

荣盛房地产发展股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 03 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、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

| 未亲自出席董事姓名 | 未亲自出席董事职务 | 未亲自出席会议原因 | 被委托人姓名 |
|-----------|-----------|-----------|--------|
| 冯全玉 | 董事 | 因公出差 | 李万乐 |

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以分红派息股权登记日公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 0 股。

公司负责人耿建明、主管会计工作负责人刘山及会计机构负责人(会计主管人员)陈伟声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

| | |
|---------------------------|-----|
| 2013 年度报告..... | 1 |
| 一、重要提示、目录和释义 | 2 |
| 二、公司简介..... | 7 |
| 三、会计数据和财务指标摘要 | 9 |
| 四、董事会报告..... | 11 |
| 五、重要事项..... | 44 |
| 六、股份变动及股东情况 | 53 |
| 七、董事、监事、高级管理人员和员工情况 | 61 |
| 八、公司治理..... | 68 |
| 九、内部控制..... | 76 |
| 十、财务报告..... | 78 |
| 十一、备查文件目录 | 210 |

释义

| 释义项 | 指 | 释义内容 |
|--------|---|--------------------|
| 公司、本公司 | 指 | 荣盛房地产发展股份有限公司 |
| 荣盛控股 | | 荣盛控股股份有限公司 |
| 荣盛建设 | | 荣盛建设工程有限公司 |
| 南京置业 | | 南京荣盛置业有限公司 |
| 徐州荣盛 | | 荣盛(徐州)房地产开发有限公司 |
| 河北荣盛 | | 河北荣盛房地产开发有限公司 |
| 盛远房产 | | 廊坊开发区盛远房地产开发有限公司 |
| 荣盛酒店 | | 廊坊荣盛酒店经营管理有限公司 |
| 蚌埠置业 | | 荣盛(蚌埠)置业有限公司 |
| 荣盛沈阳 | | 沈阳荣盛房地产开发有限公司 |
| 荣盛实业 | | 香河万利通实业有限公司 |
| 荣盛香港 | | 荣盛房地产发展(香港)有限公司 |
| 荣盛广东 | | 荣盛广东房地产开发有限公司 |
| 荣盛中天 | | 沈阳荣盛中天房地产开发有限公司 |
| 荣盛富翔 | | 山东荣盛富翔地产开发有限公司 |
| 常州上元置业 | | 常州上元置业有限公司 |
| 唐山荣盛 | | 唐山荣盛房地产开发有限公司 |
| 呼和浩特荣盛 | | 呼和浩特市荣盛房地产开发有限公司 |
| 秦皇岛荣盛 | | 秦皇岛荣盛房地产开发有限公司 |
| 泰发基金 | | 荣盛泰发(北京)投资基金管理有限公司 |
| 湖南荣盛 | | 湖南荣盛房地产开发有限公司 |
| 盘锦荣盛 | | 盘锦荣盛房地产开发有限公司 |
| 本溪荣盛 | | 本溪荣盛房地产开发有限公司 |
| 聊城荣盛 | | 聊城荣盛房地产开发有限公司 |
| 沧州荣盛 | | 沧州荣盛房地产开发有限公司 |
| 荣丰地产 | | 廊坊市荣丰房地产开发有限公司 |
| 沈阳锦绣天地 | | 沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司 |
| 廊坊商盛 | | 廊坊商盛商业管理有限公司 |

| | | |
|-------|--|------------------|
| 蚌埠伟业 | | 蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司 |
| 南京新探索 | | 南京新探索置业顾问有限公司 |
| 临沂荣盛 | | 临沂荣盛房地产开发有限公司 |
| 成都荣盛 | | 成都荣盛房地产开发有限公司 |
| 成都伟业 | | 成都荣盛伟业房地产开发有限公司 |
| 沈阳新地标 | | 沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司 |
| 蚌埠嘉业 | | 蚌埠荣盛嘉业房地产开发有限公司 |
| 荣盛物业 | | 廊坊荣盛物业服务有限公司 |
| 荣盛设计 | | 廊坊荣盛建筑设计有限公司 |
| 长沙荣盛 | | 长沙荣盛置业有限公司 |
| 济南铭翰 | | 济南铭翰房地产开发有限责任公司 |
| 荣盛开发 | | 廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司 |
| 成都中林 | | 成都中林荣盛置业有限公司 |
| 愉景地产 | | 廊坊愉景房地产开发有限公司 |
| 凯恩置业 | | 临沂凯恩置业有限公司 |

重大风险提示

房价的持续上涨如超出政府“底线”，可能导致新的调控政策出台。“限购”政策、房产税的改革试点推进，可能给公司的销售情况带来压力，最终影响公司销售预期和毛利率。

银行信贷政策的收紧，可能给公司带来资金压力，进而影响公司的发展规模与发展速度。随着公司经营规模的不断扩大，管理幅度及难度也不断增加，如不能及时应对和解决，将给公司带来一定的管理风险。

在开发环节，由于房地产开发涉及到多个环节，在项目的开发过程中可能面临建筑材料价格波动、城市建设及城市规划调整等诸多不确定性。如不能及时应对和解决，将对公司项目开发周期、经营业绩和财务状况产生一定的影响。

第二节 公司简介

一、公司信息

| | | | |
|-------------------|---|------|--------|
| 股票简称 | 荣盛发展 | 股票代码 | 002146 |
| 变更后的股票简称 (如有) | 无 | | |
| 股票上市证券交易所 | 深圳证券交易所 | | |
| 公司的中文名称 | 荣盛房地产发展股份有限公司 | | |
| 公司的中文简称 | 荣盛发展 | | |
| 公司的外文名称(如有) | RiseSun Real Estate Development Co.,Ltd | | |
| 公司的外文名称缩写 (如有) | RiseSun | | |
| 公司的法定代表人 | 耿建明 | | |
| 注册地址 | 河北省廊坊市经济技术开发区祥云道 81 号 | | |
| 注册地址的邮政编码 | 065001 | | |
| 办公地址 | 河北省廊坊市经济技术开发区祥云道 81 号 | | |
| 办公地址的邮政编码 | 065001 | | |
| 公司网址 | http://www.risesun.cn | | |
| 电子信箱 | dongmichu@risesun.cn | | |

二、联系人和联系方式

| | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|------|-----------------------|-----------------------|
| 姓名 | 陈金海 | 张星星 |
| 联系地址 | 河北省廊坊市经济技术开发区祥云道 81 号 | 河北省廊坊市经济技术开发区祥云道 81 号 |
| 电话 | 0316-5909688 | 0316-5909688 |
| 传真 | 0316-5908567 | 0316-5908567 |
| 电子信箱 | dongmichu@risesun.cn | dongmichu@risesun.cn |

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》、《上海证券报》 |
| 登载年度报告的中国证监会指定网站的网址 | http://www.cninfo.com.cn |

| | |
|------------|----------|
| 公司年度报告备置地点 | 公司董事会办公室 |
|------------|----------|

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 | 2013 年 01 月 20 日 | 河北省工商行政管理局 | 1300000000002530 | 131011236077725 | 23607772-5 |
| 报告期末注册 | 2013 年 11 月 27 日 | 河北省工商行政管理局 | 1300000000002530 | 131011236077725 | 23607772-5 |
| 公司上市以来主营业务的变化情况（如有） | 无 | | | | |
| 历次控股股东的变更情况（如有） | 无 | | | | |

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 | 大华会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 会计师事务所办公地址 | 北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层 |
| 签字会计师姓名 | 范荣、何凌峰 |

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

| | 2013 年 | 2012 年 | 本年比上年增减 (%) | 2011 年 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| 营业收入 (元) | 19,170,775,359.91 | 13,415,365,897.65 | 42.90% | 9,501,697,850.13 |
| 归属于上市公司股东的净利润 (元) | 2,906,363,563.11 | 2,140,136,235.99 | 35.80% | 1,532,227,120.84 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元) | 2,886,479,452.94 | 2,123,389,609.93 | 35.94% | 1,550,038,443.01 |
| 经营活动产生的现金流量净额 (元) | -4,736,187,064.23 | -1,202,731,785.92 | -293.79% | -498,312,251.33 |
| 基本每股收益 (元/股) | 1.55 | 1.15 | 34.78% | 0.82 |
| 稀释每股收益 (元/股) | 1.54 | 1.13 | 36.28% | 0.82 |
| 加权平均净资产收益率 (%) | 30.51% | 29.89% | 增长 0.62 个百分点 | 28.26% |
| | 2013 年末 | 2012 年末 | 本年末比上年末增减 (%) | 2011 年末 |
| 总资产 (元) | 59,405,450,908.18 | 40,482,887,005.56 | 46.74% | 28,171,191,463.32 |
| 归属于上市公司股东的净资产 (元) | 10,958,820,319.58 | 8,171,636,047.08 | 34.11% | 6,136,549,592.13 |
| 归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股) | 5.79 | 4.37 | 32.49% | 3.29 |
| 资产负债率 (%) | 78.99% | 76.56% | 增加 2.43 个百分点 | 74.87% |

二、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

| | 归属于上市公司股东的净利润 | 归属于上市公司股东的净资产 |
|--|---------------|---------------|
| | | |

| | 本期数 | 上期数 | 期末数 | 期初数 |
|-----------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 按中国会计准则 | 2,906,363,563.11 | 2,140,136,235.99 | 10,958,820,319.58 | 8,171,636,047.08 |
| 按国际会计准则调整的项目及金额 | | | | |

2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

| | 归属于上市公司股东的净利润 | | 归属于上市公司股东的净资产 | |
|-----------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | 本期数 | 上期数 | 期末数 | 期初数 |
| 按中国会计准则 | 2,906,363,563.11 | 2,140,136,235.99 | 10,958,820,319.58 | 8,171,636,047.08 |
| 按境外会计准则调整的项目及金额 | | | | |

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

无

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

| 项目 | 2013 年金额 | 2012 年金额 | 2011 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） | 203,099.94 | 202,437.24 | 110,530.73 | - |
| 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） | 28,895,970.86 | 8,193,860.64 | 3,794,871.03 | - |
| 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 | 0.00 | 0.00 | -333,861.35 | - |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -4,351,787.52 | 14,676,622.24 | -27,494,271.94 | - |
| 减：所得税影响额 | 5,392,509.30 | 6,259,479.16 | -6,184,025.86 | - |
| 少数股东权益影响额（税后） | -529,336.19 | 66,814.90 | 72,616.50 | - |
| 合计 | 19,884,110.17 | 16,746,626.06 | -17,811,322.17 | -- |

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

总体市场环境状况及管理层看法

2013 年，世界经济增速继续小幅回落，据国际货币基金组织 2014 年 1 月份估计，按照购买力平价法 GDP 汇总，2013 年全球经济增长 3.0%，比上年放缓 0.1 个百分点，其中，发达国家增长动力略有增强，发展中国家困难增多。

作为新一届政府第一个施政年份，2013 年中国经济在坚持稳中求进，统筹稳增长、调结构、促改革的总体思路下，通过采取一系列有效措施，保持了良好的增长势头。经济运行稳中向好，国内生产总值比上年增长 7.7%，城镇居民人均可支配收入实际增长 7%，在世界主要经济体中一枝独秀。

2013 年，中央政府对于房地产行业的宏观调控政策思路有了一定的变化，除了 2 月 20 日出台以遏制需求为核心的“新国五条”外，并未出台新的更为严厉的行政调控政策，下半年后更多地倾向于以市场化的方式来解决行业存在的问题。不同城市由于市场走势分化，政策取向也有所不同，部分城市对原有的限购政策进行了局部修正。

在这样的政策环境下，加上上半年相对宽松的资金状况，2013 年房地产市场迎来了量价齐升的良好局面。根据国家统计局的数据，2013 年，全国商品房销售面积 130551 万平方米，比上年增长 17.3%，增速比 2012 年提高 15.5 个百分点；商品房销售额 81428 亿元，增长 26.3%，增速比 2012 年提高 16.3 个百分点。70 个大中城市房价同比下降的城市从 2012 年 12 月的 26 个迅速减少并长期维持在 1 个，同比上涨城市最大涨幅从未超 2.4%扩大到 21.9%。“国房景气指数”全年基本在 97 左右小幅震荡，显示行业景气度处于较合适的水平。

受良好的销售状况及地方政府增加供给的影响，2013 年土地市场呈全面回暖势头。商住用地和住宅用地市场成交量分别增长 29.21%和 10.27%，成交均价同比分别上涨 37.18%、29.65%，商服用地市场成交均价则迎来自年以来最大幅度的上涨，一、二线城市地王不断涌现。2013 年全国国有土地使用权出让收入 41250 亿元，同比增幅高达 44.6%。

公司管理层认为，2013 年房地产整体政策及市场走势，与公司年初制定年度经营计划时的判断基本一致，但是区域市场和不同产品的去化存在明显的分化，一线城市明显强于二、三线。企业的主动性选择和充分发挥所在市场作用成为房企发展速度和质量的决定性因素。

那些项目储备区域分布合理、推盘节奏与市场走势合拍、产品结构以刚需和改善型需求为主、销售策略得当的企业，取得了更好的发展。按照易居的统计，2013 年大型开发商的增长速度远高于市场的平均增速，排名前十的企业市场份额达到 13.27%，较 2012 年上升了 0.51 个百分点，其中有 7 家房企的签约额突破了千亿大关。

2013 年，公司管理层根据年初制定的生产经营计划，加大开工的力度，以销售为龙头，采取合理的量价策略，抓住项目所在城市客户需求，在总体相对较弱的二、三线市场的取得了良好的销售业绩。2013 年，公司销售增速达 49.54%，增速居行业前列，跑赢了行业和绝大部分公司，签约额及签约面积行业排名进一步提升。2013 年，公司签约额占全国市场份额从 2012 年的 0.279% 提高到 0.332%。

二、主营业务分析

1、报告期公司总体经营情况的分析

报告期，公司实现营业收入 19,170,775,359.91 元，同比增长 42.90%，营业利润 4,078,790,428.49 元，同比增长 47.44%，归属于母公司所有者净利润 2,906,363,563.11 元，同比增长 35.80%。截至 2013 年 12 月 31 日，公司总资产 59,405,450,908.18 元，同比增长 46.74%；归属于上市公司股东的所有者权益 10,958,820,319.58 元，同比增长 34.11%，公司净资产收益率达到 30.51%，同比增长 0.62 个百分点，创出公司历史新高。

报告期，经过公司全体员工的共同努力，较好地完成了年初制定的各项生产经营计划。实现开工面积 612.96 万平方米，完成年初计划的 114.57%；竣工面积 345.51 万平方米，完成年初计划的 103.09%；签约金额 270 亿元，完成年初计划的 110.20%；销售回款 245 亿元，完成年初计划的 104.26%；融资额 136.22 亿元，完成年初计划的 152.46%；新增土地储备权益建筑面积 574.64 万平方米，完成年初计划的 88.41%。

报告期，公司以销售为龙头，秉承“高周转，去库存”的策略，很好的把握住市场的变化，及时加大面向刚需产品的推盘力度，充分运用销售激励政策，在相对较弱的二、三线市场环境下实现了销售的高速增长，签约额同比增长 49.54%；回款额同比增长 47.13%。报告期公司销售的住宅产品中，以满足刚性需求的中小户型普通商品房占绝对地位，140 平方米以下户型套数占比 96.75%。

报告期，公司根据年度土地购置计划，创新购地模式，拓展土地获取渠道，加强运作能

力，提高土地质量，准确判断土地市场走势，积极布局重点城市，通过招拍挂和股权收购等方式，先后在南京、廊坊、湛江、成都、沈阳、蚌埠、邯郸、临沂、长沙、聊城、唐山、秦皇岛等地新取得权益土地建筑面积574.64万平方米，新增项目平均楼面地价1,959元/平方米。通过2013年以来的持续拿地，极大的改变了公司原有土地储备区域分布不均衡的状况，为公司未来几年各个区域均衡发展以及公司的快速增长奠定了基础。截至报告期末，公司土地储备建筑面积2,147万平方米。与此同时，公司还通过与长沙地方政府签订《宗地招商开发协议书》的方式，介入了土地一级整理市场，为公司的土地投资开辟了一条新的方式。

报告期，公司不断拓宽融资渠道，创新融资方式，提升融资效率，在做好银行开发贷的前提下，积极利用与非银行金融机构合作以及股东委托借款等方式，全年实现融资总额136.22亿元。

报告期，公司加大了品牌建设的力度，紧紧围绕公司品牌管控体系，多手段、多途径推出大规模的品牌系列活动，强化营销体验区的建设，打造实体1：1模型，进一步提升了客户对公司品牌认知度，增强了公司品牌美誉度。

报告期，公司房地产开发主业高速发展的同时，包括设计公司、物业公司、实业公司、酒店公司、基金公司、商管公司在内的各项辅业也实现长足发展，业务收入、管理水平、工程质量、客户满意度等都有明显的进步。

报告期，公司2009年股权激励计划第二期行权顺利完成，第三期行权在2014年8月展开。同时，股权激励计划的补充激励机制业已建立并实施。多层次激励机制的建立和实施，充分调动了管理层和员工的工作积极性、创造性，对公司经营计划的完成产生了积极的作用。

报告期，公司投资者关系管理工作稳步提升，资本市场形象更趋稳定。公司荣获金牛上市公司百强榜第9位、中小板最具成长性上市公司十强、金牛最佳中小成长公司第4位、第九届中国证券市场“金鹰奖”，公司董事会秘书连续第四次获得《新财富》“金牌董秘”荣誉，公司总市值在2013年5月创出历史新高，给投资者带来良好的投资回报。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

公司主营业务为房地产开发经营，主要是普通商品住宅的开发，包括住宅、与住宅配套的商铺、车库等。报告期内，公司主营业务收入为商品房销售收入、物业服务收入、酒店经营收入等。

报告期内，公司签订商品房销售合同面积 437 万平方米，合同金额 270 亿元，同比分别增加 39.64%和增加 49.54%。结算项目面积 319.29 万平方米，同比增长 50.23%；结算收入 185.93 亿元，同比增长 42%。

其中，廊坊地区共结算面积31.37万平方米，主要来自豪邸坊项目、格林郡府项目、晓廊坊项目、香城郦舍项目、塞纳荣府项目；沧州地区共结算28.71万平方米，主要来自兰亭苑项目、锦绣天地项目；石家庄地区共结算5.00万平方米，来自阿尔卡迪亚项目；唐山地区共结算面积10.96万平米，来自湖畔郦舍项目；南京地区共结算29.60万平方米，主要来自兰亭苑和龙湖半岛项目；蚌埠地区共结算26.44万平方米，来自香堤荣府项目、南山郦都项目、云龙观邸项目；徐州地区共结算12.76万平方米，主要来自文承苑项目和九里峰景项目；长沙地区共结算6.01万平方米，来自财智广场项目；聊城地区共结算26.68万平方米，主要来自阿尔卡迪亚项目、馨河郦舍项目；邯郸地区共结算16.37万平方米，来自锦绣花苑项目和阿尔卡迪亚项目；常州地区共结算1.50万平方米，来自馨河郦舍项目；广东地区共结算25.71万平方米，来自南亚郦都项目、海湾郦都项目；临沂地区共结算21.59万平方米，来自香醍荣府项目、锦绣外滩项目；沈阳地区共结算61.15万平方米，来自爱家郦都项目、幸福大道项目、盛京绿洲项目、香缇澜山项目、紫提东郡项目、锦绣天地项目；成都地区共结算9.49万平方米，来自布鲁明顿广场项目；盘锦地区共结算5.95万平方米，来自香堤荣府项目。

报告期末，公司还有363.96万平方米已销售资源未竣工结算，合同金额合计221.53亿元。上述待结算资源大部分将在2014年进行结算，为公司2014年度经营业绩的实现提供了良好的保障。

公司2013年度开、竣工计划完成情况（单位：万平方米）

| 序号 | 项目名称 | 2013 年开工面积 | 2013 年竣工面积 |
|----|-------------|--------------|--------------|
| | 河北廊坊 | 68.85 | 30.29 |
| 1 | 花语馨苑项目 | 10.10 | - |
| 2 | 荣盛华府项目 | 11.50 | - |
| 3 | 锦绣观邸项目 | 9.40 | - |
| 4 | 格林郡府项目 | 10.85 | 13.56 |
| 5 | 晓廊坊·盛景项目 | - | 1.30 |
| 6 | 塞纳荣府项目 | 14.00 | 4.56 |

| | | | |
|----|-------------|--------------|--------------|
| 7 | 香城丽舍项目 | | 4.27 |
| 8 | 豪邸坊项目 | | 2.94 |
| 9 | 白鹭岛项目 | 13.00 | - |
| 10 | 办公楼公寓 | - | 3.66 |
| | 江苏南京 | 76.43 | 24.88 |
| 11 | 花语馨苑项目 | 7.99 | 11.35 |
| 12 | 文承苑项目 | 16.57 | - |
| 13 | 莉湖春晓项目 | 18.38 | - |
| 14 | 龙湖半岛项目 | 32.29 | 11.18 |
| 15 | 阿尔卡迪亚项目 | 1.20 | - |
| 16 | 兰亭苑项目 | - | 2.35 |
| | 江苏常州 | 31.15 | - |
| 17 | 锦绣华府项目 | 25.86 | - |
| 18 | 花语馨苑项目 | 5.29 | - |
| | 四川成都 | 28.31 | 12.99 |
| 19 | 布鲁明顿广场项目 | - | 12.99 |
| 20 | 紫提东郡项目 | 7.29 | - |
| 21 | 香榭兰庭项目 | 10.50 | - |
| 22 | 花语城项目 | 10.52 | - |
| | 河北沧州 | 30.16 | 29.29 |
| 23 | 锦绣天地项目 | 23.93 | 9.31 |
| 24 | 芳菲苑项目 | 6.23 | - |
| 25 | 兰亭苑项目 | - | 18.36 |
| 26 | 新儒苑项目 | - | 1.62 |
| | 安徽蚌埠 | 65.46 | 29.36 |
| 27 | 香堤荣府项目 | - | 3.89 |
| 28 | 香榭兰庭项目 | 29.80 | - |
| 29 | 南山郦都项目 | 12.00 | 14.87 |
| 30 | 云龙观邸项目 | 7.16 | 10.60 |
| 31 | 锦绣香堤项目 | 16.50 | - |
| | 江苏徐州 | 44.77 | 13.43 |
| 32 | 九里峰景项目 | - | 3.35 |
| 33 | 香榭兰庭项目 | 18.70 | - |

| | | | |
|----|--------------|--------------|--------------|
| 34 | 文承苑项目 | 9.80 | 10.08 |
| 35 | 云龙观邸项目 | 9.72 | - |
| 36 | 阿卡酒店项目 | 6.55 | - |
| | 河北石家庄 | - | 4.78 |
| 37 | 阿尔卡迪亚项目 | - | 4.78 |
| | 河北邯郸 | 14.18 | 16.97 |
| 38 | 阿尔卡迪亚项目 | 14.18 | 16.97 |
| | 山东聊城 | 44.97 | 26.65 |
| 39 | 阿尔卡迪亚项目 | | 22.17 |
| 40 | 阳光逸墅项目 | 8.75 | |
| 41 | 水岸花语项目 | 24.52 | |
| 42 | 馨河郦舍项目 | 11.70 | 4.06 |
| 43 | 西湖馨苑项目 | | 0.42 |
| | 山东临沂 | 51.9 | 21.98 |
| 44 | 香醍荣府项目 | - | 2.99 |
| 45 | 塞纳荣府项目 | 3.77 | 10.54 |
| 46 | 锦绣外滩项目 | 31.38 | 8.45 |
| 47 | 花语馨苑项目 | 16.75 | |
| | 湖南长沙 | 19.76 | 5.43 |
| 48 | 花语馨苑项目 | 17.56 | |
| 49 | 财智广场项目 | 2.20 | 5.43 |
| | 辽宁沈阳 | 77.66 | 74.13 |
| 50 | 香缇澜山项目 | 8.00 | 2.07 |
| 51 | 爱家郦都项目 | 4.65 | 8.44 |
| 52 | 幸福大道项目 | 3.40 | 26.03 |
| 53 | 盛京绿洲项目 | 5.00 | 11.55 |
| 54 | 紫提东郡项目 | 32.51 | 15.04 |
| 55 | 坤湖郦舍项目 | 7.00 | - |
| 56 | 锦绣天地项目 | 17.10 | 11.00 |
| | 辽宁盘锦 | - | 10.55 |
| 57 | 香堤荣府项目 | - | 10.55 |
| | 河北唐山 | 32.07 | 8.57 |
| 58 | 湖畔郦舍项目 | 32.07 | 8.57 |

| | | | |
|----|---------|--------|--------|
| | 广东湛江 | 14.79 | 36.15 |
| 59 | 南亚邨都项目 | 14.79 | 25.77 |
| 60 | 海湾邨都项目 | | 10.38 |
| | 内蒙古呼和浩特 | 12.50 | |
| 61 | 楠湖邨舍项目 | 12.50 | |
| | 合计 | 612.96 | 345.45 |

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

适用 不适用

2、收入

说明

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） | 249,602,654.00 |
| 前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%） | 1.30% |

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 | 112,869,903.00 | 0.59% |
| 2 | 第二名 | 69,969,665.00 | 0.36% |
| 3 | 第三名 | 29,792,086.00 | 0.16% |
| 4 | 第四名 | 20,000,000.00 | 0.10% |
| 5 | 第五名 | 16,971,000.00 | 0.09% |
| 合计 | —— | 249,602,654.00 | 1.30% |

3、成本

行业分类

单位：元

| 行业分类 | 项目 | 2013 年 | | 2012 年 | | 同比增减(%) |
|------|----|-------------------|-------------|------------------|-------------|--------------|
| | | 金额 | 占营业成本比重 (%) | 金额 | 占营业成本比重 (%) | |
| 房地产业 | | 12,073,861,020.24 | 97.52% | 8,388,153,260.01 | 98.32% | 减少 0.79 个百分点 |
| 物业服务 | | 136,846,181.32 | 1.11% | 82,786,386.17 | 0.97% | 增加 0.14 个百分点 |
| 酒店经营 | | 38,867,335.84 | 0.31% | 38,439,635.00 | 0.45% | 减少 0.14 个百分点 |
| 其他行业 | | 130,727,707.56 | 1.06% | 22,284,332.26 | 0.26% | 增长 0.79 个百分点 |

产品分类

单位：元

| 行业分类 | 项目 | 2013 年 | | 2012 年 | | 同比增减(%) |
|------|----|-------------------|-------------|------------------|-------------|--------------|
| | | 金额 | 占营业成本比重 (%) | 金额 | 占营业成本比重 (%) | |
| 房地产业 | | 12,073,861,020.24 | 97.52% | 8,388,153,260.01 | 98.32% | 减少 0.79 个百分点 |
| 物业服务 | | 136,846,181.32 | 1.11% | 82,786,386.17 | 0.97% | 增加 0.14 个百分点 |
| 酒店经营 | | 38,867,335.84 | 0.31% | 38,439,635.00 | 0.45% | 减少 0.14 个百分点 |
| 其他行业 | | 130,727,707.56 | 1.06% | 22,284,332.26 | 0.26% | 增长 0.79 个百分点 |

说明

无

公司主要供应商情况

| | |
|--------------------------|------------------|
| 前五名供应商合计采购金额（元） | 1,898,538,608.63 |
| 前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%） | 17.58% |

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 | 葫芦岛东北金城建设有限公司 | 773,098,607.37 | 7.16% |
| 2 | 荣盛建设 | 378,816,587.71 | 3.51% |
| 3 | 江苏盐城二建集团有限公司 | 323,833,437.53 | 3% |
| 4 | 中核华泰建设有限公司 | 229,156,811.38 | 2.12% |
| 5 | 山东聊建第一建设有限公司 | 193,633,164.64 | 1.79% |
| 合计 | —— | 1,898,538,608.63 | 17.58% |

4、费用

报告期公司主要费用支出情况如下：

| 项目 | 2013年 | 2012年 | 同比增减（%） |
|-------|----------------|----------------|---------|
| 销售费用 | 421,589,447.49 | 288,717,693.31 | 46.02% |
| 管理费用 | 631,437,077.99 | 499,459,643.37 | 26.42% |
| 财务费用 | 66,463,487.97 | 82,029,827.00 | -18.98% |
| 所得税费用 | 983,575,403.95 | 623,625,379.30 | 57.72% |

原因说明：

（1）销售费用同比增长是因为一方面公司经营规模扩大、项目增加，销售人员人工成本和营销费用相应增加；加之酒店营业收入同比增长，营业费用相应增加。

（2）管理费用同比增长是主要因为公司经营规模扩大、项目增加，人工成本和管理成本相应增加。

（3）财务费用同比减少是因为本期费用化的借款费用比去年同期减少；

（4）所得税费用同比增加是因为当期利润总额增加，当期依据利润总额计提应纳税额增加。

5、研发支出

| 研发支出明细 | 发生金额 | 占公司2013年净资产的比例（%） | 占公司2013年营业收入的比例（%） |
|--------|--------------|-------------------|--------------------|
| 人工成本 | 2,779,771.32 | 0.02% | 0.02% |
| 日常费用 | 588,707.44 | 0.01% | 0.00% |
| 专管费用 | 77,598.00 | 0.00% | 0.00% |
| 合计 | 3,446,076.76 | 0.03% | 0.02% |

6、现金流

单位：元

| 项目 | 2013年 | 2012年 | 同比增减（%） |
|---------------|-------------------|-------------------|----------|
| 经营活动现金流入小计 | 25,861,759,591.86 | 17,707,886,470.10 | 46.05% |
| 经营活动现金流出小计 | 30,597,946,656.09 | 18,910,618,256.02 | 61.80% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -4,736,187,064.23 | -1,202,731,785.92 | -293.79% |
| 投资活动现金流入小计 | 52,539,321.91 | 21,895,562.12 | 139.95% |
| 投资活动现金流出小计 | 663,103,638.18 | 269,852,672.54 | 145.73% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -610,564,316.27 | -247,957,110.42 | -146.24% |

| | | | |
|---------------|-------------------|-------------------|---------|
| 筹资活动现金流入小计 | 14,189,706,654.94 | 10,818,555,193.86 | 31.16% |
| 筹资活动现金流出小计 | 8,224,824,712.67 | 8,083,791,197.77 | 1.74% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 5,964,881,942.27 | 2,734,763,996.09 | 118.11% |
| 现金及现金等价物净增加额 | 613,444,095.88 | 1,282,620,630.75 | -52.17% |

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

经营活动现金流入同比增长主要是因为本期销售回款增加；

经营活动现金流出小计同比增长是由于本期土地购置、工程投入、人工费用以及支付税费增加；

经营活动产生的现金流量净额同比减少主要是因为本期土地购置投入增加较多；

投资活动现金流入小计同比增加是因为本期处置子公司部分股权收到的现金多于去年同期；

投资活动现金流出小计同比增加是因为本年对外投资及收购公司支付现金多于去年同期对外投资公司支付的现金；

投资活动产生的现金流量净额同比减少是因为本年对外投资支付现金多于去年同期支付现金；

筹资活动现金流入小计同比增长是由于取得借款现金流入增加及少数股东长期性质的款项增加；

筹资活动产生的现金流量净额同比增长是由于本期借款净增加较多；

现金及现金等价物净增加额同比减少是因为本期工程投入及对外投资增加较多。

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 | | | | | | |
| 房地产业 | 18,593,005,573.17 | 12,073,861,020.24 | 35.06% | 41.80% | 43.94% | 下降 0.96 个百分点 |

| | | | | | | |
|------|-------------------|-------------------|--------|---------|---------|--------------|
| 物业服务 | 152,150,530.46 | 136,846,181.32 | 10.06% | 66.47% | 65.30% | 增加 0.64 个百分点 |
| 酒店经营 | 185,661,697.71 | 38,867,335.84 | 79.07% | 7.38% | 1.11% | 增加 1.3 个百分点 |
| 其他行业 | 117,531,226.55 | 65,485,087.66 | 44.28% | | | |
| 分产品 | | | | | | |
| 房地产业 | 18,593,005,573.17 | 12,073,861,020.24 | 35.06% | 41.80% | 43.94% | 下降 0.96 个百分点 |
| 物业服务 | 152,150,530.46 | 136,846,181.32 | 10.06% | 66.47% | 65.30% | 增加 0.64 个百分点 |
| 酒店经营 | 185,661,697.71 | 38,867,335.84 | 79.07% | 7.38% | 1.11% | 增加 1.3 个百分点 |
| 其他行业 | 117,531,226.55 | 65,485,087.66 | 44.28% | | | |
| 分地区 | | | | | | |
| 河北省 | 6,431,406,431.24 | 3,920,223,339.95 | 39.05% | 15.54% | 16.54% | 下降 0.52 个百分点 |
| 山东省 | 2,340,940,239.38 | 1,560,818,076.37 | 33.33% | 41.57% | 55.88% | 下降 6.12 个百分点 |
| 江苏省 | 2,492,426,236.99 | 1,759,802,339.90 | 29.39% | -10.29% | -11.94% | 上升 1.33 个百分点 |
| 安徽省 | 1,608,848,293.08 | 1,038,669,606.23 | 35.44% | -10.34% | -3.53% | 下降 4.56 个百分点 |
| 湖南省 | 243,078,395.00 | 162,192,690.69 | 33.28% | 43.81% | 52.95% | 下降 3.99 个百分点 |
| 广东省 | 1,238,497,398.67 | 786,190,104.66 | 36.52% | 308.5% | 283.11% | 上升 4.21 个百分点 |
| 辽宁省 | 3,491,273,065.41 | 2,517,022,155.19 | 27.91% | 214.08% | 232.06% | 下降 3.91 个百分点 |
| 四川省 | 1,166,471,926.97 | 553,013,242.30 | 52.59% | | | |
| 北京市 | 35,407,041.15 | 17,128,069.77 | 51.63% | | | |

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

| | 2013 年末 | | 2012 年末 | | 比重增 减 (%) | 重大变动说明 |
|--------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|---------------------|---|
| | 金额 | 占总资产 比例 (%) | 金额 | 占总资产 比例 (%) | | |
| 货币资金 | 4,622,799,667.84 | 7.78% | 4,056,905,571.96 | 10.02% | 减少 2.24 个 百分点 | 主要原因是销售回款及筹资活动净流量增加，虽绝对值有所增长，但总资产增加较多使得占比下降。 |
| 应收账款 | 115,218,999.10 | 0.19% | 113,640,251.98 | 0.28% | 减少 0.09 个 百分点 | 主要原因是经营规模扩大，营业收入增加，应收账款及未放按揭款相应增加，但总资产增加较多使得占比下降。 |
| 预付款项 | 6,339,736,106.82 | 10.67% | 4,110,343,606.07 | 10.15% | 增长 0.52 个 百分点 | 主要原因是报告期内预付土地款增加。 |
| 其他应收款 | 5,017,566,641.36 | 8.45% | 2,978,617,847.01 | 7.36% | 增长 1.09 个 百分点 | 主要原因是报告期内支付土地投标保证金增加。 |
| 存货 | 39,423,505,067.36 | 66.36% | 26,428,118,083.89 | 65.28% | 增加 1.08 个 百分点 | 主要原因是报告期内土地投入及工程投入增加 |
| 其他流动资产 | 1,846,516,343.98 | 3.11% | 1,206,611,329.30 | 2.98% | 增加 0.13 个 百分点 | 主要原因是报告期内预售款增加，根据预售款计提缴纳的各项税金相应增加。 |
| 长期股权投资 | 94,855,888.24 | 0.16% | 60,790,775.86 | 0.15% | 增长 0.01 个 百分点 | 主要原因是本期内对外投资增加。 |
| 固定资产 | 975,521,941.69 | 1.64% | 776,914,054.05 | 1.92% | 减少 0.28 个 百分点 | 主要原因是本期内办公楼、酒店完工转固定资产增加及折旧减少共同影响，但总资产增加较多使得占比下降。 |
| 在建工程 | 102,880,670.10 | 0.17% | 219,362,712.20 | 0.54% | 减少 0.37 个 百分点 | 主要原因是本期内酒店和办公楼工程完工结转固定资产。 |

2、负债项目重大变动情况

单位：元

| | 2013 年 | | 2012 年 | | 比重增减 (%) | 重大变动说明 |
|-------------|-------------------|------------|-------------------|------------|--------------|--------------------------------------|
| | 金额 | 占总资产比例 (%) | 金额 | 占总资产比例 (%) | | |
| 短期借款 | 4,557,276,300.00 | 7.67% | 2,675,196,770.00 | 6.61% | 增长 1.06 个百分点 | 主要原因是本期短期借款增加较多。 |
| 应付票据 | 141,600,000.00 | 0.24% | 234,700,000.00 | 0.58% | 减少 0.34 个百分点 | 主要原因是报告期内采用承兑汇票付款结算工程款比上年减少。 |
| 应付账款 | 5,035,593,338.09 | 8.48% | 3,327,813,748.05 | 8.22% | 增加 0.26 个百分点 | 主要原因是报告期内公司经营规模扩大,在建项目增加,工程投入增加。 |
| 预收款项 | 19,019,435,784.52 | 32.02% | 12,935,050,143.51 | 31.95% | 增加 0.07 个百分点 | 主要原因是预售面积增加,相应预售房款增加。 |
| 应交税费 | 1,516,175,206.05 | 2.55% | 1,155,062,739.56 | 2.85% | 减少 0.30 个百分点 | 主要原因是预收账款增加及利润总额增加导致纳税义务增加。 |
| 其他应付款 | 1,584,667,063.08 | 2.67% | 1,182,471,572.98 | 2.92% | 减少 0.25 个百分点 | 主要原因是暂收款增加。 |
| 一年内到期的非流动负债 | 5,706,715,000.00 | 9.61% | 2,496,184,000.00 | 6.17% | 增加 3.44 个百分点 | 主要原因是 1 年内到期的长期借款转入。 |
| 长期借款 | 9,061,860,000.00 | 15.25% | 6,631,121,546.00 | 16.38% | 减少 1.13 个百分点 | 主要原因是本期取得一年以上的银行借款增加,但总资产增长较多使得占比减少。 |
| 长期应付款 | 123,946,200.00 | 0.21% | 188,733,454.00 | 0.47% | 减少 0.26 个百分点 | 主要原因是归还了部分长期应付款。 |
| 盈余公积 | 1,373,690,850.78 | 2.31% | 444,512,966.19 | 1.10% | 增加 1.21 个百分点 | 主要原因是计提了任意盈余公积和法定盈余公积。 |
| 未分配利润 | 6,233,443,237.88 | 10.49% | 4,538,364,014.36 | 11.21% | 减少 0.72 个百分点 | 主要原因是净利润增加。 |

五、核心竞争力分析

自公司成立并从事房地产开发业务以来，公司以企业文化为基础，以市场化运作为依托，结合公司特点及城市布局不断形成并完善自身的经营优势，经过多年的用心打造，逐步确立了具有荣盛特色的核心竞争力。

1. 公司独特的市场定位

通过多年的努力，公司确立了自身独特的市场定位：立足于京津冀环渤海地区和长三角区域有发展潜力的中等城市，稳步涉足风险较小的大城市，有选择地兼顾发展较快的小城市；将中等城市作为创造利润的中心和谋求发展、连接大城市与小城镇的桥梁；将大城市作为扩大影响、展示实力，提升技术与管理水平平台；将小城市作为传播理念、控制风险，拓展企业发展的新空间。随着城镇化进程的加速以及中等城市房地产市场的不断成熟，中等城市房地产市场将会获得更好、更快地发展。

2. 公司产品以普通商品住宅为主，在项目所在的区域品牌优势突出

公司以普通商品住宅为主导产品。多年来，公司致力于通过提供高性价比的产品，为项目所在地居民营造“自然的园，健康的家”，营造新型的生活方式，满足其现实及潜在的需求。为此，公司在产品与市场定位、户型结构、产品质量、园林绿化、物业服务等与房地产开发有关的产业链上，进行全方位的努力，形成了具有荣盛特色的“舒适、健康”、高性价比的产品，在各项目所在地树立了荣盛及主要产品线的品牌地位。目前，公司在主要项目城市如廊坊、蚌埠、南京六合、邯郸、聊城、湛江等地的市场品牌形象、市场占有率均稳居前列，具有较强的市场影响力。公司销售的住宅产品中，以满足刚性需求的中小户型普通商品房占绝对地位，2012年、2013年，140平方米以下户型套数占比分别达到92.83%、96.75%。

3. 较快的存货周转和良好的费用控制水平

多年来，公司以高周转、低成本的特点为市场所周知，获得了投资者的高度认可。公司合理安排项目前期各项工作，快速实现开工，并通过一整套严格有效的生产管理系统和完善的业务流程，严格控制主要生产节点，缩短项目开发周期，使得项目的建设过程合理、安全、高效。公司准确定位产品，秉承“不囤地、不捂盘”的原则，快速去化，实现了较高的周转效率。此外，作为一家具有鲜明民营企业印记的公司，公司已经建立了有效的费用预算、跟踪、控制流程和标准，无论是管理费用还是销售费用的控制均非常得力，2013年度公司期间

占营业收入的比例为 5.84%，在行业保持领先水平。

4. 公司土地储备充足。报告期，公司紧紧抓住市场的有利时机，通过股权收购、招拍挂等多种方式，先后在多个城市获得土地 35 宗，规划权益建筑面积 574.64 万平方米。截至报告期末，公司土地储备建筑面积 2,147 万平方米。

5. 公司项目实现全国布局

公司房地产开发业务已经伸展到河北、江苏、安徽、山东、湖南、辽宁、广东、四川、内蒙古等 8 个省、1 个自治区的 19 个城市，涉及房地产项目 70 余个。特别是最近几年，南京、蚌埠、廊坊、沧州、石家庄、聊城、临沂等地的营业收入均有较大幅度的增长，使得公司对个别区域的依赖度显著下降，平滑了区域市场不景气可能给整个公司经营带来的风险，也为市场向好时公司营业收入的快速成长提供了条件。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

| 对外投资情况 | | |
|----------------|----------------|-------------------|
| 报告期投资额（元） | 上年同期投资额（元） | 变动幅度（%） |
| 471,323,474.82 | 245,969,863.00 | 91.61% |
| 被投资公司情况 | | |
| 公司名称 | 主要业务 | 上市公司占被投资公司权益比例（%） |
| 成都伟业 | 房地产开发与经营 | 100% |
| 成都荣盛 | 房地产开发与经营 | 100% |
| 沈阳荣盛新地标 | 房地产开发与经营 | 100% |
| 蚌埠嘉业 | 房地产开发与经营 | 100% |

2、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

| | |
|-----------------|------------|
| 募集资金总额 | 116,735.05 |
| 报告期投入募集资金总额 | 0 |
| 已累计投入募集资金总额 | 116,763.5 |
| 报告期内变更用途的募集资金总额 | 0 |

| | |
|--|----|
| 累计变更用途的募集资金总额 | 0 |
| 累计变更用途的募集资金总额比例 (%) | 0% |
| 募集资金总体使用情况说明 | |
| 直接投入承诺投资项目累计 1,167,634,989.00 元,其中 2009 年度投入 1,061,473,438.64 元,2010 年投入 106,038,455.36 元,2011 年投入 123,095.00 元。其中:支付徐州阿尔卡迪亚二期项目工程款 131,554,733.67 元,蚌埠阿尔卡迪亚三期项目工程款 10,115,055.33 元,归还或弥补承诺投资项目的先期银行贷款及自有资金垫付款 1,025,965,200.00 元。募集资金合计已使用 1,167,634,989.00 元,已全部使用完毕,与实际募集资金余额的差异 284,520.10 元,均系银行利息。 | |

(2) 募集资金承诺项目情况

单位: 万元

| 承诺投资项目和超募资金投向 | 是否已变更项目(含部分变更) | 募集资金承诺投资总额 | 调整后投资总额(1) | 本报告期投入金额 | 截至期末累计投入金额(2) | 截至期末投资进度 (%) (3) = (2)/(1) | 项目达到预定可使用状态日期 | 本报告期实现的效益 | 是否达到预计效益 | 项目可行性是否发生重大变化 |
|---------------|----------------|------------|------------|----------|---------------|----------------------------|------------------|-----------|----------|---------------|
| 承诺投资项目 | | | | | | | | | | |
| 石家庄阿卡一期 | 否 | 40,000 | 40,000 | 0 | 40,000 | 100% | 2009 年 12 月 13 日 | 2,075.84 | 是 | 否 |
| 徐州阿卡二期 | 否 | 54,000 | 50,759.65 | 0 | 50,759.65 | 100% | 2011 年 06 月 14 日 | 100.77 | 是 | 否 |
| 蚌埠阿卡三期 | 否 | 26,000 | 26,003.85 | 0 | 26,003.85 | 100% | 2010 年 09 月 08 日 | 11.95 | 是 | 否 |
| 承诺投资项目小计 | -- | 120,000 | 116,763.5 | 0 | 116,763.5 | -- | -- | 2,188.56 | -- | -- |
| 超募资金投向 | | | | | | | | | | |
| 归还银行贷款(如有) | -- | 0 | | | | | -- | -- | -- | -- |
| 补充流动资金(如有) | -- | 0 | | | | | -- | -- | -- | -- |
| 超募资金投向小计 | -- | 0 | | | | -- | -- | | -- | -- |
| 合计 | -- | 120,000 | 116,763.5 | 0 | 116,763.5 | -- | -- | 2,188.56 | -- | -- |

| | |
|---------------------------|--|
| 未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目) | 不适用 |
| 项目可行性发生重大变化的情况说明 | 不适用 |
| 超募资金的金额、用途及使用进展情况 | 不适用 |
| 募集资金投资项目实施地点变更情况 | 不适用 |
| 募集资金投资项目实施方式调整情况 | 不适用 |
| 募集资金投资项目先期投入及置换情况 | 适用 公司截止 2009 年 8 月 31 日止为募集资金项目先期自筹资金投入 1,025,965,200.00 元, 2009 年 9 月 9 日对先期自筹投入资金进行了置换。(详情参见 2009 年 9 月 11 日在巨潮资讯网发布的《关于用募集资金置换预先已投入募集资金项目自筹资金的公告》) |
| 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况 | 不适用 |
| 项目实施出现募集资金结余的金额及原因 | 不适用 |
| 尚未使用的募集资金用途及去向 | 不适用 |
| 募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况 | 无 |

3、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

| 公司名称 | 公司类型 | 所处行业 | 主要产品或服务 | 注册资本 | 总资产 | 净资产 | 营业收入 | 营业利润 | 净利润 |
|------|------|----------|----------|------------|------------|-----------|-----------|---------|------------|
| 南京荣盛 | 子公司 | 房地产开发与经营 | 房地产开发与经营 | 100,000,00 | 1,505,080, | 100,615,5 | 2,162,414 | 1,818,5 | 11,205,777 |

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-----|----------|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | | | | 0.00 | 824.04 | 60.77 | .00 | 61.47 | .05 |
| 蚌埠置业 | 子公司 | 房地产开发与经营 | 房地产开发与经营 | 50,000,000.00 | 2,956,115,269.22 | 705,730,550.31 | 1,053,496,141.39 | 279,821,030.73 | 209,813,934.19 |
| 沈阳荣盛幸福大道房地产开发有限公司 | 子公司 | 房地产开发与经营 | 房地产开发与经营 | 30,000,000.00 | 852,358,096.29 | 329,276,997.53 | 1,078,805,346.00 | 271,796,817.92 | 204,011,469.54 |
| 沈阳中安房地产开发有限公司 | 子公司 | 房地产开发与经营 | 房地产开发与经营 | 200,000,000.00 | 1,165,955,255.95 | 494,625,090.69 | 484,928,841.00 | 105,477,322.36 | 79,193,598.53 |
| 荣盛广东 | 子公司 | 房地产开发与经营 | 房地产开发与经营 | 30,000,000.00 | 3,694,792,526.11 | 351,134,092.18 | 1,235,018,592.00 | 308,873,855.37 | 231,200,923.24 |
| 荣盛中天 | 子公司 | 房地产开发与经营 | 房地产开发与经营 | 1,450,000,000.00 | 3,402,503,427.63 | 1,583,175,380.79 | 751,604,826.00 | 153,323,235.63 | 115,082,002.23 |
| 荣盛富翔 | 子公司 | 房地产开发与经营 | 房地产开发与经营 | 100,000,000.00 | 1,924,615,048.09 | 225,119,054.51 | 996,763,475.00 | 163,102,530.89 | 126,106,427.67 |
| 常州上元置业 | 子公司 | 房地产开发与经营 | 房地产开发与经营 | 30,000,000.00 | 782,544,033.48 | 89,957,594.43 | 109,789,621.00 | -5,796,574.38 | -4,544,717.24 |
| 唐山荣盛 | 子公司 | 房地产开发与经营 | 房地产开发与经营 | 50,000,000.00 | 5,026,239,354.09 | 213,252,599.02 | 614,429,031.48 | 31,408,358.86 | 24,126,191.54 |
| 沧州荣盛 | 子公司 | 房地产开发与经营 | 房地产开发与经营 | 54,790,000.00 | 3,545,847,836.63 | 132,348,204.68 | 511,284,169.00 | 114,736,807.33 | 86,225,757.48 |
| 沈阳荣盛锦绣天地 | 子公司 | 房地产开发与经营 | 房地产开发与经营 | 20,000,000.00 | 1,109,441,578.04 | 53,328,882.07 | 416,644,458.00 | 45,677,566.85 | 34,963,076.86 |
| 南京华欧舜都置业有限公司 | 子公司 | 房地产开发与销售 | 房地产开发与销售 | 50,000,000.00 | 4,252,431,404.72 | 492,989,668.64 | 1,534,969,654.17 | 298,238,044.88 | 223,713,654.48 |
| 成都中林 | 子公司 | 房地产开发 | 房地产开发 | 120,000,000.00 | 997,759,451.20 | 445,386,591.35 | 1,166,471,926.97 | 461,451,369.63 | 345,944,096.53 |

主要子公司、参股公司情况说明：无

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 |
|-------|----------------|----------------|---------------|
| 成都荣盛 | 扩展业务规模 | 投资设立 | 项目开发前期，尚未结转收益 |
| 成都伟业 | 扩展业务规模 | 投资设立 | 前期经营，尚未产生收益 |
| 沈阳新地标 | 扩展业务规模 | 投资设立 | 项目开发前期，尚未结转收益 |
| 蚌埠嘉业 | 扩展业务规模 | 投资设立 | 项目开发前期，尚未结转收益 |
| 凯恩置业 | 扩展业务规模 | 非同一控制下企业合并 | 项目开发前期，尚未结转收益 |

4、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

| 项目名称 | 计划投资总额 | 本报告期投入金额 | 截至报告期末累计实际投入金额 | 项目进度 | 项目收益情况 |
|---------|------------|------------|----------------|------|-----------|
| 广东南亚酩都 | 210,321.52 | 57,766.45 | 203,321.52 | 在建 | 19,027.84 |
| 广东海湾酩都 | 118,679.98 | 26,927.45 | 88,944.64 | 在建 | 7,183.19 |
| 广东荣盛华府 | 569,530.57 | 208,093.27 | 208,093.27 | 前期 | - |
| 成都香榭兰庭 | 115,238.37 | 83,127.14 | 83,127.14 | 在建 | - |
| 常州锦绣华府 | 292,038 | 101,251.92 | 101,484.52 | 在建 | - |
| 南京龙湖半岛 | 883,868 | 101,861.63 | 261,354.39 | 在建 | 16,621.20 |
| 南京花语馨苑 | 119,107 | 33,887.9 | 100,112.53 | 在建 | 5,199.00 |
| 南京莉湖春晓 | 159,087 | 70,421.67 | 70,421.67 | 在建 | - |
| 蚌埠南山酩都 | 199,507.32 | 34,470.69 | 175,507.32 | 在建 | 14,465.31 |
| 蚌埠锦绣香堤 | 230,332 | 105,035.59 | 105,639.1 | 在建 | - |
| 蚌埠香榭兰庭 | 165,639.54 | 28,076.22 | 28,076.22 | 在建 | - |
| 徐州文承苑 | 228,578 | 41,637.13 | 120,794 | 在建 | 7,232.55 |
| 徐州云龙观邸 | 124,940 | 6,950.55 | 77,168.38 | 在建 | - |
| 徐州香榭兰庭 | 194,376.39 | 76,304.02 | 76,304.02 | 在建 | - |
| 临沂锦绣外滩 | 177,958 | 66,785.05 | 169,561 | 在建 | 10,814.90 |
| 聊城阿尔卡迪亚 | 234,042 | 54,130.84 | 209,332.33 | 在建 | 24,177.77 |
| 聊城水岸花语 | 113,807 | 21,522.36 | 51,864.79 | 在建 | - |
| 邯郸阿尔卡迪亚 | 199,172 | 41,068.84 | 132,833.89 | 在建 | 12,770.29 |

| | | | | | |
|----------|--------------|--------------|--------------|----|-----------|
| 沧州阿尔卡迪亚 | 134,590 | 9,927.96 | 86,755.82 | 在建 | 3,322.77 |
| 沧州锦绣天地 | 287,598 | 71,443.13 | 205,742.8 | 在建 | 10,400.43 |
| 廊坊荣盛华府 | 129,842.3 | 11,569.08 | 70,364.33 | 在建 | - |
| 廊坊格林郡府 | 185,664.11 | 58,926.13 | 142,443.18 | 在建 | 14,580.84 |
| 廊坊香城郦舍 | 114,087.41 | 32,500.86 | 114,087.41 | 在建 | 5,397.63 |
| 廊坊塞纳荣府 | 222,718.64 | 38,939.77 | 170,459.63 | 在建 | 10,757.17 |
| 廊坊锦绣观邸 | 115,702.17 | 8,678.92 | 25,788.57 | 在建 | - |
| 唐山湖畔郦舍 | 833,133 | 98,662.85 | 591,578.43 | 在建 | 5,240.19 |
| 呼和浩特楠湖郦舍 | 140,875 | 51,958.63 | 59,166.66 | 在建 | - |
| 盘锦香堤荣府 | 172,450 | 24,546.48 | 77,096.97 | 在建 | 587.81 |
| 盘锦盛锦花都 | 150,000 | 53,959.05 | 61,971.55 | 在建 | - |
| 沈阳爱家郦都 | 131,229.26 | 34,096.73 | 131,229.26 | 在建 | 8,703.20 |
| 沈阳香缇澜山 | 155,916 | 29,677.11 | 99,282.71 | 在建 | 958.42 |
| 沈阳幸福大道 | 150,673.39 | 54,202.48 | 148,273.39 | 在建 | 21,226.64 |
| 沈阳盛京绿洲 | 130,000 | 32,657.9 | 95,529.44 | 在建 | 4,331.87 |
| 沈阳紫提东郡 | 506,593.41 | 114,026.4 | 240,666.93 | 在建 | 13,463.15 |
| 沈阳坤湖郦舍 | 170,000 | 10,443.84 | 64,685.48 | 在建 | - |
| 沈阳城市广场 | | 61.67 | 10,218.36 | 前期 | - |
| 沈阳锦绣天地 | 140,000 | 63,693.9 | 103,470.86 | 在建 | 4,355.30 |
| 沈阳荣盛城 | 552,820.4 | 6,206.01 | 6,206.01 | 在建 | - |
| 合计 | 8,760,115.78 | 1,965,497.62 | 4,768,958.52 | -- | -- |

5、报告期内，公司通过招拍挂方式和股权收购等方式共取得35宗地块，规划建筑面积约578.94万平方米，可售规划权益建筑面积合计约574.64万平方米。具体情况下表：

(单位：万平方米)

| 序号 | 地区 | 项目名称 | 项目状态 | 取得时间 | 建筑面积 | 建筑面积(权益) |
|----|----|------|------|------------|-------|----------|
| 1 | 南京 | 莉湖春晓 | | 2013-01-17 | 28.42 | 28.42 |
| 2 | 廊坊 | 四季花语 | | 2013-03-01 | 30.42 | 30.42 |
| | | 阳光逸墅 | | 2013-06-25 | 14.73 | 14.73 |
| | | 白鹭岛 | | 2013-08-07 | 26.02 | 26.02 |
| 3 | 湛江 | 中央广场 | | 2013-04-02 | 67.36 | 67.36 |
| 4 | 成都 | 花语城 | | 2013-01-09 | 10.52 | 10.52 |
| | | 香榭兰庭 | | 2013-06-19 | 5.99 | 5.99 |

| | | | | | | |
|----|-----|----------|--|------------|--------|--------|
| 5 | 沈阳 | 荣盛城 | | 2013-07-31 | 86.99 | 86.99 |
| | | 锦绣天地 | | 2013-07-30 | 75.10 | 75.10 |
| | | 昆山豪庭 | | 2013-09-27 | 10.94 | 10.94 |
| 6 | 蚌埠 | 西湖观邸 | | 2013-08-02 | 41.82 | 41.82 |
| 7 | 邯郸 | 江南锦苑 | | 2013-08-16 | 25.94 | 25.94 |
| 8 | 临沂 | 香堤荣府 | | 2013-03-28 | 7.72 | 6.10 |
| | | 荣盛华府 | | 2013-08-23 | 30.23 | 30.23 |
| | | 会展花语 | | 2013-09-29 | 18.93 | 18.93 |
| 9 | 长沙 | 岳麓峰景 | | 2013-09-17 | 42.79 | 42.79 |
| 10 | 聊城 | 东昌首府 | | 2013-10-11 | 14.16 | 14.16 |
| 11 | 唐山 | 丰南区西城区地块 | | 2013-12-04 | 27.46 | 27.46 |
| 12 | 秦皇岛 | 一杯澜 | | 2013-12-13 | 13.40 | 10.72 |
| | | 合 计 | | | 578.94 | 574.64 |

七、公司控制的特殊目的主体情况

不适用

八、公司未来发展的展望

1. 公司所处行业发展趋势及市场竞争格局

公司管理层认为，在积极的财政政策和稳健货币政策的指引下，随着新一届政府一系列改革措施的落实以及外部国际经济环境的改善，2014年中国经济将保持稳定、较快增长，居民收入增速仍将持续，而十八届三中全会确定的发挥市场决定性作用的原则将会为房地产市场奠定良好的发展环境。

公司认为，李克强总理在政府工作报告中已经明确了2014年中央政府对房地产行业的总体政策态度，即“针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展。”这样的表述，有利于稳定市场各方预期，符合市场化、差异化的思路。

公司认为，在行业宏观调控政策预期相对稳定，行业发展主要取决于市场的情况下，房地产行业迎来新的发展阶段，行业原有的依赖土地升值和房价上涨获利的简单粗放的盈利模式难以为继。企业要获得生存、发展，必须依靠创新的模式、管理能力、技术水平、品牌战略、融资通道、研究能力等要素的有机结合。在这样的环境下，行业的集中度将进一步提高，行业的分化将更加突出。

公司认为，2014 年，房地产行业发展的基础条件如中国经济的继续保持增长、居民收入的增长，刚性需求和改善性需求大量存在等因素仍能保持，同时又增加了新的有利因素，如全国城镇化会议对城镇化战略的明确、李克强总理在政府工作报告关于三个一亿人的表述：今后一个时期，着重解决好现有“三个 1 亿人”问题，促进约 1 亿农业转移人口落户城镇，改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村，引导约 1 亿人在中西部地区就近城镇化；而随着以高速铁路为主体的全国性快速交通网的联网和效果的显现、京津冀区域一体化的加速并上升为国家战略等等。在上述诸多因素的共同支持下，中国房地产行业还有很大的发展空间。

公司认为，在双向调控的思路下，2014 年三线城市市场供应及销售状况将会有所好转，与一、二线市场的偏离度将会缩小。

2014 年，也存在影响行业发展的部分不利因素，如部分三线城市供应量过大，市场分化加剧，资金供应存在收紧的可能。

身处如此复杂的市场格局，作为一家具有强烈进取精神和远大抱负的开发企业，要实现自身的远景和对各方的承诺，实现企业的跨越式发展，正确的应对策略和强有力的执行力至关重要。

2. 2014 年度公司发展展望、年度业务计划

(1) 公司发展战略

2014 年是公司实现“四五规划”目标具有决定性意义的关键一年。面对当前形势，既要坚定信心，抓住难得的发展机遇，又要积极应对，善于化危为机，按照“四五规划”战略部署，以项目为龙头，做强项目建设、做精产品营销、做优土地储备，优化运行机制、提高人员效力、提升组织效能，戮力同心、精诚协作，确保经营计划制定各项目标实现。提高公司核心竞争力，为塑造“新型生活引领者”、实现全国性知名地产公司的战略目标打下坚实的基础。

(2) 2014 年度开、竣工计划

(单位：万平方米)

| 序号 | 项目名称 | 2014 年计划开工面积 | 2014 年计划竣工面积 |
|----|--------|--------------|--------------|
| | 河北廊坊 | 89.99 | 41.74 |
| 1 | 花语馨苑项目 | | 8.17 |

| | | | |
|----|--------------|--------------|--------------|
| 2 | 锦绣观邸项目 | 8.50 | 8.08 |
| 3 | 塞纳荣府项目 | 7.92 | 7.27 |
| 4 | 和平郡府项目 | 3.74 | |
| 5 | 格林郡府项目 | 4.32 | 7.08 |
| 6 | 阳光逸墅三期项目 | 13.90 | |
| 7 | 荣盛华府项目 | 5.59 | 7.91 |
| 8 | 白鹭岛项目 | 26.63 | |
| 9 | 四季花语项目 | 19.39 | |
| 10 | 晓廊坊.盛景项目 | | 3.23 |
| | 江苏南京 | 49.30 | 58.54 |
| 11 | 花语馨苑项目 | | 8.53 |
| 12 | 莉湖春晓项目 | 9.11 | 10.80 |
| 13 | 文承苑项目 | | 5.83 |
| 14 | 阿尔卡迪亚项目 | | 1.20 |
| 15 | 兰亭苑项目 | | 6.34 |
| 16 | 龙湖半岛项目 | 40.19 | 25.84 |
| | 江苏常州 | 4.54 | 24.90 |
| 17 | 锦绣华府项目 | | 14.83 |
| 18 | 花语馨苑项目 | 4.54 | 10.07 |
| | 河北沧州 | | 44.97 |
| 19 | 锦绣天地项目 | | 38.75 |
| 20 | 阿尔卡迪亚项目 | | 6.22 |
| | 安徽蚌埠 | 41.01 | 33.02 |
| 21 | 南山郦都项目 | 8.03 | 7.45 |
| 22 | 西湖观邸项目 | 9.12 | |
| 23 | 锦绣香堤项目 | 19.60 | 14.58 |
| 24 | 香榭兰庭项目 | 4.26 | 10.99 |
| | 江苏徐州 | 50.03 | - |
| 25 | 香榭兰庭项目 | 19.64 | - |
| 26 | 邳州文承苑项目 | 29.98 | - |
| 27 | 云龙观邸项目 | 0.41 | - |
| | 河北石家庄 | | 2.69 |
| 28 | 阿尔卡迪亚项目 | | 2.69 |

| | | | |
|----|-------------|---------------|--------------|
| | 河北邯郸 | 15.27 | 9.12 |
| 29 | 阿尔卡迪亚项目 | 0.91 | 9.12 |
| 30 | 江南锦苑项目 | 14.36 | |
| | 山东聊城 | 12.80 | 32.24 |
| 31 | 东昌首府项目 | 12.80 | 0 |
| 32 | 馨河郦舍项目 | | 9.07 |
| 33 | 阳光逸墅项目 | | 8.88 |
| 34 | 水岸花语项目 | | 14.29 |
| | 山东临沂 | 48.65 | 50.31 |
| 35 | 香醍荣府项目 | 5.70 | 10.42 |
| 36 | 会展花语项目 | 12.29 | |
| 37 | 荣盛华府项目 | 14.09 | |
| 38 | 锦绣外滩项目 | 16.57 | 30.53 |
| 39 | 花语馨苑项目 | | 9.36 |
| | 湖南长沙 | 26.47 | 12.20 |
| 40 | 岳麓峰景项目 | 22.25 | |
| 41 | 花语馨苑项目 | 4.22 | 9.76 |
| 42 | 财智广场项目 | | 2.44 |
| | 辽宁沈阳 | 126.34 | 62.50 |
| 43 | 昆山豪庭项目 | 10.94 | |
| 44 | 爱家郦都项目 | | 8.57 |
| 45 | 幸福大道项目 | | 3.16 |
| 46 | 盛京绿洲项目 | 12.14 | 8.36 |
| 47 | 紫提东郡项目 | 33.58 | 9.21 |
| 48 | 坤湖郦舍项目 | 7.60 | 11.62 |
| 49 | 锦绣天地项目 | 20.00 | 8.66 |
| 50 | 荣盛城项目 | 42.08 | |
| 51 | 香缇澜山项目 | | 12.92 |
| | 辽宁盘锦 | 5.09 | 11.72 |
| 52 | 香堤荣府项目 | 5.09 | 4.72 |
| 53 | 盛锦花都项目 | | 7.00 |
| | 河北唐山 | 28.00 | 23.68 |
| 54 | 湖畔郦舍项目 | 28.00 | 23.68 |

| | | | |
|----|---------|--------|--------|
| | 广东湛江 | 88.60 | 13.71 |
| 55 | 南亚邨都项目 | 3.57 | 6.60 |
| 56 | 海湾邨都项目 | 6.03 | 7.11 |
| 57 | 荣盛华府项目 | 22.81 | |
| 58 | 荣盛中央广场 | 56.19 | |
| | 四川成都 | 5.68 | 28.28 |
| 59 | 紫提东郡项目 | | 7.17 |
| 60 | 香榭兰庭项目 | 5.68 | 10.65 |
| 61 | 花语城项目 | | 10.46 |
| | 内蒙古呼和浩特 | 5.05 | 12.73 |
| 62 | 楠湖邨舍项目 | 5.05 | 12.73 |
| | 合 计 | 596.82 | 462.35 |

注：1、上表中的面积均为地上建筑面积，不含地下面积。

2、上述计划可能会由于宏观经济、房地产市场以及项目本身的原因发生变化。

3、上述计划只是针对公司现有项目，如果年内有新项目取得，公司的开工计划将可能调整。

(3) 公司项目拓展计划：2014 年，公司将深入研究人口的变动规律，综合考虑政治、经济、自然因素，在“找”上下功夫，选择适合公司的城市和项目，一方面继续深耕现有城市，同时积极寻找新的城市。公司还将顺应京津冀一体化的趋势，加大对环北京区域市场的拓展力度，提高项目储备的比例。公司还将继续完善土地一级整理方式，使其成为公司新的投资方式和拿地渠道。2014 年度公司计划新获取建筑面积不超过 745 万平方米的新项目资源。

(4) 公司新业务模式的打造。继 2013 年通过收购秦皇岛项目介入旅游地产后，2014 年初公司又通过与湖北神农架区政府、黄山市黄山区政府签订旅游综合开发投资协议，进入了上述两区域的旅游休闲度假项目，标志着公司在住宅地产之外新业务模式打造的开始。2014 年，公司将通过积极推进上述三个项目的进展，组建有力的管理团队，建立相应的管理模式，摸索有效的盈利模式，为公司培育出新的利润增长点。

2013 年，公司沧州锦绣天地国际购物广场的顺利建设及成功销售，为公司商业综合体的建设、销售、管理积累了有益的经验，提升了区域价值和住宅价格。2014 年，公司将进一步加大对商业的开发力度，将文化和娱乐体验植入商业综合体，使得商业对公司销售和利润的贡献度进一步提升。

2014 年，公司将加强对所管理社区资源的研究，探讨在互联网时代，如何为公司的 10 万余户业主提供除常规物业服务之外的新的服务项目，打造社区服务增值平台，以顺应市场及环境的变化，更好的为股东及业主创造价值。

(5) 公司融资计划：2014 年，公司将以项目开发贷款融资为主，以信托及其他新型融资方式为辅，拓宽合作渠道，融通银企关系，提高融资效率、降低融资成本，确保公司的资金需要。2014 年公司计划新增信贷融资 170 亿元。

(6) 公司品牌推广计划

2014 年，公司将通过内强素质，外树形象，深入推进品牌建设。第一，根据客户对品牌的认知顺序，做精营销体验区建设，从营销体验区到物业服务，分阶段提升产品与服务品质，做实品牌的两大重要支撑点，持续提升公司品牌美誉度；第二，继续坚持行之有效的公共品牌传播渠道，根据不同受众的特点选择品牌传播方式，统一品牌认知，不断提高公司品牌知名度。

3. 公司未来的资金需求、使用计划及资金来源

根据公司 2014 年度生产经营计划，公司将从以下几方面保证资金需要：

(1) 坚持一贯稳健的财务政策，加快销售进度和销售资金的回笼，2014 年度计划销售回款约 345 亿元人民币；

(2) 积极发挥银行和非银行金融机构的融资功能，通过间接融资进行弥补公司项目开发资金，2014 年公司计划新增信贷融资 170 亿元；

(3) 公司将采取切实有力措施，落实公司的发展战略规划及财务预算，加强对公司资金的管理与监控，使公司的开发经营计划和公司的现金流量计划更加协调一致，确保开发经营计划实施到位，在提高资金使用效率的同时保证经营活动资金的需求。不断提高公司资产的流动性，保持合理的资产负债比例，并使债务结构更加合理化。

九、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

不适用

十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用

十二、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. 与年初相比本年新增合并单位5家：

- (1) 成都荣盛由本公司投资设立，注册资本5,000万元，投资比例为100%；
- (2) 成都伟业由本公司投资设立，注册资本5,000万元，投资比例为100%；
- (3) 沈阳新地标由本公司投资设立，注册资本5,000万元，投资比例为100%；
- (4) 蚌埠嘉业由本公司投资设立，注册资本5,000万元，投资比例为100%。
- (5) 凯恩置业由临沂荣盛非同一控制下合并取得，注册资本2,000万元，投资比例为90%。

2. 本年未减少合并单位。

十三、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

适用 不适用

为进一步推动荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“公司”）建立科学、持续、稳定的分红机制，便于投资者形成稳定的投资回报预期，保护投资者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》等相关法律、法规、规范性文件，以及《荣盛房地产发展股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）等公司治理制度的规定，2013年9月4日，公司组织召开2013年度第二次临时股东大会，审议通过了《关于制订〈公司未来三年（2013-2015）股东回报规划〉的议案》。公司根据《公司法》等有关法律、法规及《公司章程》、《公司未来三年（2013-2015）股东回报规划》的规定，在弥补亏损（如有）、提取法定公积金、提取任意公积金（如需）后，除特殊情况外，公司在当年盈利、累计未分配利润为正数的情况下，应每年进行一次利润分配。公司董事会还可以根据公司当期的盈利规模在资金状况允许的情况下，提议公司进行中期现金分红。公司每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现利润的10%且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。报告期内，公司严格遵守公司章程及法律法规关于现金分红的规定。

现金分红政策的专项说明

| | |
|------------------------|---|
| 是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求： | 是 |
|------------------------|---|

| | |
|-------------------------------------|---|
| 分红标准和比例是否明确和清晰： | 是 |
| 相关的决策程序和机制是否完备： | 是 |
| 独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用： | 是 |
| 中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护： | 是 |
| 现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明： | 是 |

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

| 年份 | 分红派息方案 |
|------|--|
| 2013 | 以分红派息股权登记日总股本为基数，每10股派送人民币2.00元现金股息（含税） |
| 2012 | 以分红派息股权登记日总股本1,881,029,700股为基数，每10股派送人民币1.50元现金股息（含税）。 |
| 2011 | 以截止2011年12月31日公司总股本为基数，向全体股东每10股派1.20元人民币现金（含税）。 |

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（%） |
|--------|---------------------|------------------------|---------------------------|
| 2013 年 | 378,313,419.80（注 1） | 2,906,363,563.11 | 13.02% |
| 2012 年 | 282,154,455.00 | 2,140,136,235.99 | 13.18% |
| 2011 年 | 223,641,600.00 | 1,532,227,120.84 | 14.60% |

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

注 1：由于公司正处于 2009 年股权激励计划第三个行权期，激励对象采用自主行权方式行权，公司总股本将随着激励对象行权而变化。公司 2013 年度分红派息方案以公司分红派息股权登记日总股本为基数，每 10 股派送人民币 2.00 元现金股息（含税）。以上表格中的计算均按照公司 2013 年 12 月 31 日总股本 1,891,567,099 来计算，待公司 2013 年度分红派息股权登记日确定后，将按照股权登记日总股本计算 2013 年度分红派息金额。

十四、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

| | |
|--------------------|------------------|
| 每 10 股送红股数（股） | 0 |
| 每 10 股派息数（元）（含税） | 2.00 |
| 每 10 股转增数（股） | 0 |
| 分配预案的股本基数（股）（注 2） | 1,891,567,099 |
| 现金分红总额（元）（含税）（注 3） | 378,313,419.80 |
| 可分配利润（元） | 1,548,247,301.26 |

| | |
|---|------|
| 现金分红占利润分配总额的比例 (%) | 100% |
| 现金分红政策: | |
| 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20% | |
| 利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明 | |
| <p>根据有关法规及公司章程规定, 综合考虑股东利益及公司长远发展需求, 董事会提出 2013 年度利润分配方案如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 按照母公司净利润的 10% 计提法定公积金; 2. 按照母公司净利润的 30% 计提任意盈余公积金; 3. 按照母公司净利润的 60% 和上年度未分配利润共同作为分红基金来源。 | |

注 2、3 详见十三中注 1 的内容。

十五、社会责任情况

2013 年, 公司在做好各项生产经营的同时, 时刻牢记对社会、客户、股东、员工、合作方、环境的责任和承诺, 积极履行企业的社会责任, 付出了多方的努力, 取得了积极的成果。

2012 年 3 月, 公司发布了自成立以来的第一份《社会责任报告》, 对公司以前的社会责任情况进行了全面的总结, 向社会表明了公司的态度, 也提出了公司的不足。

我们深知, 在履行社会责任方面, 还有诸多有待探索和提高自己的地方。公司将保持开放的态度, 积极的精神, 聚集各方力量, 通过多种渠道, 全面践行对社会各方的责任, 真正树立负责任企业公民的形象。

公司在披露 2013 年年度报告同时, 发布《2013 年社会责任报告》, 欢迎查阅并提出意见和建议。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否

报告期内是否被行政处罚

是 否

十六、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

| 接待时间 | 接待地点 | 接待方式 | 接待对象类型 | 接待对象 | 谈论的主要内容及提供的资料 |
|------------------|------|------|--------|---------|-----------------|
| 2013 年 01 月 10 日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 申银万国证券、 | 就公司的经营战略、经营状况、行 |

| | | | | | |
|------------------|----|-------------|----|---------------------------|--|
| | | | | 东方证券资管 | 业政策等内同进行了交流，实地察看公司廊坊项目 |
| 2013 年 01 月 11 日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 深圳中欧投资 | 就公司的经营战略、经营状况、行业政策等内同进行了交流 |
| 2013 年 01 月 17 日 | 深圳 | 一对一交流、一对多交流 | 机构 | 国信证券、国投瑞银基金、平安大华基金、信达澳银基金 | 就近期宏观政策、行业动态、所在城市及公司项目的销售情况进行交流 |
| 2013 年 01 月 17 日 | 深圳 | 一对一交流 | 机构 | 景顺长城基金 | 就近期宏观政策、行业动态、所在城市及公司项目的销售情况进行交流 |
| 2013 年 02 月 01 日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 深圳金中和投资 | 就近期宏观政策、行业动态、公司土地购置、销售情况等进行交流 |
| 2013 年 02 月 25 日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 汇添富基金 | 就近期宏观政策、行业动态、公司土地购置、销售情况等进行交流 |
| 2013 年 03 月 07 日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 长城证券 | 就近期宏观政策、行业动态、公司土地购置、销售情况等进行交流 |
| 2013 年 03 月 08 日 | 郑州 | 一对一交流、一对多交流 | 机构 | 国泰君安证券活动 | 就城镇化政策及影响、行业动态、市场状况等进行交流 |
| 2013 年 03 月 20 日 | 廊坊 | 电话沟通 | 机构 | 申银万国证券电话会议 | 就公司 2012 年度报告进行交流 |
| 2013 年 03 月 20 日 | 廊坊 | 电话沟通 | 机构 | 国泰君安证券电话会议 | 就公司 2012 年度报告进行交流 |
| 2013 年 03 月 21 日 | 廊坊 | 电话沟通 | 机构 | 国信证券电话会议 | 就公司 2012 年度报告进行交流 |
| 2013 年 03 月 22 日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 渤海证券 | 就公司 2012 年报及 2013 年计划进行交流 |
| 2013 年 03 月 28 日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 申银万国证券 | 就公司 2012 年报及 2013 年计划进行交流，实地察看公司廊坊部分项目 |
| 2013 年 04 月 12 日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 银河证券 | 就公司 2012 年报及 2013 年计划进行交流 |
| 2013 年 04 月 15 日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 广发证券 | 就公司 2012 年报及 2013 年计划进行交流 |
| 2013 年 04 月 22 日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 中信建投证券、易方达基金 | 就公司 2013 年第一季度报告及经营情况等进行了交流 |
| 2013 年 04 月 23 日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 天弘基金 | 就公司 2013 年第一季度报告及经营情况等进行了交流 |
| 2013 年 04 月 24 日 | 北京 | 一对一交流、 | 机构 | 东兴证券活动 | 就公司 2013 年第一季度报告及经营 |

| | | | | | |
|-------------|----|-------------|----|------------------------|----------------------------------|
| | | 一对多交流 | | | 情况等进行了交流 |
| 2013年05月08日 | 廊坊 | 电话沟通 | 机构 | 银河证券电话会议 | 就公司基本面情况,本年度以来市场、销售形势等进行了交流 |
| 2013年05月10日 | 北京 | 一对一交流、一对多交流 | 机构 | 中银国际证券活动 | 就公司本年度市场、销售、土地购置等事项进行交流 |
| 2013年05月14日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 长江证券、华宝兴业基金、富安达基金 | 就公司本年度市场、销售、土地购置等事项进行交流 |
| 2013年05月16日 | 郑州 | 一对一交流、一对多交流 | 机构 | 中信建投证券活动 | 就公司本年度市场、销售、土地购置等事项进行交流 |
| 2013年05月22日 | 上海 | 一对一交流、一对多交流 | 机构 | 东方证券活动 | 就公司本年度市场、销售、土地购置等事项进行交流 |
| 2013年05月22日 | 沈阳 | 实地调研 | 机构 | 银河证券联合调研 | 了解沈阳地区市场状况、公司项目销售情况,实地察看公司沈阳四个项目 |
| 2013年05月24日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 中投证券 | 就公司本年度市场、销售、土地购置等事项进行交流 |
| 2013年05月30日 | 上海 | 一对一交流、一对多交流 | 机构 | 国泰君安证券活动 | 就公司本年度市场、销售、土地购置等事项进行交流 |
| 2013年06月04日 | 北京 | 一对一交流、一对多交流 | 机构 | 国信证券活动 | 就公司本年度市场、销售、土地购置等事项进行交流 |
| 2013年06月05日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 第一创业证券 | 就公司本年度市场、销售、土地购置等事项进行交流 |
| 2013年06月06日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 华泰证券、南京证券 | 就公司本年度市场、销售、土地购置等事项进行交流 |
| 2013年06月19日 | 北京 | 一对一交流、一对多交流 | 机构 | 安信证券活动 | 就公司本年度市场、销售、土地购置等事项进行交流 |
| 2013年07月02日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 上海毕盛投资管理公司 | 就公司本年度市场、销售、土地购置等事项进行交流 |
| 2013年07月03日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 易方达基金、招商证券 | 就公司本年度市场、销售、土地购置等事项进行交流 |
| 2013年07月05日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 东兴证券、华夏基金、安邦财险 | 就公司本年度市场、销售、土地购置等事项进行交流 |
| 2013年07月10日 | 成都 | 实地调研 | 机构 | 东兴证券 | 实地调研公司成都项目并了解区域市场状况 |
| 2013年07月17日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 银河证券、博时基金、东方证券资管、万家基金、 | 就公司本年度市场、销售、土地购置等事项进行交流 |

| | | | | | |
|-------------|----|-------------|----|--|-------------------------------|
| | | | | 华泰柏瑞基金 | |
| 2013年08月15日 | 廊坊 | 电话沟通 | 机构 | 申银万国证券电话会议 | 就公司半年度报告相关内容进行交流。 |
| 2013年08月15日 | 廊坊 | 电话沟通 | 机构 | 国泰君安证券电话会议 | 就公司半年度报告相关内容进行交流 |
| 2013年08月27日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 方正证券 | 介绍公司上半年生产经营情况以及目前区域市场状况 |
| 2013年08月29日 | 深圳 | 一对一交流、一对多交流 | 机构 | 国泰君安证券活动 | 介绍公司上半年生产经营情况、区域市场状况以及公司再融资方案 |
| 2013年08月30日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 中信建投证券、益民基金、东方基金、银华基金、平安资产管理、银河基金、民生加银基金 | 介绍公司上半年生产经营情况、区域市场状况以及公司再融资方案 |
| 2013年09月05日 | 沈阳 | 实地调研 | 机构 | 大成基金 | 了解沈阳区域市场状况及公司当地项目销售情况 |
| 2013年09月10日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 西南证券 | 介绍公司上半年生产经营情况及区域市场状况 |
| 2013年10月16日 | 北京 | 一对一交流、一对多交流 | 机构 | 申银万国证券、嘉实基金、新华资产 | 就公司的经营战略、经营情况、行业政策等内容进行了交流 |
| 2013年10月17日 | 廊坊 | 电话沟通 | 机构 | 国泰君安电话会议 | 就公司三季度报告相关情况进行解读，并回答与会者提出的问题 |
| 2013年10月24日 | 廊坊 | 电话沟通 | 机构 | 国泰君安电话会议 | 就公司三季度报告相关情况进行解读，并回答与会者提出的问题 |
| 2013年10月24日 | 廊坊 | 电话沟通 | 机构 | 申银万国电话会议 | 就公司三季度报告相关情况进行解读，并回答与会者提出的问题 |
| 2013年11月01日 | 南京 | 实地调研 | 机构 | 中金公司 | 实地调研公司南京项目并了解区域市场状况 |
| 2013年11月06日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 中金公司 | 就公司的经营战略、经营情况、行业政策等内容进行了交流 |
| 2013年11月12日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 广发证券 | 就公司的经营战略、经营情况、行业政策等内容进行了交流 |
| 2013年11月18日 | 廊坊 | 电话沟通 | 机构 | 中信证券电话会议 | 就公司的经营战略、经营情况、行业政策等内容进行了交流 |
| 2013年11月21日 | 常州 | 实地调研 | 机构 | 东方证券资产管理 | 实地调研公司常州项目并了解区域市场状况 |
| 2013年11月27日 | 深圳 | 一对一交流、 | 机构 | 国泰君安证券活 | 就公司的经营战略、经营情况、行 |

| | | | | | |
|------------------|----|-----------------|----|--------|----------------------------|
| | | 一对多交流 | | 动 | 业政策等内容进行了交流 |
| 2013 年 11 月 28 日 | 北京 | 一对一交流、 一对多交流 | 机构 | 东方证券活动 | 就公司的经营战略、经营情况、行业政策等内容进行了交流 |
| 2013 年 12 月 13 日 | 海南 | 一对一交流、 一对多交流 | 机构 | 中信证券活动 | 就公司的经营战略、经营情况、行业政策等内容进行了交流 |
| 2013 年 12 月 17 日 | 深圳 | 一对一交流、 一对多交流 | 机构 | 国信证券活动 | 就公司的经营战略、经营情况、行业政策等内容进行了交流 |
| 2013 年 12 月 18 日 | 上海 | 一对一交流、 一对多交流 | 机构 | 海通证券活动 | 就公司的经营战略、经营情况、行业政策等内容进行了交流 |
| 2013 年 12 月 19 日 | 深圳 | 一对一交流、 一对多交流 | 机构 | 安信证券活动 | 就公司的经营战略、经营情况、行业政策等内容进行了交流 |
| 2013 年 12 月 20 日 | 北京 | 一对一交流、 一对多交流 | 机构 | 银河证券活动 | 就公司的经营战略、经营情况、行业政策等内容进行了交流 |

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

单位：万元

| 股东或关联人名称 | 占用时间 | 发生原因 | 期初数 | 报告期新增占用金额 | 报告期偿还总金额 | 期末数 | 预计偿还方式 | 预计偿还金额 | 预计偿还时间（月份） |
|---|---|------|-----|-----------|----------|-----|--------|--------|------------|
| 合计 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | — | 0 | — |
| 期末合计值占最近一期经审计净资产的比例 (%) | 0% | | | | | | | | |
| 相关决策程序 | 报告期内，不存在控股股东及其关联方对公司的非经营性资金的占用情况 | | | | | | | | |
| 当期新增大股东及其附属企业非经营性资金占用情况的原因、责任人追究及董事会拟定采取措施的情况说明 | 无 | | | | | | | | |
| 未能按计划清偿非经营性资金占用的原因、责任追究情况及董事会拟定采取的措施说明 | 无 | | | | | | | | |
| 注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露日期 | 2014年03月18日 | | | | | | | | |
| 注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露索引 | 《控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》披露在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)。 | | | | | | | | |

四、资产交易事项

1、收购资产情况

| 交易对 | 被收购 | 交易价 | 进展情 | 对公司 | 对公司 | 该资产 | 是否为 | 与交易 | 披露日 | 披露索 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

| 方或最终控制方 | 或置入资产 | 格(万元) | 况 | 经营的影响 | 损益的影响 | 为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%) | 关联交易 | 对方的关联关系(适用关联交易情形) | 期 | 引 |
|----------------|-------|--------|----------|---|---------------------------|-------------------------|------|-------------------|-------------|---|
| 秦皇岛盛泽房地产开发有限公司 | 一杯澜项目 | 90,000 | 收购事项在办理中 | 通过本次收购,公司开始涉足旅游地产行业,打造新的利润增长点,保持公司持续健康稳步的发展 | 收购尚未完成,对本报告期财务状况和经营状况没有影响 | 0% | 否 | 不适用 | 2013年12月19日 | 中国证券报、证券时报、上海证券时报及巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) |

2、企业合并情况

本报告期新增合并子公司一家,为临沂凯恩置业有限公司,注册资本2000万元,公司出资额5,695.79万元,投资比例为90%,为非同一控制下合并。

五、公司股权激励的实施情况及其影响

(一) 报告期内公司2009年度股权激励计划的实施情况

2012年12月19日,公司组织召开第四届董事会第二十七次会议,审议通过了《关于公司2009年股票期权激励计划第二个行权期可行权事项的议案》和《关于公司2009年股票期权激励计划第二个行权期选择自主行权模式的议案》,根据《公司2009年股票期权激励计划》和《2009年股票期权实施考核办法》的考核指标结果,同意以定向发行公司股票的方式授予全部63名激励对象第二期可行权的股票期权共1,054.31万股;同时决定采用国信证券股份有限公司自主研发的“股权激励综合服务系统”以自主行权方式开展《公司2009年股票期权激励计划》第二个行权期行权工作。

2013年6月3日,公司发布《关于调整2009年股票期权激励计划股票期权行权价格》的公告,鉴于公司2012年度分红派息已经实施完毕,将公司2009年股票期权行权价格调整为8.88

元/股。

2013年8月5日，公司2009年股权激励计划第二个行权期行权结束，上述63名激励对象第二期实际行权1,054.31万股。

2013年8月13日，公司组织召开第四届董事会第四十八次会议，审议通过了《关于公司2009年股票期权激励计划第三个行权期可行权事项议案》和《关于公司2009年股票期权激励计划第三个行权期选择自主行权模式的议案》，根据公司《2009年股票期权实施考核办法》的考核指标结果，同意以定向发行公司股票的方式授予61名激励对象第三期可行权的股票期权共16,362,910股。同时决定采用国信证券股份有限公司自主研发的“股权激励综合服务系统”以自主行权方式开展《公司2009年股票期权激励计划》第三个行权期行权工作。截至2013年12月底，已有45名激励对象行权合计9,224,299股。

（二）公司2009年度股权激励计划实施对本公司的影响

报告期内，由于2009年股权激励计划第二、三期行权的实施，公司总股本增加，对最近一期每股收益、每股净资产等财务指标会产生影响。按照2013年年度度审定会计报表数据计算，2013年度由于2009年股权激励计划第二期及第三期合计行权19,767,399股，影响基本每股收益减少0.0064元，影响稀释每股收益增加0.0087元，影响归属于公司普通股股东的每股净资产增加0.0333元。

六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

| 关联交易方 | 关联关系 | 关联交易类型 | 关联交易内容 | 关联交易定价原则 | 关联交易价格 | 关联交易金额（万元） | 占同类交易金额的比例（%） | 关联交易结算方式 | 可获得的同类交易市价 | 披露日期 | 披露索引 |
|---------------|------|--------|--------|----------|--------|------------|---------------|----------|------------|-------------|---|
| 荣盛建设 | 公司股东 | 提供劳务 | 建设工程 | 市场价格 | 市场价格 | 37,881.66 | 3.51% | 现款结算 | 37881.66 | 2013年03月20日 | 中国证券报、上海证券报、证券时报及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） |
| 合计 | | | | --- | --- | 37,881.66 | --- | --- | --- | --- | --- |
| 大额销货退回的详细情况 | | | | 无 | | | | | | | |
| 关联交易的必要性、持续性、 | | | | 正常市场竞价选择 | | | | | | | |

| | |
|---|-------------|
| 选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因 | |
| 关联交易对上市公司独立性的影响 | 无 |
| 公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有） | 无 |
| 按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有） | 预计和工程进度正常进行 |
| 交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用） | 无 |

2、其他重大关联交易

报告期内，公司与关联方荣盛控股、荣盛建设之间发生委托借款关联交易，交易内容均按照中国证监会、深圳证券交易所相关法律、法规进行了披露。具体内容及披露情况如下：

（1）2013年1月28日，公司召开了第四届董事会第三十一次会议，审议通过了《关于向荣盛控股委托借款的议案》，同意公司通过北京银行股份有限公司营业部向荣盛控股委托借款，借款金额不高于3个亿元，借款期限1年，上述委托借款由两笔借款构成：第一笔委托借款金额不高于2亿元，借款年利率10%；第二笔委托借款金额不高于1亿元，借款年利率9.2%。

（2）2013年2月5日，公司召开了第四届董事会第三十二次会议，审议通过了《关于向荣盛建设委托借款的议案》，同意公司通过交通银行股份有限公司廊坊分行向荣盛建设委托借款，借款金额不高于4.5亿元，借款年利率不高于7.5%，借款期限364天（可提前偿还）。

（3）2013年3月29日，公司召开了第四届董事会第三十六次会议，审议通过了《关于向荣盛控股委托借款的议案》，同意公司全资子公司荣盛（蚌埠）置业有限公司通过廊坊银行股份有限公司开发区支行向荣盛控股委托借款，借款金额不高于4亿元，借款年利率不高于11%，借款期限24个月。

（4）2013年5月13日，公司召开了第四届董事会三十九次会议，审议通过了《关于向荣盛控股委托借款的议案》，同意公司通过交通银行股份有限公司廊坊分行向荣盛控股委托借款，借款金额不高于11亿元，借款年利率不高于9%，借款期限24个月。

（5）2013年10月30日，公司召开了第四届董事会第五十八次会议，审议通过了《关于向荣盛控股委托借款的议案》，同意公司通过交通银行股份有限公司廊坊分行向荣盛控股委托

借款，借款金额6.9亿元，借款年利率不高于8%，借款期限24个月（可提前偿还）。

（6）2013年12月30日，公司召开了第四届董事会第六十三次会议，审议通过了《关于向荣盛控股委托借款的议案》，同意公司通过交通银行股份有限公司廊坊分行向荣盛控股委托借款，借款金额3.34亿元，借款年利率不高于8.1%，借款期限24个月（可提前偿还）。

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 |
|----------------|-------------|--------------------------|
| 关于向荣盛控股委托借款的公告 | 2013年01月29日 | 巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） |
| 关于向荣盛建设委托借款的公告 | 2013年02月06日 | 巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） |
| 关于向荣盛控股委托借款的公告 | 2013年04月01日 | 巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） |
| 关于向荣盛控股委托借款的公告 | 2013年05月15日 | 巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） |
| 关于向荣盛控股委托借款的公告 | 2013年10月31日 | 巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） |
| 关于向荣盛控股委托借款的公告 | 2013年12月31日 | 巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） |

七、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） | | | | 0 | 报告期末实际对外担保 余额合计（A4） | | | 0 |
| 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) |
| 成都中林荣盛房 地产发展股份有 限公司 | 2011年 09月28 日 | 22,000 | | 8,000 | 连带责任 保证 | 36个月 | 否 | 否 |
| 山东荣盛富翔地 | 2012年 | 51,000 | | 51,000 | 连带责任 | 24个月 | 否 | 否 |

| | | | | | | | | |
|---------------------------------------|------------------|---------|---------|------------------------|--------|-------|---|---------|
| 产开发有限公司 | 11 月 27 日 | | | | 保证 | | | |
| 唐山荣盛房地产开发有限公司 | 2012 年 11 月 27 日 | 60,000 | | 58,000 | 连带责任保证 | 24 个月 | 否 | 否 |
| 蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司 | 2013 年 04 月 20 日 | 58,000 | | 58,000 | 连带责任保证 | 18 个月 | 否 | 否 |
| 沈阳荣盛幸福大道房地产开发有限公司 | 2013 年 07 月 10 日 | 24,200 | | 24,200 | 连带责任保证 | 18 个月 | 否 | 否 |
| 唐山荣盛房地产开发有限公司 | 2013 年 09 月 12 日 | 150,000 | | 150,000 | 连带责任保证 | 24 个月 | 否 | 否 |
| 沈阳荣盛房地产开发有限公司 | 2013 年 12 月 13 日 | 36,600 | | 36,600 | 连带责任保证 | 24 个月 | 否 | 否 |
| 廊坊写意园林绿化工程有限公司 | 2013 年 12 月 13 日 | 4,000 | | 4,000 | 连带责任保证 | 12 个月 | 否 | 否 |
| 廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司 | 2013 年 12 月 23 日 | 40,000 | | 40,000 | 连带责任保证 | 24 个月 | 否 | 否 |
| 报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1) | | | 312,800 | 报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2) | | | | 312,800 |
| 报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3) | | | 445,800 | 报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4) | | | | 429,800 |
| 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) | | | 312,800 | 报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2) | | | | 312,800 |
| 报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3) | | | 445,800 | 报告期末实际担保余额合计 (A4+B4) | | | | 429,800 |
| 实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%) | | | | 39.22% | | | | |
| 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) | | | | 261,000 | | | | |
| 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) | | | | 261,000 | | | | |

| | |
|-----------------------|---|
| 未到期担保可能承担连带清偿责任说明（如有） | 无 |
| 违反规定程序对外提供担保的说明（如有） | 无 |

采用复合方式担保的具体情况说明

无

八、承诺事项履行情况

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

| 承诺事项 | 承诺方 | 承诺内容 | 承诺时间 | 承诺期限 | 履行情况 |
|--------------------|---------------|--|------------------|-------|---|
| 收购报告书或权益变动报告书中所作承诺 | 荣盛控股、荣盛建设、耿建明 | 荣盛控股基于对房地产行业及荣盛发展未来发展前景的高度信心、对荣盛发展管理团队的高度认可、对荣盛发展投资价值的认真分析，自 2013 年 11 月 5 日起，承诺拟在未来 12 个月内以自身名义通过二级市场增持荣盛发展股份，累计增持比例不超过荣盛发展总股本的 2%；同时在本次增持期间，将按约回购前期约定购回式证券交易涉及股权。荣盛建设作为荣盛发展主要股东，与荣盛控股及耿建明先生构成一致行动人，根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定，承诺在荣盛控股增持荣盛发展股票期间及法定期限内不减持荣盛发展股票，并按约回购前期约定购回式证券交易涉及股权。实际控制人耿建明先生为荣盛控股的第一大股东、荣盛发展的股东及实际控制人，与荣盛控股及荣盛建设构成一致行动人，根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定，本人承诺在荣盛控股增持荣盛发展股票期间及法定期限内不减持荣盛发展股票。 | 2013 年 11 月 06 日 | 12 个月 | 控股股东荣盛控股在 2014 年 1 月 6 日按约将前期参与约定式回购证券交易的 4848 万股全部赎回；主要股东荣盛建设 2014 年 1 月 21 日按约将前期参与约定式回购证券交易的 5000 万股全部赎回。截至本次公告发布之日，荣盛控股、荣盛建设、实际控制人耿建明先生均严格按照承诺增持、赎回公司股份，未出现任何违反承诺的情形。 |
| 首次公开发行或再融资时所作承诺 | 荣盛控股、荣盛建设、耿建明 | 公司上市过程中，为避免将来可能与公司发生的同业竞争，公司控股股东荣盛控股、公司第二大股东荣盛建设及实际控制人耿建明均承诺向公司出具了有法律约束力的《关于不从事同业竞争的承诺函》，做出如下承诺：荣盛控股承诺：“本公司（荣盛控股）在作为荣盛房地产发展股份有限公司的控股股东期间，本公司承诺不直接或间接从事与荣盛房地产发展股份有限公司及其控股的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。对本公司直接和间接控股的企业，本公司将通过派出机构和人员（包括但不限于董事、总经理）以及控股地位使该企业履行本承诺函中与荣盛控股相同的义务，保证不与荣盛房地产发展股份有限公司同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给荣盛 | 2006 年 12 月 31 日 | 长期 | 报告期内，上述股东严格遵守该承诺。 |

| | | | | | |
|----------------------|---|--|--|--|--|
| | | <p>房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。”荣盛建设承诺：“本公司（荣盛建设）在作为荣盛房地产发展股份有限公司的主要股东期间，本公司承诺不直接或间接从事与荣盛房地产发展股份有限公司及其控股的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。对本公司直接和间接控股的企业，本公司将通过派出机构和人员（包括但不限于董事、总经理）以及控股地位使该企业履行本承诺函中与荣盛建设相同的义务，保证不与荣盛房地产发展股份有限公司同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。”</p> <p>耿建明承诺：“本人（耿建明）在作为荣盛房地产发展股份有限公司实际控制人期间，本人及本人所控制的企业、公司及其他经济组织将不以任何形式从事与荣盛房地产发展股份有限公司及其控股子公司构成同业竞争的任何业务。”</p> | | | |
| 承诺是否及时履行 | 是 | | | | |
| 未完成履行的具体原因及下一步计划（如有） | 无 | | | | |

九、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 | 大华会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 境内会计师事务所报酬（万元） | 125 |
| 境内会计师事务所审计服务的连续年限 | 截止报告期末，大华会计师事务所为公司提供了连续 5 年的审计服务。 |
| 境内会计师事务所注册会计师姓名 | 范荣、何凌峰 |
| 境外会计师事务所名称（如有） | 无 |
| 境外会计师事务所报酬（万元）（如有） | 0 |
| 境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有） | 0 |
| 境外会计师事务所注册会计师姓名（如有） | 无 |

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

十、处罚及整改情况

| 名称/姓名 | 类型 | 原因 | 调查处罚类型 | 结论（如有） | 披露日期 | 披露索引 |
|-------|----|----|--------|--------|------|------|
|-------|----|----|--------|--------|------|------|

整改情况说明

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

| | 本次变动前 | | 本次变动增减（+，-） | | | | | 本次变动后 | |
|------------|---------------|--------|-------------|----|-------|------------|------------|---------------|--------|
| | 数量 | 比例（%） | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | 数量 | 比例（%） |
| 一、有限售条件股份 | 242,520,050 | 12.96% | | | | -4,345,348 | -4,345,348 | 238,174,702 | 12.59% |
| 1、国家持股 | | | | | | | | | |
| 2、国有法人持股 | | | | | | | | | |
| 3、其他内资持股 | 242,520,050 | 12.96% | | | | -4,345,348 | -4,345,348 | 238,174,702 | 12.59% |
| 境内自然人持股 | 242,520,050 | 12.96% | | | | -4,345,348 | -4,345,348 | 238,174,702 | 12.59% |
| 4、外资持股 | | | | | | | | | |
| 其中：境外法人持股 | | | | | | | | | |
| 境外自然人持股 | | | | | | | | | |
| 二、无限售条件股份 | 1,629,279,650 | 87.04% | | | | 24,112,747 | 24,112,747 | 1,653,392,397 | 87.41% |
| 1、人民币普通股 | 1,629,279,650 | 87.04% | | | | 24,112,747 | 24,112,747 | 1,653,392,397 | 87.41% |
| 2、境内上市的外资股 | | | | | | | | | |
| 3、境外上市的外资股 | | | | | | | | | |
| 4、其他 | | | | | | | | | |
| 三、股份总数 | 1,871,799,700 | 100% | | | | 19,767,399 | 19,767,399 | 1,891,567,099 | 100% |

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1. 2013年8月5日，公司2009年股权激励计划第二个行权期行权结束，63名激励对象第二期行权共计10,543,100股。自2013年8月6日起，公司进入了2009年股权激励计划第三个行权期，截至2013年12月31日，共有45名激励对象第三期行权共计9,224,299股。综上所述，报告

期内，由于2009年股权激励激励对象在第二、三个行权期合计行权19,767,399股，公司总股本增加1,9767,399股。

2. 报告期内离任董事耿建富、李喜林在申报离任后满六个月后，经中国证券登记结算有限责任公司办理，对其申报离任时所持有的全部锁定股份解除50%限售，公司高管限售股因此减少。

股份变动的批准情况

适用 不适用

2010年7月28日，公司2010年度第三次临时股东大会审议通过了《关于公司2009年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》、《关于公司2009年股票期权激励计划实施考核办法的议案》和《关于提请公司股东大会授权董事会办理股权激励计划有关事项的议案》。

2012年12月19日，公司第四届董事会第二十七次董事会审议通过了《关于公司2009年股票期权激励计划第二个行权期可行权事项的议案》，同意以定向发行公司股票的方式授予63名激励对象第二期可行权的股票期权共1,054.31万股。截止2013年8月5日，63名激励对象采用自主行权方式在第二个行权期合计行权1,054.31万股。

2013年8月13日，公司第四届董事会第四十八次董事会审议通过了《关于公司2009年股票期权激励计划第三个行权期可行权事项的议案》，同意以定向发行公司股票的方式授予61名激励对象第三期可行权的股票期权共16,362,910股。截至2013年12月31日，共有45名激励对象第三期合计行权9,224,299股。

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内，由于2009年股权激励计划第二、三期行权的实施，公司总股本增加，对最近一期每股收益、每股净资产等财务指标会产生影响。按照2013年年度度审定会计报表数据计算，2013年度由于2009年股权激励计划第二期及第三期合计行权19,767,399股，影响基本每股收益减少0.0064元，影响稀释每股收益增加0.0087元，影响归属于公司普通股股东的每股

净资产增加0.0333元。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

| 股票及其衍生 证券名称 | 发行日期 | 发行价格（或 利率） | 发行数量 | 上市日期 | 获准上市交易 数量 | 交易终止日期 |
|----------------------|-----------------|---|------------|-----------------|--------------|-----------------|
| 股票类 | | | | | | |
| 可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类 | | | | | | |
| 权证类 | | | | | | |
| 认股权证 | 2010年07月 28日 | 11.99元/股，经 2010年、2011、 2012年分红派 息调整为8.88 元/股。 | 62,400,000 | 2011年08月06 日 | 62,400,000 | 2015年08月 06日 |

前三年历次证券发行情况的说明

具体内容参见第五节“重要事项”之“公司股权激励计划的实施情况及其影响”。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

(1) 2012年12月19日，公司组织召开第四届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于公司2009年股票期权激励计划第二个行权期可行权事项的议案》和《关于公司2009年股票期权激励计划第二个行权期选择自主行权模式的议案》，根据《公司2009年股票期权激励计划》和《2009年股票期权实施考核办法》的考核指标结果，同意以定向发行公司股票的方式授予全部63名激励对象第二期可行权的股票期权共1,054.31万股；同时决定采用国信证券股份有限公司自主研发的“股权激励综合服务系统”以自主行权方式开展《公司2009年股票期权激励计划》第二个行权期行权工作。截至2013年8月5日，公司2009年股权激励计划第二个行权期行权结束，上述63名激励对象第二期实际行权1,054.31万股。

2013年8月13日，公司组织召开第四届董事会第四十八次会议，审议通过了《关于公司2009年股票期权激励计划第三个行权期可行权事项议案》和《关于公司2009年股票期权激励计划第三个行权期选择自主行权模式的议案》，根据公司《2009年股票期权实施考核办法》的考核指标结果，同意以定向发行公司股票的方式授予61名激励对象第三期可行权的股票期权共

16,362,910股。同时决定采用国信证券股份有限公司自主研发的“股权激励综合服务系统”以自主行权方式开展《公司2009年股票期权激励计划》第三个行权期行权工作。截至2013年12月底，已有45名激励对象行权合计9,224,299股。

报告期内，因公司2009年股权激励计划第二、三期行权公司总股本增加19,767,399股，由原来的1,871,799,700股变为1,891,567,099股。

(2) 报告期内，公司股东结构未发生变动。

(3) 报告期内，公司资产和负债结构未发生变动。

三、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

| 报告期末股东总数 | | 35,240 | | 年度报告披露日前第5个交易日末股东总数 | | 41,482 | | |
|--------------------------|---------|----------|-------------|---------------------|--------------|--------------|---------|-------------|
| 持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况 | | | | | | | | |
| 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 |
| 荣盛控股 | 境内非国有法人 | 35.85% | 678,160,028 | -41,839,981 | 0 | 678,160,028 | 质押 | 673,520,000 |
| 荣盛建设 | 境内非国有法人 | 14.83% | 280,500,067 | -20,121,900 | 0 | 280,500,067 | 质押 | 280,000,000 |
| 耿建明 | 境内自然人 | 14.64% | 277,000,000 | 0 | 207,750,000 | 69,250,000 | 质押 | 265,500,000 |
| 平安证券有限责任公司约定购回专用账户 | 境内非国有法人 | 2.56% | 48,480,000 | 48,480,000 | 0 | 48,480,000 | | |
| 上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金 | 其他 | 1.23% | 23,309,272 | 304,540 | 0 | 23,309,272 | | |
| 国泰君安证券股份有限公司约定购回专用账户 | 境内非国有法人 | 1.03% | 19,500,000 | 19,500,000 | 0 | 19,500,000 | | |
| 新华人寿保险股份有限公司 | 其他 | 1.03% | 19,401,969 | 10,017, | 0 | 19,401,969 | | |

| 一分红一个人 分红 -018L-FH002 深 | | | | 213 | | | | |
|---|--|--------|-------------|------------|-----------|------------|----|-----------|
| 全国社保基金 一零九组合 | 其他 | 1% | 19,000,000 | 1,500,000 | 0 | 19,000,000 | | |
| 邹家立 | 境内自然人 | 0.68% | 12,899,000 | -1,345,000 | 9,674,250 | 3,224,750 | 质押 | 7,000,000 |
| 全国社保基金 一一五组合 | 其他 | 0.58% | 11,000,000 | -3,380,738 | 0 | 11,000,000 | | |
| 战略投资者或一般法人 因配售新股成为前 10 名 股东的情况（如有）（参 见注 3） | 无 | | | | | | | |
| 上述股东关联关系或一 致行动的说明 | 荣盛控股、荣盛建设、耿建明之间存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。 | | | | | | | |
| 前 10 名无限售条件股东持股情况 | | | | | | | | |
| 股东名称 | 报告期末持有无限售条件股份数量 | 股份种类 | | | | | | |
| | | 股份种类 | 数量 | | | | | |
| 荣盛控股 | 678,160,028 | 人民币普通股 | 678,160,028 | | | | | |
| 荣盛建设 | 280,500,067 | 人民币普通股 | 280,500,067 | | | | | |
| 耿建明 | 69,250,000 | 人民币普通股 | 69,250,000 | | | | | |
| 平安证券有限责任公司约定 购回专用账户 | 48,480,000 | 人民币普通股 | 48,480,000 | | | | | |
| 上海浦东发展银行—广发小 盘成长股票型证券投资基金 | 23,309,272 | 人民币普通股 | 23,309,272 | | | | | |
| 国泰君安证券股份有限公司 约定购回专用账户 | 19,500,000 | 人民币普通股 | 19,500,000 | | | | | |
| 新华人寿保险股份有限公司 一分红一个人分红 -018L-FH002 深 | 19,401,969 | 人民币普通股 | 19,401,969 | | | | | |
| 全国社保基金一零九组合 | 19,000,000 | 人民币普通股 | 19,000,000 | | | | | |
| 全国社保基金一一五组合 | 11,000,000 | 人民币普通股 | 11,000,000 | | | | | |
| 中国工商银行—汇添富均衡 增长股票型证券投资基金 | 9,999,868 | 人民币普通股 | 9,999,868 | | | | | |
| 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 | 公司前十名无限售条件股东中，荣盛控股、荣盛建设、耿建明之间存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否 | | | | | | | |

| | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| 联关系或一致行动的说明 | 属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。 |
| 前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4） | 无 |

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2013年1月29日，荣盛控股及其子公司荣盛建设分别将持有的荣盛发展的4848万股、5000万股通过约定式回购证券交易过户至平安证券有限责任公司、国泰君安证券股份有限公司，约定购回期限1年。此次约定式回购证券交易变动股份为9898万股，占荣盛发展总股本的5.26%。

2014年1月6日，荣盛控股购回与平安证券有限责任公司合作的约定式回购证券交易的全部4848万股，占荣盛发展总股本的2.56%。本次回购完成后，荣盛控股持有公司股份数量增至730,240,028股，占公司总股本的38.61%。

2013年11月20日，荣盛建设购回与国泰君安证券股份有限公司合作的约定式回购证券交易中的股份3050万股，占公司总股本的1.614%。本次回购完成后，荣盛建设持有公司股份数量增至280,500,067股，占公司总股本的14.85%。2014年1月21日，荣盛建设购回剩余的约定式回购的1,950万股，占公司总股本的1.03%。本次回购完成后，荣盛建设持有公司股份数量增至300,000,067股，占公司总股本的15.86%。至此，荣盛控股、荣盛建设参与的约定式回购证券交易股份全部赎回，约定式回购交易正式完成。

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 |
|-----------------------|--------------------|-------------|------------|-----------|--|
| 荣盛控股 | 杨小青 | 2002年07月31日 | 74151093-X | 322000000 | 对建筑业、工程设计业、房地产业、建材制造业、金属制造业、卫生业、金融、保险业、采矿业的投资。 |
| 经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等 | 稳步发展，财务状况良好，现金流安全。 | | | | |

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

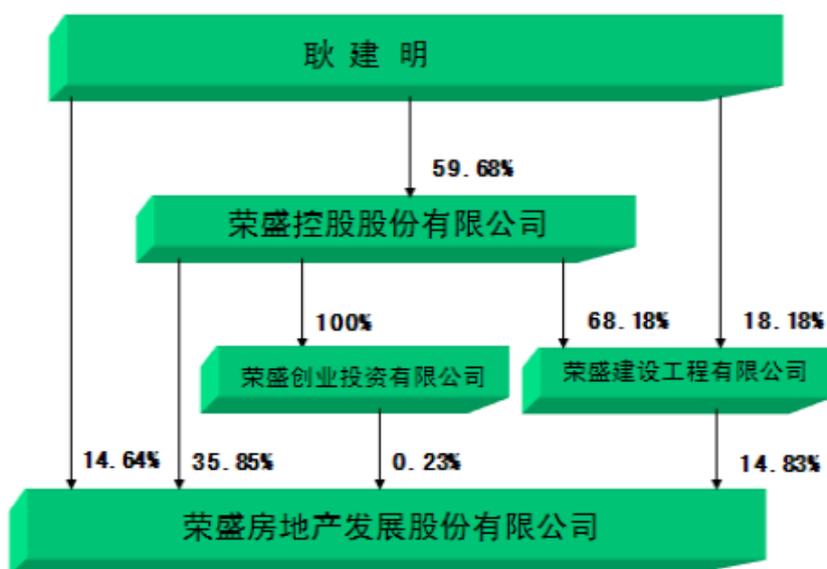
自然人

| 实际控制人姓名 | 国籍 | 是否取得其他国家或地区居留权 |
|----------------------|-----------------|----------------|
| 耿建明 | 中国 | 否 |
| 最近 5 年内的职业及职务 | 最近 5 年一直担任公司董事长 | |
| 过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况 | 无 | |

实际控制人报告期内变更

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

4、其他持股在 10%以上的法人股东

| 法人股东名称 | 法定代表人/单位负责人 | 成立日期 | 组织机构代码 | 注册资本 | 主要经营业务或管理活动 |
|--------|-------------|-------------|------------|-------------|--|
| 荣盛建设 | 耿建春 | 1995年12月14日 | 71312037-9 | 330,000,000 | 房屋建筑工程施工总承包壹级；市政公用工程施工总承包壹级；建筑装饰装修工程专业承包壹级；钢结构工程专业承包壹级；建筑防水工程专业承包贰级；机电设备安装工程专业承包贰级；起重设备安装工程专业承包贰级；公路工程施工总承包贰级（以上凭资质证经营）；铝合金门窗加工；低压配电箱（柜）的制作、销售；建筑工程机械、钢模板、脚手架的租赁；建筑材料批发（法律、法规规定需经审批的除外）。 |

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

| 股东名称/一致行动人姓名 | 计划增持股份数量 | 计划增持股份比例 (%) | 实际增持股份数量 | 实际增持股份比例 (%) | 股份增持计划初次披露日期 | 股份增持计划实施结束披露日期 |
|-----------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|------------------|----------------|
| 荣盛控股及其一致行动人荣盛创业投资有限公司 | 不超过 37,787,708 股 | 不超过 2% | 17,935,287 股 | 0.95% | 2013 年 11 月 06 日 | 无 |

其他情况说明

荣盛控股及其一致行动人荣盛创业投资有限公司拟在未来12个月内（自2013年11月5日起）以自身名义通过二级市场增持公司股份，累计增持比例不超过公司总股本的2%，荣盛控股及其一致行动人荣盛创业投资有限公司就未来的增持行为未设定其他实施条件。

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) |
|-----|------------|------|----|----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 耿建明 | 董事长 | 现任 | 男 | 51 | 2012年01月16日 | 2015年01月15日 | 277,000,000 | 0 | 0 | 277,000,000 |
| 刘山 | 董事、总经理 | 现任 | 男 | 50 | 2012年01月16日 | 2015年01月15日 | 7,912,320 | 1,664,000 | 0 | 9,576,320 |
| 鲍丽洁 | 董事、副总经理 | 现任 | 女 | 41 | 2012年01月16日 | 2015年01月15日 | 549,000 | 1,560,000 | 0 | 2,109,000 |
| 李万乐 | 董事、副总经理 | 现任 | 男 | 42 | 2012年01月16日 | 2015年01月15日 | 436,800 | 1,456,000 | 0 | 1,892,800 |
| 冯全玉 | 董事 | 现任 | 男 | 38 | 2012年01月16日 | 2015年01月15日 | 421,200 | 1,404,000 | 0 | 1,825,200 |
| 杨绍民 | 董事 | 现任 | 男 | 40 | 2012年01月16日 | 2015年01月15日 | 14,300 | 0 | 0 | 14,300 |
| 付磊 | 独立董事 | 现任 | 男 | 62 | 2012年01月16日 | 2015年01月15日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 程玉民 | 独立董事 | 现任 | 男 | 58 | 2012年01月16日 | 2015年01月15日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 王力 | 独立董事 | 现任 | 男 | 54 | 2012年01月16日 | 2015年01月15日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 邹家立 | 监事会主席 | 现任 | 男 | 50 | 2012年01月16日 | 2015年01月15日 | 14,244,000 | 0 | 1,345,000 | 12,899,000 |
| 李爱红 | 监事 | 现任 | 女 | 35 | 2012年01月16日 | 2015年01月15日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 肖春梅 | 监事 | 现任 | 女 | 39 | 2012年12月24日 | 2015年01月15日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 陈金海 | 副总经理、董事会秘书 | 现任 | 男 | 44 | 2012年01月16日 | 2015年01月15日 | 200,000 | 500,000 | 0 | 700,000 |
| 高学军 | 副总经理 | 离任 | 男 | 45 | 2012年01月16日 | 2013年05月07日 | 3,952 | 0 | 1,976 | 1,976 |
| 谷永军 | 副总经理 | 现任 | 男 | 38 | 2012年11月12日 | 2015年01月15日 | 102,200 | 591,100 | 0 | 693,300 |

| | | | | | | | | | | |
|----|------|----|----|----|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|-------------|
| 陈伟 | 财务总监 | 现任 | 男 | 44 | 2012年01月16日 | 2015年01月15日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合计 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 300,883,772 | 7,175,100 | 1,346,976 | 306,711,896 |

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

1、董事

耿建明先生 中国国籍，1962年出生，研究生学历、经济学博士，高级工程师。先后毕业于华北航天工业学院、天津大学、新加坡南洋理工大学商学院、武汉理工大学。第十届、十一届全国人大代表，廊坊市政协常委，廊坊市工商联副主席，河北省工商联副主席。现任公司董事长。

刘山先生 中国国籍，1963年出生，专科学历，高级会计师。毕业于中国人民大学。历任荣盛建设财务部经理、荣盛控股财务部经理、财务总监。现任公司董事、总经理。

鲍丽洁女士 中国国籍，1972年出生，北京大学光华管理学院MBA，高级经济师，经济学博士，先后毕业于华东理工大学、北京大学光华管理学院、武汉理工大学。历任荣盛控股人力资源总监、廊坊瑞盛投资股份有限公司董事。现任公司董事、副总经理、兼任廊坊荣盛酒店经营管理公司法定代表人、董事，盘锦荣盛房地产开发有限公司执行董事，荣盛泰发（北京）投资基金管理有限公司董事。

李万乐先生 中国国籍，1971年出生，长江商学院EMBA，先后毕业于南京建筑工程学院、同济大学。历任公司工程部经理、工程总监。现任公司副总经理、廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司董事、中国技术交易所西南中心有限公司董事。

冯全玉先生 中国国籍，1975年出生，本科学历。毕业于沈阳工业学院，现为北京国家会计学院应用会计与金融理学硕士班（MScAAF）在读研究生，注册会计师资格、律师资格。历任公司财务部经理、财务总监、副总经理。现任公司董事。

杨绍民先生 中国国籍，1973年出生，研究生学历。先后毕业于北京航空航天大学、清华大学经济管理学院。历任南京金城机械有限公司计划室主任、公司人力资源部经理，荣盛控股总裁助理、事业部经理。现任公司董事。

付磊先生 中国国籍，1951年出生，教授，博士生导师。毕业于北京经济学院财贸系

工业财务会计专业。现任公司独立董事，首都经济贸易大学会计学院院长，兼任中国审计学会理事、中国内部审计协会理事、中国商业会计学会常务理事、中国会计学会会计史专业委员会副主任、财政部会计准则委员会咨询委员会委员、第一创业证券股份有限公司独立董事、酒鬼酒股份有限公司独立董事。

程玉民先生 中国国籍，1955年出生，会计学教授。天津财经学院工业管理系毕业。历任廊坊精密机械工业学校教员、华北航天工业学院管理工程系主任、北华航天工业学院财会金融系主任。1998年起任《航天财会》杂志社主编，2005年起任廊坊市会计学会副会长；2010年起任廊坊市审计学会副会长。历任公司第一届、第二届董事会独立董事。现任公司独立董事。

王力先生 中国国籍，1959年出生，教授，博士生导师。毕业于中国社会科学院研究生院财贸系。中国社会科学院经济学博士，北京大学金融研究中心博士后，现任公司独立董事，中国博士后特华科研工作站执行站长，中国社会科学院金融研究所研究员和湖南大学金融学院教授，博士生导师。

2、监事

邹家立先生 中国国籍，1963年出生，研究生学历，高级经济师，国家一级建造师。先后毕业于河北广播电视大学，新加坡南洋理工大学商学院。河北省建筑协会评标专家、常务理事。历任荣盛建设副总经理、董事长兼总经理，兼任荣盛混凝土有限公司董事长。现任公司监事会主席。

肖春梅女士 中国国籍，1974年出生，本科学历，毕业于中央广播电视大学会计专业。历任荣盛控股财务审计部经理，公司第三届监事会监事，公司审计部经理。现任公司监事、审计副总督察。

李爱红女士 中国国籍，1978年出生，本科学历，中级会计师。毕业于河北经贸大学财务管理专业。历任河北荣盛建筑安装工程集团有限公司会计、荣盛建设会计、荣盛控股会计、财务主管、投融资部经理。现任公司监事、廊坊荣盛酒店经营管理公司财务总监。

3、高级管理人员

刘山先生 总经理，简历同上。

鲍丽洁女士 副总经理，简历同上。

李万乐先生 副总经理，简历同上。

陈金海先生 中国国籍，1969年出生，本科学历，哲学学士学位。毕业于西北大学哲学系行政管理专业。曾获证券投资咨询从业、执业资格，具有深圳证券交易所董事会秘书任职资格。历任海南海德实业股份有限公司董事会证券事务代表、公司董事长助理、董事会秘书。现任公司副总经理、董事会秘书。

谷永军先生 中国国籍，1975年出生，本科学历，高级工程师。毕业于河北建筑工程学院建筑工程专业。历任荣盛发展蚌埠公司副总经理、总经理。现任公司副总经理。

陈伟先生 中国国籍，1969年出生，研究生学历，会计硕士，取得中国注册会计师资格。先后毕业于中国地质大学、南开大学。历任天洋置地有限公司执行总裁，天津万科财务总监，万科集团财务管理部助理总经理，广东恒尚房地产有限公司副总经理。现任公司财务总监。

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 |
|--------------|-----------|------------|-------------|--------|---------------|
| 耿建明 | 荣盛控股/荣盛建设 | 董事 | 2006年01月01日 | 至今 | 否 |
| 刘山 | 荣盛控股 | 董事 | 2013年7月12日 | 至今 | 否 |
| 鲍丽洁 | 荣盛控股 | 董事 | 2006年01月01日 | 至今 | 否 |
| 杨绍民 | 荣盛建设 | 董事、常务副总经理 | 2007年06月05日 | 至今 | 是 |
| 邹家立 | 荣盛控股/荣盛建设 | 董事、副总裁/董事 | 2005年12月31日 | 至今 | 否 |
| 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

| 任职人员姓名 | 其他单位名称 | 在其他单位担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 | 在其他单位是否领取报酬津贴 |
|--------|--------------|------------|-------------|--------|---------------|
| 耿建明 | 廊坊瑞盛投资股份有限公司 | 董事 | 2007年04月20日 | 至今 | 否 |
| 刘山 | 廊坊瑞盛投资股份有限公司 | 董事 | 2007年04月20日 | 至今 | 否 |
| 邹家立 | 廊坊瑞盛投资股份有限公司 | 董事长 | 2007年04月20日 | 至今 | 是 |
| 鲍丽洁 | 廊坊瑞盛投资股份有限公司 | 董事 | 2007年04月20日 | 至今 | 否 |

| | | | | | |
|--------------|------------|--------|-------------|----|---|
| 程玉民 | 北华航天工业学院 | 会计学院教授 | 1982年01月01日 | 至今 | 是 |
| 付磊 | 首都经济贸易大学 | 会计学院院长 | 2007年01月01日 | 至今 | 是 |
| 王力 | 中国社科院金融研究所 | 博士生导师 | 2007年07月01日 | 至今 | 是 |
| 在其他单位任职情况的说明 | 无 | | | | |

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

1、报酬的决策程序和报酬确定依据：在公司担任行政职务的董事、监事、高级管理人员按照其职务，根据公司现行的工资制度领取薪酬，年底根据经营业绩，按照考核评定程序，确定其年终奖金。

2、公司独立董事津贴每人每年15万元（含税），独立董事为履行职责所发生的费用由公司据实报销。

3、不在公司担任行政职务的董事、监事每年发放年度津贴人民币5万元（含税）。

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 |
|-----|------------|----|----|------|------------|--------------|------------|
| 耿建明 | 董事长 | 男 | 51 | 现任 | 379.7 | 0 | 379.7 |
| 刘山 | 董事、总经理 | 男 | 50 | 现任 | 127.15 | 0 | 127.15 |
| 鲍丽洁 | 董事、副总经理 | 女 | 41 | 现任 | 122.07 | 0 | 122.07 |
| 李万乐 | 董事、副总经理 | 男 | 42 | 现任 | 124.33 | 0 | 124.33 |
| 冯全玉 | 董事 | 男 | 38 | 现任 | 120.45 | 0 | 120.45 |
| 杨绍民 | 董事 | 男 | 40 | 现任 | 5 | 30 | 35 |
| 付磊 | 独立董事 | 男 | 62 | 现任 | 15 | 0 | 15 |
| 程玉民 | 独立董事 | 男 | 58 | 现任 | 15 | 0 | 15 |
| 王力 | 独立董事 | 男 | 54 | 现任 | 15 | 0 | 15 |
| 邹家立 | 监事会主席 | 男 | 50 | 现任 | 5 | 0 | 5 |
| 李爱红 | 监事 | 女 | 35 | 现任 | 27.81 | 0 | 27.81 |
| 肖春梅 | 监事 | 女 | 39 | 现任 | 22.43 | 0 | 22.43 |
| 陈金海 | 副总经理、董事会秘书 | 男 | 44 | 现任 | 70.81 | 0 | 70.81 |
| 高学军 | 副总经理 | 男 | 45 | 离任 | 76.32 | 0 | 76.32 |
| 谷永军 | 副总经理 | 男 | 38 | 现任 | 191.56 | 0 | 191.56 |

| | | | | | | | |
|----|------|----|----|----|----------|----|----------|
| 陈伟 | 财务总监 | 男 | 44 | 现任 | 85.18 | 0 | 85.18 |
| 合计 | -- | -- | -- | -- | 1,402.81 | 30 | 1,432.81 |

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

| 姓名 | 职务 | 报告期内可行权股数 | 报告期内已行权股数 | 报告期内已行权股数行权价格(元/股) | 报告期末市价(元/股) | 期初持有限制性股票数量 | 报告期新授予限制性股票数量 | 限制性股票的授予价格(元/股) | 期末持有限制性股票数量 |
|--------|------------|-----------|-----------|--------------------|-------------|-------------|---------------|-----------------|-------------|
| 刘山 | 董事、总经理 | 1,664,000 | 1,664,000 | 8.88 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 鲍丽洁 | 董事、副总经理 | 1,560,000 | 1,560,000 | 8.88 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 李万乐 | 董事、副总经理 | 1,456,000 | 1,456,000 | 8.88 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 冯全玉 | 董事 | 1,404,000 | 1,404,000 | 8.88 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 陈金海 | 副总经理、董事会秘书 | 936,000 | 500,000 | 8.88 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 谷永军 | 副总经理 | 915,220 | 591,100 | 8.88 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合计 | -- | 7,935,220 | 7,175,100 | -- | -- | 0 | 0 | -- | 0 |
| 备注(如有) | 无 | | | | | | | | |

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

| 姓名 | 担任的职务 | 类型 | 日期 | 原因 |
|-----|-------|----|-------------|------------------------|
| 高学军 | 副总经理 | 离任 | 2013年05月07日 | 因个人原因，辞去副总经理 |
| 冯全玉 | 副总经理 | 离任 | 2013年12月13日 | 因个人原因，辞去副总经理，继续担任公司董事。 |

五、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)

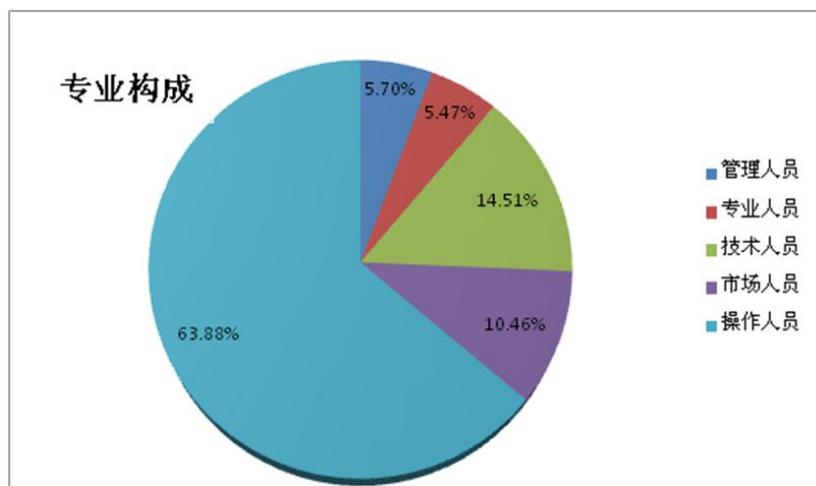
报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员未发生变动，公司核心竞争力稳定。

六、公司员工情况

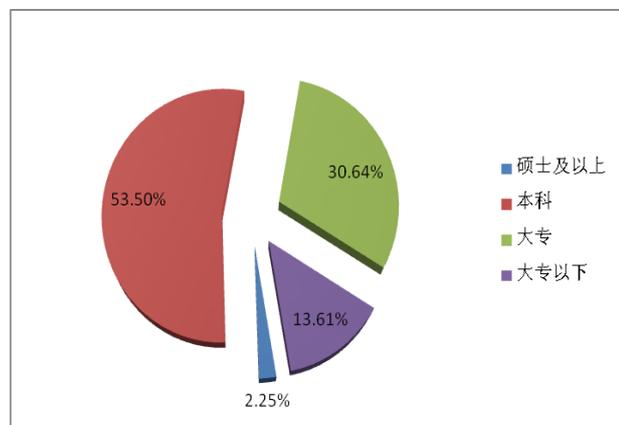
截至2013年12月31日，包括公司总部、各开发类下属公司、物业公司、设计公司、实业

公司、酒店管理公司及下属各单店、基金公司、商管公司在内，公司共有在岗员工9880人，其结构如下：

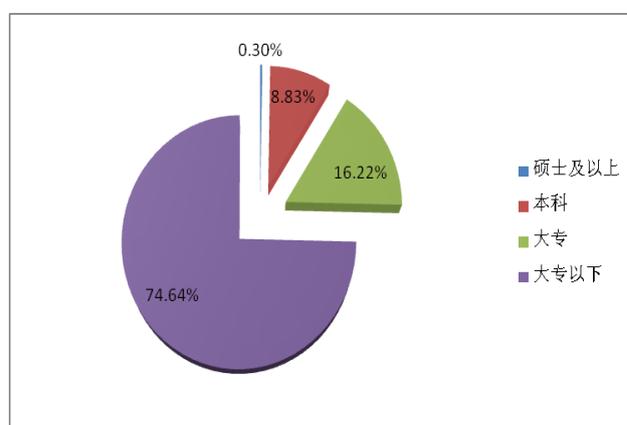
| 专业构成 | | | 学历构成 | | | | |
|------|------|--------|-------|---------|--------|-------|--------|
| 专业 | 人数 | 比例 (%) | 学历 | 房地产开发系统 | | 非开发系统 | |
| | | | | 人数 | 比例 (%) | 人数 | 比例 (%) |
| 管理人员 | 563 | 5.70% | 硕士及以上 | 73 | 2.25% | 20 | 0.30% |
| 专业人员 | 540 | 5.47% | 本科 | 1737 | 53.50% | 586 | 8.83% |
| 技术人员 | 1434 | 14.51% | 大专 | 995 | 30.64% | 1076 | 16.22% |
| 市场人员 | 1033 | 10.46% | 大专以下 | 442 | 13.61% | 4951 | 74.64% |
| 操作人员 | 6311 | 63.88% | | | | | |



房地产开发系统员工学历构成情况



非开发系统员工学历构成情况



第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关法律法规等的要求，不断完善公司的治理结构，建立、健全了内部管理和控制制度，进一步规范公司运作，提高公司治理水平。截至报告期末，公司治理实际情况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件。

（一）关于股东与股东大会：报告期，公司共组织召开5次股东大会会议，均能严格按照《上市公司股东大会规则》和《公司股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，在审议重大关联交易事项和再融资事项时，采用了现场会议和网络投票相结合的方式，确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权力。

（二）关于公司与控股股东：公司拥有独立的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。公司控股股东能严格规范自己的行为，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。报告期公司控股股东通过委托贷款等形式向公司提供了资金支持，未发生控股股东占用公司资金、资产的情况，公司也未发生向控股股东报送未公开信息等行为。

（三）关于董事与董事会：报告期内，董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。报告期公司共组织召开35次董事会会议，公司全体董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《中小企业板块上市公司董事行为指引》等制度开展工作，认真出席董事会，并就有关审议事项认真履行职责，很好的发挥了董事会的决策作用。公司董事会下设的四个专门委员会也按照有关工作细则的规定，定期或者不定期的召开会议，就有关事项进行审议并按规定将部分事项提交董事会审议。

（四）关于监事与监事会：报告期内，监事会的人数及构成符合法律、法规及《公司章程》的要求。报告期公司共组织召开4次监事会会议，公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求，认真出席监事会会议，就有关审议事项认真履行职责，并就公司重大事项、财务状况、定期报告及第三个行权期股权激励对象的行权资格等进行有效监督并发表核查意见。

(五) 关于绩效评价和激励约束机制：公司已逐步建立公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准和激励约束机制，公司经理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。报告期内，公司高级管理人员、核心管理人员、核心技术（专业）骨干等在内的63名激励对象完成了第二期行权和第三期部分行权，共计行权19,767,399股。同时公司实施股票期权激励计划有利于进一步完善公司治理结构，形成良好均衡的价值分配体系。

(六) 关于利益相关者：公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、稳健发展。具体内容详见公司2013年度企业社会责任报告。

(七) 公司不断强化信息披露，提升经营管理透明度。①严格按照法律、法规、《公司章程》、《公司信息披露管理制度》等的规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，并指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站，确保所有投资者能够公平获取公司信息。②加强内幕信息管理，认真做好内幕信息知情人登记工作，确保内幕信息保密，维护信息披露的公平原则，保护广大投资者的合法权益；③通过电话、电子邮件、投资者互动平台、接待现场调研、网上业绩说明会等方式加强投资者关系管理。

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

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

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

1、公司建立了股东大会、董事会、监事会和高级管理层的法人治理结构，健全了各类内部控制制度，使得公司规范、有序运作。公司董事会下设发展战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及审计监督委员会，促进董事会更好地运作。公司第四届董事会第五次会议审议通过了《内部控制规范实施工作方案》，四届董事会第十三次会议审议通过了《关于修改公司章程的议案》，2013年度第二次临时股东大会审议通过了《关于制定〈公司未来三年（2013-2015）〉股东回报规划的议案》明确规定了公司利润分配的基本原则、具体政策、利润分配方案的审议程序和实施以及利润分配政策的变更等内容，进一步完善了公司内部控制体系和利润分配政策。

2、2012 年 2 月 8 日，公司第三届董事会第三十六次会议审议通过了《信息外部报送和外部使用人管理制度》。2012 年 4 月 19 日，公司第四届董事会第五次会议审议通过了《内幕信息知情人登记制度》。上述制度均已在巨潮资讯网上发布。公司在编写定期报告期间，按照上述制度的要求，对内幕信息知情人进行登记；通过自查，未发现公司内幕信息知情人在敏感期买卖公司股票的行为。

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 |
|--------------|------------------|--|--|------------------|---|
| 2012 年年度股东大会 | 2013 年 04 月 12 日 | 1.《公司经审计的 2012 年度财务报告及审计报告》；2.《公司 2012 年度董事会工作报告》；3.《公司 2012 年度监事会工作报告》；4.《公司 2012 年年度报告及摘要》；5.《公司 2012 年度财务决算报告》；6.《公司 2012 年度利润分配方案》；7.《公司 2013 年度财务预算报告》；8.《公司 2013 年度土地购置计划》；9.《关于公司 2013 年度日常关联交易的议案》；10.《关于聘请公司 2013 年度审计机构的议案》；11《关于调整公司独立董事津贴的议案》。 | 除议案九《关于公司 2013 年度日常关联交易的议案》外，其余议案均以同意 1,309,049,268 股，占出席会议所有股东所持表决权 100%；反对 0 股；弃权 0 股获得通过；议案九以同意 96,470,892 股，占出席会议有表决权股份总数的 100%；反对 0 股；弃权 0 股获得通过。 | 2013 年 04 月 13 日 | 中国证券报、上海证券报、证券时报及巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) |

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 |
|------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------|------------------------|
| 2013 年度第一次临时股东大会 | 2013 年 01 月 07 日 | 《关于公司全资子公司向实际控制人耿建明先生借款的议案》 | 本议案以同意 214,837,628 股，占出 | 2013 年 01 月 08 日 | 中国证券报、上海证券报、证券时报及巨潮资讯网 |

| | | | | | |
|------------------|------------------|---|---|------------------|--|
| 会 | | | 席会议有表决权股份总数的 99.9993%；反对 1,500 股；弃权 0 股获得通过。 | 日 | (http://www.cninfo.com.cn) |
| 2013 年度第二次临时股东大会 | 2013 年 09 月 04 日 | 1.《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》；2.《关于公司前次募集资金使用情况专项说明的议案》；3.《关于公司 2013 年度非公开发行股票方案的议案》；4.《关于公司 2013 年度非公开发行股票预案的议案》；5.《关于批准公司与荣盛控股签订非公开发行附条件生效的股份认购协议的议案》；6.《关于公司 2013 年度非公开发行股票募集资金运用可行性报告的议案》；7.《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理公司 2013 年度非公开发行股票具体事宜的议案》；8.《关于公司 2013 年度非公开发行股票涉及关联交易事项的议案》；9.《关于制订〈公司未来三年（2013-2015）股东回报规划〉的议案》。 | 议案 1、6、7、9 均以同意 1,441,529,176 股，占参加会议有效表决权股份总数的 99.95%；反对 75,110 股；弃权 599,089 股获得通过。议案 2、3、4、5、8 均以同意 230,110,100 股，占参加会议有效表决权股份总数的 99.71%；反对 75,110 股；弃权 599,089 股，获得通过。 | 2013 年 09 月 05 日 | 中国证券报、上海证券报、证券时报及巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) |
| 2013 年度第三次临时股东大会 | 2013 年 09 月 13 日 | 1.《关于修改〈公司章程〉的议案》；2.《关于调整〈公司总部关键领导岗位年薪激励方案〉标准年终效益奖金核算规则的议案》。 | 议案 1 以同意 1,208,505,724 股，占出席会议有表决权股份总数的 99.95%；反对 0 股；弃权 587,889 股获得通过。议案 2 以同意 8,392,048 股，占出席会议有表决权股份总数的 93.45%；反对 0 股；弃权 587,889 股。 | 2013 年 09 月 14 日 | 中国证券报、上海证券报、证券时报及巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) |
| 2013 年度第四次临时股东大会 | 2013 年 09 月 27 日 | 《关于为全资子公司唐山荣盛房地产开发有限公司按期偿付相关债务提供保证担保的议案》 | 议案以同意 1,223,862,254 股，占出席会议有表决权股份总数的 99.95%；反对 0 股；弃权 587,889 股获得通过。 | 2013 年 09 月 28 日 | 中国证券报、上海证券报、证券时报及巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) |

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 |
| 付磊 | 35 | 3 | 31 | 1 | 0 | 否 |
| 程玉民 | 35 | 3 | 31 | 1 | 0 | 否 |
| 王力 | 35 | 4 | 31 | 0 | 0 | 否 |
| 独立董事列席股东大会次数 | | | | | | 5 |

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

2013 年度，公司独立董事利用参加董事会及股东大会等现场会议的机会到公司进行现场调查和了解，并与公司董事、董事会秘书、财务负责人及其他相关工作人员保持经常联系，了解公司日常生产经营情况。同时，公司独立董事积极关注报纸、网络等媒体有关公司的宣传和报道，及时获悉公司的运行动态。公司认真听取并采纳了独立董事就公司经营发展等方面提出的建议。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

（一）董事会审计委员会履职情况报告

公司董事会审计监督委员会委员由3名董事组成，其中2名为公司独立董事。2013年度，董事会审计监督委员会严格按照公司制订的《董事会审计监督委员会工作细则》进行工作，并

逐步完善相关工作制度。

报告期内，审计监督委员会召开了4次委员会会议，审议了公司定期报告、对外投资、关联交易事项、募集资金存放与使用情况、内控报告等事项，有效监督了公司的经营和管理情况。

1、日常工作

审计监督委员会下设审计部，对审计部履行内审职能，审查和评价公司经营活动及内部控制的适当性、合法性和有效性，巩固内部监察，强化审计监督，加强公司的廉政建设给予全面的指导。确保审计部按照《中小企业板上市公司内部审计工作指引》、《荣盛房地产发展股份有限公司内部审计制度》及《内部控制配套指引》等规定开展内部审计工作。

2、每季度召开一次会议，审议内部审计部提交的工作计划和报告。

3、每季度向董事会报告内部审计工作的具体情况。

4、年报工作情况

2013年1月11日，公司独立董事、审计监督委员会成员、总经理、董事会秘书、财务总监与外部审计机构召开2012年年报工作见面会。会议就公司的经营情况、会计政策等问题进行了充分的沟通，协商确定年度财务报告的审计工作时间安排。

审计监督委员会在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报表，认为财务会计报表按照会计准则编制，在所有重大方面公允反映了公司的财务状况和经营成果。在年审注册会计师出具初步审计意见后审计监督委员会又一次审阅了公司财务会计报表，认为公司财务会计报表真实、准确、完整的反映了公司的整体情况。

年报审计过程中，审计监督委员会保持与审计师的联系与沟通，就审计过程中发现的问题及时交换意见，确保审计的独立性和审计工作如期完成。

2013年3月1日，公司独立董事、审计监督委员会成员、董事会秘书、财务总监与外部审计机构召开2012年年报工作第二次见面会。年审会计师对2012年年报的审计情况进行汇报，并对审计中发现的一些问题与独立董事、审计监督委员会委员进行了沟通，确保审计中的问题得到及时解决。

5、公司内部控制评价

审计监督委员会指导审计部完成对公司内部控制适当性、合法性和有效性的审查评价工

作。要求审计部严格遵守公司《内部审计制度》要求，加强基础工作，实施适当的审查程序，对财务报告和投资管理等相关制度的建立和实施情况作为检查和评估的重点。并对审计部在审查过程中发现的内部控制缺陷，督促相关责任部门制定整改措施和整改时间，并进行内部控制的后续审查，监督整改措施的落实情况。

审计监督委员会认为，公司的各项制度在不断的完善，执行较往年有所提高，公司现有的内部控制基本覆盖了公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系，基本能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的重大错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性、完整性和及时性。随着公司业务职能的调整、外部环境的变化和管理要求的提高，内部审计的不断深入，内部控制还将不断的完善和提高。

（二）董事会薪酬与考核委员会履职情况报告

2013 年，薪酬与考核委员会与管理层继续保持着顺畅的日常沟通，定期听取公司管理层的工作述职并对公司管理层薪酬的发放情况进行核查。

董事会薪酬与考核委员会对董事（内部董事）和高级管理人员的履行职责情况进行年度绩效考评，对 2013 年年度报告中公司董事、监事和高级管理人员的薪酬发放情况进行了审核，并出具了审核意见，认为公司 2013 年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员的薪酬严格执行了公司的薪酬管理制度，并根据规定发放了相关薪酬。

2013 年 8 月 2 日，薪酬与考核委员会召开临时会议，会议审议并通过了《关于公司 2009 年股票期权激励计划授予激励对象第三个行权期可行权事项的议案》。根据《公司 2009 年股票期权激励计划》和《2009 年股票期权实施考核办法》，对公司 2009 年股票期权激励计划中 61 名激励对象行权资格进行了核查，认为 61 名激励对象符合《公司 2009 年股票期权激励计划（修订稿）》的要求，满足行权条件。同意将《关于公司 2009 年股票期权激励计划第三个行权期可行权事项的议案》提请董事会审议。

2014 年，薪酬与考核委员会还将继续加强工作，更进一步加强对公司管理层的绩效管理，协助公司制定更完善的激励体系。

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

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东相互独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。（一）业务：公司业务独立于控股股东及其下属企业，拥有独立完整的市场拓展、生产和销售系统，独立开展业务，不依赖于控股股东或其它任何关联方。（二）人员：公司人员、劳动、人事及工资完全独立。公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员均在公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其下属企业担任任何管理职务和领取报酬。（三）资产：公司拥有独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立完整的资产结构，拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施、土地使用权、房屋所有权等资产，拥有独立的采购和销售系统。（四）机构：公司设立了健全的组织机构体系，独立运作，不存在与控股股东或其职能部门之间的从属关系。（五）财务：公司有独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立进行财务决策。公司独立开设银行账户，独立纳税。

七、同业竞争情况

不适用。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司建立了完善的高级管理人员绩效考评体系和激励体系，高级管理人员的工作绩效与其收入直接挂钩，定期向董事会进行工作汇报，董事会对其经营管理工作进行考评。此外，董事会薪酬与考核委员会还会负责对高级管理人员的工作能力、履职情况、责任目标完成情况等进行年终考评，制定薪酬方案报公司董事会审批。截至 2013 年底，公司 2009 年股权激励计划第二、三个行权期激励对象共行权 19,767,399 股。其中，6 名高管共行权 739.52 万股。通过股权激励计划的实施，充分调动了公司高级管理人员的积极性、创造性，实现个人利益与公司发展联动落地。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

为了规范管理，控制经营风险，公司根据自身特点和管理需要，建立起了一套较为完善的内部控制制度。整套内部控制制度贯穿于公司经营管理活动的各层面和各环节，确保了各项工作都有章可循。经实践证明，公司内部控制具备了完整性、合理性、有效性。内部控制制度在公司管理当局领导和全体员工共同努力下，得到了不断的发展和完善，为公司的经营发展打下了坚实的基础，使得公司工作高效，各部门互相协调、互相制约。公司董事会对公司内控制度的建立健全情况进行了认真的检查后出具了《关于内部控制完整性、合理性和有效性的自我评价报告》，报告全文刊登在 2014 年 3 月 18 日公司指定信息披露网站巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>)。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会及全体董事保证《2013 年度内部控制自我评价报告》内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。公司董事会负责建立健全并有效实施内部控制；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经营层负责组织领导公司内部控制的日常运行。公司内部控制的目标：合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司以《企业内部控制基本规范》等有关规定作为建立财务报告内部控制的依据，报告期内公司未发现财务报告内部控制存在重大缺陷。

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 | |
|---------------------------------|--|
| 无 | |
| 内部控制自我评价报告全文披露日期 | 2014 年 03 月 18 日 |
| 内部控制自我评价报告全文披露索引 | 《关于公司内部控制有效性的自我评价报告》在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 披露 |

五、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司已建立了《公司独立董事年报工作制度》、《公司年报报告制度》、《公司内幕信息知情人登记制度》、《公司对外部单位报送信息管理制度》、《公司年报披露重大差错责任追究制度》、《公司董事会审计委员会年报工作制度》，公司在年度报告工作中严格遵守上述制度，报告期内未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

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 | 2014 年 03 月 14 日 |
| 审计机构名称 | 大华会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 审计报告文号 | 大华审字[2014]001658 号 |
| 注册会计师姓名 | 范荣、何凌峰 |

审计报告正文

荣盛房地产发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称荣盛发展）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，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盛发展管理层的责任。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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和做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，荣盛发展的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了荣盛发展2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：范荣

中国·北京

中国注册会计师：何凌峰

二〇一四年三月十四日

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：荣盛房地产发展股份有限公司

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 4,622,799,667.84 | 4,056,905,571.96 |
| 结算备付金 | | |
| 拆出资金 | | |
| 交易性金融资产 | | |
| 应收票据 | 2,673,156.40 | 1,189,900.00 |
| 应收账款 | 115,218,999.10 | 113,640,251.98 |
| 预付款项 | 6,339,736,106.82 | 4,110,343,606.07 |
| 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 | 5,017,566,641.36 | 2,978,617,847.01 |
| 买入返售金融资产 | | |
| 存货 | 39,423,505,067.36 | 26,428,118,083.89 |
| 一年内到期的非流动资产 | | |
| 其他流动资产 | 1,846,516,343.98 | 1,206,611,329.30 |
| 流动资产合计 | 57,368,015,982.86 | 38,895,426,590.21 |
| 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 | | |
| 长期股权投资 | 94,855,888.24 | 60,790,775.86 |
| 投资性房地产 | | |
| 固定资产 | 975,521,941.69 | 776,914,054.05 |
| 在建工程 | 102,880,670.10 | 219,362,712.20 |
| 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 | 167,082,272.95 | 172,799,730.48 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | 56,943,324.68 | 47,667,776.23 |
| 长期待摊费用 | 135,456,089.67 | 156,592,790.41 |
| 递延所得税资产 | 154,694,737.99 | 153,332,576.12 |
| 其他非流动资产 | 350,000,000.00 | |
| 非流动资产合计 | 2,037,434,925.32 | 1,587,460,415.35 |
| 资产总计 | 59,405,450,908.18 | 40,482,887,005.56 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 4,557,276,300.00 | 2,675,196,770.00 |
| 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 | 141,600,000.00 | 234,700,000.00 |
| 应付账款 | 5,035,593,338.09 | 3,327,813,748.05 |
| 预收款项 | 19,019,435,784.52 | 12,935,050,143.51 |
| 卖出回购金融资产款 | | |
| 应付手续费及佣金 | | |
| 应付职工薪酬 | 22,716,462.17 | 17,533,904.52 |
| 应交税费 | 1,516,175,206.05 | 1,155,062,739.56 |
| 应付利息 | 15,808,206.97 | |
| 应付股利 | | |
| 其他应付款 | 1,584,715,063.08 | 1,182,471,572.98 |
| 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 | 5,706,715,000.00 | 2,496,184,000.00 |
| 其他流动负债 | | |
| 流动负债合计 | 37,600,035,360.88 | 24,024,012,878.62 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | 9,061,860,000.00 | 6,631,121,546.00 |
| 应付债券 | | |
| 长期应付款 | 123,946,200.00 | 188,733,454.00 |
| 专项应付款 | | |
| 预计负债 | | |
| 递延所得税负债 | 135,639,272.41 | 150,534,338.24 |
| 其他非流动负债 | | |
| 非流动负债合计 | 9,321,445,472.41 | 6,970,389,338.24 |
| 负债合计 | 46,921,480,833.29 | 30,994,402,216.86 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | |
| 实收资本（或股本） | 1,891,567,099.00 | 1,871,799,700.00 |
| 资本公积 | 1,460,119,131.92 | 1,316,959,366.53 |
| 减：库存股 | | |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 1,373,690,850.78 | 444,512,966.19 |

| | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 一般风险准备 | | |
| 未分配利润 | 6,233,395,237.88 | 4,538,364,014.36 |
| 外币报表折算差额 | | |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 10,958,772,319.58 | 8,171,636,047.08 |
| 少数股东权益 | 1,525,197,755.31 | 1,316,848,741.62 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 12,483,970,074.89 | 9,488,484,788.70 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 59,405,450,908.18 | 40,482,887,005.56 |

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

2、母公司资产负债表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 486,635,078.43 | 1,048,050,006.49 |
| 交易性金融资产 | | |
| 应收票据 | | |
| 应收账款 | 45,870,605.26 | 17,418,954.92 |
| 预付款项 | 1,432,049,520.29 | 264,785,189.15 |
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 18,943,112,138.61 | 11,132,327,546.80 |
| 存货 | 3,750,222,075.35 | 4,500,776,090.76 |
| 一年内到期的非流动资产 | | |
| 其他流动资产 | 237,883,348.49 | 335,143,651.72 |
| 流动资产合计 | 24,895,772,766.43 | 17,298,501,439.84 |
| 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 | 3,686,071,946.99 | 3,368,524,466.68 |
| 投资性房地产 | | |
| 固定资产 | 508,070,222.84 | 510,867,273.71 |

| | | |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 在建工程 | 10,146,436.00 | 5,699,659.00 |
| 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 | 103,669,287.76 | 108,021,412.62 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | 81,108,207.81 | 85,924,001.95 |
| 递延所得税资产 | 54,492,525.47 | 63,009,129.37 |
| 其他非流动资产 | 600,000,000.00 | |
| 非流动资产合计 | 5,043,558,626.87 | 4,142,045,943.33 |
| 资产总计 | 29,939,331,393.30 | 21,440,547,383.17 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 2,779,546,800.00 | 1,660,000,000.00 |
| 交易性金融负债 | | |
| 应付票据 | | 50,000,000.00 |
| 应付账款 | 1,180,990,452.31 | 1,019,953,521.50 |
| 预收款项 | 2,246,115,830.82 | 3,531,780,800.06 |
| 应付职工薪酬 | 1,813,124.46 | 972,999.83 |
| 应交税费 | 354,391,491.86 | 323,222,733.30 |
| 应付利息 | | |
| 应付股利 | | |
| 其他应付款 | 10,781,619,935.89 | 4,430,784,342.19 |
| 一年内到期的非流动负债 | 3,455,528,454.00 | 732,500,000.00 |
| 其他流动负债 | | |
| 流动负债合计 | 20,800,006,089.34 | 11,749,214,396.88 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | 2,557,020,000.00 | 3,619,980,000.00 |
| 应付债券 | | |
| 长期应付款 | 14,700,000.00 | 22,058,454.00 |
| 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 | 2,571,720,000.00 | 3,642,038,454.00 |
| 负债合计 | 23,371,726,089.34 | 15,391,252,850.88 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | |
| 实收资本（或股本） | 1,891,567,099.00 | 1,871,799,700.00 |
| 资本公积 | 1,573,372,713.41 | 1,395,099,350.76 |
| 减：库存股 | | |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 1,373,690,850.78 | 444,512,966.19 |
| 一般风险准备 | | |
| 未分配利润 | 1,728,974,640.77 | 2,337,882,515.34 |
| 外币报表折算差额 | | |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 6,567,605,303.96 | 6,049,294,532.29 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 29,939,331,393.30 | 21,440,547,383.17 |

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

3、合并利润表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

单位：元

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 一、营业总收入 | 19,170,775,359.91 | 13,415,365,897.65 |
| 其中：营业收入 | 19,170,775,359.91 | 13,415,365,897.65 |
| 利息收入 | | |
| 已赚保费 | | |
| 手续费及佣金收入 | | |
| 二、营业总成本 | 15,108,393,054.31 | 10,648,999,393.77 |
| 其中：营业成本 | 12,380,302,244.96 | 8,531,663,613.44 |
| 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 | 1,558,663,777.84 | 1,201,772,613.38 |
| 销售费用 | 421,589,447.49 | 288,717,693.31 |
| 管理费用 | 631,437,077.99 | 499,459,643.37 |
| 财务费用 | 66,463,487.97 | 82,029,827.00 |
| 资产减值损失 | 49,937,018.06 | 45,356,003.27 |
| 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） | 16,408,122.89 | -29,213.97 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 694,005.49 | -1,164,251.64 |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | | |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 4,078,790,428.49 | 2,766,337,289.91 |
| 加：营业外收入 | 47,224,163.79 | 34,062,735.44 |
| 减：营业外支出 | 22,476,880.51 | 10,989,815.32 |
| 其中：非流动资产处置损失 | 222,709.11 | 250,108.60 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 4,103,537,711.77 | 2,789,410,210.03 |
| 减：所得税费用 | 983,575,403.95 | 623,625,379.30 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 3,119,962,307.82 | 2,165,784,830.73 |
| 其中：被合并方在合并前实现的净利润 | | 0.00 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 2,906,363,563.11 | 2,140,136,235.99 |
| 少数股东损益 | 213,598,744.71 | 25,648,594.74 |
| 六、每股收益： | -- | -- |
| （一）基本每股收益 | 1.55 | 1.15 |
| （二）稀释每股收益 | 1.54 | 1.13 |
| 七、其他综合收益 | | |
| 八、综合收益总额 | 3,119,962,307.82 | 2,165,784,830.73 |

| | | |
|------------------|------------------|------------------|
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 2,906,363,563.11 | 2,140,136,235.99 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 213,598,744.71 | 25,648,594.74 |

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

4、母公司利润表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

单位：元

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 一、营业收入 | 4,932,260,205.97 | 4,440,267,574.38 |
| 减：营业成本 | 3,374,225,509.67 | 2,815,262,095.36 |
| 营业税金及附加 | 375,513,881.62 | 375,033,226.42 |
| 销售费用 | 54,635,986.70 | 54,152,892.96 |
| 管理费用 | 283,712,630.09 | 248,969,851.03 |
| 财务费用 | 5,089,528.59 | 23,770,806.78 |
| 资产减值损失 | 3,030,527.78 | -5,541,457.37 |
| 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） | -1,975,654.99 | 966,474,390.03 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 694,005.49 | -1,164,251.64 |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | 834,076,486.53 | 1,895,094,549.23 |
| 加：营业外收入 | 2,710,471.56 | 18,329,637.48 |
| 减：营业外支出 | 14,925,666.35 | 7,678,913.41 |
| 其中：非流动资产处置损失 | 13,560.26 | 60,979.47 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 821,861,291.74 | 1,905,745,273.30 |
| 减：所得税费用 | 219,436,826.72 | 167,874,397.12 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | 602,424,465.02 | 1,737,870,876.18 |
| 五、每股收益： | -- | -- |
| （一）基本每股收益 | | 0 |

| | | |
|------------|----------------|------------------|
| (二) 稀释每股收益 | | 0 |
| 六、其他综合收益 | | |
| 七、综合收益总额 | 602,424,465.02 | 1,737,870,876.18 |

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

5、合并现金流量表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

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 | 25,097,314,655.78 | 16,928,651,641.45 |
| 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 | 1,265,040.52 | 1,265,040.52 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 763,179,895.56 | 777,969,788.13 |
| 经营活动现金流入小计 | 25,861,759,591.86 | 17,707,886,470.10 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 24,016,141,044.59 | 14,413,149,723.05 |
| 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 | 541,925,965.68 | 395,351,165.34 |
| 支付的各项税费 | 2,970,315,005.91 | 2,047,286,522.49 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 3,069,564,639.91 | 2,054,830,845.14 |
| 经营活动现金流出小计 | 30,597,946,656.09 | 18,910,618,256.02 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -4,736,187,064.23 | -1,202,731,785.92 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | 36,057,194.60 | 20,741,724.00 |
| 取得投资收益所收到的现金 | 16,262,117.40 | 1,135,037.67 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 220,009.91 | 18,800.45 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流入小计 | 52,539,321.91 | 21,895,562.12 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 151,066,122.93 | 179,227,406.00 |
| 投资支付的现金 | 95,160,471.16 | 53,567,543.00 |
| 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 | 56,877,044.09 | 37,057,723.54 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 360,000,000.00 | |
| 投资活动现金流出小计 | 663,103,638.18 | 269,852,672.54 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -610,564,316.27 | -247,957,110.42 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | 312,453,714.94 | 371,006,193.86 |
| 其中：子公司吸收少数股东 | 141,959,587.00 | 297,685,302.86 |

| | | |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| 投资收到的现金 | | |
| 取得借款收到的现金 | 13,622,256,740.00 | 10,172,921,546.00 |
| 发行债券收到的现金 | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 254,996,200.00 | 274,627,454.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 14,189,706,654.94 | 10,818,555,193.86 |
| 偿还债务支付的现金 | 6,106,429,770.00 | 6,434,194,470.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 1,862,978,942.67 | 1,260,446,727.77 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 79,799,662.51 | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 255,416,000.00 | 389,150,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 8,224,824,712.67 | 8,083,791,197.77 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 5,964,881,942.27 | 2,734,763,996.09 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -4,686,465.89 | -1,454,469.00 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 613,444,095.88 | 1,282,620,630.75 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 3,867,755,571.96 | 2,585,134,941.21 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 4,481,199,667.84 | 3,867,755,571.96 |

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

6、母公司现金流量表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

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 | 3,591,497,236.48 | 4,593,122,938.91 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 45,389,300.70 | 266,765,914.94 |
| 经营活动现金流入小计 | 3,636,886,537.18 | 4,859,888,853.85 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 3,838,558,525.59 | 2,684,307,869.71 |

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 125,796,670.89 | 81,960,724.74 |
| 支付的各项税费 | 494,719,865.72 | 678,331,729.67 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 769,893,732.72 | 2,881,737,809.80 |
| 经营活动现金流出小计 | 5,228,968,794.92 | 6,326,338,133.92 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,592,082,257.74 | -1,466,449,280.07 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | 192,185,000.00 | |
| 取得投资收益所收到的现金 | 9,589.04 | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 70,025.00 | 11,250.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流入小计 | 192,264,614.04 | 11,250.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 30,189,556.17 | 63,307,029.71 |
| 投资支付的现金 | 1,047,019,474.82 | 123,302,039.89 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | 150,969,863.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 110,000,000.00 | |
| 投资活动现金流出小计 | 1,187,209,030.99 | 337,578,932.60 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -994,944,416.95 | -337,567,682.60 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | 170,494,127.94 | 73,320,891.00 |
| 取得借款收到的现金 | 5,540,566,800.00 | 5,842,980,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 64,700,000.00 | 22,058,454.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 5,775,760,927.94 | 5,938,359,345.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 2,783,010,000.00 | 2,897,800,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 917,139,181.31 | 651,538,663.19 |

| | | |
|--------------------|------------------|------------------|
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 350,000,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 3,700,149,181.31 | 3,899,338,663.19 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 2,075,611,746.63 | 2,039,020,681.81 |
| 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 | -511,414,928.06 | 235,003,719.14 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 998,050,006.49 | 763,046,287.35 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 486,635,078.43 | 998,050,006.49 |

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

7、合并所有者权益变动表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

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 | 1,871,799,700.00 | 1,316,959,366.53 | | | 444,512,966.19 | | 4,538,364,014.36 | | 1,316,848,741.62 | 9,488,484,788.70 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 1,871,799,700.00 | 1,316,959,366.53 | | | 444,512,966.19 | | 4,538,364,014.36 | | 1,316,848,741.62 | 9,488,484,788.70 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | 19,767,399.00 | 143,159,765.39 | | | 929,177,884.59 | | 1,695,031,223.52 | | 208,349,013.69 | 2,995,485,286.19 |
| (一) 净利润 | | | | | | | 2,906,363,56 | | 213,598,744.71 | 3,119,962,307. |

| | | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------|----------------|--|--|--------------------|--|------------------------|--|----------------|------------------|
| | | | | | | | 3.11 | | | 82 |
| (二) 其他综合收益 | | | | | | | | | | |
| 上述(一)和(二)小计 | | | | | | | 2,906,363.56 3.11 | | 213,598,744.71 | 3,119,962,307.82 |
| (三) 所有者投入和减少资本 | 19,767,399.00 | 143,159,765.39 | | | | | | | -5,249,731.02 | 157,677,433.37 |
| 1. 所有者投入资本 | 19,767,399.00 | 153,242,650.24 | | | | | | | -5,249,731.02 | 167,760,318.22 |
| 2. 股份支付计入所有者权益的金额 | | -10,082,884.85 | | | | | | | | -10,082,884.85 |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | |
| (四) 利润分配 | | | | | 929,177.88 4.59 | | -1,211,332.39 39.59 | | | -282,154,455.00 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | 929,177.88 4.59 | | -929,177.88 .59 | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | -282,154,455.00 | | | -282,154,455.00 |
| 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 | 1,891,567,099.00 | 1,460,119,131.92 | | | 1,373,690,850.78 | | 6,233,395,237.88 | | 1,525,197,755.31 | 12,483,970,074.89 |
|----------|------------------|------------------|--|--|------------------|--|------------------|--|------------------|-------------------|

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 | 1,863,680,000.00 | 1,206,487,247.57 | | | 270,725,878.57 | | 2,795,656,465.99 | | 943,976,855.66 | 7,080,526,447.79 |
| 加：同一控制下企业合并产生的追溯调整 | | | | | | | | | | |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 1,863,680,000.00 | 1,206,487,247.57 | | | 270,725,878.57 | | 2,795,656,465.99 | | 943,976,855.66 | 7,080,526,447.79 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列) | 8,119,700.00 | 110,472,118.96 | | | 173,787,087.62 | | 1,742,707,548.37 | | 372,871,885.96 | 2,407,958,340.91 |
| (一) 净利润 | | | | | | | 2,140,136,235.99 | | 25,648,594.74 | 2,165,784,830.73 |
| (二) 其他综合收益 | | | | | | | | | | |
| 上述(一)和(二)小计 | | | | | | | 2,140,136,235.99 | | 25,648,594.74 | 2,165,784,830.73 |
| (三) 所有者投入和减少资本 | 8,119,700.00 | 110,472,118.96 | | | | | | | 347,223,291.22 | 465,815,110.18 |
| 1. 所有者投入资本 | 8,119,700.00 | 65,201,91.00 | | | | | | | 347,223,291.22 | 420,544,182.22 |

| | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------|------------------|--|--|----------------|--|------------------|------------------|------------------|
| 2. 股份支付计入所有者权益的金额 | | 43,984,601.06 | | | | | | | 43,984,601.06 |
| 3. 其他 | | 1,286,326.90 | | | | | | | 1,286,326.90 |
| (四) 利润分配 | | | | | 173,787,087.62 | | -397,428,687.62 | | -223,641,600.00 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | 173,787,087.62 | | -173,787,087.62 | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | -223,641,600.00 | | -223,641,600.00 |
| (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 | 1,871,799,700.00 | 1,316,959,366.53 | | | 444,512,966.19 | | 4,538,364,014.36 | 1,316,848,741.62 | 9,488,484,788.70 |

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

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 | 1,871,799,700.00 | 1,395,099,350.76 | | | 444,512,966.19 | | 2,337,882,515.34 | 6,049,294,532.29 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 1,871,799,700.00 | 1,395,099,350.76 | | | 444,512,966.19 | | 2,337,882,515.34 | 6,049,294,532.29 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | 19,767,399.00 | 178,273,362.65 | | | 929,177,884.59 | | -608,907,874.57 | 518,310,771.67 |
| (一) 净利润 | | | | | | | 602,424,465.02 | 602,424,465.02 |
| (二) 其他综合收益 | | | | | | | | |
| 上述(一)和(二)小计 | | | | | | | 602,424,465.02 | 602,424,465.02 |
| (三)所有者投入和减少资本 | 19,767,399.00 | 178,273,362.65 | | | | | | 198,040,761.65 |
| 1. 所有者投入资本 | 19,767,399.00 | 188,356,247.50 | | | | | | 208,123,646.50 |
| 2. 股份支付计入所有者权益的金额 | | -10,082,884.85 | | | | | | -10,082,884.85 |
| 3. 其他 | | | | | | | | |
| (四) 利润分配 | | | | | 929,177,884.59 | | -1,211,332,339.59 | -282,154,455.00 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | 929,177,884.59 | | -929,177,884.59 | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的 | | | | | | | -282,154,455.00 | -282,154,455.00 |

| | | | | | | | | |
|------------------|------------------|------------------|--|--|------------------|--|------------------|------------------|
| 分配 | | | | | | | 4,455.00 | 4,455.00 |
| 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 | 1,891,567,099.00 | 1,573,372,713.41 | | | 1,373,690,850.78 | | 1,728,974,640.77 | 6,567,605,303.96 |

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 | 1,863,680,000.00 | 1,285,913,558.70 | | | 270,725,878.57 | | 997,440,326.78 | 4,417,759,764.05 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 1,863,680,000.00 | 1,285,913,558.70 | | | 270,725,878.57 | | 997,440,326.78 | 4,417,759,764.05 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列) | 8,119,700.00 | 109,185,792.06 | | | 173,787,087.62 | | 1,340,442,188.56 | 1,631,534,768.24 |
| (一)净利润 | | | | | | | 1,737,870,876.18 | 1,737,870,876.18 |

| | | | | | | | | |
|------------------|------------------|------------------|--|--|----------------|--|------------------|------------------|
| (二)其他综合收益 | | | | | | | | |
| 上述(一)和(二)小计 | | | | | | | 1,737,870,876.18 | 1,737,870,876.18 |
| (三)所有者投入和减少资本 | 8,119,700.00 | 109,185,792.06 | | | | | | 117,305,492.06 |
| 1.所有者投入资本 | 8,119,700.00 | 65,201,191.00 | | | | | | 73,320,891.00 |
| 2.股份支付计入所有者权益的金额 | | 43,984,601.06 | | | | | | 43,984,601.06 |
| 3.其他 | | | | | | | | |
| (四)利润分配 | | | | | 173,787,087.62 | | -397,428,687.62 | -223,641,600.00 |
| 1.提取盈余公积 | | | | | 173,787,087.62 | | -173,787,087.62 | |
| 2.提取一般风险准备 | | | | | | | | |
| 3.对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | -223,641,600.00 | -223,641,600.00 |
| 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 | 1,871,799,700.00 | 1,395,099,350.76 | | | 444,512,966.19 | | 2,337,882,515.34 | 6,049,294,532.29 |

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

三、公司基本情况

1. 公司历史沿革

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

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

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

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

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

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

2002年12月23日，公司股东会决议，由耿建明、王鸿飞、邹家立、曹西峰、谢金永、刘山、赵亚新、唐心雄以现金方式增加投入资本635万元，增资后注册资本变更为5,935万元。其中：荣盛控股3,090万元，占总股本52.06%；荣盛建设1,351万元，占总股本22.76%；自然

人股东1,494万元, 占总股本25.18%。于2002年12月30日换取了企业法人营业执照(注册号:1310002197085)。

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

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

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

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

2006年5月13日, 公司股东大会决议, 各股东以利润转增股本方式增加投入16,500万元, 注册资本变更为人民币33,000万元。其中: 荣盛控股出资17,179.80万元, 占总股本52.06%; 荣盛建设7,510.80万元, 占总股本22.76%; 自然人股东出资8,309.40万元, 占总股本25.18%, 并于2006年5月29日领取河北省工商行政管理局1300001002340号企业法人营业执照。

2007年7月13日, 经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]181号文核准, 并经深圳证券交易所同意, 本公司向社会公众公开发行人民币普通股(A股)7,000万股, 股票面值为人民币1.00元。股票发行价格为每股人民币12.93元, 本次股票发行后, 公司股本变更为40,000万股, 每股1元, 共计40,000万元, 其股本结构为: 荣盛控股出资17,179.80万元, 占总股本42.95%, 荣盛建设7,510.80万元, 占总股本18.78%, 自然人股东出资8,309.40万元, 占总股

本20.77%，社会公众股东持股7,000万股，占总股本的17.50%，并于2007年9月17日领取河北省工商行政管理局130000000002350号企业法人营业执照。

2008年4月18日，公司股东大会决议公司2007年度分红派息方案，以公司2007年末总股本40,000万股为基数，每10股送5股红股；同时以资本公积每10股转增5股的比例，向全体股东转增股本，转增股本40,000万元，注册资本变更为人民币80,000万元，并于2008年6月12日领取河北省工商行政管理局130000000002350号企业法人营业执照。

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

2010年4月13日，公司股东大会决议公司2009年度利润分配方案，以公司2009年末总股本89,600万股为基数，每10股送2股红股，同时以资本公积以每10股转增4股的比例，向全体股东转增股本，转增股本35,840.00万元。注册资本变更为人民币143,360.00万元。

2011年4月8日，公司股东大会决议公司2010年度利润分配方案，以公司2010年末总股本143,360.00万股为基数，每10股送2股红股，同时以资本公积以每10股转增1股的比例，向全体股东转增股本，转增股本43,008.00万元。注册资本变更为人民币186,368.00万元。

根据公司2010年第三次临时股东大会审议通过的《关于荣盛房地产发展股份有限公司2009年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》以及公司2011年8月16日第三届董事会第七十五次决议和修改后章程，由64名股票期权激励对象行权，公司增加注册资本人民币8,119,700.00元，注册资本为变更为人民币1,871,799,700.00元。

根据公司2010年第三次临时股东大会审议通过的《关于荣盛房地产发展股份有限公司2009年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》以及公司2013年度第三次临时股东大会决议，由63名股票期权激励对象行权，荣盛发展增加注册资本人民币10,543,100.00元，变更后的注册资本为人民币1,882,342,800.00元。

2. 行业性质

本公司属房地产行业。

3. 经营范围

许可经营项目：房地产开发与经营（一级资质）。

4. 主要产品、劳务

住宅、车库及商铺等。

5. 公司基本架构

本公司最高权力机构是股东大会, 实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要, 设立董事会办公室、总工程师办公室、招标采购部、预结算管理部、计划管理部、品质管理部、营销研评部、投资研评部、前期服务部、物业管理部、客户管理部、品牌管理部、销售管理部、销售策动部、产品管理部、产品研发部、产品策划部、招商部、策研部、设计营建部、人力资源部、培训管理部、招聘管理部、后勤事务部、接待办公室、秘书处、行政办公室、法务部、总税务师办公室、资金管理部、资金运作部、会计核算部、财务管理部、稽核检查部、IT支持部、地产研究所、投资管理部、投资拓展部、工程审计部、内控监察部、财务审计部等职能部门。

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

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、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(以下合称“企业会计准则”)、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2010年修订)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

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

3、会计期间

自公历1月1日至12月31日为一个会计年度。

4、记账本位币

采用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

a. 个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

b. 合并财务报表

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

本公司为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；本公司作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。本公司对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，经复核后合并成本仍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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报

表进行相关会计处理：

a. 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

b. 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

6、合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

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

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合

并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

7、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

（2）外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

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

9、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

b. 持有至到期投资

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

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，可按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

c. 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

d. 可供出售金融资产

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

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

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

e. 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

f. 公司持有至到期投资出售或重分类为可供出售金融资产：

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产。但是，遇到下列情况可以除外：

①出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近（如到期前三个月内），且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

②根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

③出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

a. 所转移金融资产的账面价值；

b. 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的

金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

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

a. 终止确认部分的账面价值;

b. 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

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

(4) 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债,以活跃市场的报价确定其公允价值;不存在活跃市场的金融资产或金融负债,采用估值技术(包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等)确定其公允价值;初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债,以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

(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

资产负债表日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，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- a. 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c. 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f. 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- g. 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

- a. 可供出售金融资产的减值准备：

对于可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过50%（含50%）或低于其初始投资成本持续时间超过12个月（含12个月）的，则表明其发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失从所有者权益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

b. 持有至到期投资的减值准备：

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

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 | 金额在 100 万元以上。 |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。 |

(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 |
|----------|----------------|---|
| 信用风险特征组合 | 账龄分析法 | 本公司以信用期和账龄作为风险特征，对金额不重大以及不属于特定对象的应收款项等等按照账龄分析法计提坏账准备。 |

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 年以上 | 50% | 50% |
| 3—4 年 | 50% | 50% |

| | | |
|-------|------|------|
| 4—5 年 | 50% | 50% |
| 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 | 对于单项金额非重大但有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。有客观证据表明可能发生了减值，主要是指债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。 |
| 坏账准备的计提方法 | 对于经常发生的，债务单位信誉较好的，确实有把握收回的应收款项不计提坏账准备；合并范围内的关联方单位除非有确凿证据证明已经发生了减值的（如债务人已经撤销、破产死亡等，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的），不计提坏账准备。 |

11、存货

(1) 存货的分类

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

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：其他

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按实际成本法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：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：分次摊销法

包装物

摊销方法：其他

不适用

(6) 周转材料

周转材料主要为酒店用品。酒店新开业所领用的大额低值易耗品，在领用后24个月内进行摊销。

(7) 开发用土地的核算方法

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

(8) 公共配套设施费用的核算方法

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

(9) 维修基金的核算方法

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

(10) 质量保证金的核算方法

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

12、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

a. 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

b. 其他方式取得的长期股权投资以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认

a. 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表，净利润和其他投资变动为基础进行核算。

b. 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利

或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，投资企业在确认应享有被投资单位的净利润或净亏损时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认，投资企业与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益；在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

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

(3) 分步处置对子公司投资

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- a. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- b. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- c. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- d. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

a. 在个别财务报表中，对于处置的股权，应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

b. 在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子

公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。企业应当在附注中披露处置后的剩余股权在丧失控制权日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

a. 在个别财务报表中，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，企业处置对子公司的投资，处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在母公司个别财务报表中应当确认为当期投资收益；

b. 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(4) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的

计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。采用成本法核算的长期股权投资，因被投资单位宣告分派现金股利或利润确认投资收益后，考虑长期股权投资是否发生减值。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

| 类别 | 预计使用寿命（年） | 预计净残值率 | 年折旧（摊销）率 |
|-------|-----------|--------|----------|
| 土地使用权 | 40 | --- | 2.50% |
| 房屋建筑物 | 20 | 5% | 4.75% |

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：a. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；b. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：a. 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。b. 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。c. 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。d. 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。e. 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(3) 各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

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

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相

同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

| 类别 | 折旧年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率 |
|--------|---------|--------|----------|
| 房屋及建筑物 | 20 | 5% | 4.75% |
| 运输设备 | 5 | 5% | 19% |
| 通用设备 | 5 | 5% | 19% |
| 专用设备 | 5-10 | 5% | 9.5%-19% |
| 其他设备 | 5 | 5% | 19% |

（4）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

15、在建工程

（1）在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

c. 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

17、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

a. 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

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

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

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

b. 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

| 项目 | 预计使用寿命 | 依据 |
|-------|--------|--------------|
| 商标使用权 | 10 年 | 法律规定 |
| 土地使用权 | 40 年 | 土地使用证规定的使用期限 |
| 计算机软件 | 2-10 年 | 合同或协议规定 |

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

(4) 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

(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

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

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(6) 内部研究开发项目支出的核算

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- 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，能够证明其有用性；

d. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

e. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

18、商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值依据相关的资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中受益的情况分摊至受益的资产组或资产组组合。

19、长期待摊费用

(1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

(2) 摊销年限

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

20、附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

21、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

22、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：a. 期权的行权价格；b. 期权的有效期；c. 标的股份的现行价格；d. 股价预计波动率；e. 股份的预计股利；f. 期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（5）对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

23、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

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

(3) 确认提供劳务收入的依据

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

24、政府补助

(1) 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。

(2) 会计政策

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

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

25、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时

性差异产生的递延所得税资产。

(2) 确认递延所得税负债的依据

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

26、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

a. 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

b. 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的

(2) 融资租赁会计处理

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

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

b. 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

27、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

不适用

(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

28、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

不适用

五、税项

1、公司主要税种和税率

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|---------|-----------------|----------|
| 增值税 | 销售收入，劳务收入 | 17%、6% |
| 营业税 | 预收房款、应税收入 | 3%、5% |
| 城市维护建设税 | 应交营业税 | 5%、7% |
| 企业所得税 | 预征率 | 25% |
| 土地增值税 | 土地增值额或预征 | 超率累计税率 |
| 教育费附加 | 应交营业税 | 4%、5% |
| 房产税 | 房产原值的 70%/租金收入 | 1.2%/12% |
| 个人所得税 | 员工个人所得税由本公司代扣代缴 | |

各分公司、分厂执行的所得税税率

*1 根据国税函[2008]299号《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》，荣盛房地产发展股份有限公司邯郸分公司、荣盛房地产发展股份有限公司香河分公司、南京华欧舜都置业有限公司、山东荣盛富翔地产开发有限公司、唐山荣盛房地产开发有限公司、盘锦荣盛房地产开发有限公司、呼和浩特市荣盛房地产开发有限公司预征率为 10%；荣盛房地产发展股份有限公司蚌埠分公司、荣盛房地产发展股份有限公司廊坊分公司、荣盛房地产发展股份有限公司聊城分公司、荣盛房地产发展股份有限公司南京分公司、荣盛房地产发展股份有限公

司沧州分公司、南京荣盛置业有限公司、荣盛（蚌埠）置业有限公司、长沙荣盛置业有限公司、常州上元置业有限公司、荣盛（徐州）房地产开发有限公司、河北荣盛房地产开发有限公司、廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司、廊坊盛远房地产开发有限公司、沈阳荣盛房地产开发有限公司、沈阳荣盛幸福大道房地产开发有限公司、沈阳幸福筑家房地产开发有限公司、沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司、沧州荣盛房地产开发有限公司、湖南荣盛房地产开发有限公司、成都中林荣盛置业有限公司、南京荣盛盛泰置业有限公司所得税预征率 15%；荣盛广东房地产开发有限公司所得税预征率 16%；沈阳中安房地产开发有限公司、沈阳荣盛中天房地产开发有限公司所得税预征率 20%。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

| 子公司全称 | 子公司类型 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 | 经营范围 | 期末实际投资额 | 实质上构成对子公司净投资的其他项目余额 | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) | 是否合并报表 | 少数股东权益 | 少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 | 从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额 |
|-------|-------|-----|----------|-----------|----------|----------------|---------------------|----------|-----------|--------|----------------|----------------------|---|
| 南京置业 | 全资子公司 | 南京 | 房地产开发与经营 | 100000000 | 房地产开发与经营 | 100,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | 130,723,195.72 | | |
| 徐州荣盛 | 全资子公司 | 徐州 | 房地产开发与经营 | 50000000 | 房地产开发与经营 | 50,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | 408,052,533.38 | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------|-------|------|------------|-----------|------------|------------------|--|--------|--------|---|----------------|--------------|--|
| 河北荣盛 | 全资子公司 | 石家庄 | 房地产开发与经营 | 50000000 | 房地产开发与经营 | 50,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 盛远房产 | 全资子公司 | 廊坊 | 房地产开发与经营 | 10000000 | 房地产开发与经营 | 10,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 荣盛酒店 | 全资子公司 | 廊坊 | 酒店经营 | 20000000 | 酒店经营 | 20,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 蚌埠置业 | 全资子公司 | 蚌埠 | 房地产开发与经营 | 50000000 | 房地产开发与经营 | 50,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | 44,266,589.21 | | |
| 荣盛沈阳 | 全资子公司 | 沈阳 | 房地产开发与经营 | 100000000 | 房地产开发商品房销售 | 100,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | 180,780,446.47 | | |
| 荣盛实业 | 全资子公司 | 廊坊 | 园林设计、装修、安装 | 10000000 | *1 | 10,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 荣盛香港 | 全资子公司 | 香港 | 房地产开发与经营 | 66941840 | 房地产开发与经营 | 241,829,200.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 荣盛广东 | 全资子公司 | 湛江 | 房地产开发与经营 | 30000000 | 房地产开发与经营 | 30,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 荣盛中天 | 控股子公司 | 沈阳 | 房地产开发与经营 | 145000000 | 普通住宅开发 | 1,210,853,300.00 | | 73.52% | 73.52% | 是 | 395,286,807.13 | | |
| 荣盛富翔 | 控股子公司 | 临沂 | 房地产开发与经营 | 100000000 | *2 | 79,000,000.00 | | 79% | 79% | 是 | 47,206,781.17 | | |
| 常州上元置业 | 全资子公司 | 常州 | 房地产开发与经营 | 30000000 | 房地产开发与经营 | 30,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | 112,686,332.44 | 2,314,254.56 | |
| 唐山荣盛 | 全资子公司 | 唐山 | 房地产开发与经营 | 50000000 | 房地产开发与经营 | 50,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 呼和浩特荣盛 | 全资子公司 | 呼和浩特 | 房地产开发与经营 | 30000000 | 房地产开发与经营 | 30,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------|-------|-----|--------------|-----------|-------------------|----------------|--|--------|--------|---|---------------|--------------|--|
| | | | 经营 | | 经营 | 0 | | | | | | | |
| 秦皇岛荣盛 | 全资子公司 | 秦皇岛 | 房地产开发与经营 | 3000000 | 房地产开发与经营 | 30,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 泰发基金 | 全资子公司 | 北京 | 投资基金 | 3000000 | 投资基金 | 30,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 湖南荣盛 | 控股子公司 | 长沙 | 房地产开发与经营 | 100000000 | 房地产开发与经营 | 82,260,000.00 | | 82.26% | 82.26% | 是 | 15,132,809.17 | 2,607,190.83 | |
| 盘锦荣盛 | 全资子公司 | 盘锦 | 房地产开发与经营 | 5000000 | 房地产开发与经营 | 50,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 本溪荣盛 | 全资子公司 | 本溪 | 房地产开发与经营 | 5000000 | 房地产开发与经营 | 0.00 | | | | 是 | | | |
| 聊城荣盛 | 全资子公司 | 聊城 | 房地产开发与经营 | 100000000 | 房地产开发与经营 | 100,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | 33,959,019.95 | 40,980.05 | |
| 沧州荣盛 | 全资子公司 | 沧州 | 房地产开发与经营 | 5479000 | 房地产开发与经营 | 74,754,400.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 荣丰地产 | 全资子公司 | 廊坊 | 房地产开发与经营 | 5000000 | 房地产开发与经营 | 50,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 沈阳锦绣天地 | 全资子公司 | 沈阳 | 房地产开发与经营 | 2000000 | 房地产开发、商品房销售；自有房出租 | 20,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 廊坊商盛 | 全资子公司 | 廊坊 | 商业管理 | 5000000 | *3 | 5,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 蚌埠伟业 | 全资子公司 | 蚌埠 | 房地产开发与经营 | 5000000 | 房地产开发；房屋销售 | 50,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 南京新探索 | 全资子公司 | 南京 | 商品房销售代理；房地产营 | 1000000 | 商品房销售代理；房地产营 | 10,000,000.00 | | 100% | 100% | 否 | | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|-----------|----|--|--------------|--|-----------------------|--|------|------|---|--|--|--|
| | | | 销策 划；房 产中介 | | 销策 划；房 产中介 | | | | | | | | |
| 临沂荣 盛 | 全资子 公司 | 临沂 | 房地 产开 发与 销售； 物业 管理 | 300000 00 | 房地 产开 发； 房屋 销 售 | 30,000 ,000.0 0 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 成都荣 盛 | 全资子 公司 | 成都 | 房地 产开 发与 经营； 房屋 租 赁 | 500000 00 | 房地 产开 发与 经营； 房屋 租 赁 | 50,000 ,000.0 0 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 成都伟 业 | 全资子 公司 | 成都 | 房地 产开 发与 经营； 房屋 租 赁 | 500000 00 | 房地 产开 发与 经营； 房屋 租 赁 | 50,000 ,000.0 0 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 沈阳新 地标 | 全资子 公司 | 沈阳 | 房地 产开 发； 商品 房 销 售； 自有 房 屋 租 赁 | 500000 00 | 房地 产开 发； 商品 房 销 售； 自有 房 屋 租 赁 | 50,000 ,000.0 0 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 蚌埠嘉 业 | 全资子 公司 | 蚌埠 | 房地 产开 发与 经营 | 500000 00 | 房地 产开 发与 经营 | 50,000 ,000.0 0 | | 100% | 100% | 是 | | | |

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

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

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

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

上述持有子公司股权比例100%，但存在少数股东股权的原因是子公司的合并报表存在少数股东股权。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

| 子公司全称 | 子公司类型 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 | 经营范围 | 期末实际投资额 | 实质上构成对子公司净投资的其他项目余额 | 持股比例(%) | 表决权比例(%) | 是否合并报表 | 少数股东权益 | 少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 | 从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额 |
|-------|-------|-----|-------|--------|-------|--------------|---------------------|---------|----------|--------|--------|----------------------|---|
| 荣盛物业 | 全资子公司 | 廊坊 | 物业服务 | 500000 | 物业服务 | 5,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 荣盛设计 | 全资子公司 | 廊坊 | 设计、施工 | 400000 | 设计、施工 | 1,000,000.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

无

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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

| | | | | | | | | | | | | | 年初所 所有者权 益中所 享有份 额后的 余额 |
|----------|-------------------|----|----------------------|---------------|----------------------|--------------------|--|--------|--------|---|-------------------|------------------|--|
| 长沙荣盛 | 控股子 公司 | 长沙 | 房地 产开 发与 经营 | 300000 00 | 房地 产开 发与 经营 | 40,500, 000.00 | | 90% | 90% | 是 | 16,293, 308.54 | | |
| 济南铭翰 | 全资子 公司 | 济南 | 房地 产开 发与 销售 | 300000 00 | *4 | 29,976, 400.00 | | 100% | 100% | 是 | -255,28 9.22 | 455,289 .22 | |
| 荣盛开发 | 全资子 公司 | 廊坊 | 销售、 管理服 务等 | 300000 00 | *5 | 580,682 ,100.00 | | 100% | 100% | 是 | | | |
| 成都中林 | 控股子 公司 | 成都 | 房地 产开 发 | 120000 000 | 房地 产开 发 | 77,000, 000.00 | | 64.17% | 64.17% | 是 | 78,630, 245.90 | | |
| 愉景地 产 | 控股子 公司 | 廊坊 | 房地 产开 发 | 570303 00 | 房地 产开 发 | 130,969 ,900.00 | | 65% | 65% | 是 | 57,137, 939.30 | 2,144.6 51.96 | |
| 凯恩置 业 | 控股子 公司的 子公司 | 临沂 | 房地 产开 发 | 200000 00 | 房地 产开 发 | 56,957, 900.00 | | 90% | 90% | 是 | 5,297,0 36.15 | 1,006.3 5 | |

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

*4. 房地产开发、销售；园林绿化工程设计、施工（以上凭资质经营）；建材高新技术咨询、服务；开办市场。

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

2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 5 家，原因为

- （1）成都荣盛由本公司投资设立，注册资本5,000万元，投资比例为100%；
- （2）成都伟业由本公司投资设立，注册资本5,000万元，投资比例为100%；
- （3）沈阳新地标由本公司投资设立，注册资本5,000万元，投资比例为100%；

(4) 蚌埠嘉业由本公司投资设立，注册资本5,000万元，投资比例为100%。

(5) 凯恩置业由临沂荣盛非同一控制下合并取得，注册资本2,000万元，投资比例为90%。

与上年相比本年（期）减少合并单位 0 家，原因为本年未减少合并单位。

3、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

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

单位：元

| 名称 | 期末净资产 | 本期净利润 |
|-------|---------------|----------------|
| 成都荣盛 | 40,365,003.51 | -9,634,996.49 |
| 成都伟业 | 29,470,930.25 | -20,529,069.75 |
| 沈阳新地标 | 48,437,725.90 | -1,562,274.10 |
| 蚌埠嘉业 | 49,988,486.93 | -11,513.07 |
| 凯恩置业 | 52,970,361.50 | -10,063.45 |

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 |
|----|--------|-----------|
|----|--------|-----------|

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

本期无因注销不再纳入合并范围的子公司。

4、报告期内发生的同一控制下企业合并

单位：元

| 被合并方 | 属于同一控制下企业合并的判断依据 | 同一控制的实际控制人 | 合并本期期初至合并日的收入 | 合并本期至合并日的净利润 | 合并本期至合并日的经营活动现金流 |
|------|------------------|------------|---------------|--------------|------------------|
|------|------------------|------------|---------------|--------------|------------------|

同一控制下企业合并的其他说明

本期未发生同一控制下合并情况。

5、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 |
|------|--------------|---|
| 凯恩置业 | 9,275,548.45 | 非同一控制下产生的商誉按合并日享有的被投资单位的可辨认资产公允价值的份额与合并成本之间的差额确定。 |

非同一控制下企业合并的其他说明

合并日凯恩置业可辨认净资产公允价值 52,980,424.95 元；本公司合并成本为 56,957,930.90 元，临沂荣盛合并日持有凯恩置业 90% 的份额，购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额 9,275,548.45 元，确认为商誉。

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

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在本报告期取得控制权的情形

适用 不适用

6、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

| 子公司名称 | 出售日 | 损益确认方法 |
|-------|-----|--------|
|-------|-----|--------|

出售丧失控制权的股权而减少的子公司的其他说明

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且至本报告期丧失控制权的情形

适用 不适用

7、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

| 被投资单位名称 | 币种 | 主要财务报表项目 | 折算汇率 | 备注 |
|---------|----|----------|--------|------------|
| 荣盛香港 | 美元 | 货币资金 | 6.0969 | 资产负债表日即期汇率 |
| 荣盛香港 | 美元 | 长期股权投资 | 6.8282 | 交易发生日即期汇率 |
| 荣盛香港 | 美元 | 短期借款 | 6.0969 | 资产负债表日即期汇率 |
| 荣盛香港 | 美元 | 实收资本 | 6.8308 | 交易发生日即期汇率 |

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： | -- | -- | 244,543.33 | -- | -- | 396,229.45 |
| 人民币 | -- | -- | 244,543.33 | -- | -- | 396,229.45 |
| 银行存款： | -- | -- | 4,480,955,124.51 | -- | -- | 3,867,359,342.51 |
| 人民币 | -- | -- | 4,476,209,724.94 | -- | -- | 3,736,756,312.19 |
| 美元 | 778,329.90 | 6.0969 | 4,745,399.57 | 20,778,463.18 | 6.2855 | 130,603,030.32 |
| 其他货币资金： | -- | -- | 141,600,000.00 | -- | -- | 189,150,000.00 |
| 人民币 | -- | -- | 141,600,000.00 | -- | -- | 189,150,000.00 |

| | | | | | | |
|----|----|----|------------------|----|----|------------------|
| 合计 | -- | -- | 4,622,799,667.84 | -- | -- | 4,056,905,571.96 |
|----|----|----|------------------|----|----|------------------|

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

截至2013年12月31日止，货币资金余额中除银行承兑保证金受到限制外，本公司不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。其中受限制的货币资金明细如下：

截至2013年12月31日止，本公司其中受限制的货币资金明细如下：

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|-----------|----------------|----------------|
| 银行承兑汇票保证金 | 141,600,000.00 | 189,150,000.00 |
| 合计 | 141,600,000.00 | 189,150,000.00 |

2、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

| 种类 | 期末数 | 期初数 |
|--------|--------------|--------------|
| 银行承兑汇票 | 2,673,156.40 | 1,189,900.00 |
| 合计 | 2,673,156.40 | 1,189,900.00 |

(2) 期末已质押的应收票据情况

单位：元

| 出票单位 | 出票日期 | 到期日 | 金额 | 备注 |
|------|------|-----|----|----|
|------|------|-----|----|----|

(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

因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据

单位：元

| 出票单位 | 出票日期 | 到期日 | 金额 | 备注 |
|------|------|-----|----|----|
|------|------|-----|----|----|

说明

年末无已质押的应收票据。

无因出票人无力履约转为应收账款的票据。

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据

单位：元

| 出票单位 | 出票日期 | 到期日 | 金额 | 备注 |
|------|------|-----|----|----|
|------|------|-----|----|----|

说明

年末无已背书未到期的票据金额。

已贴现或质押的商业承兑票据的说明

年末无已贴现未到期的票据金额。

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

| 种类 | 期末数 | | | | 期初数 | | | |
|------------------------|----------------|-------|--------------|-------|----------------|-------|--------------|-------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | 0.00 | 0% | | 0% | 0.00 | 0% | 0.00 | 0% |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 125,166,019.96 | 100% | 9,947,020.86 | 7.95 | 120,690,716.09 | 100% | 7,050,464.11 | 5.84 |
| 组合小计 | 125,166,019.96 | 100% | 9,947,020.86 | 100% | 120,690,716.09 | 100% | 7,050,464.11 | 100% |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 0.00 | 0% | 0.00 | 0% | 0.00 | 0% | 0.00 | 0% |
| 合计 | 125,166,019.96 | -- | 9,947,020.86 | -- | 120,690,716.09 | -- | 7,050,464.11 | -- |

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 | 92,143,891.82 | 5% | 4,607,194.59 | 106,951,385.76 | 5% | 5,347,569.28 |
| 1 年以内小计 | 92,143,891.82 | 5% | 4,607,194.59 | 106,951,385.76 | 5% | 5,347,569.28 |
| 1 至 2 年 | 23,508,060.90 | 10% | 2,350,806.09 | 12,768,194.08 | 10% | 1,276,819.41 |
| 2 至 3 年 | 8,890,067.22 | 30% | 2,667,020.17 | 297,463.55 | 30% | 89,239.07 |
| 3 年以上 | 604,000.02 | 50% | 302,000.01 | 673,672.70 | 50% | 336,836.35 |
| 4 至 5 年 | 604,000.02 | 50% | 302,000.01 | 673,672.70 | 50% | 336,836.35 |
| 5 年以上 | 20,000.00 | 100% | 20,000.00 | | | |
| 合计 | 125,166,019.96 | -- | 9,947,020.86 | 120,690,716.09 | -- | 7,050,464.11 |

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) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

| 单位名称 | 应收账款性质 | 核销时间 | 核销金额 | 核销原因 | 是否因关联交易产生 |
|------|--------|------|------|------|-----------|
| | | | | | |

应收账款核销说明

本期未发生实际核销的应收账款情况。

(3) 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 (%) |
|------|--------|---------------|-------|----------------|
| 第一名 | 非关联方 | 11,448,817.00 | 1-2 年 | 9.15% |
| 第二名 | 非关联方 | 6,078,000.00 | 1 年以内 | 4.86% |
| 第三名 | 非关联方 | 5,493,142.00 | 1-2 年 | 4.39% |
| 第四名 | 非关联方 | 5,009,177.00 | 1 年以内 | 4% |
| 第五名 | 非关联方 | 5,000,000.00 | 2-3 年 | 3.99% |
| 合计 | -- | 33,029,136.00 | -- | 26.39% |

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

| 种类 | 期末数 | | | | 期初数 | | | |
|-------------------------|----------------------|--------|--------------------|-------|----------------------|--------|---------------|-------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | 3,372,760.06 2.60 | 65.56% | | | 2,054,442.04 7.12 | 67.17% | | |
| 按组合计提坏账准备的其他应收款 | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备的其他应收款 | 1,767,621.07 9.69 | 34.36% | 127,007,020. 93 | 7.19% | 1,003,318,38 8.95 | 32.8% | 80,072,589.06 | 7.98% |
| 组合小计 | 1,767,621.07 9.69 | 34.36% | 127,007,020. 93 | 7.19% | 1,003,318,38 8.95 | 32.8% | 80,072,589.06 | 7.98% |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | 4,192,520.00 | 0.08% | | | 930,000.00 | 0.03% | | |
| 合计 | 5,144,573.66 2.29 | -- | 127,007,020. 93 | -- | 3,058,690,43 6.07 | -- | 80,072,589.06 | -- |

其他应收款种类的说明

本期未发生原已全额计提坏账准备，或计提减值准备的金额较大，但在本期又全额收回或转回的情况。

期末无应收关联方账款情况。

本期未发生终止确认的其他应收款项情况。

本期未发生以其他应收款项为标的进行证券化的情况。

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

单位：元

| 其他应收款内容 | 账面余额 | 坏账金额 | 计提比例(%) | 理由 |
|-----------------------|----------------|------|---------|-----|
| 聊城市东昌府区安泰城乡投资开发有限责任公司 | 491,000,000.00 | | | 无风险 |
| 长沙县土地储备中 | 400,000,000.00 | | | 无风险 |

| | | | | |
|-------------------|----------------|--|--|-----|
| 心 | | | | |
| 沈阳市皇姑区财政局预算外财力专户 | 364,549,595.60 | | | 无风险 |
| 六合开发总公司 | 291,000,000.00 | | | 无风险 |
| 香城丽景 | 205,220,310.91 | | | 无风险 |
| 呼和浩特市土地收购储备拍卖中心 | 178,800,000.00 | | | 无风险 |
| 香城荣韵 | 168,184,396.39 | | | 无风险 |
| 沧州市运河区房屋征收管理办公室 | 150,000,000.00 | | | 无风险 |
| 廊坊市土地储备交易中心 | 100,000,000.00 | | | 无风险 |
| 丰南区丰南镇城中村改造拆迁指挥部 | 93,900,000.00 | | | 无风险 |
| 香河现代产业园农村财务结算中心 | 80,430,000.00 | | | 无风险 |
| 临沂东城新区建设指挥部 | 70,000,000.00 | | | 无风险 |
| 光大控股创业投资(深圳)有限公司 | 63,150,000.00 | | | 无风险 |
| 香河县土地开发整理服务中心 | 53,522,089.00 | | | 无风险 |
| 沈阳经济技术开发区开发集团有限公司 | 50,000,000.00 | | | 无风险 |
| 秦皇岛北戴河新区财政局 | 50,000,000.00 | | | 无风险 |
| 徐州财苑房地产开发有限公司 | 47,471,678.33 | | | 无风险 |
| 廊坊商贸企业有限公司 | 45,000,000.00 | | | 无风险 |
| 香城香榭 | 44,414,358.22 | | | 无风险 |
| 中国林业产权交易所有限公司 | 40,000,000.00 | | | 无风险 |
| 徐州宝龙创展置业有限公司 | 39,097,151.54 | | | 无风险 |
| 聊城市国库集中收付中心 | 37,304,224.61 | | | 无风险 |

| | | | | |
|------------------|---------------|--|--|-----|
| 蚌埠市财政支付中心 | 36,000,000.00 | | | 无风险 |
| 临沂市河东区财政局 | 33,770,997.50 | | | 无风险 |
| 廊坊市晓廊坊拆迁安置补偿款 | 26,679,562.00 | | | 无风险 |
| 廊坊市安次区财政局 | 20,000,000.00 | | | 无风险 |
| 廊坊市产权转让市场 | 17,905,800.00 | | | 无风险 |
| 蚌埠市建筑工程质量保证金 | 15,234,103.16 | | | 无风险 |
| 临沂市国土资源局 | 15,184,250.00 | | | 无风险 |
| 邯郸市建筑业管理办公室 | 13,635,646.50 | | | 无风险 |
| 聊城市国库收付中心 | 13,535,371.48 | | | 无风险 |
| 廊坊市人民政府清欠办公室 | 12,860,000.00 | | | 无风险 |
| 临沂市国土资源局土地储备中心 | 12,500,000.00 | | | 无风险 |
| 临沂市河东区九曲街道财政所 | 10,000,000.00 | | | 无风险 |
| 蚌埠市财政局 | 10,000,000.00 | | | 无风险 |
| 临沂市房产和住房保障局 | 8,134,300.02 | | | 无风险 |
| 沈阳蒲河新城会计核算中心 | 5,770,500.00 | | | 无风险 |
| 丰南区丰南镇拆迁指挥部 | 5,482,552.65 | | | 无风险 |
| 廊坊市广阳区小廊坊社区居民委员会 | 5,000,000.00 | | | 无风险 |
| 临沂市财政局 | 3,994,884.30 | | | 无风险 |
| 香河县收费管理局 | 3,600,000.00 | | | 无风险 |
| 临沂市房产和住房保障局监管资金 | 3,572,031.12 | | | 无风险 |
| 呼和浩特市劳务市场建设劳务站 | 3,141,019.51 | | | 无风险 |

| | | | | |
|-----------------------------|------------------|--|----|-----|
| 香河县规范村庄工作指挥中心 | 3,000,000.00 | | | 无风险 |
| 盘锦市兴隆台区财政资金事业收付中心 | 3,000,000.00 | | | 无风险 |
| 聊城市财政局国库科 | 2,714,899.17 | | | 无风险 |
| 六合土地中心 | 2,637,163.59 | | | 无风险 |
| 香河县土地储备中心 | 2,540,000.00 | | | 无风险 |
| 邯郸市清理建设领域拖欠工程款和农民工工资领导小组办公室 | 2,480,755.00 | | | 无风险 |
| 霸州市建设局 | 2,139,980.00 | | | 无风险 |
| 石家庄市建设工程劳务管理 | 2,123,442.00 | | | 无风险 |
| 沈阳市沈北新区人防工程质量监督站 | 2,000,000.00 | | | 无风险 |
| 盘锦市城市开发办公室 | 2,000,000.00 | | | 无风险 |
| 沈阳市浑南新区行政事业单位财务集中管理办公室 | 1,710,000.00 | | | 无风险 |
| 沈阳经济技术开发区财政局保证金专户 | 1,675,000.00 | | | 无风险 |
| 沈阳蒲河新城财政局 | 1,580,000.00 | | | 无风险 |
| 聊城市房管局 | 1,517,000.00 | | | 无风险 |
| 蚌埠市建筑质量保证金 | 1,499,000.00 | | | 无风险 |
| 浏阳市非税收入管理局 | 1,098,000.00 | | | 无风险 |
| 合计 | 3,372,760,062.60 | | -- | -- |

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 | 1,536,491,100.40 | 5% | 76,824,555.02 | 892,637,360.91 | 5% | 44,631,868.05 |
| 1 年以内小计 | 1,536,491,100.40 | 5% | 76,824,555.02 | 892,637,360.91 | 5% | 44,631,868.05 |
| 1 至 2 年 | 164,581,641.83 | 10% | 16,458,164.18 | 56,711,240.81 | 10% | 5,671,124.08 |
| 2 至 3 年 | 27,553,716.16 | 30% | 8,266,114.84 | 17,453,088.47 | 30% | 5,235,926.54 |
| 3 年以上 | 27,072,868.82 | 50% | 13,536,434.41 | 23,966,056.74 | 50% | 11,983,028.37 |
| 4 至 5 年 | 27,072,868.82 | 50% | 13,536,434.41 | 23,966,056.74 | 50% | 11,983,028.37 |
| 5 年以上 | 11,921,752.48 | 100% | 11,921,752.48 | 12,550,642.02 | 100% | 12,550,642.02 |
| 合计 | 1,767,621,079.69 | -- | 127,007,020.93 | 1,003,318,388.95 | -- | 80,072,589.06 |

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

单位：元

| 其他应收款内容 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) | 计提理由 |
|-------------------|--------------|------|----------|------|
| 聊城经济开发区财政局 | 1,000,000.00 | | | 无风险 |
| 廊坊市清欠办公室 | 1,000,000.00 | | | 无风险 |
| 沈阳市沈北新区财政局国库收付中心 | 862,520.00 | | | 无风险 |
| 沈阳市东陵区国库收付中心 | 830,000.00 | | | 无风险 |
| 沈阳经济技术开发区财政集中核算中心 | 500,000.00 | | | 无风险 |
| 合计 | 4,192,520.00 | | -- | -- |

(2) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

| 单位名称 | 其他应收款性质 | 核销时间 | 核销金额 | 核销原因 | 是否因关联交易产生 |
|------|---------|------|------|------|-----------|
| | | | | | |

其他应收款核销说明

本期实际核销其他应收款106,029.44元。

(3) 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(%) |
|-----------------------|--------|------------------|------|----------------|
| 聊城市东昌府区安泰城乡投资开发有限责任公司 | 非关联方 | 491,000,000.00 | 1年以内 | 9.54% |
| 长沙县土地储备中心 | 非关联方 | 400,000,000.00 | 1年以内 | 7.78% |
| 沈阳市皇姑区财政局预算外财力专户 | 非关联方 | 364,549,595.60 | 1年以内 | 7.09% |
| 六合开发总公司 | 非关联方 | 291,000,000.00 | 1年以内 | 5.66% |
| 香城丽景 | 非关联方 | 205,220,310.91 | 1年以内 | 3.99% |
| 合计 | -- | 1,751,769,906.51 | -- | 34.06% |

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

| 账龄 | 期末数 | | 期初数 | |
|------|------------------|--------|------------------|--------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1年以内 | 6,196,350,105.84 | 97.74% | 3,745,857,619.18 | 91.13% |
| 1至2年 | 42,346,382.18 | 0.67% | 241,429,950.40 | 5.88% |
| 2至3年 | 28,965,076.00 | 0.46% | 98,751,976.49 | 2.4% |
| 3年以上 | 72,074,542.80 | 1.13% | 24,304,060.00 | 0.59% |
| 合计 | 6,339,736,106.82 | -- | 4,110,343,606.07 | -- |

单位：元

预付款项账龄的说明：无

(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 |
|-------------|--------|------------------|------|-------|
| 国家金库沈阳市中心支库 | 非关联方 | 1,262,617,498.99 | 1年以内 | 预付土地款 |
| 廊坊市土地储备交易中心 | 非关联方 | 732,229,444.00 | 1年以内 | 预付土地款 |
| 临沂市国土资源局 | 非关联方 | 566,840,000.00 | 1年以内 | 预付土地款 |
| 沈阳市土地交易中心 | 非关联方 | 453,266,754.77 | 1年以内 | 预付土地款 |
| 聊城市国库集中收付中心 | 非关联方 | 437,640,000.00 | 1年以内 | 预付土地款 |
| 合计 | -- | 3,452,593,697.76 | -- | -- |

预付款项主要单位的说明：无

(3) 预付款项的说明

账龄超过一年、金额较大的预付款项明细如下：

| 单位名称 | 年末账面余额 | 账龄 | 未及时结算原因 |
|------------------|----------------|------|---------|
| 南京六合经济技术开发区总公司 | 60,000,000.00 | 3-5年 | 预交规费 |
| 南京市六合区财政非税收入资金专户 | 30,685,000.00 | 1-3年 | 预付土地款 |
| 湛江市人力资源和社会保障局 | 7,100,592.83 | 1-2年 | 保险费 |
| 扬州耀宏铝塑实业有限公司 | 5,390,596.00 | 2-3年 | 预付工程款 |
| 邯郸市热力公司 | 3,500,000.00 | 1-2年 | 预付热力款 |
| 合计 | 106,676,188.83 | --- | --- |

年末预付款项中无预付持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

6、存货

(1) 存货分类

单位：元

| 项目 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|-------|-------------------|------|-------------------|-------------------|------|-------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 原材料 | 20,805,742.83 | | 20,805,742.83 | 13,466,485.11 | | 13,466,485.11 |
| 周转材料 | 4,004,841.92 | | 4,004,841.92 | 6,993,452.47 | | 6,993,452.47 |
| 低值易耗品 | 5,947,148.13 | | 5,947,148.13 | 6,422,265.54 | | 6,422,265.54 |
| 开发成本 | 33,560,723,997.62 | | 33,560,723,997.62 | 22,057,737,820.80 | | 22,057,737,820.80 |
| 开发产品 | 5,160,553,596.28 | | 5,160,553,596.28 | 4,013,931,324.29 | | 4,013,931,324.29 |
| 工程施工 | 671,469,740.58 | | 671,469,740.58 | 329,566,735.68 | | 329,566,735.68 |
| 合计 | 39,423,505,067.36 | | 39,423,505,067.36 | 26,428,118,083.89 | | 26,428,118,083.89 |

(2) 存货跌价准备情况

| 项目 | 计提存货跌价准备的依据 | 本期转回存货跌价准备的原因 | 本期转回金额占该项存货期末余额的比例 (%) |
|----|-------------|---------------|------------------------|
|----|-------------|---------------|------------------------|

存货的说明

开发成本:

| 项目名称 | 最近一期开工时间 | 预计最近一期竣工时间 | 预计投资总额 (万元) | 年末余额 | 年初余额 |
|----------|----------|------------|----------------|------------------|------------------|
| 广东南亚酃都 | 2013.02 | 2014.06 | 153,938.81 | 380,414,911.16 | 489,347,052.84 |
| 广东海湾酃都 | 2012.09 | 2014.06 | 118,679.98 | 403,788,447.87 | 620,336,125.12 |
| 广东荣盛华府 | 2013.12 | 2015.12 | 569,530.57 | 2,080,932,721.60 | --- |
| 成都布鲁明顿广场 | 2011.04 | 2013.09 | 80,000.00 | --- | 381,013,810.62 |
| 成都花语城 | 2013.04 | 2014.09 | 99,688.03 | 698,984,798.09 | --- |
| 成都紫提东郡 | 2013.03 | 2014.12 | 71,441.82 | 518,556,959.91 | --- |
| 成都香榭兰庭 | 2013.04 | 2014.12 | 115,238.37 | 845,891,966.72 | --- |
| 长沙财智广场 | 2013.06 | 2014.09 | 45,552.81 | 21,610,439.94 | 70,819,094.70 |
| 长沙花语馨苑 | 2013.02 | 2014.09 | 85,889.00 | 451,890,164.56 | 20,817,689.25 |
| 常州馨河酃舍 | 2010.09 | 2013.12 | 57,526.00 | --- | 26,236,867.50 |
| 常州花语馨苑 | 2013.04 | 2014.12 | 95,540.00 | 470,970,961.23 | 5,179,814.92 |
| 常州锦绣华府 | 2013.01 | 2014.12 | 292,038.00 | 1,014,845,188.77 | 2,326,029.44 |
| 南京阿尔卡迪亚 | 2013.06 | 2014.09 | 134,590.00 | 53,735,772.12 | 1,103,641.86 |
| 南京盛棠苑 | --- | --- | 80,000.00 | 7,364,506.91 | 7,364,506.91 |
| 南京兰亭苑 | 2012.10 | 2014.03 | 82,000.00 | 253,180,046.39 | 263,398,114.24 |
| 南京龙湖半岛 | 2012.09 | 2014.06 | 883,868.00 | 1,657,977,698.97 | 1,029,672,484.83 |
| 南京花语馨苑 | 2012.08 | 2014.03 | 119,107.00 | 424,330,202.29 | 627,121,923.92 |
| 南京莉湖春晓 | 2013.05 | 2014.12 | 159,087.00 | 704,216,721.34 | --- |
| 南京文承苑 | 2013.03 | 2014.09 | 87,004.26 | 444,441,281.61 | --- |
| 蚌埠香堤荣府 | 2012.03 | 2013.06 | 83,832.00 | --- | 116,061,603.84 |
| 蚌埠南山酃都 | 2012.10 | 2014.06 | 190,615.00 | 308,014,330.90 | 474,378,270.89 |
| 蚌埠云龙观邸 | 2012.12 | 2016.06 | 75,203.00 | 177,943,980.09 | 324,295,845.57 |
| 蚌埠锦绣香堤 | 2012.12 | 2014.09 | 230,332.00 | 1,056,391,006.26 | 6,035,124.40 |
| 蚌埠香榭兰庭 | 2013.03 | 2014.12 | 165,639.54 | 280,762,171.73 | --- |
| 徐州阿尔卡迪亚 | 2013.02 | 2015.05 | 135,677.00 | 188,105,231.82 | 149,761,979.86 |
| 徐州九里峰景 | 2012.05 | 2013.12 | 93,120.00 | --- | 43,191,574.34 |
| 徐州文承苑 | 2013.06 | 2015.05 | 228,578.00 | 507,482,229.43 | 351,407,201.73 |
| 徐州云龙观邸 | 2012.10 | 2015.06 | 124,940.00 | 781,483,816.48 | 711,978,292.49 |
| 徐州香榭兰庭 | 2013.04 | 2015.05 | 194,376.39 | 763,040,225.25 | --- |
| 临沂香醍荣府 | 2012.03 | 2014.03 | 78,580.00 | 260,237,344.03 | 132,565,178.22 |

| | | | | | |
|----------|---------|---------|------------|-------------------|-------------------|
| 临沂锦绣外滩 | 2012.10 | 2014.06 | 177,958.00 | 1,038,988,458.21 | 1,027,759,506.03 |
| 临沂花语馨苑 | 2013.03 | 2014.09 | 87,388.00 | 280,386,310.75 | 182,599.00 |
| 临沂会展花语 | 2014.03 | 2015.06 | 85,084.97 | 173,186,337.86 | --- |
| 聊城阿尔卡迪亚 | 2012.12 | 2014.09 | 234,042.00 | 188,047,743.87 | 365,332,796.96 |
| 聊城西湖馨苑 | 2011.06 | 2013.12 | 70,394.00 | --- | 13,325,131.68 |
| 聊城水岸花语 | 2013.03 | 2014.12 | 113,807.00 | 518,647,877.24 | 303,424,244.70 |
| 聊城阳光逸墅 | 2013.03 | 2014.08 | 39,105.00 | 252,719,980.86 | 8,024,155.19 |
| 聊城馨河郦舍 | 2012.11 | 2014.08 | 75,365.00 | 236,349,986.31 | 132,241,269.83 |
| 邯郸阿尔卡迪亚 | 2012.05 | 2014.03 | 199,172.00 | 503,316,684.21 | 717,253,846.79 |
| 石家庄阿尔卡迪亚 | 2012.09 | 2014.11 | 308,083.00 | 332,096,726.44 | 466,785,578.49 |
| 沧州阿尔卡迪亚 | 2013.03 | 2014.12 | 134,590.00 | 139,574,522.68 | 99,358,946.92 |
| 沧州兰亭苑 | 2011.06 | 2013.12 | 79,806.00 | --- | 468,716,799.90 |
| 沧州锦绣天地 | 2012.04 | 2014.09 | 287,598.00 | 1,723,588,726.63 | 1,342,996,659.22 |
| 廊坊阳光逸墅 | 2014.06 | 2015.09 | 73,029.00 | 1,679,890.96 | --- |
| 廊坊豪邸坊 | 2011.08 | 2013.12 | 49,061.00 | --- | 150,761,196.00 |
| 廊坊晓廊坊 | 2012.10 | 2014.12 | 83,028.00 | 126,761,829.10 | 116,995,045.68 |
| 廊坊荣盛华府 | 2013.02 | 2014.11 | 129,842.30 | 703,643,345.62 | 587,952,519.78 |
| 廊坊格林郡府 | 2013.04 | 2014.12 | 185,664.11 | 738,776,321.00 | 835,063,694.73 |
| 廊坊香城郦舍 | 2014.10 | 2016.08 | 113,570.00 | 100,157,178.30 | 81,157,106.06 |
| 廊坊白鹭岛 | 2013.10 | 2015.06 | 78,839.22 | 139,875,882.48 | --- |
| 廊坊塞纳荣府 | 2012.10 | 2014.06 | 222,718.64 | 539,632,221.50 | 559,540,434.69 |
| 廊坊花语馨苑 | 2013.03 | 2014.12 | 62,918.99 | 413,830,790.17 | 311,836,450.20 |
| 廊坊锦绣观邸 | 2013.04 | 2014.12 | 115,702.17 | 257,885,692.87 | 171,096,491.52 |
| 唐山湖畔郦舍 | 2012.08 | 2014.05 | 833,133.00 | 3,886,512,134.54 | 3,435,267,636.72 |
| 呼和浩特楠湖郦舍 | 2012.08 | 2014.12 | 140,875.00 | 591,666,574.25 | 72,080,316.27 |
| 盘锦香堤荣府 | 2012.03 | 2014.06 | 172,450.00 | 337,358,914.49 | 525,504,847.00 |
| 盘锦盛锦花都 | 2012.07 | 2014.12 | 150,000.00 | 619,715,462.53 | 80,125,004.59 |
| 沈阳爱家郦都 | 2012.09 | 2014.03 | 120,000.00 | 422,898,069.85 | 624,776,877.28 |
| 沈阳香缇澜山 | 2012.10 | 2014.06 | 155,916.00 | 598,640,297.58 | 380,624,886.98 |
| 沈阳幸福大道 | 2012.10 | 2014.06 | 130,000.00 | 217,140,477.19 | 545,071,433.25 |
| 沈阳盛京绿洲 | 2012.09 | 2014.08 | 130,000.00 | 394,176,814.09 | 454,871,033.67 |
| 沈阳紫提东郡 | 2012.06 | 2014.12 | 506,593.41 | 1,851,313,020.73 | 1,266,405,292.08 |
| 沈阳坤湖郦舍 | 2012.05 | 2014.03 | 170,000.00 | 649,528,736.47 | 545,090,320.26 |
| 沈阳城市广场 | 2014.04 | 2016.05 | --- | 116,550,601.92 | 115,933,859.92 |
| 沈阳锦绣天地 | 2013.02 | 2014.06 | 140,000.00 | 647,423,209.85 | 397,769,611.92 |
| 沈阳荣盛城 | 2014.06 | 2016.03 | 552,820.40 | 62,060,051.60 | --- |
| 合计 | --- | --- | --- | 33,560,723,997.62 | 22,057,737,820.80 |

开发产品

| 项目名称 | 最近一期竣工时间 | 年初余额 | 本期增加金额 | 本期减少金额 | 年末余额 |
|----------|----------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| 广东南亚酩都 | 2013.12 | 15,714,164.06 | 686,596,607.67 | 542,769,019.40 | 159,541,752.33 |
| 广东海湾酩都 | 2013.12 | --- | 485,822,153.29 | 240,885,254.39 | 244,936,898.90 |
| 成都布鲁明顿广场 | 2013.09 | --- | 800,674,050.11 | 553,012,326.99 | 247,661,723.12 |
| 长沙财智广场 | 2013.12 | 27,990,802.00 | 148,928,712.97 | 162,192,690.69 | 14,726,824.28 |
| 常州馨河酩舍 | 2013.12 | 109,459,267.16 | 33,347,993.32 | 88,497,343.02 | 54,309,917.46 |
| 南京阿尔卡迪亚 | 2010.06 | 136,019,761.44 | --- | 20,476,712.84 | 115,543,048.60 |
| 南京盛棠苑 | 2010.03 | 14,005,897.36 | --- | 1,920,677.85 | 12,085,219.51 |
| 南京兰亭苑 | 2013.12 | 93,486,404.79 | 107,231,204.94 | 183,143,050.70 | 17,574,559.03 |
| 华欧国际友好城 | 2009.06 | 110,592,721.42 | --- | 489,216.00 | 110,103,505.42 |
| 南京龙湖半岛 | 2013.12 | 557,022,238.04 | 931,981,886.69 | 1,068,280,842.86 | 420,723,281.87 |
| 蚌埠阿尔卡迪亚 | 2010.09 | 96,584,410.27 | --- | 13,141,062.92 | 83,443,347.35 |
| 蚌埠香堤荣府 | 2013.12 | 75,295,029.08 | 223,040,071.75 | 189,601,572.11 | 108,733,528.72 |
| 蚌埠南山酩都 | 2013.12 | 91,203,103.36 | 511,070,869.83 | 475,377,682.42 | 126,896,290.77 |
| 蚌埠云龙观邸 | 2013.12 | --- | 360,239,780.28 | 347,262,615.84 | 12,977,164.44 |
| 徐州阿尔卡迪亚 | 2011.06 | 36,390,073.37 | 910,385.97 | 4,072,537.33 | 33,227,922.01 |
| 徐州九里峰景 | 2013.12 | 43,978,163.47 | 169,158,816.01 | 67,989,386.87 | 145,147,592.61 |
| 徐州文承苑 | 2013.09 | 62,676,062.15 | 257,019,806.35 | 282,092,123.77 | 37,603,744.73 |
| 临沂香醍荣府 | 2013.06 | 138,579,606.03 | 94,190,889.66 | 134,934,200.11 | 97,836,295.58 |
| 临沂锦绣外滩 | 2013.12 | --- | 656,621,561.29 | 586,782,903.54 | 69,838,657.75 |
| 聊城阿尔卡迪亚 | 2013.12 | 146,464,099.66 | 723,090,758.64 | 726,414,156.64 | 143,140,701.66 |
| 聊城西湖馨苑 | 2013.12 | 2,983,718.93 | 8,827,786.36 | 4,263,570.75 | 7,547,934.54 |
| 聊城馨河酩舍 | 2013.12 | --- | 95,409,370.55 | 85,237,373.95 | 10,171,996.60 |
| 邯郸阿尔卡迪亚 | 2013.12 | 83,967,920.87 | 623,950,892.16 | 561,445,066.50 | 146,473,746.53 |
| 邯郸锦绣花苑 | 2011.03 | 17,261,089.72 | 674,650.00 | 10,877,269.43 | 7,058,470.29 |
| 石家庄阿尔卡迪亚 | 2013.09 | 136,132,150.68 | 364,791,903.61 | 370,829,126.53 | 130,094,927.76 |
| 沧州阿尔卡迪亚 | 2013.09 | 85,244,774.55 | 59,064,028.00 | 57,707,397.76 | 86,601,404.79 |
| 沧州兰亭苑 | 2013.12 | --- | 785,037,370.83 | 740,354,806.51 | 44,682,564.32 |
| 沧州锦绣天地 | 2013.12 | --- | 333,839,267.52 | 333,611,418.08 | 227,849.44 |
| 廊坊阿尔卡迪亚 | 2007.12 | 62,565,220.19 | --- | 15,457,385.28 | 47,107,834.91 |
| 廊坊豪邸坊 | 2013.12 | 11,048,298.68 | 222,491,234.68 | 176,270,060.67 | 57,269,472.69 |
| 廊坊阳光逸墅 | 2012.12 | 41,398,231.67 | --- | 8,400,088.74 | 32,998,142.93 |
| 廊坊晓廊坊 | 2013.12 | 139,381,034.87 | 84,589,482.17 | 167,826,588.49 | 56,143,928.55 |
| 廊坊格林郡府 | 2013.12 | --- | 685,490,640.30 | 648,962,904.65 | 36,527,735.65 |
| 廊坊香城酩舍 | 2013.12 | 162,575,501.57 | 166,132,688.83 | 205,300,173.88 | 123,408,016.52 |
| 廊坊塞纳荣府 | 2013.12 | 415,474,922.31 | 338,717,501.85 | 505,050,254.32 | 249,142,169.84 |
| 唐山湖畔酩舍 | 2013.09 | 675,974,875.95 | 535,383,954.78 | 497,863,280.51 | 713,495,550.22 |

| | | | | | |
|--------|---------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 盘锦香堤荣府 | 2013.12 | --- | 433,610,743.16 | 223,607,443.88 | 210,003,299.28 |
| 沈阳幸福大道 | 2013.12 | 30,478,053.87 | 869,955,800.94 | 717,344,462.25 | 183,089,392.56 |
| 沈阳香缙澜山 | 2013.06 | 173,393,851.43 | 78,755,713.72 | 85,034,008.78 | 167,115,556.37 |
| 沈阳爱家郾都 | 2013.12 | 85,864,926.52 | 542,846,131.91 | 327,097,942.79 | 301,613,115.64 |
| 沈阳紫提东郡 | 2013.12 | --- | 555,356,293.45 | 517,880,118.65 | 37,476,174.80 |
| 沈阳盛京绿洲 | 2013.12 | 14,382,719.47 | 387,273,176.62 | 305,393,919.50 | 96,261,976.59 |
| 沈阳锦绣天地 | 2013.12 | --- | 387,285,414.29 | 328,992,083.53 | 58,293,330.76 |
| 其他 | --- | 120,342,229.35 | 3,276,467.00 | 21,921,667.79 | 101,697,028.56 |
| 合计 | --- | 4,013,931,324.29 | 13,752,686,061.50 | 12,606,063,789.51 | 5,160,553,596.28 |

报告期末，本公司存货不存在成本高于可变现净值情况，无需计提存货跌价准备。

计入年末存货余额的借款费用资本化金额2,028,851,590.35 元。

7、其他流动资产

单位：元

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|-------|------------------|------------------|
| 营业税 | 950,048,886.83 | 646,950,634.08 |
| 城建税 | 65,276,672.13 | 44,098,906.52 |
| 教育费附加 | 46,430,787.75 | 31,324,566.69 |
| 水利建设费 | | 195,822.73 |
| 土地增值税 | 376,314,625.57 | 246,772,620.97 |
| 房产税 | 1,428,960.00 | |
| 企业所得税 | 407,016,411.70 | 237,268,778.31 |
| 合计 | 1,846,516,343.98 | 1,206,611,329.30 |

其他流动资产说明

形成原因是计提按税法规定对房地产预收房款预征的各项税费。

8、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 | | | | | | | |
| 二、联营企业 | | | | | | | |
| 中林所西南 | 20% | 20% | 45,351,047 | 4,739,216. | 40,611,830 | 766,553.13 | 3,470,027. |

| | | | | | | | |
|----------------|--|--|------|----|------|--|----|
| 林权交易中 心有限公司 | | | . 13 | 76 | . 37 | | 46 |
|----------------|--|--|------|----|------|--|----|

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明

无

9、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 |
|------------------------|------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|------------------------|------|----------|--------------|
| 中林所西南林权交易中心有限公司 | 权益法 | 10,000,000.00 | 7,223,232.86 | 694,005.49 | 7,917,238.35 | 20% | 20% | | | | |
| 北京中外名人投资管理 中心（有限合伙） | 成本法 | 500,000.00 | 500,000.00 | | 500,000.00 | 6% | 6% | | | | |
| 北京泰发恒润股权投资 中心（有限合伙） | 成本法 | | 1,000,000.00 | -1,000,000.00 | | 0% | 0% | | | | 316,511.93 |
| 昆山宝盈股权投资企业 （有限合伙） | 成本法 | | 10,000,000.00 | -10,000,000.00 | | 0% | 0% | | | | 1,624,896.14 |
| 廊坊市祥瑞投资有限公司 | 成本法 | 10,000,000.00 | | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | 21% | 21% | | | | |
| 北京荣盛泰然股权投资 中心（有限合 | 成本法 | 32,511,106.89 | 20,000,000.00 | 12,511,106.89 | 32,511,106.89 | 23% | 23% | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------|-------|--|--|--|-------------------|
| 伙) | | | | | | | | | | | |
| 北京荣盛 东方股权 投资中心 (有限合 伙) | 成本法 | 6,483,374 .00 | 6,483,374 .00 | | 6,483,374 .00 | 23% | 23% | | | | |
| 昆山宝盈 股权投资 企业(有 限合伙) | 成本法 | | 1,000,000 .00 | -1,000,00 0.00 | | 0% | 0% | | | | 810,000.0 0 |
| 昆山恒富 股权投资 企业(有 限合伙) | 成本法 | 710,000.0 0 | 710,000.0 0 | | 710,000.0 0 | 0.83% | 0.83% | | | | 71,000.00 |
| 北京泰发 恒盈投资 中心(有 限合伙) | 成本法 | | 500,000.0 0 | -500,000. 00 | | 0% | 0% | | | | 590,000.0 0 |
| 北京荣盛 衡诺股权 投资(有 限合伙) | 成本法 | | 500,000.0 0 | -500,000. 00 | | 0% | 0% | | | | |
| 昆山泰发 宏利股权 投资企业 (有限合 伙) | | | | | | | | | | | 48,726.68 |
| 北京泰发 恒润股权 投资(有 限合伙) | 成本法 | | 1,000,000 .00 | -1,000,00 0.00 | | 0% | 0% | | | | 135,000.0 0 |
| 北京荣盛 宝祺股权 投资(有 限合伙) | 成本法 | 19,260,00 0.00 | 2,000,000 .00 | 17,260,00 0.00 | 19,260,00 0.00 | 0% | 0% | | | | 10,451,77 6.64 |
| 北京荣盛 泰铭股权 投资中心 (有限合 伙) | 成本法 | | 350,000.0 0 | -350,000. 00 | | 1% | 1% | | | | 1,257,309 .56 |
| 北京东方 | 成本法 | 5,000,000 | 5,000,000 | | 5,000,000 | 0% | 0% | | | | 40,000.00 |

| | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----|------------------|------------------|-----------------|------------------|-------|-------|--|--|--|----------------|
| 泰发股权投资中心 (有限合伙) | | .00 | .00 | | .00 | | | | | | |
| 北京荣盛 衡坤投资 中心(有 限合伙) | 成本法 | | 820,000.0 0 | -820,000. 00 | | 1.01% | 1.01% | | | | 517,027.7 8 |
| 北京荣盛 泰禄股权 投资中心 (有限合 伙) | 成本法 | | 200,000.0 0 | -200,000. 00 | | 0% | 0% | | | | 90,200.00 |
| 北京荣盛 宝昱股权 投资中心 (有限合 伙) | 成本法 | | 650,000.0 0 | -650,000. 00 | | 0% | 0% | | | | |
| 北京荣盛 泰然股权 投资中心 (有限合 伙) | 成本法 | 1,000,000 .00 | 1,000,000 .00 | | 1,000,000 .00 | 0% | 0% | | | | 67,500.00 |
| 北京泰发 广源投资 中心(有 限合伙) | 成本法 | 1,500,000 .00 | 1,500,000 .00 | | 1,500,000 .00 | 1.15% | 1.15% | | | | |
| 北京荣盛 东方股权 投资中心 (有限合 伙) | 成本法 | 354,169.0 0 | 354,169.0 0 | | 354,169.0 0 | 3% | 3% | | | | 69,560.00 |
| 北京荣盛 泰丰股权 投资中心 (有限合 伙) | 成本法 | 350,000.0 0 | | 350,000.0 0 | 350,000.0 0 | 1.26% | 1.26% | | | | |
| 北京泰发 博凯投资 中心(有 限合伙) | 成本法 | 430,000.0 0 | | 430,000.0 0 | 430,000.0 0 | 0.96% | 0.96% | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----|------------------|--|------------------|------------------|-------|-------|--|--|--|-----------|
| 北京荣盛 鼎盛投资 中心（有 限合伙） | 成本法 | 200,000.0 0 | | 200,000.0 0 | 200,000.0 0 | 0.53% | 0.53% | | | | 38,000.00 |
| 北京泰发 衡远投资 中心（有 限合伙） | 成本法 | 370,000.0 0 | | 370,000.0 0 | 370,000.0 0 | 0.18% | 0.18% | | | | |
| 北京荣盛 泰康资产 管理中心 （有限合 伙） | 成本法 | 30,000.00 | | 30,000.00 | 30,000.00 | 0.68% | 0.68% | | | | 21,759.50 |
| 北京泰发 鹏达资产 管理中心 （有限合 伙） | 成本法 | 230,000.0 0 | | 230,000.0 0 | 230,000.0 0 | 100% | 100% | | | | |
| 北京泰发 祥坤资产 管理中心 （有限合 伙） | 成本法 | 650,000.0 0 | | 650,000.0 0 | 650,000.0 0 | 0.19% | 0.19% | | | | |
| 北京荣盛 泰达资产 管理中心 （有限合 伙） | 成本法 | 2,380,000 .00 | | 2,380,000 .00 | 2,380,000 .00 | 0.79% | 0.79% | | | | 21,632.88 |
| 北京荣盛 宝信资产 管理中心 （有限合 伙） | 成本法 | 310,000.0 0 | | 310,000.0 0 | 310,000.0 0 | 1.34% | 1.34% | | | | |
| 北京荣盛 宏泰资产 管理中心 （有限合 伙） | 成本法 | 150,000.0 0 | | 150,000.0 0 | 150,000.0 0 | 1% | 1% | | | | 3,145.00 |
| 北京泰发 富源资产 管理中心 （有限合 | 成本法 | 300,000.0 0 | | 300,000.0 0 | 300,000.0 0 | 100% | 100% | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----|------------------|--|------------------|------------------|------|------|--|--|--|--|
| 伙) | | | | | | | | | | | |
| 北京泰发 荣富资产 管理中心 (有限合 伙) | 成本法 | 3,620,000 .00 | | 3,620,000 .00 | 3,620,000 .00 | 1% | 1% | | | | |
| 北京泰发 鑫明资产 管理中心 (有限合 伙) | 成本法 | 220,000.0 0 | | 220,000.0 0 | 220,000.0 0 | 100% | 100% | | | | |
| 北京泰发 瑞明资产 管理中心 (有限合 伙) | 成本法 | 30,000.00 | | 30,000.00 | 30,000.00 | 100% | 100% | | | | |
| 北京泰发 文通资产 管理中心 (有限合 伙) | 成本法 | 230,000.0 0 | | 230,000.0 0 | 230,000.0 0 | 100% | 100% | | | | |
| 北京泰发 亨通资产 管理中心 (有限合 伙) | 成本法 | 30,000.00 | | 30,000.00 | 30,000.00 | 100% | 100% | | | | |
| 北京荣盛 华宝资产 管理中心 (有限公 司) | 成本法 | 30,000.00 | | 30,000.00 | 30,000.00 | 100% | 100% | | | | |
| 北京泰发 荣丰资产 管理中心 (有限公 司) | 成本法 | 30,000.00 | | 30,000.00 | 30,000.00 | 0% | 0% | | | | |
| 北京荣盛 广信资产 管理中心 (有限公 司) | 成本法 | 30,000.00 | | 30,000.00 | 30,000.00 | 0% | 0% | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|----|----|-----------|-----------|-----------|-----------|----|----|----|--|--|-----------|
| 合计 | -- | 96,938,64 | 60,790,77 | 34,065,11 | 94,855,88 | -- | -- | -- | | | 16,174,04 |
| | | 9.89 | 5.86 | 2.38 | 8.24 | | | | | | 6.11 |

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

单位：元

| 向投资企业转移资金能力受到限制的长期股权投资项目 | 受限制的原因 | 当期累计未确认的投资损失金额 |
|--------------------------|--------|----------------|
|--------------------------|--------|----------------|

长期股权投资的说明

北京荣盛宏泰资产管理中心（有限合伙）、北京泰发荣富资产管理中心（有限合伙）、北京泰发鑫明资产管理中心（有限合伙）、北京泰发瑞明资产管理中心（有限合伙）、北京泰发文通资产管理中心（有限合伙）、北京泰发亨通资产管理中心（有限合伙）属于基金合伙企业。根据《中华人民共和国信托法》第二十六条“受托人除依照本法规定取得报酬外，不得利用信托财产为自己谋取利益。受托人违反前款规定，利用信托财产为自己谋取利益的，所得利益归入信托财产。”、第二十七条“受托人不得将信托财产转为其固有财产。受托人将信托财产转为其固有财产的，必须恢复该信托财产的原状；造成信托财产损失的，应当承担赔偿责任。”以及《民事信托合同》中“受托人不得利用信托财产为自己谋取利益。受托人违反前款规定，利用信托财产为自己谋取利益的，所得利益归入信托财产。”的规定，荣盛发展不能决定基金合伙企业的财务和经营政策，因为从合同看，基金合伙企业的资金已指明用途，并且荣盛发展无法从基金合伙企业的经营活动中获取利益，即使能获取利益，也只是较小比例，不属于控制。所以，虽然荣盛发展持有以上公司100%股份也不将其纳入合并范围内。

向投资企业转移资金的能力没有出现受到限制的情况。

10、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： | 961,334,888.15 | 278,471,223.87 | 4,600,224.43 | 1,235,205,887.59 |
| 其中：房屋及建筑物 | 721,882,909.03 | 239,478,031.48 | | 961,360,940.51 |

| | | | | | |
|--------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| 通用设备 | 66,733,208.65 | 19,492,589.02 | 1,123,584.24 | 85,102,213.43 | |
| 专用设备 | 105,353,288.32 | 1,760,023.41 | 553,299.08 | 106,560,012.65 | |
| 运输设备 | 62,976,374.13 | 17,343,954.96 | 2,722,113.56 | 77,598,215.53 | |
| 其他设备 | 4,389,108.02 | 396,625.00 | 201,227.55 | 4,584,505.47 | |
| -- | 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: | 184,420,834.10 | | 79,054,996.99 | 3,791,885.19 | 259,683,945.90 |
| 其中:房屋及建筑物 | 87,511,973.55 | | 39,792,150.47 | | 127,304,124.02 |
| 通用设备 | 27,754,612.96 | | 15,009,860.54 | 700,025.72 | 42,064,447.78 |
| 专用设备 | 34,818,021.57 | | 13,301,364.78 | 395,177.00 | 47,724,209.35 |
| 运输设备 | 32,720,644.22 | | 10,158,259.77 | 2,666,202.40 | 40,212,701.59 |
| 其他设备 | 1,615,581.80 | | 793,361.43 | 30,480.07 | 2,378,463.16 |
| -- | 期初账面余额 | | -- | | 本期期末余额 |
| 三、固定资产账面净值合计 | 776,914,054.05 | | -- | | 975,521,941.69 |
| 其中:房屋及建筑物 | 634,370,935.48 | | -- | | 834,056,816.49 |
| 通用设备 | 38,978,595.69 | | -- | | 43,037,765.65 |
| 专用设备 | 70,535,266.75 | | -- | | 58,835,803.30 |
| 运输设备 | 30,255,729.91 | | -- | | 37,385,513.94 |
| 其他设备 | 2,773,526.22 | | -- | | 2,206,042.31 |
| 通用设备 | | | -- | | |
| 专用设备 | | | -- | | |
| 运输设备 | | | -- | | |
| 其他设备 | | | -- | | |
| 五、固定资产账面价值合计 | 776,914,054.05 | | -- | | 975,521,941.69 |
| 其中:房屋及建筑物 | 634,370,935.48 | | -- | | 834,056,816.49 |
| 通用设备 | 38,978,595.69 | | -- | | 43,037,765.65 |
| 专用设备 | 70,535,266.75 | | -- | | 58,835,803.30 |
| 运输设备 | 30,255,729.91 | | -- | | 37,385,513.94 |
| 其他设备 | 2,773,526.22 | | -- | | 2,206,042.31 |

本期折旧额 79,054,996.99 元; 本期由在建工程转入固定资产原价为 239,126,403.48 元。

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

年末房屋中除荣盛发展大厦的会议中心的产权于 2014 年 2 月办妥外, 无其他未办妥产权

证书的情况。

固定资产说明

年末无暂时闲置的固定资产。

年末无通过融资租赁租入的固定资产。

年末无通过经营租赁租出的固定资产。

年末无持有待售的固定资产情况。

11、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

| 项目 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|--------------|----------------|------|----------------|----------------|------|----------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 荣盛发展大厦 | | | | 57,566,639.28 | | 57,566,639.28 |
| 唐山阿尔卡迪亚国际大酒店 | 92,734,234.10 | | 92,734,234.10 | 75,334,086.60 | | 75,334,086.60 |
| 廊坊阿尔卡迪亚会所 | 10,146,436.00 | | 10,146,436.00 | 5,699,659.00 | | 5,699,659.00 |
| 南京阿尔卡迪亚国际大酒店 | | | | 80,762,327.32 | | 80,762,327.32 |
| 合计 | 102,880,670.10 | | 102,880,670.10 | 219,362,712.20 | | 219,362,712.20 |

(2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

| 项目名称 | 预算数 | 期初数 | 本期增加 | 转入固定资产 | 其他减少 | 工程投入占预算比例 (%) | 工程进度 | 利息资本化累计金额 | 其中：本期利息资本化金额 | 本期利息资本化率 (%) | 资金来源 | 期末数 |
|--------------|----------------|---------------|---------------|----------------|------|---------------|------|-----------|--------------|--------------|------|---------------|
| 荣盛发展大厦 | 194,110,000.00 | 57,566,639.28 | 70,588,378.29 | 128,155,017.57 | | 100% | 竣工 | | | | 自筹 | |
| 唐山阿尔卡迪亚国际大酒店 | 358,063,300.00 | 75,334,086.60 | 17,400,147.50 | | | 25.9% | 在建 | | | | 自筹 | 92,734,234.10 |
| 廊坊阿尔卡迪亚会所 | 24,762,400.00 | 5,699,659.00 | 4,446,777.00 | | | 40.98% | 在建 | | | | 自筹 | 10,146,436.00 |
| 南京阿 | 272,468 | 80,762, | 975,510 | 81,737, | | 100% | 竣工 | | | | 自筹 | |

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|------|----|--|--|----|----|--------------------|
| 尔卡迪 亚国际 酒店 | ,600.00 | 327.32 | .34 | 837.66 | | | | | | | | |
| 沧州阿 尔卡迪 亚国际 大酒店 | | | 14,475, 733.76 | 14,475, 733.76 | | 100% | 竣工 | | | | 自筹 | |
| 聊城阿 尔卡迪 亚国际 大酒店 | | | 15,078, 219.07 | 14,757, 814.49 | 320,404 .58 | 100% | 竣工 | | | | 自筹 | |
| 合计 | 849,404 ,300.00 | 219,362 ,712.20 | 122,964 ,765.96 | 239,126 ,403.48 | 320,404 .58 | -- | -- | | | -- | -- | 102,880 ,670.10 |

在建工程项目变动情况的说明

无

(3) 在建工程的说明

在建工程减值准备：

年末在建工程未出现减值的情形，未计提减值准备。

本期其他减少数320,404.58元转入长期待摊费用。

12、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 | 192,423,264.44 | 967,330.68 | | 193,390,595.12 |
| (1) 商标使用权 | 766,066.67 | 10,200.00 | | 776,266.67 |
| (2) 计算机软件 | 12,326,184.38 | 957,130.68 | | 13,283,315.06 |
| (3) 土地使用权 | 179,331,013.39 | | | 179,331,013.39 |
| 二、累计摊销合计 | 19,623,533.96 | 6,684,788.21 | | 26,308,322.17 |
| (1) 商标使用权 | 168,838.68 | 78,262.44 | | 247,101.12 |
| (2) 计算机软件 | 2,487,337.80 | 2,298,066.73 | | 4,785,404.53 |
| (3) 土地使用权 | 16,967,357.48 | 4,308,459.04 | | 21,275,816.52 |
| 三、无形资产账面净值合计 | 172,799,730.48 | -5,717,457.53 | 0.00 | 167,082,272.95 |
| (1) 商标使用权 | 597,227.99 | -68,062.44 | 0.00 | 529,165.55 |

| | | | | |
|------------|----------------|---------------|------|----------------|
| (2) 计算机软件 | 9,838,846.58 | -1,340,936.05 | 0.00 | 8,497,910.53 |
| (3) 土地使用权 | 162,363,655.91 | -4,308,459.04 | | 158,055,196.87 |
| (1) 商标使用权 | | | | |
| (2) 计算机软件 | | | | |
| (3) 土地使用权 | | | | |
| 无形资产账面价值合计 | 172,799,730.48 | -5,717,457.53 | 0.00 | 167,082,272.95 |
| (1) 商标使用权 | 597,227.99 | -68,062.44 | 0.00 | 529,165.55 |
| (2) 计算机软件 | 9,838,846.58 | -1,340,936.05 | 0.00 | 8,497,910.53 |
| (3) 土地使用权 | 162,363,655.91 | -4,308,459.04 | 0.00 | 158,055,196.87 |

本期摊销额 6,684,788.21 元。

13、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 |
|-----------------|---------------|--------------|------|---------------|--------|
| 非同一控制下合并长沙荣盛 | 6,794,154.13 | | | 6,794,154.13 | |
| 非同一控制下合并愉景地产 | 40,873,622.10 | | | 40,873,622.10 | |
| 非同一控制下合并凯恩置业 | | 9,275,548.45 | | 9,275,548.45 | |
| 合计 | 47,667,776.23 | 9,275,548.45 | | 56,943,324.68 | |

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

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

合并日凯恩置业可辨认净资产公允价值 52,980,424.95 元；本公司合并成本为 56,957,930.90 元，临沂荣盛合并日持有凯恩置业 90% 的份额，购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额 9,275,548.45 元，确认为商誉。

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

14、长期待摊费用

单位：元

| 项目 | 期初数 | 本期增加额 | 本期摊销额 | 其他减少额 | 期末数 | 其他减少的原因 |
|-------|----------------|------------|---------------|-------|----------------|---------|
| 酒店装修费 | 156,592,790.41 | 346,814.58 | 32,907,554.82 | | 124,032,050.17 | --- |

| | | | | | | |
|------|----------------|---------------|---------------|--|----------------|-----|
| 融资利息 | | 25,980,000.00 | 14,555,960.50 | | 11,424,039.50 | --- |
| 合计 | 156,592,790.41 | 26,326,814.58 | 47,463,515.32 | | 135,456,089.67 | -- |

长期待摊费用的说明

无

15、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 递延所得税资产： | | |
| 坏账准备 | 16,670,021.52 | 15,630,604.14 |
| 股份支付 | 22,180,602.10 | 32,971,015.57 |
| 可弥补亏损 | 25,514,946.27 | 15,144,722.79 |
| 长期费用摊销暂时性差异 | 7,791,779.64 | 4,846,852.02 |
| 固定资产暂时性差异 | 17,328,961.24 | 19,248,752.89 |
| 无形资产暂时性差异 | 4,037,759.71 | 4,165,942.57 |
| 土地增值税 | 41,985,872.99 | 29,768,057.38 |
| 长期股权投资暂时性差异 * | 19,184,794.52 | 19,184,794.52 |
| 未实现内部收益形成的暂时性差异 | | 12,371,834.24 |
| 小计 | 154,694,737.99 | 153,332,576.12 |
| 递延所得税负债： | | |
| 存货按公允价值确认的递延税款 | 135,639,272.41 | 150,534,338.24 |
| 小计 | 135,639,272.41 | 150,534,338.24 |

未确认递延所得税资产明细

单位：元

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|----------|----------------|---------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 68,642,876.91 | 31,015,632.86 |
| 可抵扣亏损 | 44,489,884.07 | 34,888,687.38 |
| 合计 | 113,132,760.98 | 65,904,320.24 |

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

| 年份 | 期末数 | 期初数 | 备注 |
|-------|-----|--------------|----|
| 2013年 | | 4,590,925.12 | |

| | | | |
|--------|---------------|---------------|----|
| 2014 年 | 6,256,324.14 | 6,256,324.14 | |
| 2015 年 | 13,008,305.16 | 13,008,305.16 | |
| 2016 年 | 2,736,177.63 | 2,736,177.63 | |
| 2017 年 | 8,296,955.33 | 8,296,955.33 | |
| 2018 年 | 14,192,121.81 | | |
| 合计 | 44,489,884.07 | 34,888,687.38 | -- |

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

| 项目 | 暂时性差异金额 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 期末 | 期初 |
| 应纳税差异项目 | | |
| 股权激励费用 | 88,722,408.40 | 131,884,062.27 |
| 坏账准备 | 66,680,086.19 | 62,522,416.56 |
| 固定资产成本差异 | 2,039,736.51 | 5,715,000.00 |
| 固定资产评估增值 | 67,276,108.44 | 71,280,011.50 |
| 无形资产评估增值 | 16,151,038.84 | 16,663,770.28 |
| 可弥补亏损 | 102,059,785.08 | 60,578,891.14 |
| 长期待摊费用摊销 | 31,167,118.56 | 19,387,408.08 |
| 土地增值税 | 167,943,491.96 | 119,072,229.51 |
| 长期股权投资成本差异 | 76,739,178.08 | 76,739,178.08 |
| 未实现内部收益形成的暂时性差异 | 0.00 | 49,487,336.96 |
| 小计 | 618,778,952.06 | 613,330,304.38 |
| 可抵扣差异项目 | | |
| 存货评估增值 | 542,557,089.64 | 602,330,304.38 |
| 小计 | 542,557,089.64 | 602,330,304.38 |

(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 | 154,694,737.99 | | 153,332,576.12 | |
| 递延所得税负债 | 135,639,272.41 | | 150,534,338.24 | |

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

单位：元

| 项目 | 本期互抵金额 |
|----|--------|
|----|--------|

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

16、资产减值准备明细

单位：元

| 项目 | 期初账面余额 | 本期增加 | 本期减少 | | 期末账面余额 |
|--------|---------------|---------------|------|------------|----------------|
| | | | 转回 | 转销 | |
| 一、坏账准备 | 87,123,053.17 | 49,937,018.06 | | 106,029.44 | 136,954,041.79 |
| 合计 | 87,123,053.17 | 49,937,018.06 | | 106,029.44 | 136,954,041.79 |

资产减值明细情况的说明

无

17、短期借款**(1) 短期借款分类**

单位：元

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|------|------------------|------------------|
| 抵押借款 | 767,900,000.00 | 593,581,770.00 |
| 保证借款 | 625,329,500.00 | 484,275,000.00 |
| 信用借款 | 200,000,000.00 | |
| 委托借款 | 2,964,046,800.00 | 1,597,340,000.00 |
| 合计 | 4,557,276,300.00 | 2,675,196,770.00 |

短期借款分类的说明

年末无已到期未偿还的短期借款。

18、应付票据

单位：元

| 种类 | 期末数 | 期初数 |
|--------|----------------|----------------|
| 银行承兑汇票 | 141,600,000.00 | 234,700,000.00 |
| 合计 | 141,600,000.00 | 234,700,000.00 |

下一会计期间将到期的金额 141,600,000.00 元。

应付票据的说明

无

19、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|-------|------------------|------------------|
| 1 年以内 | 4,005,920,724.21 | 2,717,059,784.08 |
| 1—2 年 | 679,955,308.12 | 406,637,796.75 |
| 2—3 年 | 231,127,550.83 | 182,255,720.42 |
| 3—5 年 | 109,227,009.97 | 19,601,873.96 |
| 5 年以上 | 9,362,744.96 | 2,258,572.84 |
| 合计 | 5,035,593,338.09 | 3,327,813,748.05 |

(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

单位：元

| 单位名称 | 期末数 | 期初数 |
|------|----------------|---------------|
| 荣盛建设 | 128,729,665.91 | 82,102,835.76 |
| 合计 | 128,729,665.91 | 82,102,835.76 |

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

账龄超过一年的大额应付账款：

| 单位名称 | 金额 | 未结转原因 |
|------------------|---------------|--------|
| 辽宁奥林匹克体育建筑工程有限公司 | 17,009,037.54 | 预提成本 |
| 北方建设股份有限公司 | 16,555,620.68 | 未结算工程款 |
| 广东明兴建筑集团有限公司 | 15,271,397.79 | 预提成本 |
| 江苏苏中建设集团邯郸分公司 | 13,274,842.14 | 预提成本 |
| 鞍山市东大建筑工程有限公司 | 13,077,837.72 | 预提成本 |
| 合计 | 75,188,735.87 | --- |

20、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|-------|-------------------|-------------------|
| 1 年以内 | 18,666,839,030.07 | 12,146,694,986.91 |
| 1—2 年 | 292,867,810.94 | 782,110,086.50 |
| 2—3 年 | 56,898,278.41 | 6,245,070.10 |

| | | |
|-------|-------------------|-------------------|
| 3—5 年 | 2,830,665.10 | |
| 合计 | 19,019,435,784.52 | 12,935,050,143.51 |

(2) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

年末余额中无预收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

年末余额中无预收关联方款项。

账龄一年以上预收款主要系公司预收房款尚未达到收入确认标准。

预收款项中预收售房款明细列示如下：

| 项目名称 | 年初余额 | 年末余额 | 预计最近一期竣工时间 | 预售比例 |
|----------|----------------|----------------|------------|------|
| 广东南亚郦都 | 313,481,106.62 | 97,024,928.00 | 2014.06 | 12% |
| 广东海湾郦都 | 168,006,000.00 | 227,260,136.00 | 2014.06 | 54% |
| 成都布鲁明顿广场 | 947,676,356.90 | 3,093,330.00 | 2013.09 | 99% |
| 成都花语城 | --- | 415,566,410.00 | 2014.09 | 64% |
| 成都紫提东郡 | --- | 201,698,493.00 | 2014.12 | 67% |
| 成都香榭兰庭 | --- | 209,351,490.08 | 2014.12 | 43% |
| 长沙财智广场 | 129,067,950.00 | 41,730,642.00 | 2014.09 | 92% |
| 长沙花语馨苑 | --- | 178,072,558.00 | 2014.09 | 65% |
| 常州馨河郦舍 | 20,249,499.00 | 1,323,600.00 | 2013.12 | 95% |
| 常州花语馨苑 | --- | 160,278,210.00 | 2014.12 | 44% |
| 常州锦绣华府 | --- | 149,321,681.00 | 2014.12 | 41% |
| 南京阿尔卡迪亚 | 17,295,573.80 | 6,784,829.80 | 2014.09 | --- |
| 南京兰亭苑 | 73,119,121.00 | 373,540,949.00 | 2014.03 | 92% |
| 南京文承苑 | --- | 578,081,734.00 | 2014.09 | 99% |
| 南京龙湖半岛 | 298,556,212.00 | 869,711,562.45 | 2014.06 | 77% |
| 南京花语馨苑 | 622,735,008.00 | 481,498,874.00 | 2014.03 | 99% |
| 南京莉湖春晓 | --- | 344,258,821.00 | 2014.12 | 86% |
| 蚌埠香堤荣府 | 166,573,382.00 | 21,295,092.00 | 2013.06 | 98% |
| 蚌埠南山郦都 | 371,542,687.00 | 391,977,681.00 | 2014.06 | 78% |
| 蚌埠云龙观邸 | 384,995,270.05 | 77,211,672.05 | 2016.06 | 45% |
| 蚌埠锦绣香堤 | --- | 751,932,596.00 | 2014.09 | 87% |
| 蚌埠香榭兰庭 | --- | 224,283,372.00 | 2014.12 | 47% |
| 徐州阿尔卡迪亚 | 59,498,918.00 | 154,853,757.66 | 2015.05 | 49% |
| 徐州九里峰景 | 54,313,758.41 | 5,628,544.41 | 2013.12 | 90% |
| 徐州文承苑 | 254,370,255.00 | 422,978,859.00 | 2015.05 | 66% |
| 徐州云龙观邸 | --- | 9,865,141.00 | 2015.06 | 13% |
| 徐州香榭兰庭 | --- | 529,557,480.00 | 2015.05 | 73% |

| | | | | |
|----------|----------------|------------------|---------|------|
| 临沂香醍荣府 | 244,866,756.00 | 447,367,019.00 | 2014.03 | 77% |
| 临沂锦绣外滩 | 591,060,668.00 | 844,701,296.00 | 2014.06 | 79% |
| 临沂花语馨苑 | --- | 536,017,461.00 | 2014.09 | 75% |
| 临沂会展花语 | --- | 15,000,000.00 | 2014.06 | --- |
| 聊城阿尔卡迪亚 | 577,053,600.00 | 64,030,967.00 | 2014.09 | 99% |
| 聊城西湖馨苑 | 4,217,264.00 | --- | 2013.12 | 100% |
| 聊城阳光逸墅 | 10,280,000.00 | 398,429,143.00 | 2014.08 | 93% |
| 聊城馨河郦舍 | 1,420,000.00 | 538,063,677.00 | 2014.08 | 40% |
| 聊城水岸花语 | --- | 191,788,930.00 | 2014.12 | 40% |
| 邯郸阿尔卡迪亚 | 894,824,840.00 | 777,362,889.00 | 2014.03 | 81% |
| 石家庄阿尔卡迪亚 | 511,403,348.00 | 330,674,768.00 | 2014.11 | 54% |
| 沧州阿尔卡迪亚 | 121,654,546.80 | 354,713,162.80 | 2014.12 | 93% |
| 沧州兰亭苑 | 918,295,552.00 | 5,496,572.00 | 2013.12 | 99% |
| 沧州锦绣天地 | 680,818,619.00 | 2,105,544,962.00 | 2014.09 | 93% |
| 廊坊豪邸坊 | 205,385,415.00 | 25,171,431.00 | 2013.12 | 99% |
| 廊坊晓廊坊 | 174,386,044.00 | 197,302,438.92 | 2014.12 | 71% |
| 廊坊阳光逸墅 | 3,461,001.00 | 3,957,000.00 | 2015.09 | --- |
| 廊坊格林郡府 | 408,213,058.00 | 327,032,442.17 | 2014.12 | 67% |
| 廊坊香城郦舍 | 112,623,681.88 | 85,345,895.24 | 2016.08 | 95% |
| 廊坊白鹭岛 | --- | 66,390,057.00 | 2015.06 | --- |
| 廊坊塞纳荣府 | 420,445,745.30 | 186,905,516.00 | 2014.06 | 82% |
| 廊坊花语馨苑 | 187,622,627.00 | 673,895,222.00 | 2014.12 | 91% |
| 廊坊荣盛华府 | --- | 269,532,666.00 | 2014.11 | 52% |
| 廊坊四季花语 | --- | 2,913,000.00 | 2014.12 | --- |
| 廊坊锦绣观邸 | --- | 203,005,457.40 | 2014.12 | 91% |
| 唐山湖畔郦舍 | 127,707,514.00 | 292,003,876.00 | 2014.05 | 37% |
| 呼和浩特楠湖郦舍 | 39,648,044.00 | 602,146,473.00 | 2014.12 | 73% |
| 盘锦香堤荣府 | 137,990,986.00 | 26,708,261.00 | 2014.06 | 10% |
| 盘锦盛锦花都 | --- | 35,655,569.50 | 2014.12 | 49% |
| 沈阳爱家郦都 | 436,048,649.46 | 323,936,859.10 | 2014.03 | 55% |
| 沈阳香缇澜山 | 101,016,416.00 | 142,345,430.00 | 2014.06 | 51% |
| 沈阳幸福大道 | 547,466,079.00 | 101,188,153.00 | 2014.06 | 58% |
| 沈阳盛京绿洲 | 289,637,922.00 | 129,639,704.00 | 2014.08 | 52% |
| 沈阳紫提东郡 | 897,399,870.00 | 969,382,966.00 | 2014.12 | 69% |
| 沈阳坤湖郦舍 | 80,829,853.00 | 304,322,934.00 | 2014.03 | 63% |
| 沈阳锦绣天地 | 129,869,448.00 | 321,967,499.00 | 2014.06 | 61% |
| 沈阳荣盛城 | --- | 620,000.00 | --- | --- |
| 其他 | 140,370,699.03 | 113,942,497.34 | --- | --- |

| | | | | |
|----|-------------------|-------------------|-----|-----|
| 合计 | 12,877,499,344.25 | 18,942,684,637.92 | --- | --- |
|----|-------------------|-------------------|-----|-----|

*预售比例为已开盘未竣工项目当期已预售面积占可预售面积的比例。

已竣工仍挂账的预收款项为未达到收入确认条件的售房订金款。

21、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 | 13,484,708.03 | 434,120,002.78 | 431,381,769.60 | 16,222,941.21 |
| 二、职工福利费 | 108,408.44 | 47,372,449.62 | 47,004,944.40 | 475,913.66 |
| 三、社会保险费 | 523,686.25 | 44,590,551.31 | 44,405,596.70 | 708,640.86 |
| 四、住房公积金 | 21,354.39 | 12,573,075.35 | 12,536,596.68 | 57,833.06 |
| 六、其他 | 3,395,747.41 | 8,452,444.27 | 6,597,058.30 | 5,251,133.38 |
| 合计 | 17,533,904.52 | 547,108,523.33 | 541,925,965.68 | 22,716,462.17 |

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 8,452,444.27 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

2013年12月末未发工资在2014年1月份发放。

22、应交税费

单位：元

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|---------|----------------|----------------|
| 增值税 | 4,811,620.58 | 1,397,719.55 |
| 营业税 | 397,685,233.74 | 379,631,926.79 |
| 企业所得税 | 914,464,250.55 | 586,070,585.87 |
| 个人所得税 | 7,168,733.05 | 120,532.41 |
| 城市维护建设税 | 27,473,436.17 | 25,673,447.80 |
| 土地增值税 | 132,133,092.50 | 133,701,360.71 |
| 土地使用税 | 4,643,170.32 | 3,004,117.29 |
| 教育费附加 | 20,979,570.50 | 20,736,892.50 |
| 水利基金 | 963,144.22 | 357,258.17 |
| 印花税 | 2,536,754.11 | 1,546,928.72 |
| 房产税 | 3,316,200.31 | 2,821,969.75 |

| | | |
|----|------------------|------------------|
| 合计 | 1,516,175,206.05 | 1,155,062,739.56 |
|----|------------------|------------------|

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

无

23、应付利息

单位：元

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|--------|---------------|-----|
| 预提借款利息 | 15,808,206.97 | |
| 合计 | 15,808,206.97 | |

应付利息说明

无

24、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|---------|------------------|------------------|
| 1 年以内 | 1,107,131,780.90 | 979,134,707.92 |
| 1 至 2 年 | 335,116,205.72 | 97,425,047.74 |
| 2 至 3 年 | 49,131,049.74 | 91,647,190.39 |
| 3 至 5 年 | 82,608,532.45 | 12,658,806.48 |
| 5 年以上 | 10,727,494.27 | 1,605,820.45 |
| 合计 | 1,584,715,063.08 | 1,182,471,572.98 |

(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 |
|------|----------------|--------------|
| 荣盛建设 | 100,736,846.50 | 9,867,547.20 |
| 合计 | 100,736,846.50 | 9,867,547.20 |

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

| 单位名称 | 金额 | 未偿还原因 |
|------|---------------|-------|
| 孙宝荣 | 75,910,000.00 | 借款 |

| | | |
|---------|----------------|------|
| 预提土地增值税 | 41,530,596.14 | 预提税金 |
| 代收维修基金 | 40,012,849.75 | 代收款 |
| 代收房本费用 | 35,632,639.86 | 代收款 |
| 代收契税 | 31,214,546.13 | 代收款 |
| 合计 | 224,300,631.88 | --- |

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

| 单位名称 | 金额 | 性质或内容 |
|------------|----------------|---------|
| 预提土地增值税 | 167,943,491.96 | 预提土地增值税 |
| 代收契税 | 128,658,048.26 | 代收款 |
| 山东金柱集团有限公司 | 100,000,000.00 | 合作款 |
| 代收维修基金 | 55,863,583.31 | 代收款 |
| 代收产权过户费 | 37,170,802.54 | 代收款 |
| 合计 | 489,635,926.07 | --- |

25、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|-------------|------------------|------------------|
| 1年内到期的长期借款 | 5,676,081,546.00 | 2,410,290,000.00 |
| 1年内到期的长期应付款 | 30,633,454.00 | 85,894,000.00 |
| 合计 | 5,706,715,000.00 | 2,496,184,000.00 |

(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 | 2,314,370,000.00 | 1,164,000,000.00 |
| 保证借款 | 1,215,980,000.00 | 500,000,000.00 |
| 委托借款 | 2,145,731,546.00 | 746,290,000.00 |
| 合计 | 5,676,081,546.00 | 2,410,290,000.00 |

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 |
| 华鑫国际信托有限公司-耿建明 | 2012年12月14日 | 2014年12月13日 | 人民币元 | 9.1% | | 780,000,000.00 | | |
| 兴业银行股份有限公司廊坊分行 | 2012年09月28日 | 2014年09月14日 | 人民币元 | 11.35% | | 472,941,546.00 | | |
| 中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司 | 2012年11月27日 | 2014年11月26日 | 人民币元 | 8.19% | | 435,980,000.00 | | |
| 中国光大银行廊坊分行 | 2012年08月30日 | 2014年02月28日 | 人民币元 | 10.5% | | 350,000,000.00 | | |
| 四川信托 | 2012年09月20日 | 2014年09月19日 | 人民币元 | 11% | | 300,000,000.00 | | |
| 合计 | -- | -- | -- | -- | -- | 2,338,921,546.00 | -- | |

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

| 贷款单位 | 借款金额 | 逾期时间 | 年利率 (%) | 借款资金用途 | 逾期未偿还原因 | 预期还款期 |
|------|------|------|---------|--------|---------|-------|
| | | | | | | |

资产负债表日后已偿还的金额元。

一年内到期的长期借款说明

一年内到期的长期借款中无逾期借款。

(3) 一年内到期的长期应付款

单位：元

| 借款单位 | 期限 | 初始金额 | 利率 (%) | 应计利息 | 期末余额 | 借款条件 |
|------------------|----|---------------|--------|------|---------------|--------|
| 昆山恒富股权投资企业(有限合伙) | 3年 | 8,575,000.00 | | | 8,575,000.00 | 股东无息借款 |
| 北京长城泰发有限公司(有限合伙) | 2年 | 22,058,454.00 | | | 22,058,454.00 | 股东无息借款 |

一年内到期的长期应付款的说明

无

26、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 | 6,391,500,000.00 | 2,776,200,000.00 |
| 保证借款 | 500,000,000.00 | 1,315,980,000.00 |
| 委托借款 | 2,170,360,000.00 | 2,538,941,546.00 |
| 合计 | 9,061,860,000.00 | 6,631,121,546.00 |

长期借款分类的说明

无

(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 |
| 交通银行股份有限公司廊坊分行 | 2013年10月24日 | 2015年10月21日 | 人民币元 | 8% | | 690,000,000.00 | | |
| 交通银行股份有限公司廊坊分行 | 2013年04月23日 | 2015年04月17日 | 人民币元 | 8.3% | | 550,000,000.00 | | |
| 国投信托有限公司 | 2013年01月07日 | 2015年01月07日 | 人民币元 | 10.5% | | 500,000,000.00 | | |
| 中国对外经济贸易信托有限公司 | 2013年05月22日 | 2015年05月21日 | 人民币元 | 10.75% | | 500,000,000.00 | | |
| 中国信达资产管理股份有限公司 | 2013年06月14日 | 2015年06月08日 | 人民币元 | 10.5% | | 400,000,000.00 | | |
| 合计 | -- | -- | -- | -- | -- | 2,640,000,000.00 | -- | |

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等

无

27、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元

| 单位 | 期限 | 初始金额 | 利率 (%) | 应计利息 | 期末余额 | 借款条件 |
|--------------------|----|---------------|--------|------|---------------|------|
| 昆山恒富股权投资企业(有限合伙) | 3年 | 75,250,000.00 | | | 58,100,000.00 | 项目合作 |
| 北京荣盛泰丰股权投资中心(有限合伙) | 2年 | 24,046,200.00 | | | 24,046,200.00 | 项目合作 |
| 北京泰发富源资产管理中心(有限合伙) | 2年 | 27,100,000.00 | | | 27,100,000.00 | 项目合作 |
| 芜湖歌斐鸿家投资中心 | 2年 | 14,700,000.00 | | | 14,700,000.00 | 项目合作 |

(2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

单位：元

| 单位 | 期末数 | | 期初数 | |
|----|-----|-----|-----|-----|
| | 外币 | 人民币 | 外币 | 人民币 |
| | | | | |

由独立第三方为公司融资租赁提供担保的金额元。

长期应付款的说明

长期应付款中无应付融资租赁款。

长期应付款的说明：

2012年5月14日，蚌埠置业、蚌埠荣盛筑家房地产开发有限公司（蚌埠置业子公司）、昆山恒富股权投资企业（有限合伙）、荣盛控股签订投资框架协议，昆山恒富合伙企业（有限合伙）以1,050万元从蚌埠置业收购蚌埠荣盛筑家房地产开发有限公司部分股权，收购后，蚌埠置业持有蚌埠荣盛筑家房地产开发有限公司65%股权，昆山恒富合伙企业（有限合伙）持有蚌埠筑家公司35%股权。昆山恒富合伙企业（有限合伙）收购股权的同时，向蚌埠荣盛筑家房地产开发有限公司提供人民币75,250,000.00元借款，借款期限为3年。蚌埠荣盛筑家房地产开发有限公司应自股东借款起始日（含）之日起每满365日后的3个工作日内，向昆山恒富合伙企业（有限合伙）返还部分股东借款至合伙企业指定银行账户，归还金额不少于合伙企业

实际投资总额（股权收购价款与股东借款总和）的10%，即857.50万元。根据协议约定，本公司将上述股东借款转入长期应付款核算。

2013年5月，本公司与北京荣盛泰丰股权投资中心（有限合伙）、湖南荣盛签订关于投资湖南荣盛股权的转让协议。转让后，本公司持有湖南荣盛90.60%股权，北京荣盛泰丰股权投资中心（有限合伙）出资940万元，持有湖南荣盛9.40%股权。北京荣盛泰丰股权投资中心（有限合伙）对湖南荣盛股权的持有期为两年，持股期间，不参与湖南荣盛日常经营管理，享有湖南荣盛收益的9.40%。北京荣盛泰丰股权投资中心（有限合伙）收购股权的同时，无偿向湖南荣盛提供人民币借款27,100,000.00元，借款期限为两年。

2013年6月，本公司与北京泰发富源资产管理中心（有限合伙）、湖南荣盛签订关于投资湖南荣盛股权的转让协议。转让后，本公司持有湖南荣盛82.26%股权，北京泰发富源资产管理中心（有限合伙）出资834万元，持有湖南荣盛8.34%股权。北京泰发富源资产管理中心（有限合伙）对湖南荣盛股权的持有期为两年，持股期间，不参与湖南荣盛经营管理，享有湖南荣盛收益的8.34%。北京泰发富源资产管理中心（有限合伙）收购股权的同时，无偿向湖南荣盛提供人民币借款24,046,200.00元，借款期限为两年。

2013年本公司与芜湖歌斐资产管理有限公司、芜湖歌斐鸿家投资中心（有限合伙）、蚌埠置业签订关于蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司股权的转让协议，芜湖歌斐鸿家投资中心（有限合伙）以1,470万元从蚌埠置业收购蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司部分股权，收购后，蚌埠置业持有蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司51%股权，芜湖歌斐鸿家投资中心（有限合伙）持有蚌埠伟业49%股权，持有期间不参与蚌埠伟业经营管理，不享有蚌埠伟业收益。芜湖歌斐鸿家投资中心（有限合伙）收购股权的同时，向蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司提供人民币250,000,000.00元借款，借款期限为1年；提供人民币235,300,000.00元借款，借款期限为1.5年。根据协议约定，本公司将上述股东股权收购款转入长期应付款核算，借款按期限分别计入短期借款及长期借款。

28、股本

单位：元

| | 期初数 | 本期变动增减（+、-） | | | | | 期末数 |
|------|----------------|-------------|----|-------|---------------|---------------|----------------|
| | | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | |
| 股份总数 | 1,871,799,700. | | | | 19,767,399.00 | 19,767,399.00 | 1,891,567,099. |

| | | | | | | |
|--|----|--|--|--|--|----|
| | 00 | | | | | 00 |
|--|----|--|--|--|--|----|

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足 3 年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

根据公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过的《关于荣盛房地产发展股份有限公司 2009 年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》以及公司 2013 年度第三次临时股东大会决议，由 63 名股票期权激励对象行权，公司增加注册资本人民币 10,543,100.00 元，变更后的注册资本为人民币 1,882,342,800.00 元，该部分股本变动已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并出具大华验字[2013]00232 号验证报告。

公司第四届董事会第四十八次会议审议通过了《关于公司 2009 年股票期权激励计划第三个行权期可行权事项的议案》，根据《公司 2009 年股票期权激励计划》和《2009 年股票期权实施考核办法》的考核指标结果，公司董事会认为公司 2009 年股权激励计划第三个行权期行权条件满足，同意以定向发行公司股票的方式授予 61 名激励对象第三期可行权的股票期权共 16,362,910 股。同时决定采用国信证券股份有限公司的“股权激励综合服务系统”以自主行权方式开展公司 2009 年股票期权激励计划第三个行权期行权工作，截至到 2013 年 12 月 31 日，股权激励对象自主行权 9,224,299.00 股。

29、资本公积

单位：元

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|------------|------------------|----------------|---------------|------------------|
| 资本溢价（股本溢价） | 1,178,922,939.54 | 188,356,247.50 | 35,113,597.26 | 1,332,165,589.78 |
| 其他资本公积 | 138,036,426.99 | 21,121,758.53 | 31,204,643.38 | 127,953,542.14 |
| 合计 | 1,316,959,366.53 | 209,478,006.03 | 66,318,240.64 | 1,460,119,131.92 |

资本公积说明

（1）资本公积本期增加 209,478,006.03 元，其中：

a. 以权益结算方式的股份支付增加 21,121,758.53 元；

b. 本期股份支付的激励对象行权，进行与本次股票期权行权相关的会计处理，结转等待期内确认的资本公积（其他资本公积）31,204,643.38 元转入。

c. 本期股份支付的激励对象行权增加股本溢价 157,151,604.12 元。

（2）本期资本公积减少 66,318,240.64 元，其中：

a. 本期股份支付行权结转等待期内确认的资本公积(其他资本公积) 31,204,643.38元转入股本溢价;

b. 本期收购沧州荣盛少数股东持有的全部股权, 调整了资本公积21,900,755.43元。

c. 盛远地产收购其子公司廊坊开发区盛泽房地产开发有限公司少数股东持有的全部股权, 调减资本公积13,212,841.83元。

30、盈余公积

单位: 元

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|--------|----------------|----------------|------|------------------|
| 法定盈余公积 | 444,512,966.19 | 60,242,446.50 | | 504,755,412.69 |
| 任意盈余公积 | | 868,935,438.09 | | 868,935,438.09 |
| 合计 | 444,512,966.19 | 929,177,884.59 | | 1,373,690,850.78 |

盈余公积说明, 用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的, 应说明有关决议无

31、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 | 4,538,364,014.36 | -- |
| 调整后年初未分配利润 | 4,538,364,014.36 | -- |
| 加: 本期归属于母公司所有者的净利润 | 2,906,363,563.11 | -- |
| 减: 提取法定盈余公积 | 60,242,446.50 | 10% |
| 提取任意盈余公积 | 868,935,438.09 | 50% |
| 应付普通股股利 | 282,154,455.00 | |
| 期末未分配利润 | 6,233,395,237.88 | -- |

调整年初未分配利润明细:

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整, 影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更, 影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正, 影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更, 影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

未分配利润说明, 对于首次公开发行证券的公司, 如果发行前的滚存利润经股东大会决

议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

无

32、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 | 19,048,349,027.89 | 13,376,307,317.59 |
| 其他业务收入 | 122,426,332.02 | 39,058,580.06 |
| 营业成本 | 12,380,302,244.96 | 8,531,663,613.44 |

(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 |
| 房地产业 | 18,593,005,573.17 | 12,073,861,020.24 | 13,112,000,406.64 | 8,388,153,260.01 |
| 物业服务 | 152,150,530.46 | 136,846,181.32 | 91,398,747.44 | 82,786,386.17 |
| 酒店经营 | 185,661,697.71 | 38,867,335.84 | 172,908,163.51 | 38,439,635.00 |
| 其他行业 | 117,531,226.55 | 65,485,087.66 | | |
| 合计 | 19,048,349,027.89 | 12,315,059,625.06 | 13,376,307,317.59 | 8,509,379,281.18 |

(3) 主营业务（分产品）

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 |
| 房地产业 | 18,593,005,573.17 | 12,073,861,020.24 | 13,112,000,406.64 | 8,388,153,260.01 |
| 物业服务 | 152,150,530.46 | 136,846,181.32 | 91,398,747.44 | 82,786,386.17 |
| 酒店经营 | 185,661,697.71 | 38,867,335.84 | 172,908,163.51 | 38,439,635.00 |
| 其他行业 | 117,531,226.55 | 65,485,087.66 | | |
| 合计 | 19,048,349,027.89 | 12,315,059,625.06 | 13,376,307,317.59 | 8,509,379,281.18 |

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

| 地区名称 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 河北省 | 6,431,406,431.24 | 3,920,223,339.95 | 5,566,332,363.86 | 3,363,754,543.30 |
| 山东省 | 2,340,940,239.38 | 1,560,818,076.37 | 1,653,579,891.97 | 1,001,294,137.75 |
| 江苏省 | 2,492,426,236.99 | 1,759,802,339.90 | 2,778,183,031.42 | 1,998,377,668.39 |
| 安徽省 | 1,608,848,293.08 | 1,038,669,606.23 | 1,794,401,722.04 | 1,076,698,017.52 |
| 湖南省 | 243,078,395.00 | 162,192,690.69 | 169,032,080.50 | 106,044,547.64 |
| 广东省 | 1,238,497,398.67 | 786,190,104.66 | 303,178,888.80 | 205,214,479.34 |
| 辽宁省 | 3,491,273,065.41 | 2,517,022,155.19 | 1,111,599,339.00 | 757,995,887.24 |
| 四川省 | 1,166,471,926.97 | 553,013,242.30 | | |
| 北京市 | 35,407,041.15 | 17,128,069.77 | | |
| 合计 | 19,048,349,027.89 | 12,315,059,625.06 | 13,376,307,317.59 | 8,509,379,281.18 |

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

| 客户名称 | 主营业务收入 | 占公司全部营业收入的比例(%) |
|------|----------------|-----------------|
| 第一名 | 112,869,903.00 | 0.59% |
| 第二名 | 69,969,665.00 | 0.36% |
| 第三名 | 29,792,086.00 | 0.16% |
| 第四名 | 20,000,000.00 | 0.1% |
| 第五名 | 16,971,000.00 | 0.09% |
| 合计 | 249,602,654.00 | 1.3% |

营业收入的说明

无

33、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 | 985,515,077.89 | 699,617,757.40 | 营业收入的5%或3% |
| 城市维护建设税 | 68,328,221.21 | 48,313,246.87 | 流转税的5%或7% |
| 教育费附加 | 49,437,552.32 | 34,937,251.20 | 流转税的4%或5% |
| 土地增值税 | 449,911,976.42 | 418,904,357.91 | --- |

| | | | |
|-----|------------------|------------------|-----------|
| 房产税 | 5,470,950.00 | | 营业收入的 12% |
| 合计 | 1,558,663,777.84 | 1,201,772,613.38 | -- |

营业税金及附加的说明

无

34、销售费用

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------|----------------|----------------|
| 职工薪酬 | 120,550,637.61 | 80,809,175.25 |
| 广告宣传费 | 159,690,514.31 | 106,378,843.25 |
| 销售代理费 | 19,028,970.52 | 28,347,743.47 |
| 营销用品 | 31,843,856.77 | 12,232,259.36 |
| 能源消耗费 | 36,218,282.46 | 11,849,359.46 |
| 折旧摊销费 | 12,503,880.78 | 19,242,146.59 |
| 其他 | 41,753,305.04 | 29,858,165.93 |
| 合计 | 421,589,447.49 | 288,717,693.31 |

35、管理费用

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|----------------|----------------|
| 职工薪酬 | 239,944,628.48 | 178,825,799.25 |
| 差旅交通费 | 36,007,548.66 | 26,105,534.62 |
| 办公费及折旧费 | 157,415,753.45 | 114,416,003.33 |
| 股份支付 | 21,121,758.53 | 43,984,601.06 |
| 税金 | 55,660,963.78 | 29,715,647.36 |
| 业务招待费 | 48,325,284.63 | 39,635,545.68 |
| 其他 | 72,961,140.46 | 66,776,512.07 |
| 合计 | 631,437,077.99 | 499,459,643.37 |

36、财务费用

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|---------------|---------------|
| 利息支出 | 68,311,730.40 | 66,897,823.43 |
| 减：利息收入 | 31,553,213.08 | 15,109,064.77 |

| | | |
|------|---------------|---------------|
| 汇兑损益 | -4,374,128.36 | 6,387,961.79 |
| 其他 | 34,079,099.01 | 23,853,106.55 |
| 合计 | 66,463,487.97 | 82,029,827.00 |

37、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 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益 | 16,174,046.11 | 1,105,037.67 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 694,005.49 | -1,164,251.64 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | -548,000.00 | |
| 其他 | 88,071.29 | 30,000.00 |
| 合计 | 16,408,122.89 | -29,213.97 |

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

| 被投资单位 | 本期发生额 | 上期发生额 | 本期比上期增减变动的原因 |
|-----------------|------------|---------------|--------------|
| 中林所西南林权交易中心有限公司 | 694,005.49 | -1,164,251.64 | 净利润发生变动 |
| 合计 | 694,005.49 | -1,164,251.64 | -- |

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

投资收益汇回没有重大限制。

38、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 | 49,937,018.06 | 45,356,003.27 |
| 合计 | 49,937,018.06 | 45,356,003.27 |

39、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 | 425,809.05 | 452,545.84 | 425,809.05 |
| 其中：固定资产处置利得 | 425,809.05 | 452,545.84 | 425,809.05 |
| 政府补助 | 28,895,970.86 | 8,193,860.64 | 28,895,970.86 |
| 违约金 | 4,259,899.41 | 18,095,221.91 | 4,259,899.41 |
| 其他 | 13,642,484.47 | 7,321,107.05 | 13,642,484.47 |
| 合计 | 47,224,163.79 | 34,062,735.44 | 47,224,163.79 |

营业外收入说明

无

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

| 补助项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 与资产相关/与收益相关 | 是否属于非经常性损益 |
|------|---------------|--------------|-------------|------------|
| 奖励款 | 28,895,970.86 | 8,193,860.64 | 与收益相关 | |
| 合计 | 28,895,970.86 | 8,193,860.64 | -- | -- |

40、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 | 222,709.11 | 250,108.60 | 222,709.11 |
| 其中：固定资产处置损失 | 222,709.11 | 250,108.60 | 222,709.11 |
| 对外捐赠 | 18,058,000.00 | 7,586,000.00 | 18,058,000.00 |
| 其他 | 4,196,171.40 | 3,153,706.72 | 4,196,171.40 |
| 合计 | 22,476,880.51 | 10,989,815.32 | 22,476,880.51 |

营业外支出说明：无

41、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 | 999,832,631.65 | 704,579,593.21 |
| 递延所得税调整 | -16,257,227.70 | -80,954,213.91 |
| 合计 | 983,575,403.95 | 623,625,379.30 |

42、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号”）、《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（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的每股收益如下：

1、计算结果

| 报告期利润 | 本期数 | | 上期数 | |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|
| | 基本每股收益 | 稀释每股收益 | 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（I） | 1.55 | 1.54 | 1.15 | 1.13 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II） | 1.54 | 1.53 | 1.14 | 1.12 |

2、每股收益的计算过程

| 项目 | 序号 | 本期数 | 上期数 |
|--------------------------------|---|------------------|------------------|
| 归属于本公司普通股股东的净利润 | 1 | 2,906,363,563.11 | 2,140,136,235.99 |
| 扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益 | 2 | 19,884,110.17 | 16,746,626.06 |
| 扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润 | 3=1-2 | 2,886,479,452.94 | 2,123,389,609.93 |
| 期初股份总数 | 4 | 1,871,799,700.00 | 1,863,680,000.00 |
| 报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数 | 5 | --- | --- |
| 报告期因发行新股或债转股等增加的股份数 | 6 | 19,767,399.00 | 8,119,700.00 |
| 发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数 | 7 | 4.69 | 7 |
| 报告期因回购等减少的股份数 | 8 | --- | --- |
| 减少股份下一月份起至报告期年末的月份数 | 9 | --- | --- |
| 报告期缩股数 | 10 | --- | --- |
| 报告月份数 | 11 | 12 | 12 |
| 发行在外的普通股加权平均数（II） | $12=4+5+6\times 7\div 11-8\times 9\div 11-10$ | 1,879,535,071.42 | 1,868,416,491.67 |
| 因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数（I） | 13 | --- | --- |
| 基本每股收益（I） | $14=1\div 12$ | 1.55 | 1.15 |
| 基本每股收益（II） | $15=3\div 12$ | 1.54 | 1.14 |

| 项目 | 序号 | 本期数 | 上期数 |
|--------------------------------|---|-----------|------------|
| 已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素 | 16 | --- | --- |
| 所得税率 | 17 | --- | --- |
| 转换费用 | 18 | --- | --- |
| 可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数 | 19 | 9,223,657 | 27,659,400 |
| 稀释每股收益（I） | $20 = [1 + (16-18) \times (100\%-17)] \div (12+19)$ | 1.54 | 1.13 |
| 稀释每股收益（II） | $21 = [3 + (16-18) \times (100\%-17)] \div (12+19)$ | 1.53 | 1.12 |

（1）基本每股收益

基本每股收益 = $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

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

（2）稀释每股收益

稀释每股收益 = $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

43、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 |
|---------|----------------|
| 存款利息收入 | 31,553,213.08 |
| 房本押金及契税 | 89,090,686.91 |
| 工程保证金 | 377,805,686.69 |
| 装修押金 | 8,426,097.40 |
| 代收水电费 | 5,828,341.95 |
| 往来款 | 230,000,000.00 |
| 其他 | 20,475,869.53 |
| 合计 | 763,179,895.56 |

收到的其他与经营活动有关的现金说明

无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

| 项目 | 金额 |
|---------|------------------|
| 期间费用 | 634,081,709.53 |
| 往来款 | 321,147,279.38 |
| 土地投标保证金 | 1,264,571,345.60 |
| 暂付款 | 693,646,702.79 |
| 其他 | 156,117,602.61 |
| 合计 | 3,069,564,639.91 |

支付的其他与经营活动有关的现金说明

无

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

| 项目 | 金额 |
|---------|----------------|
| 预付项目收购款 | 360,000,000.00 |
| 合计 | 360,000,000.00 |

支付的其他与投资活动有关的现金说明

无

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

| 项目 | 金额 |
|---------------|----------------|
| 银行汇票承兑款 | 189,150,000.00 |
| 收到少数股东长期性质的款项 | 65,846,200.00 |
| 合计 | 254,996,200.00 |

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

无

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

| 项目 | 金额 |
|----------|----------------|
| 支付少数股东款项 | 113,816,000.00 |
| 银行汇票承兑款 | 141,600,000.00 |
| 合计 | 255,416,000.00 |

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

无

44、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 | 3,119,962,307.82 | 2,165,784,830.73 |
| 加：资产减值准备 | 49,937,018.06 | 45,356,003.27 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 79,054,996.99 | 64,584,349.71 |
| 无形资产摊销 | 6,684,788.21 | 5,793,550.23 |
| 长期待摊费用摊销 | 32,907,554.82 | 34,937,655.11 |
| 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) | -203,099.94 | -202,437.24 |
| 财务费用(收益以“-”号填列) | 63,937,602.04 | 66,897,823.43 |
| 投资损失(收益以“-”号填列) | -16,408,122.89 | 29,213.97 |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列) | -1,362,161.87 | -61,955,606.71 |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列) | -14,895,065.83 | -18,998,607.20 |

| | | |
|-----------------------|--------------------|-------------------|
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | -11,968,848,555.80 | -6,695,358,954.19 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -4,962,669,370.86 | -3,560,322,018.78 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 8,854,593,286.49 | 6,706,737,810.69 |
| 其他 | 21,121,758.53 | 43,984,601.06 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -4,736,187,064.23 | -1,202,731,785.92 |
| 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 | 4,481,199,667.84 | 3,867,755,571.96 |
| 减：现金的期初余额 | 3,867,755,571.96 | 2,585,134,941.21 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 613,444,095.88 | 1,282,620,630.75 |

（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 | 56,957,930.90 | 150,969,863.00 |
| 2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物 | 56,957,930.90 | 150,969,863.00 |
| 减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物 | 80,886.81 | 113,912,139.46 |
| 3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 56,877,044.09 | 37,057,723.54 |
| 4. 取得子公司的净资产 | 52,980,424.95 | 169,378,832.16 |
| 流动资产 | 176,370,886.81 | 320,620,521.90 |
| 非流动资产 | | 5,280,523.69 |
| 流动负债 | 113,997,941.27 | 156,522,213.43 |
| 非流动负债 | 9,392,520.59 | |
| 二、处置子公司及其他营业单位的有关信息： | -- | -- |

（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 | 4,481,199,667.84 | 3,867,755,571.96 |
| 其中：库存现金 | 244,543.33 | 396,229.45 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 4,260,149,848.01 | 3,728,551,716.20 |

| | | |
|----------------|------------------|------------------|
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 220,805,276.50 | 138,807,626.31 |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 4,481,199,667.84 | 3,867,755,571.96 |

现金流量表补充资料的说明

年末现金及现金等价物4,481,199,667.84元，比年末货币资金4,622,799,667.84元少141,600,000.00元，差额为银行承兑汇票保证金余额，为非现金及等价物。

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

| 母公司名称 | 关联关系 | 企业类型 | 注册地 | 法定代表人 | 业务性质 | 注册资本 (万元) | 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 |
|-------|------|--------|------|-------|--|--------------|-------------------------|--------------------------|----------|---------------|
| 荣盛控股 | 控股股东 | 股份有限公司 | 河北廊坊 | 杨小青 | 对建筑业、工程设计业、房地产业、建材制造业、金属制造业、卫生业、金融、保险业、采矿业的投资。 | 32,200 | 35.85% | 35.85% | 耿建明 | 74151093 X |

本企业的母公司情况的说明

荣盛控股成立于2002年7月31日，法定代表人杨小青，注册资本32,200万元人民币，组织机构代码为74151093-X，企业类型为股份有限公司，法定住所为河北省廊坊开发区春明道北侧。该公司的经营范围为对建筑业、工程设计业、房地产业、建材制造业、金属制造业、餐饮业、卫生业的投资。

2、本企业的子公司情况

| 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 |
|-------|-------|--------|-----|-------|----------|-----------|-------------|--------------|------------|
| 南京置业 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 南京 | | 房地产开发与经营 | 100000000 | 100% | 100% | 78067791-9 |
| 徐州荣盛 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 徐州 | | 房地产开发与经营 | 50000000 | 100% | 100% | 78496176-5 |
| 河北荣盛 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 石家庄 | | 房地产开发与经营 | 50000000 | 100% | 100% | 79548082-8 |

| | | | | | | | | | |
|--------|-------|--------|------|--|------------|------------|--------|--------|--------------------------|
| 盛远房产 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 廊坊 | | 房地产开发与经营 | 10000000 | 100% | 100% | 66655876-4 |
| 荣盛酒店 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 廊坊 | | 酒店经营 | 20000000 | 100% | 100% | 67467561-0 |
| 蚌埠置业 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 蚌埠 | | 房地产开发与经营 | 50000000 | 100% | 100% | 68497746-0 |
| 荣盛沈阳 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 沈阳 | | 房地产开发与经营 | 100000000 | 100% | 100% | 68747716-2 |
| 荣盛实业 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 廊坊 | | 园林设计、装修、安装 | 10000000 | 100% | 100% | 68928565-8 |
| 荣盛香港 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 香港 | | 房地产开发与经营 | 66941840 | 100% | 100% | 51007532-0 00-08-11-A |
| 荣盛广东 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 湛江 | | 房地产开发与经营 | 30000000 | 100% | 100% | 69646174-4 |
| 荣盛中天 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 沈阳 | | 房地产开发与经营 | 1450000000 | 73.52% | 73.52% | 69651747X |
| 荣盛富翔 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 临沂 | | 房地产开发与经营 | 100000000 | 79% | 79% | 69809249-5 |
| 常州上元置业 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 常州 | | 房地产开发与经营 | 30000000 | 100% | 100% | 55116608-2 |
| 唐山荣盛 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 唐山 | | 房地产开发与经营 | 50000000 | 100% | 100% | 551851418 |
| 呼和浩特荣盛 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 呼和浩特 | | 房地产开发与经营 | 30000000 | 100% | 100% | 55284342-8 |
| 秦皇岛荣盛 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 秦皇岛 | | 房地产开发与经营 | 30000000 | 100% | 100% | 55448685-8 |
| 泰发基金 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 北京 | | 投资基金 | 30000000 | 100% | 100% | 56210077-5 |
| 湖南荣盛 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 长沙 | | 房地产开发与经营 | 100000000 | 82.26% | 82.26% | 563544108 |
| 盘锦荣盛 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 盘锦 | | 房地产开发与经营 | 50000000 | 100% | 100% | 56759270-5 |
| 本溪荣盛 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 本溪 | | 房地产开发与经营 | 50000000 | | | 57723892-9 |
| 聊城荣盛 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 聊城 | | 房地产开发与经营 | 100000000 | 100% | 100% | 58042956-6 |
| 沧州荣盛 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 沧州 | | 房地产开发与经营 | 54790000 | 100% | 100% | 58099804-8 |

| | | | | | | | | | |
|--------|-------|--------|----|--|----------------------|-----------|--------|--------|------------|
| 荣丰地产 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 廊坊 | | 房地产开发与经营 | 50000000 | 100% | 100% | 58243012-2 |
| 沈阳锦绣天地 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 沈阳 | | 房地产开发与经营 | 20000000 | 100% | 100% | 59411430-3 |
| 廊坊商盛 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 廊坊 | | 商业管理 | 5000000 | 100% | 100% | 05099931-8 |
| 蚌埠伟业 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 蚌埠 | | 房地产开发与经营 | 50000000 | 100% | 100% | 05445602-X |
| 南京新探索 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 南京 | | 商品房销售代理；房地产营销策划；房产中介 | 10000000 | 100% | 100% | 05327677-2 |
| 临沂荣盛 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 临沂 | | 房地产开发与销售；物业管理 | 30000000 | 100% | 100% | 05902982-8 |
| 成都荣盛 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 成都 | | 房地产开发与经营；房屋租赁 | 50000000 | 100% | 100% | 06009194-4 |
| 成都伟业 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 成都 | | 房地产开发与经营；房屋租赁 | 50000000 | 100% | 100% | 06007411-6 |
| 沈阳新地标 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 沈阳 | | 房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁 | 50000000 | 100% | 100% | 07150664-X |
| 蚌埠嘉业 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 蚌埠 | | 房地产开发与经营 | 50000000 | 100% | 100% | 07721477-9 |
| 荣盛物业 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 廊坊 | | 物业服务 | 5000000 | 100% | 100% | 60114349-6 |
| 荣盛设计 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 廊坊 | | 设计、施工 | 4000000 | 100% | 100% | 715819351 |
| 长沙荣盛 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 长沙 | | 房地产开发与经营 | 30000000 | 90% | 90% | 779011597 |
| 济南铭翰 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 济南 | | 房地产开发与销售 | 30000000 | 100% | 100% | 6846484-X |
| 荣盛开发 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 廊坊 | | 销售、管理服务等 | 30000000 | 100% | 100% | 69465614-2 |
| 成都中林 | 控股子公司 | 有限责任公 | 成都 | | 房地产开发 | 120000000 | 64.17% | 64.17% | 55357593-9 |

| | | | | | | | | | |
|------|-------|--------|----|--|-------|----------|-----|-----|------------|
| | | 司 | | | | | | | |
| 愉景地产 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 廊坊 | | 房地产开发 | 57030300 | 65% | 65% | 77275311-7 |
| 凯恩置业 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 临沂 | | 房地产开发 | 20000000 | 90% | 90% | 56523136-7 |

3、本企业的合营和联营企业情况

| 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 | | | | | | | | | |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | |
| 中林所西南林权交易中心有限公司 | 有限责任公司 | 成都 | 吴汝川 | 林权交易；活立木交易；林业企业投融资咨询服务；森林碳汇交易；林权托管服务；林权交易咨询、培训。 | 5000 | 20% | 20% | 联营公司 | 55107217-4 |

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 |
|---------|--------|------------|
| 荣盛建设 | 本公司股东 | 71312037-9 |

本企业的其他关联方情况的说明

荣盛建设，持有公司16.13%的股份，该公司成立于1995年12月14日，注册资本：33,000万元人民币，法定代表人：耿建春。公司经营范围：房屋建筑工程施工总承包壹级；市政公用工程施工总承包壹级；建筑装修装饰工程专业承包壹级；钢结构工程专业承包壹级；建筑防水工程专业承包贰级；机电设备安装工程专业承包贰级；起重设备安装工程专业承包贰级；公路工程施工总承包贰级（以上凭资质证经营）；铝合金门窗加工；低压配电箱（柜）的制作、销售；建筑工程机械、钢模板、脚手架的租赁；建筑材料批发（法律、法规规定需经审

批的除外)。

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

| 关联方 | 关联交易内容 | 关联交易定价方式及决策程序 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|--------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | | 金额 | 占同类交易金额的比例 (%) | 金额 | 占同类交易金额的比例 (%) |
| 荣盛建设 | 提供劳务 | 市场价格 | 378,816,587.71 | 3.51% | 229,640,464.33 | 2.33% |

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

| 关联方 | 关联交易内容 | 关联交易定价方式及决策程序 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|-----|--------|---------------|-------|----------------|-------|----------------|
| | | | 金额 | 占同类交易金额的比例 (%) | 金额 | 占同类交易金额的比例 (%) |

(2) 关联担保情况

单位：元

| 担保方 | 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|------|------|----------------|-------------|-------------|------------|
| 耿建明 | 本公司 | 100,000,000.00 | 2013年12月21日 | 2014年12月20日 | 否 |
| 耿建明 | 本公司 | 10,000,000.00 | 2013年12月07日 | 2014年12月06日 | 否 |
| 耿建明 | 香港荣盛 | 335,329,500.00 | 2013年12月03日 | 2014年06月20日 | 否 |
| 荣盛控股 | 荣盛发展 | 200,000,000.00 | 2013年08月21日 | 2014年08月20日 | 否 |

关联担保情况说明

无

(3) 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 | | | | |
| 耿建明 | 780,000,000.00 | 2012年12月14日 | 2014年12月13日 | 年利率9.10% |
| 拆出 | | | | |

(4) 其他关联交易

报告期通过金融机构向关联方借款如下：

| 关联方 | 借入金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|------|------------------|------------|------------|------------|
| 荣盛建设 | 60,000,000.00 | 2013/08/19 | 2014/02/19 | 中国光大银行廊坊分行 |
| 荣盛建设 | 200,000,000.00 | 2012/09/04 | 2014/02/28 | 中国光大银行廊坊分行 |
| 荣盛建设 | 150,000,000.00 | 2012/09/05 | 2014/02/28 | 中国光大银行廊坊分行 |
| 荣盛建设 | 97,000,000.00 | 2012/09/05 | 2014/02/28 | 中国光大银行廊坊分行 |
| 荣盛建设 | 190,000,000.00 | 2012/09/07 | 2014/02/28 | 中国光大银行廊坊分行 |
| 荣盛建设 | 159,546,800.00 | 2013/02/04 | 2014/01/27 | 交通银行廊坊分行 |
| 荣盛建设 | 200,000,000.00 | 2013/03/27 | 2014/03/26 | 廊坊银行开发区支行 |
| 荣盛建设 | 600,000,000.00 | 2013/06/21 | 2014/06/19 | 北京银行股份有限公司 |
| 荣盛建设 | 177,020,000.00 | 2013/11/22 | 2015/03/19 | 交通银行廊坊分行 |
| 小计 | 1,833,566,800.00 | --- | --- | --- |
| 荣盛控股 | 119,500,000.00 | 2012/10/11 | 2014/03/05 | 北京银行股份有限公司 |
| 荣盛控股 | 119,500,000.00 | 2012/10/11 | 2014/09/08 | 北京银行股份有限公司 |
| 荣盛控股 | 400,000,000.00 | 2013/06/09 | 2014/03/09 | 廊坊银行开发区支行 |
| 荣盛控股 | 350,000,000.00 | 2012/08/30 | 2014/02/28 | 中国光大银行廊坊分行 |
| 荣盛控股 | 211,490,000.00 | 2012/09/13 | 2014/03/05 | 兴业银行廊坊分行 |
| 荣盛控股 | 34,138,000.00 | 2013/03/22 | 2015/03/10 | 廊坊银行开发区支行 |
| 荣盛控股 | 303,202,000.00 | 2013/03/22 | 2015/03/10 | 廊坊银行开发区支行 |
| 荣盛控股 | 550,000,000.00 | 2013/04/23 | 2015/04/17 | 交通银行廊坊分行 |
| 荣盛控股 | 630,000,000.00 | 2013/05/29 | 2014/05/15 | 北京银行股份有限公司 |
| 荣盛控股 | 360,000,000.00 | 2013/06/14 | 2014/06/04 | 北京银行股份有限公司 |
| 荣盛控股 | 690,000,000.00 | 2013/10/24 | 2015/10/21 | 交通银行廊坊分行 |
| 荣盛控股 | 334,000,000.00 | 2013/12/20 | 2015/12/17 | 交通银行廊坊分行 |
| 小计 | 4,101,830,000.00 | --- | --- | --- |
| 合计 | 5,935,396,800.00 | --- | --- | --- |

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

| 项目名称 | 关联方 | 期末 | | 期初 | |
|-------------|-----|------|------|------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 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 |
|------|-----|------|------|
|------|-----|------|------|

| | | | |
|-------|------|----------------|---------------|
| 应付账款 | 荣盛建设 | 128,729,665.91 | 82,102,835.76 |
| 其他应付款 | 荣盛建设 | 100,736,846.50 | 9,867,547.20 |

九、股份支付

1、股份支付总体情况

单位：元

| | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| 公司本期授予的各项权益工具总额 | 0.00 |
| 公司本期行权的各项权益工具总额 | 19,767,399.00 |
| 公司本期失效的各项权益工具总额 | 395,400.00 |
| 公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限 | 8.88 元/股, 2014-1-1 至 2014-8-6 |

股份支付情况的说明

无

2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

| | |
|----------------------|---------------------|
| 授予日权益工具公允价值的确定方法 | 公司第三届董事会第四十八次会议决议 |
| 对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法 | 最新取得的可行权职工人数变动等后续信息 |
| 本期估计与上期估计有重大差异的原因 | 无 |
| 资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额 | 173,061,479.80 |
| 以权益结算的股份支付确认的费用总额 | 173,061,479.80 |

以权益结算的股份支付的说明

无

3、股份支付的修改、终止情况

报告期内，公司实施了第二期股权激励行权和第三期可行权业绩考核及部分行权，根据第二期行权和第三期行权业绩考核结果，共有39.54万股标的股份不能行权，予以注销，2013年6月公司实施2012年度分红方案，每10股分派现金股利1.50元（含税），实施后，相应行权价格由9.03元/股调整为8.88元/股。

十、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

截止2013年12月31日，本公司无重大对外诉讼事项。

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

截止2013年12月31日，本公司为购买商品房屋业主的按揭贷款提供担保的余额为972,921.94万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此项担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

其他或有负债及其财务影响

a. 截止2013年12月31日止，本公司将自有固定资产和开发项目用于抵押取得的借款余额为947,377.00万元。

b. 除了以上已披露的或有事项外，本公司无其他需要披露的或有事项。

十一、承诺事项

1、重大承诺事项

在报告日，未计入本公司资产负债表的承诺事项如下：

| 已签约但尚未于财务报表中确认的购建资产承诺 | 年末数（万元） |
|-----------------------|--------------|
| 工程款 | 1,084,872.20 |
| 土地款 | 213,264.01 |
| 收购款 | 65,000.00 |
| 合计 | 1,363,136.21 |

截止2013年12月31日，公司尚有已签合同（主要为建安、土地合同和收购协议）未付的约定资本项目支出共计人民币1,363,136.21万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，按合同支付。

2、前期承诺履行情况

均以按规定履行。

十二、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元

| 项目 | 内容 | 对财务状况和经营成果的影响数 | 无法估计影响数的原因 |
|----|----|----------------|------------|
| | | | |

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 | 378,313,419.80 |
| 经审议批准宣告发放的利润或股利 | - |

3、其他资产负债表日后事项说明

对外投资

(1) 公司（或简称“乙方”）与湖北省神农架林区人民政府（以下简称“甲方”）签订了《神农架林区龙降坪旅游综合开发投资协议》（以下简称“协议”）。根据《协议》，公司拟对神农架林区进行龙降坪主体旅游综合性开发，融合旅游度假、特色人文、生态养生等元素，打造集旅游、休闲度假、会议、生态养生等功能于一体的旅游休闲度假区，开发具有独特享受、高端品质、主体鲜明的特色精品旅游度假线。项目一期启动项目土地总价约1.9亿元。在协议签订之日起1个月内，甲方协调有关部门，确保龙降坪800亩国有建设用地权属清晰，不存在任何使用权争议和障碍，乙方向甲方先期支付5000万元定金用于征地拆迁、安置补偿。

(2) 公司（或简称“乙方”）与黄山市黄山区人民政府（以下简称“甲方”）签订了《黄山太平湖金盆湾旅游综合开发项目投资框架协议书》（以下简称“协议”）。根据《协议》，公司拟在黄山太平湖金盆湾进行投资开发，融合旅游度假、特色人文、生态养生等元素，打造集休闲度假、文化旅游、养老养生、商业居住等功能于一体的国际旅游休闲度假区，开发具有独特享受、高端品质、主题鲜明的特色精品旅游度假线。项目总投资规模约50亿元，按照“总体规划、分批供地、分期开发”的原则，甲、乙双方拟在黄山太平湖金盆湾进行旅游综合开发项目的深度合作。本协议签订后一个月内，乙方向甲方支付人民币1000万元，作为本项目定金，定金只能用于本项目的征地，拆迁安置等。甲方在本协议签订后3个月内制订本项目的拆迁安置补偿计划，在正式启动拆迁前，乙方再支付人民币1000万元，作为本项目的

拆迁安置资金。后续资金由乙方根据甲、乙双方认可的拆迁补偿方案及资金计划，由乙方负责筹集。

十三、其他重要事项

1、企业合并

无

2、其他

(1) 收到中国证监会行政许可终止审查通知

公司2013年度非公开发行股票的申请文件于2013年9月10日报送至中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）并于9月16日取得《中国证监会行政许可申请受理通知书》（131239号）。鉴于公司本次非公开发行股票方案公告后，二级市场股价走势较为低迷，目前公司股价已低于董事会确定的本次非公开发行股票的发行底价较多，未来发行将面临较大的销售压力。经公司与保荐机构审慎研究后，根据公司2013年度第二次临时股东大会的授权，向中国证监会申请撤回公司2013年度非公开发行申请文件。2014年1月7日，公司收到保荐机构转来的《中国证监会行政许可终止通知书》（[2013]384号），中国证监会决定终止对公司上述行政许可申请的审查。

(2) 截止2013年12月31日本公司股东耿建明、荣盛控股、荣盛建设将持有的本公司限售流通股用于质押的股数分别为26,550万股、67,352万股、28,000万股。

十四、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 | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 50,907,680.74 | 100% | 5,037,075.48 | 9.89% | 19,235,117.59 | 100% | 1,816,162.67 | 9.44% |
| 合计 | 50,907,680.74 | -- | 5,037,075.48 | -- | 19,235,117.59 | -- | 1,816,162.67 | -- |

应收账款种类的说明

年末未发生单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提的情况。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

| 账龄 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|---------|---------------|--------|--------------|---------------|--------|--------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例 (%) | | 金额 | 比例 (%) | |
| 1 年以内 | | | | | | |
| 其中： | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 1 年以内 | 41,139,415.67 | 5% | 2,056,970.78 | 7,778,623.68 | 5% | 388,931.18 |
| 1 年以内小计 | 41,139,415.67 | 5% | 2,056,970.78 | 7,778,623.68 | 5% | 388,931.18 |
| 1 至 2 年 | 398,288.16 | 10% | 39,828.82 | 10,623,871.16 | 10% | 1,062,387.12 |
| 2 至 3 年 | 8,773,562.89 | 30% | 2,632,068.87 | 257,335.05 | 30% | 77,200.52 |
| 3 年以上 | 576,414.02 | 50% | 288,207.01 | 575,287.70 | 50% | 287,643.85 |
| 4 至 5 年 | 576,414.02 | 50% | 288,207.01 | 575,287.70 | 50% | 287,643.85 |
| 5 年以上 | 20,000.00 | 100% | 20,000.00 | | 100% | |
| 合计 | 50,907,680.74 | -- | 5,037,075.48 | 19,235,117.59 | -- | 1,816,162.67 |

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) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

本期未发生前已全额计提坏账准备，或计提减值准备的金额较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况

本期未发生通过重组等其他方式收回应收账款的金额、重组前累计已计提的坏账准备的情况。

本期未发生实际核销应收账款的情况。

年末应收账款中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

年末应收款中无应收关联方账款情况。

(3) 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(%) |
|------|--------|---------------|------|---------------|
| 第一名 | 非关联方 | 6,078,000.00 | 1年以内 | 11.94% |
| 第二名 | 非关联方 | 5,000,000.00 | 2-3年 | 9.82% |
| 第三名 | 非关联方 | 1,500,000.00 | 2-3年 | 2.95% |
| 第四名 | 非关联方 | 1,260,000.00 | 2-3年 | 2.48% |
| 第五名 | 非关联方 | 893,000.00 | 1年以内 | 1.75% |
| 合计 | -- | 14,731,000.00 | -- | 28.94% |

(4) 不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0.00 元。

(5) 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

本期未发生以应收款项为标的进行证券化的情况。

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(%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | 18,866,609,368.62 | 99.51% | | | 11,083,225,047.90 | 99.41% | | |
| 按组合计提坏账准备的其他应收款 | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备的其他应收款 | 91,337,072.98 | 0.48% | 16,304,321.35 | 17.85% | 63,232,775.61 | 0.57% | 16,494,706.37 | 26.09% |
| 组合小计 | 91,337,072.98 | 0.48% | 16,304,321.35 | 17.85% | 63,232,775.61 | 0.57% | 16,494,706.37 | 26.09% |
| 单项金额虽不重大但单项 | 1,470,018.36 | 0.01% | | | 2,364,429.66 | 0.02% | | |

| | | | | | | | | |
|--------------|-------------------|----|---------------|----|-------------------|----|---------------|----|
| 计提坏账准备的其他应收款 | | | | | | | | |
| 合计 | 18,959,416,459.96 | -- | 16,304,321.35 | -- | 11,148,822,253.17 | -- | 16,494,706.37 | -- |

其他应收款种类的说明

本期未发生前已全额计提坏账准备，或计提减值准备的金额较大，但在本期又全额收回或转回的情况。

本期未发生实际核销其他应收款的情况。

年末其他应收款中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位。

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

单位：元

| 其他应收款内容 | 账面余额 | 坏账金额 | 计提比例（%） | 理由 |
|------------------|------------------|------|---------|-----|
| 唐山荣盛 | 3,459,887,534.25 | | | 无风险 |
| 荣盛广东 | 2,504,213,071.51 | | | 无风险 |
| 沈阳新地标 | 1,804,532,544.59 | | | 无风险 |
| 荣盛沈阳 | 1,461,923,600.25 | | | 无风险 |
| 盛远房产 | 1,363,989,436.28 | | | 无风险 |
| 盘锦荣盛 | 969,069,866.21 | | | 无风险 |
| 聊城荣盛 | 804,367,413.04 | | | 无风险 |
| 成都伟业 | 659,014,216.61 | | | 无风险 |
| 湖南荣盛 | 613,268,391.96 | | | 无风险 |
| 济南铭翰 | 570,513,094.20 | | | 无风险 |
| 临沂荣盛 | 504,814,025.62 | | | 无风险 |
| 沈阳锦绣天地 | 497,700,894.00 | | | 无风险 |
| 南京置业 | 404,461,576.72 | | | 无风险 |
| 成都荣盛 | 395,466,934.15 | | | 无风险 |
| 沈阳市皇姑区财政局预算外财力专户 | 364,549,595.60 | | | 无风险 |
| 常州上元置业 | 338,837,213.48 | | | 无风险 |
| 呼和浩特荣盛 | 304,639,100.66 | | | 无风险 |
| 秦皇岛荣盛 | 299,422,671.83 | | | 无风险 |
| 香城丽景 | 205,220,310.91 | | | 无风险 |

| | | | | |
|-------------------|----------------|--|--|-----|
| 香城荣韵 | 168,184,396.39 | | | 无风险 |
| 蚌埠伟业 | 167,146,724.00 | | | 无风险 |
| 荣盛物业 | 164,038,385.72 | | | 无风险 |
| 廊坊市土地储备交易中心 | 100,000,000.00 | | | 无风险 |
| 荣盛开发 | 81,496,239.87 | | | 无风险 |
| 香河现代产业园农村财务结算中心 | 80,430,000.00 | | | 无风险 |
| 荣盛酒店 | 75,697,701.19 | | | 无风险 |
| 蚌埠嘉业 | 70,000,000.00 | | | 无风险 |
| 香河县土地开发整理服务中心 | 53,522,089.00 | | | 无风险 |
| 荣盛设计 | 53,163,489.86 | | | 无风险 |
| 沈阳经济技术开发区开发集团有限公司 | 50,000,000.00 | | | 无风险 |
| 廊坊商贸企业有限公司 | 45,000,000.00 | | | 无风险 |
| 香城香榭 | 44,414,358.22 | | | 无风险 |
| 中国林业产权交易所有限公司 | 40,000,000.00 | | | 无风险 |
| 小廊坊拆迁安置补偿款 | 26,679,562.00 | | | 无风险 |
| 愉景地产 | 25,021,247.72 | | | 无风险 |
| 廊坊市安次区财政局 | 20,000,000.00 | | | 无风险 |
| 邯郸市建筑业管理办公室 | 13,635,646.50 | | | 无风险 |
| 聊城市国库收付中心 | 13,535,371.48 | | | 无风险 |
| 廊坊市人民政府清欠办公室 | 11,740,000.00 | | | 无风险 |
| 廊坊市广阳区小廊坊社区居民委员会 | 5,000,000.00 | | | 无风险 |
| 荣丰地产 | 4,100,000.00 | | | 无风险 |
| 香河县收费管理局 | 3,600,000.00 | | | 无风险 |
| 香河县规范村庄工 | 3,000,000.00 | | | 无风险 |

| | | | | |
|-----------------------------|-------------------|--|----|-----|
| 作指挥中心 | | | | |
| 聊城市财政局国库科 | 2,714,899.17 | | | 无风险 |
| 蚌埠市建筑工程质量保证金 | 2,667,112.16 | | | 无风险 |
| 六合土地中心 | 2,637,163.59 | | | 无风险 |
| 香河县土地储备中心 | 2,540,000.00 | | | 无风险 |
| 泰发基金 | 2,507,861.86 | | | 无风险 |
| 邯郸市清理建设领域拖欠工程款和农民工工资领导小组办公室 | 2,480,755.00 | | | 无风险 |
| 霸州市建设局 | 2,139,980.00 | | | 无风险 |
| 荣盛实业 | 2,107,893.02 | | | 无风险 |
| 聊城市房管局 | 1,517,000.00 | | | 无风险 |
| 合计 | 18,866,609,368.62 | | -- | -- |

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 | 57,293,041.15 | 5% | 2,864,652.06 | 35,720,483.09 | 5% | 1,786,024.15 |
| 1 年以内小计 | 57,293,041.15 | 5% | 2,864,652.06 | 35,720,483.09 | 5% | 1,786,024.15 |
| 1 至 2 年 | 18,902,357.31 | 10% | 1,890,235.73 | 3,856,140.85 | 10% | 385,614.09 |
| 2 至 3 年 | 1,278,839.67 | 30% | 383,651.90 | 9,344,594.25 | 30% | 2,803,378.28 |
| 3 年以上 | 5,394,106.37 | 50% | 2,697,053.18 | 5,583,735.13 | 50% | 2,791,867.57 |
| 4 至 5 年 | 5,394,106.37 | 50% | 2,697,053.18 | 5,583,735.13 | 50% | 2,791,867.57 |
| 5 年以上 | 8,468,728.48 | 100% | 8,468,728.48 | 8,727,822.29 | 100% | 8,727,822.29 |
| 合计 | 91,337,072.98 | -- | 16,304,321.35 | 63,232,775.61 | -- | 16,494,706.38 |

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

单位：元

| 其他应收款内容 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) | 计提理由 |
|---------|--------------|------|----------|------|
| 荣盛香港 | 813,291.32 | | | 无风险 |
| 南京新探索 | 656,727.04 | | | 无风险 |
| 合计 | 1,470,018.36 | | -- | -- |

(2) 金额较大的其他应收款的性质或内容

无

(3) 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 (%) |
|-------|--------|-------------------|------|-----------------|
| 唐山荣盛 | 关联方 | 3,459,887,534.25 | 1年以内 | 18.25% |
| 荣盛广东 | 关联方 | 2,504,213,071.51 | 1年以内 | 13.21% |
| 沈阳新地标 | 关联方 | 1,804,532,544.59 | 1年以内 | 9.52% |
| 荣盛沈阳 | 关联方 | 1,461,923,600.25 | 1年以内 | 7.71% |
| 盛远房产 | 关联方 | 1,363,989,436.28 | 1年以内 | 7.19% |
| 合计 | -- | 10,594,546,186.88 | -- | 55.88% |

(4) 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 (%) |
|-------|--------|------------------|-----------------|
| 唐山荣盛 | 子公司 | 3,459,887,534.25 | 18.25% |
| 荣盛广东 | 子公司 | 2,504,213,071.51 | 13.21% |
| 沈阳新地标 | 子公司 | 1,804,532,544.59 | 9.52% |
| 荣盛沈阳 | 子公司 | 1,461,923,600.25 | 7.71% |

| | | | |
|--------|-----|-------------------|--------|
| 盛远房产 | 子公司 | 1,363,989,436.28 | 7.19% |
| 盘锦荣盛 | 子公司 | 969,069,866.21 | 5.11% |
| 聊城荣盛 | 子公司 | 804,367,413.04 | 4.24% |
| 成都伟业 | 子公司 | 659,014,216.61 | 3.48% |
| 湖南荣盛 | 子公司 | 613,268,391.96 | 3.23% |
| 济南铭翰 | 子公司 | 570,513,094.20 | 3.01% |
| 临沂荣盛 | 子公司 | 504,814,025.62 | 2.66% |
| 沈阳锦绣天地 | 子公司 | 497,700,894.00 | 2.63% |
| 南京置业 | 子公司 | 404,461,576.72 | 2.13% |
| 成都荣盛 | 子公司 | 395,466,934.15 | 2.09% |
| 常州上元置业 | 子公司 | 338,837,213.48 | 1.79% |
| 呼和浩特荣盛 | 子公司 | 304,639,100.66 | 1.61% |
| 秦皇岛荣盛 | 子公司 | 299,422,671.83 | 1.58% |
| 蚌埠伟业 | 子公司 | 167,146,724.00 | 0.88% |
| 荣盛物业 | 子公司 | 164,038,385.72 | 0.87% |
| 荣盛开发 | 子公司 | 81,496,239.87 | 0.43% |
| 荣盛酒店 | 子公司 | 75,697,701.19 | 0.40% |
| 蚌埠嘉业 | 子公司 | 70,000,000.00 | 0.37% |
| 荣盛设计 | 子公司 | 53,163,489.86 | 0.28% |
| 愉景地产 | 子公司 | 25,021,247.72 | 0.13% |
| 荣丰地产 | 子公司 | 4,100,000.00 | 0.02% |
| 泰发基金 | 子公司 | 2,507,861.86 | 0.01% |
| 荣盛实业 | 子公司 | 2,107,893.02 | 0.01% |
| 荣盛香港 | 子公司 | 813,291.32 | 0.00% |
| 南京新探索 | 子公司 | 656,727.04 | 0.00% |
| 合计 | — | 17,602,871,146.96 | 92.84% |

(5) 不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0.00 元。

(6) 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

本期未发生以其他应收款项为标的进行证券化的情况。

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 | 减值准备 | 本期计提减值准备 | 本期现金红利 |
|-------|------|------|------|------|------|---------------|-------------|------------------|------|----------|--------|
|-------|------|------|------|------|------|---------------|-------------|------------------|------|----------|--------|

| | | | | | | | (%) | 表决权比例不一致的说明 | | | |
|--------|-----|------------------|------------------|----------------|------------------|--|--------|-------------|--|--|--|
| 荣盛物业 | 成本法 | 5,000,000.00 | 5,000,000.00 | | 5,000,000.00 | | 100% | 100% | | | |
| 荣盛设计 | 成本法 | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 | | 1,000,000.00 | | 100% | 100% | | | |
| 南京置业 | 成本法 | 100,000,000.00 | 30,000,000.00 | 70,000,000.00 | 100,000,000.00 | | 100% | 100% | | | |
| 徐州荣盛 | 成本法 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 | | 50,000,000.00 | | 100% | 100% | | | |
| 河北荣盛 | 成本法 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 | | 50,000,000.00 | | 100% | 100% | | | |
| 盛远地产 | 成本法 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | | 10,000,000.00 | | 100% | 100% | | | |
| 长沙荣盛 | 成本法 | 40,500,000.00 | 40,500,000.00 | | 40,500,000.00 | | 90% | 90% | | | |
| 荣盛酒店 | 成本法 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | | 20,000,000.00 | | 100% | 100% | | | |
| 蚌埠置业 | 成本法 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 | | 50,000,000.00 | | 100% | 100% | | | |
| 荣盛实业 | 成本法 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | | 10,000,000.00 | | 100% | 100% | | | |
| 沈阳荣盛 | 成本法 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | | 100,000,000.00 | | 100% | 100% | | | |
| 济南铭翰 | 成本法 | 29,976,358.60 | 49,976,358.60 | -20,000,000.00 | 29,976,358.60 | | 100% | 100% | | | |
| 荣盛香港 | 成本法 | 241,829,240.73 | 201,990,130.18 | 39,839,110.55 | 241,829,240.73 | | 100% | 100% | | | |
| 荣盛开发 | 成本法 | 580,682,121.00 | 580,682,121.00 | | 580,682,121.00 | | 100% | 100% | | | |
| 荣盛广东 | 成本法 | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 | | 30,000,000.00 | | 100% | 100% | | | |
| 荣盛富翔 | 成本法 | 79,000,000.00 | 79,000,000.00 | | 79,000,000.00 | | 79% | 79% | | | |
| 沈阳中天 | 成本法 | 1,210,853,297.96 | 1,210,853,297.96 | | 1,210,853,297.96 | | 73.52% | 73.52% | | | |
| 常州上元置业 | 成本法 | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 | | 30,000,000.00 | | 100% | 100% | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|--------|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|--------|--------|--|--|--|--|
| 唐山荣盛 | 成本法 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 | | 50,000,000.00 | 100% | 100% | | | | |
| 成都中林 | 成本法 | 76,329,463.08 | 76,329,463.08 | | 76,329,463.08 | 64.17% | 64.17% | | | | |
| 呼和浩特荣盛 | 成本法 | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 | | 30,000,000.00 | 100% | 100% | | | | |
| 秦皇岛荣盛 | 成本法 | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 | | 30,000,000.00 | 100% | 100% | | | | |
| 湖南荣盛 | 成本法 | 82,260,000.00 | 100,000,000.00 | -17,740,000.00 | 82,260,000.00 | 82.26% | 82.26% | | | | |
| 泰发基金 | 成本法 | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 | | 30,000,000.00 | 100% | 100% | | | | |
| 盘锦荣盛 | 成本法 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 | | 50,000,000.00 | 100% | 100% | | | | |
| 本溪荣盛 | 成本法 | | 50,000,000.00 | -50,000,000.00 | | 0% | 0% | | | | |
| 聊城荣盛 | 成本法 | 100,000,000.00 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 | 100,000,000.00 | 100% | 100% | | | | |
| 沧州荣盛 | 成本法 | 74,754,364.27 | 50,000,000.00 | 24,754,364.27 | 74,754,364.27 | 100% | 100% | | | | |
| 荣丰地产 | 成本法 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 | | 50,000,000.00 | 100% | 100% | | | | |
| 蚌埠伟业 | 成本法 | 50,000,000.00 | 30,000,000.00 | 20,000,000.00 | 50,000,000.00 | 100% | 100% | | | | |
| 廊坊商盛 | 成本法 | 5,000,000.00 | 5,000,000.00 | | 5,000,000.00 | 100% | 100% | | | | |
| 沈阳锦绣天地 | 成本法 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | | 20,000,000.00 | 100% | 100% | | | | |
| 南京新探索 | 成本法 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | | 10,000,000.00 | 100% | 100% | | | | |
| 临沂荣盛 | 成本法 | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 | | 30,000,000.00 | 100% | 100% | | | | |
| 愉景地产 | 成本法 | 150,969,863.00 | 150,969,863.00 | | 150,969,863.00 | 65% | 65% | | | | |
| 成都荣盛 | 成本法 | 50,000,000.00 | | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 | 100% | 100% | | | | |
| 成都伟业 | 成本法 | 50,000,000.00 | | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 | 100% | 100% | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-----|------------------|------------------|----------------|------------------|------|------|-----|--|--|--|
| 沈阳新地标 | 成本法 | 50,000,000.00 | | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 | 100% | 100% | | | | |
| 蚌埠嘉业 | 成本法 | 50,000,000.00 | | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 | 100% | 100% | | | | |
| 中林所西南林权交易中心有限公司 | 权益法 | 10,000,000.00 | 7,223,232.86 | 694,005.49 | 7,917,238.35 | 20% | 20% | | | | |
| 合计 | --- | 3,688,154,708.64 | 3,368,524,466.68 | 317,547,480.31 | 3,686,071,946.99 | --- | --- | --- | | | |

长期股权投资的说明

无

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 | 4,925,480,515.72 | 4,422,207,696.00 |
| 其他业务收入 | 6,779,690.25 | 18,059,878.38 |
| 合计 | 4,932,260,205.97 | 4,440,267,574.38 |
| 营业成本 | 3,374,225,509.67 | 2,815,262,095.36 |

(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 |
| 房地产业 | 4,925,480,515.72 | 3,368,365,704.36 | 4,422,207,696.00 | 2,812,520,138.04 |
| 合计 | 4,925,480,515.72 | 3,368,365,704.36 | 4,422,207,696.00 | 2,812,520,138.04 |

(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 |
| 房地产业 | 4,925,480,515.72 | 3,368,365,704.36 | 4,422,207,696.00 | 2,812,520,138.04 |
| 合计 | 4,925,480,515.72 | 3,368,365,704.36 | 4,422,207,696.00 | 2,812,520,138.04 |

(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 |
| 河北省 | 3,718,452,977.72 | 2,604,313,201.21 | 2,695,938,821.00 | 1,780,195,773.78 |
| 山东省 | 1,147,051,531.00 | 730,677,727.39 | 1,559,763,793.00 | 951,460,000.40 |
| 江苏省 | 37,780,507.00 | 20,476,712.84 | 71,167,358.00 | 47,523,684.18 |
| 安徽省 | 22,195,500.00 | 12,898,062.92 | 95,337,724.00 | 33,340,679.68 |
| 合计 | 4,925,480,515.72 | 3,368,365,704.36 | 4,422,207,696.00 | 2,812,520,138.04 |

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

| 客户名称 | 营业收入总额 | 占公司全部营业收入的比例(%) |
|------|---------------|-----------------|
| 第一名 | 20,000,000.00 | 0.41% |
| 第二名 | 16,971,000.00 | 0.34% |
| 第三名 | 13,737,400.00 | 0.28% |
| 第四名 | 12,940,032.00 | 0.26% |
| 第五名 | 11,113,842.00 | 0.23% |
| 合计 | 74,762,274.00 | 1.52% |

营业收入的说明

无

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 | | 967,638,641.67 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 694,005.49 | -1,164,251.64 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | -2,679,249.52 | |
| 其他 | 9,589.04 | |
| 合计 | -1,975,654.99 | 966,474,390.03 |

(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 |
|-------|-------|----------------|--------------|
| 荣盛设计 | | 141,683,048.73 | 分配股利 |
| 盛远房产 | | 89,356,574.09 | 分配股利 |
| 荣盛实业 | | 294,031,184.25 | 分配股利 |
| 南京置业 | | 22,798,157.62 | 分配股利 |
| 徐州荣盛 | | 419,769,676.98 | 分配股利 |
| 合计 | | 967,638,641.67 | -- |

(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 |
|-----------------|------------|---------------|--------------|
| 中林所西南林权交易中心有限公司 | 694,005.49 | -1,164,251.64 | 根据当期利润计算 |
| 合计 | 694,005.49 | -1,164,251.64 | -- |

投资收益的说明

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 | 602,424,465.02 | 1,737,870,876.18 |
| 加：资产减值准备 | 3,030,527.78 | -5,541,457.37 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 38,332,382.28 | 34,945,867.61 |
| 无形资产摊销 | 4,534,983.31 | 1,957,205.82 |
| 长期待摊费用摊销 | 15,116,198.72 | 14,949,182.79 |
| 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） | -183,473.73 | 2,035.80 |
| 财务费用（收益以“—”号填列） | 8,793,956.27 | 20,776,978.87 |
| 投资损失（收益以“—”号填列） | 1,975,654.99 | -966,474,390.03 |
| 递延所得税资产减少（增加以“—”号填列） | 8,516,603.90 | -22,139,705.52 |

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | 863,763,253.58 | 267,553,354.79 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -8,912,250,797.84 | -4,538,586,821.75 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 5,752,742,229.45 | 1,944,252,991.68 |
| 其他 | 21,121,758.53 | 43,984,601.06 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,592,082,257.74 | -1,466,449,280.07 |
| 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 | 486,635,078.43 | 998,050,006.49 |
| 减：现金的期初余额 | 998,050,006.49 | 763,046,287.35 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -511,414,928.06 | 235,003,719.14 |

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

| 项目 | 金额 | 说明 |
|---|---------------|----|
| 非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分） | 203,099.94 | |
| 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） | 28,895,970.86 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -4,351,787.52 | |
| 减：所得税影响额 | 5,392,509.30 | |
| 少数股东权益影响额（税后） | -529,336.19 | |
| 合计 | 19,884,110.17 | -- |

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

单位：元

| 报告期利润 | 加权平均净资产收益率 (%) | 每股收益 | |
|-------------------------|-------------------|--------|--------|
| | | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 30.51% | 1.55 | 1.54 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 30.31% | 1.54 | 1.53 |

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

| 报表项目 | 年末余额 (或本期金额) | 年初余额 (或上期金额) | 变动比率 | 变动原因 |
|-------------|-------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| 预付款项 | 6,339,736,106.82 | 4,110,343,606.07 | 54.24% | 主要原因是报告期内预付土地款增加。 |
| 其他应收款 | 5,017,566,641.36 | 2,978,617,847.01 | 68.45% | 主要原因是报告期内支付土地投标保证金增加。 |
| 存货 | 39,423,505,067.36 | 26,428,118,083.89 | 49.17% | 主要原因是报告期内土地投入和建设投入增加。 |
| 其他流动资产 | 1,846,516,343.98 | 1,206,611,329.30 | 53.03% | 主要原因是报告期内预售款增加,根据预售款计提缴纳的各项税金相应增加。 |
| 长期股权投资 | 94,855,888.24 | 60,790,775.86 | 56.04% | 主要原因是报告期内对外投资增加。 |
| 在建工程 | 102,880,670.10 | 219,362,712.20 | -53.10% | 主要原因是部分在建工程完工。 |
| 其他非流动资产 | 350,000,000.00 | --- | --- | 主要原因是本期新增股权收购款。 |
| 短期借款 | 4,557,276,300.00 | 2,675,196,770.00 | 70.35% | 主要原因是报告期内短期借款增加。 |
| 应付票据 | 141,600,000.00 | 234,700,000.00 | -39.67% | 主要原因是报告期内采用承兑汇票付款结算工程款比上年减少。 |
| 应付账款 | 5,035,593,338.09 | 3,327,813,748.05 | 51.32% | 主要原因是报告期内公司经营规模扩大,在建项目增加,工程投入增加。 |
| 预收款项 | 19,019,435,784.52 | 12,935,050,143.51 | 47.04% | 主要原因是预售面积增加,相应预售房款增加。 |
| 应交税费 | 1,516,175,206.05 | 1,155,062,739.56 | 31.26% | 主要原因是预收账款增加及利润总额增加导致纳税义务增加。 |
| 应付利息 | 15,808,206.97 | --- | --- | 主要原因为预提年末未支付借款利息。 |
| 其他应付款 | 1,584,667,063.08 | 1,182,471,572.98 | 34.01% | 主要原因是暂收款增加。 |
| 一年内到期的非流动负债 | 5,706,715,000.00 | 2,496,184,000.00 | 128.62% | 主要原因是1年内到期的长期借款转入。 |
| 长期借款 | 9,061,860,000.00 | 6,631,121,546.00 | 36.66% | 主要原因是项目贷款增加。 |
| 长期应付款 | 123,946,200.00 | 188,733,454.00 | -34.33% | 主要原因是归还了部分长期应付款。 |
| 盈余公积 | 1,373,690,850.78 | 444,512,966.19 | 209.03% | 主要原因是计提了任意盈余公积和法定盈余公积。 |
| 未分配利润 | 6,233,443,237.88 | 4,538,364,014.36 | 37.35% | 主要原因是净利润增加。 |
| 营业收入 | 19,170,775,359.91 | 13,415,365,897.65 | 42.90% | 主要原因是经营规模扩大,结转销售面积增加。 |
| 营业成本 | 12,380,302,244.96 | 8,531,663,613.44 | 45.11% | 主要原因是经营规模扩大,结转销售面积增加。 |

| 报表项目 | 年末余额 (或本期金额) | 年初余额 (或上期金额) | 变动比率 | 变动原因 |
|---------|------------------|------------------|-------------|-----------------------------|
| 营业税金及附加 | 1,558,663,777.84 | 1,201,772,613.38 | 29.70% | 主要原因是报告期收入增加,相应计提税金增加。 |
| 销售费用 | 421,589,447.49 | 288,717,693.31 | 46.02% | 主要原因是经营规模扩大,项目增加相应费用增加。 |
| 投资收益 | 16,408,122.89 | -29,213.97 | -56,265.33% | 主要原因为投资有限合伙企业分得的收益增加。 |
| 营业外收入 | 47,224,163.79 | 34,062,735.44 | 38.64% | 主要原因是收到政府补贴增加。 |
| 营业外支出 | 22,476,880.51 | 10,989,815.32 | 104.52% | 主要原因为对外捐赠增加。 |
| 所得税费用 | 983,575,403.95 | 623,625,379.30 | 57.72% | 主要原因是报告期利润总额增加,导致计提所得税费用增加。 |

第十一节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、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的原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。

荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人：耿建明

二〇一四年三月十四日