现金的期初余额	448,548,309.61	165,293,121.42
现金及现金等价物净增加额	-78,348,061.65	283,255,188.19

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	20,000,000.00	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	20,000,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	219,505.19	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19,780,494.81	
4. 取得子公司的净资产	12,143,351.49	
流动资产	20,231,597.27	
非流动资产	1,688,963.24	
流动负债	9,777,209.02	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	321,000,000.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	321,000,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	17,000,546.33	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	303,999,453.67	
4. 处置子公司的净资产	215,438,840.67	

流动资产	873,214,793.23	
非流动资产	815,980.77	
流动负债	658,591,933.33	

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	370,200,247.96	448,548,309.61
其中：库存现金	632,353.49	630,497.14
可随时用于支付的银行存款	369,567,894.47	447,915,213.10
可随时用于支付的其他货币资金		2,599.37
三、期末现金及现金等价物余额	370,200,247.96	448,548,309.61

70、所有者权益变动表项目注释

无

八、资产证券化业务的会计处理

1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

无

2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

无

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
荣安集团股份有限公司	控股股东	股份有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发	50,000	78.02%	78.02%	王久芳	72040087-0

本企业的母公司情况的说明

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

2、本企业的子公司情况

单位：万元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
荣和置业集团有限公司	控股子公司	有限公司	杭州市江干区杭海路219号606室	王久芳	房地产开发、经营，物业管理，房屋维修；批发、零售建筑材料、装潢材料，货物技术的进出口	12,680	100%	100%	76549623-9
宁波永元置业有限公司 [注 1]	控股子公司	有限公司	北仑大矸老贺村	王久芳	房地产开发、经营、物业管理，建筑、装饰材料的批发、零售	18,000	100%	100%	75626488-2
宁波市人民房地产开发有限公司 [注 2]	控股子公司	有限公司	宁波市海曙区灵桥路513号天封大厦15楼	王久芳	房地产开发、房屋维修、物业管理；建筑材料、装饰材料的批发、零售	2,000	100%	100%	25407928-1
宁波荣安房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市江北区宁慈公路庄桥四路车站旁	王久芳	房地产开发经营；小区物业服务；水电卫安装；室内外装潢；房产销售策划；建筑材料的批发、零售	25,500	100%	100%	74736040-x
宁波康园房地产开发有限公司 [注 3]	控股子公司	有限公司	宁波市鄞州区首南街道新兴工业区	王久芳	房地产开发、经营；自营或代理货物和技术的进出口，	50,000	100%	100%	75888656-2

					但国家限制公司经营或禁止进出口地货物和技术除外。				
宁波荣和置业有限公司 [注 4]	控股子公司	有限公司	宁波市江东区潜龙巷 26 号 309	王久芳	房地产开发经营。	45,000	100%	100%	69138217-4
宁波荣居置业有限公司 [注 5]	控股子公司	有限公司	宁波市鄞州区下应街道河西村(下应街道办事处综合办公大楼 5 楼)	王久芳	房地产开发、经营；自营或代理货物和技术的进出口，但国家限制公司经营或禁止进出口地货物和技术除外。	50,000	100%	100%	69507386-2
宁波康信置业有限公司 [注 6]	控股子公司	有限公司	宁波市鄞州区首南街道茶亭庵寸李花桥村（新兴工业园区）	王久芳	房地产开发、经营；自营或代理货物和技术的进出口，但国家限制经营或禁止进出口地货物和技术除外	70,000	100%	100%	55112023-6
杭州荣安置业有限公司 [注 7]	控股子公司	有限公司	杭州市滨江区长河街道晶都路 115 号 438 室	王久芳	房地产开发、经营	50,000	100%	100%	56055550-6
宁波投创荣安置业有限公司 [注 8]	控股子公司	有限公司	宁波市鄞州投资创业中心诚信路 668 号（服务中心大楼 501 室）	王久芳	房地产开发、经营	30,000	100%	100%	55799074-2
台州荣安置业有限公司 [注 9]	控股子公司	有限公司	台州市新台州大厦 29-B、29-C、29-D	王久芳	房地产开发经营，货物及技术的进出口	10,000	100%	100%	56589516-3

宁波荣安置业有限公司 [注 10]	控股子公司	有限公司	宁海县桃源街道时代大道 160 号 3-13	王久芳	房地产开发经营	35,000	100%	100%	57366815-5
宁波荣安物业服务有限公司 [注 11]	控股子公司	有限公司	宁波市鄞州区天童南路 700 号（荣安大厦 18 楼）	王久芳	物业管理、家政服务，房地产信息咨询；台球服务、棋牌服务；室内外装修、水电安装、维修、家用电器维修	500	100%	100%	72040234-x
宁波康柏投资管理有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市海曙区灵桥路 513 号 11-12 室	王久芳	实业投资、投资管理	500	100%	100%	56387819-1
宁波欧瑞装饰有限公司 [注 12]	控股子公司	有限公司	宁波市海曙区灵桥路 513 号（14-12）-8 室	陈豪杰	建筑装饰工程设计	600	100%	100%	56388919-x
宁波绿迪景观工程有限公司 [注 13]	控股子公司	有限公司	宁波市海曙区灵桥路 513 号（14-12）-7 室	陈豪杰	景观设计，园林工程、绿化工程、市政工程施工，建筑装潢设计。	500	100%	100%	56388969-1
宁波康恺投资管理有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市海曙区灵桥路 513 号（15-12）	王久芳	实业项目投资管理；实业项目投资	518	100%	100%	57366278-1
宁波荣安新材料实业有限公司	控股子公司	有限公司	北仑区梅山盐场 1 号被办公楼八号 523 室	王久芳	石墨烯，太阳能材料的研发、销售，实业投资	2,000	100%	100%	59536146-1
浙江龙游天苑建设有限公司 [注 14]	控股子公司	有限公司	龙游县龙洲街道衢龙路 106 号二楼	祝翠泉	房屋建筑工程专业承包、市政工程专业承包、水利水	2,000	100%	100%	66287146-2

					电工程专业承包、园林绿化工程专业承包、机电安装工程总承包、地基与基础工程专业承包、建筑幕墙工程专业承包。钢结构工程专业承包、土石方工程总承包				
宁波康晟房地产销售代理有限公司	控股子公司	有限公司	北仑区梅山盐场 1 号被办公楼八号 149 室	周佩玉	房地产销售代理	620	100%	100%	58748423-4
宁波康美房屋租赁有限公司 [注 15]	控股子公司	有限公司	宁波市鄞州区天童南路 700 号 17 楼	王久芳	房屋租赁, 物业管理	18,900	100%	100%	59157318-4

3、本企业的合营和联营企业情况

单位：万元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
宁波同诚置业有限公司	有限公司	宁波市	吴以刚	房地产开发	5,500	49%	49%	非	66206554-0
二、联营企业									

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
---------	--------	--------

杭州富展投资有限公司	实际控制人之亲戚控制的企业	
------------	---------------	--

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

无

(2) 关联托管/承包情况

无

(3) 关联租赁情况

无

(4) 关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
王久芳	宁波荣安物业服务 有限公司	1,000.00	2011年10月20日	2014年10月20日	否

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
荣安集团股份有限公司	1,288,642,100.79	2012年01月01日	2012年12月31日	该拆借金额为年度平均 资金占用金额
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无

(7) 其他关联交易

①公司2012年第五次临时股东大会审议通过了《关于出售江苏荣安置业有限公司股权的议案》，同意公司及所属子公司宁波荣安房地产开发有限公司按照评估价格，分别以28,890.00万元、3,210.00万元转让所持有的江苏荣安置业有限公司90%、10%股权给杭州富展投资有限公司，已于2012年10月26日办妥工商变更登记手续。

②2012年12月，子公司宁波荣安房地产开发有限公司与荣安集团股份有限公司签订《股权转让协议》，宁波荣安房地

产开发有限公司将持有的宁波中宁机械制造有限公司10%股权转让给荣安集团股份有限公司，转让价格为121.00万元。

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

无

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	荣安集团股份有限公司	600,564,888.41	1,976,164,888.41
应付利息	荣安集团股份有限公司	738,894.85	123,475,451.06

十、股份支付

1、股份支付总体情况

无

2、以权益结算的股份支付情况

无

3、以现金结算的股份支付情况

无

4、以股份支付服务情况

无

5、股份支付的修改、终止情况

无

十一、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

无

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

按照房地产公司经营惯例，房地产开发商为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该住房抵押贷款保证责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记手续后解除。截止2012年12月31日公司子公司所提供担保住房按揭贷款余额为

1,304,232,000.00元。

十二、承诺事项

无

十三、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

无

2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

3、其他资产负债表日后事项说明

无

十四、其他重要事项

1、非货币性资产交换

无

2、债务重组

无

3、企业合并

无

4、租赁

无

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

无

6、年金计划主要内容及重大变化

无

7、其他

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

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

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位：元

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

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:	--	--	--	--	--	--
	31,179,283.54	100%	1,558,964.18			

1 年以内小计	31,179,283.54	100%	1,558,964.18		
合计	31,179,283.54	--	1,558,964.18		--

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

无

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

无

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

无

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

(6) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
宁波欧瑞装饰有限公司	子公司	30,126,283.55	一年以内	96.62%
宁波康园房地产开发有限公司	子公司	1,052,999.99	一年以内	3.38%
合计	--	31,179,283.54	--	100%

(7) 应收关联方账款情况

无

(8) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

无

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	3,811,679,403.00	100%	191,519,496.55	5.02%	1,575,349,634.67	100%	79,524,908.73	5.05%
组合小计	3,811,679,403.00	100%	191,519,496.55	5.02%	1,575,349,634.67	100%	79,524,908.73	5.05%
合计	3,811,679,403.00	--	191,519,496.55	--	1,575,349,634.67	--	79,524,908.73	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	3,809,939,755.00	99.96%	190,496,987.75	1,572,305,686.67	99.81%	78,615,284.33
1 至 2 年	31,880.00		3,188.00	17,800.00		1,780.00
2 至 3 年	17,800.00		5,340.00	3,026,148.00	0.19%	907,844.40
3 年以上	1,689,968.00	0.04%	1,013,980.80			
3 至 4 年	1,689,968.00	0.04%	1,013,980.80			
合计	3,811,679,403.00	--	191,519,496.55	1,575,349,634.67	--	79,524,908.73

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

无

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

无

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

无

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

无

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
宁波康信置业有限公司	子公司	1,914,056,765.83	1 年以内	50.22%
宁波荣安房地产开发有限公司	子公司	1,242,815,511.68	1 年以内	32.61%
宁海荣安置业有限公司	子公司	272,335,457.53	1 年以内	7.14%
杭州荣安置业有限公司	子公司	145,695,186.83	1 年以内	3.82%
荣和置业集团有限公司	子公司	131,005,177.76	1 年以内	3.44%
合计	--	3,705,908,099.63	--	97.23%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
宁波康信置业有限公司	子公司	1,914,056,765.83	50.22%
宁波荣安房地产开发有限公司	子公司	1,242,815,511.68	32.61%
宁海荣安置业有限公司	子公司	272,335,457.53	7.14%
杭州荣安置业有限公司	子公司	145,695,186.83	3.82%
荣和置业集团有限公司	子公司	131,005,177.76	3.44%
合计	--	3,705,908,099.63	97.23%

(8) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

无

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
荣和置业集团有限公司	成本法	219,022,581.90	219,022,581.90		219,022,581.90	100%	100%				
宁波荣安物业管理有限公司	成本法	1,950,614.81	1,950,614.81		1,950,614.81	70%	70%				
宁波永元置业有限公司	成本法	12,687,481.16	12,687,481.16		12,687,481.16	5%	5%				
宁波市人民房地产开发有限公司	成本法	299,415,066.79	299,415,066.79		299,415,066.79	90%	90%				
宁波荣安房地产开发有限公司	成本法	870,293,060.72	870,293,060.72		870,293,060.72	100%	100%				
宁波康园房地产开发有限公司	成本法	679,955,952.10	679,955,952.10		679,955,952.10	48.6%	48.6%				
江苏荣安置业有限公司	成本法		390,885,849.87	-390,885,849.87		90%	90%				
宁波康柏投资管理有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				
宁波康信	成本法	280,000,000.00	280,000,000.00		280,000,000.00	40%	40%				

置业有限公司		00.00	00.00		00.00						
宁波康恺投资管理 有限公司	成本法	5,180,000.00	5,180,000.00		5,180,000.00	100%	100%				
宁波康晟房地产销售代理有限公司	成本法	6,200,000.00		6,200,000.00	6,200,000.00	100%	100%				
宁波荣安新材料实业有限公司	成本法	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00	100%	100%				
宁波同诚置业有限公司	权益法	44,004,654.74	42,039,103.26	-805,723.93	41,233,379.33	49%	49%				
合计	--	2,443,709,412.22	2,806,429,710.61	-365,491,573.80	2,440,938,136.81	--	--	--			

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	118,211,099.09	20,692,538.95
其他业务收入	143,393,318.99	1,237,536.77
合计	261,604,418.08	21,930,075.72
营业成本	107,718,263.99	19,664,227.59

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
建筑材料	118,211,099.09	107,718,263.99	20,692,538.95	19,005,234.72
合计	118,211,099.09	107,718,263.99	20,692,538.95	19,005,234.72

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
建筑材料	118,211,099.09	107,718,263.99	20,692,538.95	19,005,234.72
合计	118,211,099.09	107,718,263.99	20,692,538.95	19,005,234.72

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江省内	118,211,099.09	107,718,263.99	20,692,538.95	19,005,234.72
合计	118,211,099.09	107,718,263.99	20,692,538.95	19,005,234.72

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	76,681,227.76	64.87%
第二名	25,748,960.30	21.78%
第三名	5,720,237.63	4.84%
第四名	5,145,015.83	4.35%
第五名	4,915,657.57	4.16%
合计	118,211,099.09	100%

5、投资收益**(1) 投资收益明细**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	660,524,822.91	319,678,341.61
权益法核算的长期股权投资收益	-805,723.93	-258,256.92
处置长期股权投资产生的投资收益	-101,985,849.87	
合计	557,733,249.11	319,420,084.69

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波康园房地产开发有限公司	338,306,549.14		
江苏荣安置业有限公司	322,218,273.77	228,324,197.29	
合计	660,524,822.91	228,324,197.29	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

无

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	569,940,000.31	347,551,974.31
加：资产减值准备	113,553,552.00	47,484,855.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,174,269.90	1,782,641.21
无形资产摊销	322,356.27	225,888.87
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）	3,606.32	-110,088,838.95
投资损失（收益以“-”号填列）	-557,733,249.11	-319,420,084.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-422,343.70	-124,970.89
存货的减少（增加以“-”号填列）	7,358,425.68	-9,286,720.89
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,186,439,739.80	-939,278,680.52
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,874,139,002.46	-324,523,877.42
经营活动产生的现金流量净额	821,895,880.33	-1,305,677,813.71
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	28,855,855.78	58,988,941.63
减：现金的期初余额	58,988,941.63	9,371,904.18
现金及现金等价物净增加额	-30,133,085.85	49,617,037.45

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

无

十六、补充资料

1、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	16.78%	0.3998	0.3998
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.51%	0.3456	0.3456

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

3、主要会计报表项目的异常情况及原因

财务报表数据变动幅度达30%（含30%）以上且占报表日资产总额5%（含5%）或报告期利润总额10%（含10%）以上的项目分析：

序号	财务报表项目	期末余额/ 本期金额	年初余额/ 上期金额	变动率 (+/-)
(1)	一年内到期的非流动资产	1,226,283,125.77		
	长期应收款	1,334,950,865.55		
(2)	投资性房地产	223,615,807.58		
(3)	递延所得税资产	123,564,624.81	33,296,783.52	271.10%
(4)	短期借款	200,000,000.00	10,000,000.00	1900.00%
(5)	预收款项	4,910,189,574.08	1,952,126,816.00	151.53%
(6)	应交税费	118,272,267.12	192,865,637.38	-38.68%
(7)	其他应付款	687,810,691.44	2,030,870,574.37	-66.13%
(8)	一年内到期的非流动负债	450,000,000.00	1,714,000,000.00	-73.75%
(9)	长期借款	533,000,000.00	1,056,000,000.00	-49.53%
(10)	资本公积	66,958,770.08		
(11)	营业税金及附加	339,208,449.11	173,957,220.30	95.00%
(12)	财务费用	-69,381,479.99	3,004,070.85	-2409.58%
(13)	投资收益	105,765,435.40	-258,256.92	-41053.57%
(14)	营业外收入	368,475.13	117,818,847.00	-99.69%
(15)	营业外支出	128,757,489.19	4,628,104.53	2682.08%
(16)	所得税费用	78,941,687.13	115,115,956.72	-31.42%

(1) 其他非流动资产和长期应收款变动原因参见财务报表附注五、8。

(2) 本公司开发建设的鄞州新城南部商务区5号地块（荣安大厦）于2012年6月完工交付，并用于出租转入投资性房地产核算。

(3) 递延所得税资产期末余额较年初余额增加271.10%，主要原因系报告期未实现融资收益以及预售房款预计利润等形成的可抵扣暂时性差异增加，相应确认的递延所得税资产增加所致。

(4) 短期借款期末余额较年初余额减少1900.00%，主要原因系报告期各开发项目销售情况较好，现金回笼较多，短

期融资减少所致。

(5) 预收款项期末余额比年初余额增长151.53%，主要原因系报告期“荣安华府”、“荣安心居”、“荣安碟园”、“望江南”等项目预售情况较好，项目尚未交付结转营业收入所致。

(6) 应交税费期末余额比年初余额减少38.68%，主要原因系报告期预收款项增加，相应预交的营业税金及附加增加（以负数列报）所致。

(7) 其他应付款期末余额比年初余额减少66.13%，主要原因系报告期项目销售回笼资金较好，归还了荣安集团股份有限公司借款所致。

(8) 一年内到期的非流动负债期末余额比年初余额减少73.75%，主要原因系公司于2012年到期的项目开发借款已归还。

(9) 长期借款期末余额比年初余额减少49.53%，主要原因系公司部分项目开发借款于2013年到期，转入一年内到期的非流动负债；同时因报告期开发项目销售情况较好，提前归还了部分项目开发借款所致。

(10) 资本公积变动原因参见财务报表附注五、26。

(11) 营业税金及附加本期金额较上期金额增加95.00%，主要原因系报告期营业收入增长，相应的营业税及附加以及土地增值税增加所致。

(12) 财务费用本期金额较上期金额减少2409.58%，如财务报表附注五、32所述，公司于报告期确认未实现融资收益所致。

(13) 投资收益本期金额较上期金额增加106,023,692.32元，主要原因如财务报表附注五、34所述，本公司报告期转让子公司江苏荣安置业有限公司的股权转让收益增加所致。

(14) 营业外收入本期金额较上期金额减少99.69%，主要原因系上期因宁波市轻轨一号线及甬梁线改造工程建设需要，公司位于宁波市鄞州区高桥镇一宗商业用地及地上建筑物被列入该工程征地拆迁红线范围，公司取得拆迁补偿净收入111,567,119.15元计入营业外收入，而本期无相关收入所致。

(15) 营业外支出变动原因，如财务报表附注五、36所述，子公司宁波康信置业有限公司解除鄞州新城区庙堰-4号A、B、C土地出让合同的补偿款，按照预计收款时间和折现率折现的现值，扣除存货账面价值的差额124,120,416.93元计入营业外支出核算所致。

(16) 所得税费用本期金额较上期金额减少31.42%，如递延所得税资产变动原因所述，报告期递延所得税费用减少所致。

第十一节 备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内在《中国证券报》和《证券时报》上公告并披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 4、其他相关资料。

荣安地产股份有限公司董事会

董事长：王久芳

二〇一三年四月二十三日