



荣安地产股份有限公司

2014 年半年度报告

2014 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

目录

2014 半年度报告.....	1
第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告.....	8
第五节 重要事项.....	13
第六节 股份变动及股东情况.....	25
第七节 优先股相关情况.....	25
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	26
第九节 财务报告.....	28
第十节 备查文件目录.....	95

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
宁波证监局	指	中国证券监督管理委员会宁波监管局
公司、本公司或荣安地产	指	荣安地产股份有限公司
荣安集团	指	荣安集团股份有限公司
报告期	指	2014 年 1 月 1 日-2014 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	2,582,508,939.45	2,483,565,827.33	3.98%
归属于上市公司股东的净利润（元）	215,941,732.20	194,950,867.61	10.77%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	114,307,043.46	143,150,142.24	-20.15%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-443,774,247.65	869,742,669.39	-151.02%
基本每股收益（元/股）	0.2035	0.1837	10.78%
稀释每股收益（元/股）	0.2035	0.1837	10.78%
加权平均净资产收益率	6.42%	6.72%	-0.30%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	6,397,445,244.56	8,225,112,440.81	-22.22%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,432,732,979.51	3,254,998,317.13	5.46%

二、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

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）	109,587,016.56	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,129,787.95	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	26,182,170.44	
减：所得税影响额	32,004,710.31	
合计	101,634,688.74	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

2014上半年房地产市场跌宕起伏，从年初的地王频出到之后的整体市场进入观望态势，房地产行业已经进入了产业调整期。面对风云突变的形势，公司及时调整战略方向，直面市场困难，在做好产品营造与内部管理的同时，着重加强营销力度。在行业调整的大背景下求新、求变、求发展。

2014年上半年公司整体经营运行稳定，开发的各个项目有序推进。2014年3月，台州金域华府项目顺利开盘，2014年6月，荣安望江南项目顺利交付。2014年上半年公司实现营业收入25.83亿元，比上年同期增加3.98%；实现净利润2.16亿元，比上年同期增加10.77%；基本每股收益为0.20元/股。但由于上半年市场整体下行，对公司的项目销售造成一定影响，2014年上半年公司完成签约收入4.69亿元，实现销售回款4.52亿元。

在项目拓展方面，2014年1月2日，公司以156738.39万元的价格竞得宁波鄞州区原向阳集团A、B地块，土地面积为182亩，总建筑面积27万平方米；2014年1月8日，以9089.12万元的价格竞得取得宁波东钱湖白石山别墅项目，土地面积为25亩，总建筑面积为1.8万平方米。

2014年上半年，公司启动了公开发行公司债再融资工作，拟计划募集资金不超过12亿元，扣除发行费用后，将全部用于补充流动资金。2014年3月，公司向中国证监会上报了公司债发行申请，并于2014年4月2日收到中国证监会第140290号《中国证监会行政许可申请受理通知书》。目前，本次公司债券发行事项尚处于中国证监会审核之中。

鉴于今年房地产市场形势的变化，2014年下半年，公司将进一步加强内部管理，寻求管理创新和销售创新，从项目拓展、产品营造、营销客服、成本管理及内部管理等各方面做好工作，以管理助效益，以创新求增长，实现公司的持续发展。

二、主营业务分析

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	2,582,508,939.45	2,483,565,827.33	3.98%	
营业成本	2,158,947,118.10	1,957,580,500.20	10.29%	
销售费用	10,834,827.54	19,851,928.32	-45.42%	报告期在售项目减少
管理费用	36,154,386.74	41,483,534.42	-12.85%	
财务费用	-10,232,266.62	-64,861,467.79	-84.22%	报告期末确认融资费用摊销减少
所得税费用	67,438,874.87	53,541,766.30	25.96%	
经营活动产生的现金流量净额	-443,774,247.65	869,742,669.39	-151.02%	报告期新增土地储备及项目开工投入所致
投资活动产生的现金流量净额	-182,807,212.67	-23,846,525.67	666.60%	报告期子公司购入理财产品
筹资活动产生的现金流量净额	395,347,415.64	-990,418,620.28	-139.92%	报告期银行放贷
现金及现金等价物净增加额	-231,234,044.68	-144,522,476.56	60.00%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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

适用 不适用

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

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

无

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产开发及物业管理	2,551,112,276.72	2,145,456,296.10	15.90%	3.45%	10.60%	-5.44%
租赁	13,586,835.31	12,961,062.00	4.61%	-21.78%	-26.91%	6.70%
分产品						
房地产开发及物业管理	2,551,112,276.72	2,145,456,296.10	15.90%	3.45%	10.60%	-5.44%
租赁	13,586,835.31	12,961,062.00	4.61%	-21.78%	-26.91%	6.70%
分地区						
宁波地区	450,844,074.38	304,303,747.32	32.50%	-81.85%	-84.46%	11.33%
宁波以外地区	2,113,855,037.65	1,854,113,610.78	12.29%			

四、核心竞争力分析

1、区位和品牌优势

荣安地产的总部设于浙江宁波，而宁波近年来的房地产发展迅猛，国内主要的一线开发企业均投入到宁波市场，国际著名的长江实业、凯德置地、金光集团等外资企业也纷纷看好宁波，宁波已成为一线开发企业投资的热土。而荣安地产作为宁波本土最具实力的开发企业之一，占尽天时、地利、人和；同时，荣安品牌在消费者中具有相当广泛的知名度和良好的口碑，赢得了消费者的信赖。2013年，荣安地产在客户满意度调查中本土企业排名第一。因此，荣安地产的项目区位优势和品牌优势明显。

2、成本控制优势

企业在兼顾产品价值和目标客户购买力的基础上，根据预期的目标收益锁定产品的基本目标成本，制定项目成本预算。在研发管理方面，从规划、设计、施工到销售、物业服务各个环节，坚持以成本预算控制为中心，一方面保障决定产品质量与品质的必要投入，另一方面压缩控制非必要的成本开支，力求精简高效；在成本控制方面，实行严格的成本核算流程，责任主体的报酬与每一环节质量、成本控制结果相挂钩。由于公司将产品质量、企业利润和客户满意有效地结合，2004-2013年公司商品房销售毛利率均处于同行业较高水平。

3、科学的管理机制

荣安地产引入了流程管理体系及绩效管理体系，贯彻实施标准化运营，对原多年的开发管理体系进行了大规模的企业流程再造，简化流程环节，进行充分授权，开展全面预算管理，健全公司的考核，形成了标准化的运营体系。管理变革为公司下一步大发展打下了良好的基础，并将推动公司实现战略目标。公司已全面推动信息化管理，对公司房地产项目开发过程中

所涉及的各项业务均规定了明确的工作及管理流程，使得房地产开发全流程明确到每道工序、完成每项任务的具体天数、负责单位，最大限度地保证了公司各个项目按照统一标准、流程进行开发，保证了工程质量与效率。

4、拥有一流的开发团队和合作伙伴

荣安地产是一家有着十四年房地产开发经验的房地产专业公司，在多年的发展过程中，公司培育并形成了一个知识结构和专业结构合理、实战经验丰富、具备战略发展眼光的管理团队。公司董事长王久芳先生具有十几年的房地产开发管理经验，市场意识敏锐并超前，在公司发展的关键时期能把握住机会，做出有利于公司持续性发展的战略决策；公司其它高管人员如副总经理和项目公司的总经理，他们是营销、工程建设、资本运作、财务管理等方面的专家，具有丰富的房地产开发经营管理经验，其中不少人是具有理论及实践水平较高的专业人士。这样一支高水平管理团队具备了带领公司进一步做大做强的经营管理能力。

同时，荣安地产一直与优秀企业建立着战略合作伙伴关系，如浙江绿城建筑设计有限公司、浙江南方建筑勘察设计院、上海三菱、LG、亚厦股份、棕榈园林等合作单位均是行业中的佼佼者，荣安坚信，只有一流的团队，一流的合作单位才能打造一流的产品，创造一流的企业。这样一流的组合是奠定企业盈利的根本，更是提升企业竞争力的关键。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

适用 不适用

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
10,000,000.00	25,000,000.00	-60.00%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
宁波新曙光房地产开发有限公司	房地产开发	2.00%

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

公司报告期未持有金融企业股权。

(3) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

单位：万元

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额(如有)	预计收益	报告期实际损益金额
浦发银行宁波分行	非关联方	否	理财产品	7,000	2014年05月07日	2014年08月05日	固定收益	0	0	89.75	0
交通银行宁波江北支行	非关联方	否	理财产品	20,000	2014年05月08日	2014年07月08日	浮动收益	0	0	167.12	0
农业银行宁波市分行	非关联方	否	理财产品	20,000	2014年05月09日	2014年06月09日	浮动收益	74.74	0	0	74.74
宁波银行联丰支行	非关联方	否	理财产品	3,000	2014年05月07日	2014年06月16日	浮动收益	16.44	0	0	16.44
合计				50,000	--	--	--	91.18	0	256.87	91.18
委托理财资金来源				公司自有资金							
逾期未收回的本金和收益累计金额				0							
涉诉情况(如适用)				不适用							
委托理财审批董事会公告披露日期(如有)				2014年05月06日							
委托理财审批股东会公告披露日期(如有)											

3、主要子公司、参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

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
杭州荣安置业有限公司	子公司	房地产	望江南	500,000,000.00	1,370,734,219.26	485,686,398.68	589,866,593.00	34,732,577.76	25,990,891.07
台州荣安置业有限公司	子公司	房地产	荣安华府	100,000,000.00	859,402,710.50	137,885,202.28	1,525,124,612.00	62,687,001.57	45,863,785.22

4、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

六、对 2014 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

七、公司报告期利润分配实施情况

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

适用 不适用

公司2013年年度利润分配方案为：以公司2013年12月31日总股本1,061,307,495股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.36元（含税），不派送红股，不以公积金转增股本。

上述方案业经公司2014年6月24日召开的2013年度股东大会审议通过。2014年8月6日，公司刊登了《2013年年度权益分派实施公告》，确定本次权益分派股权登记日为：2014年8月12日，除权除息日为：2014年8月13日。

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：	不适用

八、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

九、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

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
2014 年 01-06 月	公司本部	电话沟通	个人	普通投资者	公司的基本情况、经营状况等

第五节 重要事项

一、公司治理情况

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

二、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

公司报告期末未收购资产。

2、出售资产情况

适用 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引

				元)									
宁波迪塞恩贸易有限公司	宁波康园房地产开发有限公司 100% 股权	2014 年 05 月 31 日	13,960	1,340.54	本次交易有助于快速去化库存, 加快资金回笼。	38.08%	公允价值	否	不适用	是	是	2014 年 05 月 31 日	《证券时报》B8 版、《证券日报》B2 版、《中国证券报》B2 版、巨潮资讯网: 《2014-025 2014 年第三次临时股东大会决议公告》
宁波华天富业贸易有限公司	宁波绿迪景观工程有限公司	2014 年 5 月 31 日	700	9.59	本次交易有助于公司整合资源	-0.02%	公允价值	否	不适用	是	是		

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
荣安集团股份有限公司	控股股东	应付关联方债务	本公司向荣安集团临时借款	否	406.49	-400	6.49
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		为公司日常经营提供了资金支持。					

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

八、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

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

九、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用 不适用

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
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
台州荣方建设房地产开发有限公司	2014年02月13日	75,000	2014年02月14日	35,000	连带责任保证	三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			75,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				35,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			75,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				35,000
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）			75,000	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）				35,000
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）			75,000	报告期末实际担保余额合计（A4+B4）				35,000
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				10.20%				
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)	35,000
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)	35,000
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

(1) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同签订日期	合同涉及资产的账面价值 (万元) (如有)	合同涉及资产的评估价值 (万元) (如有)	评估机构名称 (如有)	评估基准日 (如有)	定价原则	交易价格 (万元)	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况
宁波康信置业有限公司	宁波市国土资源局	2013 年 04 月 26 日	-	-	-	-	双方协商	272,226.6	否	不适用	2014 年 4 月 30 日之前已经履行完毕。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

十、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

适用 不适用

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺	荣安集团股份有限公司	承诺事项：荣安集团认购甬成功（本公司重组前证券简称）本次非公开发行的股份，自本次非公	2008 年 08 月 18 日	自公司股票恢复上市之	截止本报告披露日，荣安

		开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日 2009 年 9 月 11 日为起始日）起五年内不得转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于 15 元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。		日起十年内（2009 年 9 月 11 日-2019 年 9 月 10 日）	集团严格履行该项承诺。
荣安集团股份有限公司		承诺事项：荣安集团与成功信息产业（集团）股份有限公司（公司原名）签订《成功信息产业（集团）股份有限公司与荣安集团股份有限公司关于认购非公开发行股票的协议书》确定的资产交割日之前的荣安集团拟注入成功信息产业（集团）股份有限公司的八家子公司已开发完成的项目，如需补交土地增值的，由荣安集团全额承担；八家子公司注入上市公司后开发完成的项目，如果根据相关法律规定需补交的土地增值税，由荣安集团全额承担。	2007 年 12 月 07 日		截止本报告披露日，荣安集团严格履行该项承诺。
荣安集团股份有限公司		承诺事项：对于成功信息产业（集团）股份有限公司通过以新增股份购买荣安集团股份有限公司相关资产所获得的土地储备，如果因违反我国有关法律法规或相关合同约定被土地主管部门无偿收回、或重组后的甬成功被征收土地闲置费，荣安集团将按注入甬成功时该土地使用权的评估值或被实际征收的土地闲置费予以全额补偿。	2008 年 01 月 08 日		截止本报告披露日，荣安集团严格履行该项承诺。
荣安集团股份有限公司		承诺事项：在作为甬成功控股股东期间，将尽可能避免和减少与甬成功之间的关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循公正、公平、公开的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、《深圳证券交易所股票上市规则》以及甬成功《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理相关手续，保证不通过关联交易损害甬成功及其他股东的合法权益。	2008 年 07 月 14 日		截止本报告披露日，荣安集团严格履行该项承诺。
荣安集团股份有限公司		承诺事项：（1）在作为成功信息产业（集团）股份有限公司控股股东期间，荣安集团及控制的企业不直接或间接从事与甬成功构成同业竞争的业务，也不投资与甬成功存在直接或间接竞争的企业或项目；（2）若发现荣安集团及控制的企业直接或间接从事与成功信息产业（集团）股份有限公司构成同业竞争的业务，或投资、计划投资与上述业务相关的与甬成功存在直接或间接竞争的企业或项目，成功信息产业（集团）股份有	2007 年 08 月 03 日		截止本报告披露日，荣安集团严格履行该项承诺。

		限公司有权要求荣安集团及其控制的企业停止从事上述竞争业务、停止实施上述竞争以及停止投资上述相关的企业。如荣安集团及其控制的企业已经完成投资的，成功信息产业（集团）股份有限公司有权要求荣安集团及其控制的企业转让该项目的相关股权或经营该等业务或企业。			
	荣安集团股份 有限公司	承诺事项：荣安集团承诺在作为甬成功控股股东期间，将保证与甬成功在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。	2007 年 09 月 03 日		截止本报告披露日，荣安集团严格履行该项承诺。
	荣安集团股份 有限公司及王 久芳先生	荣安集团股份有限公司及重组后的成功信息产业（集团）股份有限公司不会与王久林、王久松实际控制的房地产公司合作开发房地产项目。	2007 年 11 月 15 日		截至本报告披露日，荣安集团及王久芳先生严格履行该项承诺。
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	不适用				

十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、违法违规退市风险揭示

适用 不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

十四、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
2014-001 关于子公司竞得土地使用权的公告	《证券时报》B5版、《证券日报》E5版、《中国证券报》B7版	2014年01月03日
2014-002 关于公司竞得土地使用权的公告	《证券时报》B28版、《证券日报》E33版、《中国证券报》B19版	2014年01月09日
2014-003 第八届董事会2014年第一次临时会议决议公告 2014-004 关于购买土地使用权的公告	《证券时报》B21版、《证券日报》E29版、《中国证券报》B27版	2014年01月14日
2014-005 第八届董事会2014年第二次临时会议决议公告 2014-006 关于为控股子公司提供担保的公告 2014-007 关于召开2014年第一次临时股东大会的通知	《证券时报》B41版、《证券日报》C8版、《中国证券报》B34版	2014年01月25日
2014-008 2014年第一次临时股东大会决议公告 2014-009 第八届董事会2014年第三次临时会议决议公告 2014-010 关于控股子公司分立公告	《证券时报》A8版、《证券日报》E8版、《中国证券报》B6版	2014年02月23日
2014-011 关于公司及相关主体承诺及履行情况的公告	《证券时报》B9版、《证券日报》C10版、《中国证券报》B65版	2014年02月15日
2014-012 第八届董事会第十二次会议决议公告 2014-013 2013年度报告摘要 2014-014 关于召开2014年第二次临时股东大会的通知 2014-015 第八届监事会第十二次会议决议公告	《证券时报》B25版、《证券日报》D25版、《中国证券报》B31版	2014年03月04日
2014-016 关于召开2014年第二次临时股东大会的提示性公告	《证券时报》B40版、《证券日报》C20版、《中国证券报》B11版	2014年03月15日
2014-017 2014年第二次临时股东大会决议公告	《证券时报》B32版、《证券日报》D8版、《中国证券报》B54版	2014年03月20日
2014-018 关于收到《中国证监会行政许可申请受理通知书》的公告	《证券时报》B56版、《证券日报》D8版、《中国证券报》B10版	2014年04月03日
2014-019 2014年第一季度报告正文	《证券时报》B196版、《证券日报》D40版、《中国证券报》B16版	2014年04月19日
2014-020 关于董事会、监事会换届选举的提示性公告	《证券时报》B73版、《证券日报》D17版、《中国证券报》B16版	2014年04月29日
2014-021 关于购买银行理财产品的公告	《证券时报》B24版、《证券日报》D5版、《中国证券报》B3版	2014年05月06日
2014-022 第八届董事会2014年第五次临时会议决议公告 2014-023 出售股权公告 2014-024 关于召开2014年第三次临时股东大会的通知	《证券时报》B12版、《证券日报》A4版、《中国证券报》B25版	2014年05月15日
2014-025 2014年第三次临时股东大会决议公告	《证券时报》B28版、《证券日报》C8版、《中国证券报》B2版	2014年05月31日
2014-026 第八届董事会2014年第六次临时会议决议公告 2014-027 关于召开2013年度股东大会的通知 2014-028 第八届监事会2014年第一次临时会议决议公告	《证券时报》B8版、《证券日报》B2版、《中国证券报》B2版	2014年05月31日

2014-029 第八届董事会2014年第七次临时会议决议公告 2014-030 关于增加2013年度股东大会临时提案的公告 2014-031 关于召开2013年度股东大会的补充通知	《证券时报》B40版、《证券日报》 D15版、《中国证券报》B25版	2014年06月13日
2014-032 2013年度股东大会决议公告 2014-033 关于选举产生职工代表董事、职工代表监事的公告 2014-034 第九届董事会第一次会议决议公告 2014-035 关于购买银行理财产品的公告 2014-036 第九届监事会第一次会议决议公告	《证券时报》B28版、《证券日报》 D3版、《中国证券报》B27版	2014年06月25日

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	839,029,071	79.06%				-37,500	-37,500	838,991,571	79.05%
1、国家持股	0	0.00%						0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%						0	0.00%
3、其他内资持股	839,029,071	79.03%				-37,500	-37,500	838,991,571	79.03%
其中：境内法人持股	838,754,071	79.03%						838,754,071	79.03%
境内自然人持股	275,000	0.03%				-37,500	-37,500	237,500	0.02%
4、外资持股	0	0.00%						0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%						0	0.00%
二、无限售条件股份	222,278,424	20.94%				37,500	37,500	222,315,924	20.95%
1、人民币普通股	222,278,424	20.94%				37,500	37,500	222,315,924	20.95%
2、境内上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
4、其他	0	0.00%						0	0.00%
三、股份总数	1,061,307,495	100.00%						1,061,307,495	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1、报告期内，公司原第八届监事会监事会主席王信忠先生辞职期满六个月，其所持公司的50,000股股份已全部可上市流通，公司有限售条件股份由此减少50,000股，无限售条件股份相应增加50,000股；

2、报告期内，公司原第八届董事会董事王麟山先生因任期满离任，其所持公司的50,000股股份由75%锁定转为全部锁定，公司有限售条件股份由此增加12,500股，无限售条件股份相应减少12,500股，待期满六个月后才可上市流通。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	19,458		报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0				
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
荣安集团股份有限公司	境内非国有法人	78.02%	828,000,000	0	828,000,000	0	质押	673,870,000
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	6.00%	63,667,851	0	0	63,667,851	冻结	53,667,851
深圳市胜启投资有限公司	境内非国有法人	0.93%	9,917,689	0	9,917,689	0		
北京市华远集团有限公司	国有法人	0.36%	3,843,988	18891	18,891	3,825,097		
宁波港集团有限公司	国有法人	0.25%	2,673,738	0	0	2,673,738		
刘海斌	境内自然人	0.22%	2,346,617	443,772	0	2,346,617		
王建军	境内自然人	0.17%	1,800,000	300,000	0	1,800,000		
姜勇军	境内自然人	0.17%	1,783,650	254,700	0	1,783,650		
陈维焕	境内自然人	0.16%	1,663,272	0	0	1,663,272		
洪碧惠	境内自然人	0.16%	1,662,142	-6,200	0	1,662,142		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、前 10 名股东中，公司第一大股东荣安集团股份有限公司与其他股东不存在关联关系。 2、公司第二大股东深圳市新海投资控股有限公司系公司第四大股东北京市华远集团有限公司控股企业。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市新海投资控股有限公司	63,667,851	人民币普通股	63,667,851					
北京市华远集团有限公司	3,825,097	人民币普通股	3,825,097					

宁波港集团有限公司	2,673,738	人民币普通股	2,673,738
刘海斌	2,346,617	人民币普通股	2,346,617
王建军	1,800,000	人民币普通股	1,800,000
姜勇军	1,783,650	人民币普通股	1,783,650
陈维焕	1,663,272	人民币普通股	1,663,272
洪碧惠	1,662,142	人民币普通股	1,662,142
龚纪全	1,554,215	人民币普通股	1,554,215
华能综合产业公司	1,543,282	人民币普通股	1,543,282
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	1、深圳市新海投资控股有限公司系北京市华远集团有限公司控股企业。 2、本公司未知其他前 10 名股东之间及前 10 名无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
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）	股东王建军通过南京证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司 1,800,000 股股票。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司股东在报告期内未进行约定购回交易。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

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

适用 不适用

在公司所知的范围内，没有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。

第七节 优先股相关情况

一、报告期内优先股的发行与上市情况

适用 不适用

二、公司优先股股东数量及持股情况

适用 不适用

三、优先股回购或转换情况

1、优先股回购情况

适用 不适用

2、优先股转换情况

适用 不适用

四、优先股表决权的恢复、行使情况

适用 不适用

五、优先股所采取的会计政策及理由

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王久芳	董事长	被选举	2014 年 06 月 24 日	公司第八届董事会到期届满，公司 2013 年度股东大会选举王久芳先生为公司第九届董事会董事，第九届董事会第一次会议选举王久芳先生为公司第九届董事会董事长。
王从玮	董事、总经理	被选举	2014 年 06 月 24 日	公司第八届董事会到期届满，公司 2013 年度股东大会选举王从玮先生为公司第九届董事会董事，第九届董事会第一次会议聘任王从玮先生为公司总经理。
刘丽云	董事	被选举	2014 年 06 月 24 日	公司第八届董事会到期届满，公司 2013 年度股东大会选举刘丽云女士为公司第九届董事会董事。
胡约翰	董事、副总经理、董事会秘书	被选举	2014 年 06 月 24 日	公司第八届董事会到期届满，公司 2013 年度股东大会选举胡约翰先生为公司第九届董事会董事，第九届董事会第一次会议聘任胡约翰先生为公司副总经理、董事会秘书。
俞康麒	董事、副总经理	被选举	2014 年 06 月 24 日	公司第八届董事会到期届满，公司 2013 年度股东大会选举俞康麒先生为公司第九届董事会董事，第九届董事会第一次会议聘任俞康麒先生为公司副总经理。
蓝冬海	职工董事、副总经理	被选举	2014 年 06 月 24 日	公司第八届董事会到期届满，公司工会委员会会议选举蓝冬海先生为公司第九届董事会职工董事，第九届董事会第一次会议聘任蓝冬海先生为公司副总经理。
贾生华	独立董事	被选举	2014 年 06 月 24 日	公司第八届董事会到期届满，公司 2013 年度股东大会选举贾生华先生为公司第九届董事会独立董事。
邱媛	独立董事	被选举	2014 年 06 月 24 日	公司第八届董事会到期届满，公司 2013 年度股东大会选举邱媛女士为公司第九届董

				事会独立董事。
闫国庆	独立董事	被选举	2014 年 06 月 24 日	公司第八届董事会到期届满，公司 2013 年度股东大会选举闫国庆先生为公司第九届董事会独立董事。
张怀满	监事会主席	被选举	2014 年 06 月 24 日	公司第八届监事会到期届满，公司工会委员会会议选举张怀满先生为公司第九届监事会监事，第九届监事会第一次会议选举张怀满先生为公司第九届监事会监事会主席。
张蔚欣	监事	被选举	2014 年 06 月 24 日	公司第八届监事会到期届满，公司 2013 年度股东大会选举张蔚欣女士为公司第九届监事会监事。
余亚萍	监事	被选举	2014 年 06 月 24 日	公司第八届监事会到期届满，公司 2013 年度股东大会选举余亚萍女士为公司第九届监事会监事。
刘琰	职工监事	被选举	2014 年 06 月 24 日	公司第八届监事会到期届满，公司工会委员会会议选举刘琰女士为公司第九届监事会监事。
韩铭	职工监事	被选举	2014 年 06 月 24 日	公司第八届监事会到期届满，公司工会委员会会议选举韩铭先生为公司第九届监事会监事。
宋长虹	财务总监	聘任	2014 年 06 月 24 日	公司第九届董事会第一次会议聘任宋长虹先生为公司财务总监。
钟卫民	营销总监	聘任	2014 年 06 月 24 日	公司第九届董事会第一次会议聘任钟卫民先生为公司营销总监。
王麟山	董事	任期满离任	2014 年 06 月 24 日	公司第八届董事会到期届满离任。
牛小军	董事	任期满离任	2014 年 06 月 24 日	公司第八届董事会到期届满离任。
钟卫民	董事	任期满离任	2014 年 06 月 24 日	公司第八届董事会到期届满离任。
沈成德	独立董事	任期满离任	2014 年 06 月 24 日	公司第八届董事会到期届满离任。
邱海洋	独立董事	任期满离任	2014 年 06 月 24 日	公司第八届董事会到期届满离任。
哈保民	监事	任期满离任	2014 年 06 月 24 日	公司第八届监事会到期届满离任。
刘生波	监事	任期满离任	2014 年 06 月 24 日	公司第八届监事会到期届满离任。

第九节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	132,563,727.51	363,797,772.19
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	24,000,252.92	14,915,965.97
预付款项	17,276,730.31	26,278,783.89
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	95,896,235.83	456,623,267.98
买入返售金融资产		
存货	5,136,534,246.94	5,311,172,932.56
一年内到期的非流动资产		1,326,083,829.56
其他流动资产	270,208,914.76	750,839.76
流动资产合计	5,676,480,108.27	7,499,623,391.91

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	113,324,344.15	104,998,346.83
投资性房地产	493,162,937.69	506,123,999.69
固定资产	8,200,062.99	8,924,887.83
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,343,408.05	1,596,568.04
开发支出		
商誉	7,856,648.51	7,856,648.51
长期待摊费用		
递延所得税资产	97,077,734.90	95,988,598.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	720,965,136.29	725,489,048.90
资产总计	6,397,445,244.56	8,225,112,440.81
流动负债：		
短期借款	300,000,000.00	305,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	765,765,101.43	742,993,107.33
预收款项	968,588,609.27	3,259,342,131.40
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	5,849,176.67	23,300,895.05
应交税费	19,030,461.62	267,887,555.30

应付利息	6,602,201.62	19,038,463.07
应付股利	38,699,428.06	492,358.24
其他应付款	165,069,256.53	188,090,150.93
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		71,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,269,604,235.20	4,877,144,661.32
非流动负债：		
长期借款	670,000,000.00	70,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	25,108,029.85	22,969,462.36
其他非流动负债		
非流动负债合计	695,108,029.85	92,969,462.36
负债合计	2,964,712,265.05	4,970,114,123.68
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
资本公积	65,840,195.74	65,840,195.74
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	34,515,067.37	34,515,067.37
一般风险准备		
未分配利润	2,271,070,221.40	2,093,335,559.02
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,432,732,979.51	3,254,998,317.13
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	3,432,732,979.51	3,254,998,317.13
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,397,445,244.56	8,225,112,440.81

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

2、母公司资产负债表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,770,619.05	27,175,483.11
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	36,438,379.81	20,267,212.97
预付款项	295,487.97	295,487.97
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,794,602,272.22	3,601,344,320.77
存货	4,553.85	1,821,662.82
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	4,834,111,312.90	3,650,904,167.64
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,432,171,860.29	2,440,332,908.69
投资性房地产		
固定资产	5,363,012.22	6,035,235.82
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,343,330.37	1,561,607.01
开发支出		
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产	775,549.95	695,247.10
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,439,653,752.83	2,448,624,998.62
资产总计	7,273,765,065.73	6,099,529,166.26
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	15,737,689.80	19,599,117.97
预收款项		6,400,000.00
应付职工薪酬	1,060,799.05	2,757,767.62
应交税费	57,294,440.89	24,889,202.03
应付利息	1,768,657.47	9,723,340.02
应付股利	38,699,428.06	492,358.24
其他应付款	3,020,324,873.28	2,045,551,199.94
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	3,134,885,888.55	2,109,412,985.82
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	3,134,885,888.55	2,109,412,985.82
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
资本公积	2,483,933,720.87	2,483,933,720.87
减：库存股		
专项储备		

盈余公积	72,629,644.04	72,629,644.04
一般风险准备		
未分配利润	521,008,317.27	372,245,320.53
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	4,138,879,177.18	3,990,116,180.44
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,273,765,065.73	6,099,529,166.26

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

3、合并利润表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	2,582,508,939.45	2,483,565,827.33
其中：营业收入	2,582,508,939.45	2,483,565,827.33
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,403,608,037.72	2,232,283,356.17
其中：营业成本	2,158,947,118.10	1,957,580,500.20
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	228,636,039.86	275,361,678.34
销售费用	10,834,827.54	19,851,928.32
管理费用	36,154,386.74	41,483,534.42
财务费用	-10,232,266.62	-64,861,467.79
资产减值损失	-20,732,067.90	2,867,182.68
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）	108,840,715.78	592,645.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,674,002.68	-468,267.65
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	287,741,617.51	251,875,116.46
加：营业外收入	431,163.57	347,621.53
减：营业外支出	4,792,174.01	4,116,981.39
其中：非流动资产处置损失	15,921.08	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	283,380,607.07	248,105,756.60
减：所得税费用	67,438,874.87	53,541,766.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	215,941,732.20	194,563,990.30
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	215,941,732.20	194,950,867.61
少数股东损益		-386,877.31
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.2035	0.1837
（二）稀释每股收益	0.2035	0.1837
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	215,941,732.20	194,563,990.30
归属于母公司所有者的综合收益总额	215,941,732.20	194,950,867.61
归属于少数股东的综合收益总额		-386,877.31

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

4、母公司利润表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	129,992,671.58	129,914,632.84
减：营业成本	1,473,398.24	15,376,938.94

营业税金及附加	4,796,339.76	6,373,814.51
销售费用	417,863.79	830.00
管理费用	10,871,401.78	6,224,722.00
财务费用	-63,102.85	-75,143.87
资产减值损失	63,164,562.66	-10,331,021.09
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）	171,116,796.24	-468,267.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-962,810.32	-468,267.65
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	220,449,004.44	111,876,224.70
加：营业外收入	0.32	
减：营业外支出	283,234.97	416,385.87
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	220,165,769.79	111,459,838.83
减：所得税费用	33,195,703.23	-390,315.07
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	186,970,066.56	111,850,153.90
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	186,970,066.56	111,850,153.90

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

5、合并现金流量表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	580,179,027.88	1,683,345,703.45
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		
收到其他与经营活动有关的现金	1,738,810,138.10	573,094,299.62
经营活动现金流入小计	2,318,989,165.98	2,256,440,003.07
购买商品、接受劳务支付的现金	1,744,974,973.93	776,291,713.19
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	41,033,016.47	39,256,110.81
支付的各项税费	169,999,873.91	345,668,688.39
支付其他与经营活动有关的现金	806,755,549.32	225,480,821.29
经营活动现金流出小计	2,762,763,413.63	1,386,697,333.68
经营活动产生的现金流量净额	-443,774,247.65	869,742,669.39
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	230,000,000.00	1,700,000.00
取得投资收益所收到的现金	911,780.82	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	97,197,448.14	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	328,109,228.96	1,701,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	916,441.63	548,025.67

投资支付的现金	510,000,000.00	25,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	510,916,441.63	25,548,025.67
投资活动产生的现金流量净额	-182,807,212.67	-23,846,525.67
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		15,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		15,000,000.00
取得借款收到的现金	1,090,000,000.00	1,043,800,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,090,000,000.00	1,058,800,000.00
偿还债务支付的现金	659,196,000.00	2,017,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,456,584.36	32,218,620.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	694,652,584.36	2,049,218,620.28
筹资活动产生的现金流量净额	395,347,415.64	-990,418,620.28
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	-231,234,044.68	-144,522,476.56
加：期初现金及现金等价物余额	363,797,772.19	370,200,247.96
六、期末现金及现金等价物余额	132,563,727.51	225,677,771.40

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

6、母公司现金流量表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		

销售商品、提供劳务收到的现金	7,100,005.25	101,456,207.58
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,819,956,736.67	3,894,010,989.14
经营活动现金流入小计	5,827,056,741.92	3,995,467,196.72
购买商品、接受劳务支付的现金	3,954,136.89	14,653,964.44
支付给职工以及为职工支付的现金	5,461,381.17	4,106,949.60
支付的各项税费	5,938,175.52	7,894,500.04
支付其他与经营活动有关的现金	6,002,294,473.41	3,729,931,467.26
经营活动现金流出小计	6,017,648,166.99	3,756,586,881.34
经营活动产生的现金流量净额	-190,591,425.07	238,880,315.38
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	131,432,244.64	338,306,549.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	67,845,600.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	199,277,844.64	338,306,549.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	91,283.63	425,216.67
投资支付的现金	20,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	20,091,283.63	425,216.67
投资活动产生的现金流量净额	179,186,561.01	337,881,332.47
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	490,000,000.00	800,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	490,000,000.00	800,000,000.00
偿还债务支付的现金	494,000,000.00	1,400,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	503,000,000.00	1,400,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-13,000,000.00	-600,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-24,404,864.06	-23,238,352.15
加：期初现金及现金等价物余额	27,175,483.11	28,855,855.78
六、期末现金及现金等价物余额	2,770,619.05	5,617,503.63

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

7、合并所有者权益变动表

编制单位：荣安地产股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,061,307,495.00	65,840,195.74			34,515,067.37		2,093,335,559.02			3,254,998,317.13
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,061,307,495.00	65,840,195.74			34,515,067.37		2,093,335,559.02			3,254,998,317.13
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）							177,734,662.38			177,734,662.38
（一）净利润							215,941,732.20			215,941,732.20
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							215,941,732.20			215,941,732.20

							732.20			2.20
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配							-38,207,069.82			-38,207,069.82
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-38,207,069.82			-38,207,069.82
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	65,840,195.74			34,515,067.37		2,271,070,221.40			3,432,732,979.51

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,061,307,495.00	66,958,770.08					1,673,337,793.13			2,801,604,058.21

加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,061,307,495.00	66,958,770.08					1,673,337,793.13			2,801,604,058.21
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							194,950,867.61	14,613,122.69		209,563,990.30
（一）净利润							194,950,867.61	-386,877.31		194,563,990.30
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							194,950,867.61	-386,877.31		194,563,990.30
（三）所有者投入和减少资本								15,000,000.00		15,000,000.00
1. 所有者投入资本								15,000,000.00		15,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										

2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	66,958,770.08					1,868,288,660.74		14,613,122.69	3,011,168,048.51

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：荣安地产股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,061,307,495.00	2,483,933,720.87			72,629,644.04		372,245,320.53	3,990,116,180.44
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,061,307,495.00	2,483,933,720.87			72,629,644.04		372,245,320.53	3,990,116,180.44
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							148,762,996.74	148,762,996.74
（一）净利润							186,970,066.56	186,970,066.56
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							186,970,066.56	186,970,066.56
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配							-38,207,069.82	-38,207,069.82
1. 提取盈余公积								

2. 提取一般风险准备							-38,207,069.82	-38,207,069.82
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	2,483,933,720.87			72,629,644.04		521,008,317.27	4,138,879,177.18

上年金额

单位：元

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

2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	2,483,933,720.87			38,114,576.67		-32,884,914.89	3,550,470,877.65

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

三、公司基本情况

（一）公司概况

公司名称：荣安地产股份有限公司

企业法人营业执照注册号：330200000013909

中华人民共和国组织机构代码证：14406856-5

注册地址：浙江省宁波市海曙区灵桥路513号（14-12）

注册资本：1,061,307,495元

法定代表人：王久芳

公司所属行业：房地产开发与经营业

（二）经营范围

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

（三）历史沿革

荣安地产股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）的前身为成功信息产业（集团）股份有限公司（以下简称“甬成功”），系经宁波市人民政府甬政[1989]24号文批准，由宁波机床总厂股份制改组设立，于1989年5月19日在宁波市工商行

政管理局登记注册，取得注册号为330200000013909号的《企业法人营业执照》。公司股票于1993年8月6日在深圳证券交易所挂牌交易。经历次股权变更，本公司注册资本为233,307,495.00元，股份总数233,307,495股。

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

2009年6月16日，公司更名为荣安地产股份有限公司。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

以公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

（2）非同一控制下的企业合并

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

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

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。合并成本

大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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转入当期投资收益。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

(1) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及本公司的子公司。子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其实施控制时纳入合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

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

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

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

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

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，在个别财务报表中，对于处置的股权，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，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。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。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，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，表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 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。

不属于一揽子交易的，对其中每一项交易分别按照前述进行会计处理；若各项交易属于一揽子交易的，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；但是，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，在合并财务报表中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。

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

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

(2) 外币财务报表的折算

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

9、金融工具

(1) 金融工具的分类

金融资产和金融负债

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

金融资产

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

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

③金融资产的后续计量

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

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

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

金融负债

①金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

(4) 金融负债终止确认条件

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

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

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

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

B、可供出售金融资产减值：

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过50%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 50%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

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

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄	账龄分析法	对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项会同单项金额不重大的应收款项，本公司以账龄作为信用风险特征组合。

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）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3—4 年	60.00%	60.00%
4—5 年	80.00%	80.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

11、存货

(1) 存货的分类

本公司存货包括原材料、开发成本、开发产品、周转材料等。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：个别认定法

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

本公司存货采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

12、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

B、对于非同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以企业合并成本作为投资成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

C、投资者投入的长期股权投资，按投资合同或协议约定的价值作为投资成本。

(2) 后续计量及损益确认

①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按合并财务报表的编制方法。

在母公司财务报表中，对子公司投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

对于初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在长期股权投资成本中；对于初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

取得对合营企业投资和对联营企业投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，扣除首次执行企业会计准则之前已经持有的对合营企业投资和对联营企业投资按原会计准则及制度确认的股权投资借方差按原摊销期直线摊销的金额后，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础确定，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的，权益法核算时按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。与合营企业和联营企业之间内部交易产生的未实现损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵消。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资企业以后实现净利润的，在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

③其他股权投资

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和生产经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

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

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

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

与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或

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

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

③长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

13、投资性房地产

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

(2) 投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。

(3) 本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

①对于建筑物，参照固定资产的后续计量政策进行折旧。

②对于土地使用权，参照无形资产的后续计量政策进行摊销。

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

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用直线法计提固定资产折旧，各类固定资产使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40 年	5.00%	4.75%-2.38%
机器设备	10-15 年	5.00%	9.50%-6.33%
电子设备	3-5 年	5.00%	31.67%-19.00%
运输设备	4-5 年	5.00%	23.75%-19.00%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

(4) 其他说明

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

15、在建工程

(1) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

(2) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

(2) 借款费用资本化期间

当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时，开始借款费用的资本化。当所购建或者生产的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

17、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

无。

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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

(4) 无形资产减值准备的计提

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

(6) 内部研究开发项目支出的核算

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

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

18、长期待摊费用

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

19、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

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

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

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

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

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

20、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。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。

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

② 以现金结算的股份支付

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确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期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，相应增加负债。

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。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司授予的股份期权采用期权定价模型定价。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权

益工具数量。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果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。

21、收入

(1) 开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 出售自用房屋

自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(3) 代建房屋和工程业务

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

(4) 出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

(5) 其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

22、政府补助

(1) 类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补

助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

政府补助同时满足下列条件的，予以确认：（1）企业能够满足政府补助所附条件；（2）企业能够收到政府补助。

（2）会计政策

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

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

23、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）确认递延所得税资产的依据

根据可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

（2）确认递延所得税负债的依据

根据应纳税暂时性差异确定

24、经营租赁、融资租赁

（1）经营租赁会计处理

①租入资产

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

②租出资产

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

25、持有待售资产

（1）持有待售资产确认标准

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

（2）持有待售资产的会计处理方法

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

26、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

27、 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

28、 主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

（1） 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

（2） 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

29、 前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

五、 税项

1、 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	商品、材料销售收入	17.00%
营业税	房地产销售、物业管理、租赁收入或建筑、安装工程	5.00%或 3.00%
城市维护建设税	应缴纳的流转税额	7.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%

各分公司、分厂执行的所得税税率

（1）本公司及所属企业执行的企业所得税税率为25%。

（2）宁波欧瑞装饰有限公司和浙江龙游天苑建设有限公司企业所得税采用核定征收方式，应税所得率分别为8.00%。

2、其他说明

房地产开发企业按所在地主管税务机关规定，暂按预售收入额的 0.5%-4.0% 预缴土地增值税，待所开发的房产项目达到规定清算条件后，按四级超率累进税率进行土地增值税汇算清缴。增值额未超过扣除项目金额 50.00% 的部分，税率为 30.00%；增值额超过扣除项目金额 50.00%、未超过扣除项目金额 100.00% 的部分，税率为 40.00%；增值额超过扣除项目金额 100.00%、未超过扣除项目金额 200.00% 的部分，税率为 50.00%；增值额超过扣除项目金额 200.00% 的部分，税率为 60.00%。建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额 20.00% 的，免征土地增值税。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
宁波荣安房地产开发有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	255,000,000.00	房地产开发	255,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
荣和置业集团有限公司	有限公司	杭州市	房地产开发	126,800,000.00	房地产开发	126,800,000.00		100.00%	100.00%	是			
宁波永	有限公	宁波市	房地产	180,000	房地产	180,000		100.00	100.00	是			

元置业 有限公司			开发	,000.00	开发	,000.00		%	%				
宁波市 人民房 地产开 发有限 公司	有限公 司	宁波市	房地 产开 发	20,000, 000.00	房地 产开 发	20,000, 000.00		100.00 %	100.00 %	是			
宁波荣 和置业 有限公 司	有限公 司	宁波市	房地 产开 发	450,000 ,000.00	房地 产开 发	450,000 ,000.00		100.00 %	100.00 %	是			
宁波荣 居置业 有限公 司	有限公 司	宁波市	房地 产开 发	500,000 ,000.00	房地 产开 发	500,000 ,000.00		100.00 %	100.00 %	是			
宁波康 信置业 有限公 司	有限公 司	宁波市	房地 产开 发	700,000 ,000.00	房地 产开 发	700,000 ,000.00		100.00 %	100.00 %	是			
杭州荣 安置业 有限公 司	有限公 司	杭州市	房地 产开 发	500,000 ,000.00	房地 产开 发	500,000 ,000.00		100.00 %	100.00 %	是			
宁波投 创荣安 置业有 限公司	有限公 司	宁波市	房地 产开 发	300,000 ,000.0 0	房地 产开 发	300,000 ,000.00		100.00 %	100.00 %	是			
台州荣 安置业 有限公 司	有限公 司	台州市	房地 产开 发	100,000 ,000.00	房地 产开 发	100,000 ,000.00		100.00 %	100.00 %	是			
宁海荣 安置业 有限公 司	有限公 司	宁波市	房地 产开 发	500,000 ,000.00	房地 产开 发	500,000 ,000.00		100.00 %	100.00 %	是			
宁波荣 安物业 服务有 限公司	有限公 司	宁波市	物业 管理	5,000,0 00.00	物业 管理	5,000,0 00.00		100.00 %	100.00 %	是			
宁波康	有限公	宁波市	实业投	5,000,0	实业投	5,000,0		100.00	100.00	是			

柏投资管理有 限公司	司		资、投 资管理	00.00	资、投 资管理	00.00		%	%				
宁波康 恺投资 管理有 限公司	有限公 司	宁波市	实业项 目投资 管理等	5,180,0 00.00	实业项 目投资 管理等	5,180,0 00.00		100.00 %	100.00 %	是			
宁波欧 瑞装饰 有限公 司	有限公 司	宁波市	建筑装 饰工程 设计、 施工	6,000,0 00.00	建筑装 饰工程 设计、 施工	6,000,0 00.00		100.00 %	100.00 %	是			
宁波荣 安新材 料实业 有限公 司	有限公 司	宁波市	材料研 发销售 ，实业 投资	20,000, 000.00	材料研 发销售 ，实业 投资	20,000, 000.00		100.00 %	100.00 %	是			
宁波康 美房屋 租赁有 限公司	有限公 司	宁波市	房屋租 赁，物 业管理	189,000 ,000.00	房屋租 赁，物 业管理	189,000 ,000.00		100.00 %	100.00 %	是			
宁波康 晟房地 产销售 代理有 限公司	有限公 司	宁波市	房地产 销售代 理	6,200,0 00.00	房地产 销售代 理	6,200,0 00.00		100.00 %	100.00 %	是			
台州荣 方建设 房地产 开发有 限公司	有限公 司	台州市	房地产 开发	50,000, 000.00	房地产 开发	50,000, 000.00		100.00 %	100.00 %	是			
宁波东 钱湖荣 安置业 有限公 司	有限公 司	宁波市	房地产 开发	10,000, 000.00	房地产 开发	10,000, 000.00		100.00 %	100.00 %	是			
宁波康 瀚投资 有限公 司	有限公 司	宁波市	投资与 资产管 理	480,000 ,000.00	投资与 资产管 理	480,000 ,000.00		100.00 %	100.00 %	是			

(2) 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有者权益中所享有份额后的余额
浙江龙游天苑建设有限公司	有限公司	宁波市	工程承包	65,000,000.00	工程承包	65,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

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 2 家，原因为

1、原控股子公司宁波康园房地产开发有限公司实施存续分立，分立为存续公司宁波康园房地产开发有限公司和新设公司宁波康瀚投资有限公司，公司拥有分立后的宁波康瀚投资有限公司100%的股权。

2、宁波东钱湖荣安置业有限公司系荣安地产股份有限公司投资设立的公司，公司成立于2014年1月24日。注册资本1,000.00万元，该注册资本经国信联合会计师事务所甬国会验字（2014）003号《验资报告》验证。

与上年相比本年（期）减少合并单位 2 家，原因为：报告期通过股权转让的方式处置了子公司宁波康园房地产开发有限公司和宁波绿迪景观工程有限公司。

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
----	-------	-------

宁波康瀚投资有限公司	605,696,694.09	-649,501.63
宁波东钱湖荣安置业有限公司	9,978,530.30	-21,469.70

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
宁波康园房地产开发有限公司	29,944,887.76	13,405,400.65
宁波绿迪景观工程有限公司	7,052,174.60	95,905.42

4、报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

5、报告期内发生的非同一控制下企业合并

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

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、报告期内发生的反向购买

无。

8、本报告期发生的吸收合并

无。

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	594,498.09	--	--	924,112.32
人民币	--	--	594,498.09	--	--	924,112.32
银行存款：	--	--	131,969,229.42	--	--	362,873,659.87
人民币	--	--	131,969,229.42	--	--	362,873,659.87

其他货币资金：	--	--		--	--	0.00
人民币	--	--		--	--	0.00
合计	--	--	132,563,727.51	--	--	363,797,772.19

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	25,373,582.07	100.00%	1,373,329.15	5.41%	17,509,360.58	100.00%	2,593,394.61	14.81%
组合小计	25,373,582.07	100.00%	1,373,329.15	5.41%	17,509,360.58	100.00%	2,593,394.61	14.81%
合计	25,373,582.07	--	1,373,329.15	--	17,509,360.58	--	2,593,394.61	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	23,280,581.07	91.75%	1,164,029.05	6,296,838.68	35.96%	314,841.93
1 至 2 年	2,093,001.00	8.25%	209,300.10	5,426,019.42	30.99%	542,601.94
2 至 3 年				5,786,502.48	33.05%	1,735,950.74
合计	25,373,582.07	--	1,373,329.15	17,509,360.58	--	2,593,394.61

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

(2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
宁波陈婆渡置业有限公司	关联方	6,700,000.00	一年以内	26.41%
宁波新曙光房地产开发有限公司	关联方	1,058,887.00	一年以内	4.17%
客户一	非关联方	896,339.00	一至二年	3.53%
客户二	非关联方	336,000.00	一年以内	1.32%
客户三	非关联方	173,478.00	一年以内	0.68%
合计	--	9,164,704.00	--	36.11%

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	101,886,821.00	100.00%	5,990,585.17	5.88%	482,770,229.65	100.00%	26,146,961.67	5.42%
组合小计	101,886,821.00	100.00%	5,990,585.17	5.88%	482,770,229.65	100.00%	26,146,961.67	5.42%
合计	101,886,821.00	--	5,990,585.17	--	482,770,229.65	--	26,146,961.67	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备	坏账准备	账面余额		坏账准备	坏账准备
	金额	比例			金额	比例		
1 年以内								
其中：								

1 年以内小计	97,134,945.20	95.33%	4,856,747.26	473,355,772.46	98.05%	23,667,788.62
1 至 2 年	3,350,746.09	3.29%	335,074.62	6,452,504.02	1.34%	645,250.41
2 至 3 年	665,911.61	0.65%	199,773.48	745,533.85	0.15%	223,660.15
3 年以上	735,218.10	0.73%	598,989.81	2,216,419.32	0.46%	1,610,262.49
3 至 4 年	148,423.32	0.15%	89,053.99	1,026,864.82	0.21%	616,118.89
4 至 5 年	384,294.78	0.38%	307,435.82	977,054.50	0.20%	781,643.60
5 年以上	202,500.00	0.20%	202,500.00	212,500.00	0.05%	212,500.00
合计	101,886,821.00	--	5,990,585.17	482,770,229.65	--	26,146,961.67

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
宁波康园房地产开发有限公司	非关联方	47,680,000.00	一年以内	46.80%
椒江区葭沚街道繁荣村村民委员会	非关联方	30,000,000.00	一年以内	29.44%
台州市椒江区水利局	非关联方	2,275,000.00	一年以内	2.23%
台州市建筑工程管理处	非关联方	1,200,000.00	一年以内	1.18%
国家电网宁波鄞州区供电公司	非关联方	550,000.00	一年以内	0.54%
合计	--	81,705,000.00	--	80.19%

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	16,981,239.31	98.29%	21,484,031.65	81.75%
1 至 2 年	295,491.00	1.71%	3,884,635.52	14.78%
2 至 3 年			336,145.76	1.28%

3 年以上			573,970.96	2.19%
合计	17,276,730.31	--	26,278,783.89	--

(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
宁海县水务集团有限公司	非关联方	1,401,035.00	1 年以内	预付工程款
曙光控股集团有限公司	非关联方	1,400,000.00	1 年以内	预付工程款
方远建设集团股份有限公司	非关联方	1,000,000.00	1 年以内	预付工程款
昆仑信托有限责任公司	非关联方	918,904.11	1 年以内	预付利息
宁波江北凌锐建筑安装有限公司	非关联方	100,000.00	1 年以内	预付工程款
合计	--	4,819,939.11	--	--

5、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
开发成本	4,067,698,240.68		4,067,698,240.68	3,068,820,470.80		3,068,820,470.80
开发产品	1,057,808,360.98		1,057,808,360.98	2,225,210,270.49		2,225,210,270.49
其他	11,027,645.28		11,027,645.28	17,142,191.27		17,142,191.27
合计	5,136,534,246.94		5,136,534,246.94	5,311,172,932.56		5,311,172,932.56

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
房租	208,914.76	750,839.76
理财产品	270,000,000.00	
合计	270,208,914.76	750,839.76

7、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	本企业在被投	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总	本期营业收入	本期净利润
---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------

称	例	资单位表决权 比例			额	总额	
一、合营企业							
宁波同诚置业 有限公司	49.00%	49.00%	375,204,850.91	338,195,548.18	37,009,302.73	108,996,183.00	-1,964,919.03
二、联营企业							
宁波陈婆渡置 业有限公司	25.00%	25.00%	618,372,706.24	293,909,495.43	324,463,210.81		-2,844,769.45

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单 位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资 单位持股 比例	在被投资 单位表决 权比例	在被投资 单位持股 比例与表 决权比例 不一致的 说明	减值准备	本期计提 减值准备	本期现金 红利
宁波同诚 置业有限公司	权益法	26,950,00 0.00	23,171,35 1.77	-962,810. 32	22,208,54 1.45	49.00%	49.00%				
宁波陈婆 渡置业有 限公司	权益法	82,500,00 0.00	81,826,99 5.06	-711,192. 36	81,115,80 2.70	25.00%	25.00%				
宁波新曙 光房地产 开发有限 公司	成本法	10,000,00 0.00	0.00	10,000,00 0.00	10,000,00 0.00	2.00%	2.00%				
合计	--	119,450,0 00.00	104,998,3 46.83	8,325,997 .32	113,324,3 44.15	--	--	--			

9、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	536,728,289.75			536,728,289.75

1.房屋、建筑物	536,728,289.75			536,728,289.75
二、累计折旧和累计摊销合计	30,604,290.06	12,961,062.00		43,565,352.06
1.房屋、建筑物	30,604,290.06	12,961,062.00		43,565,352.06
三、投资性房地产账面净值合计	506,123,999.69	-12,961,062.00		493,162,937.69
1.房屋、建筑物	506,123,999.69	-12,961,062.00		493,162,937.69
五、投资性房地产账面价值合计	506,123,999.69	-12,961,062.00		493,162,937.69
1.房屋、建筑物	506,123,999.69	-12,961,062.00		493,162,937.69

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	12,961,062.00
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

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：	19,312,784.22	876,662.12		1,303,373.00	18,886,073.34
其中：房屋及建筑物	6,312,759.34				6,312,759.34
机器设备	2,240,780.00				2,240,780.00
运输工具	6,357,032.00			428,883.00	5,928,149.00
办公设备	4,402,212.88	876,662.12		874,490.00	4,404,385.00
--	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：	10,387,896.39	1,260,908.68		962,794.72	10,686,010.35
其中：房屋及建筑物	3,957,185.14	173,728.27			4,130,913.41
机器设备	1,057,011.02	121,861.54			1,178,872.56
运输工具	3,250,481.22	618,278.86		307,829.03	3,560,931.05
办公设备	2,123,219.01	347,040.01		654,965.69	1,815,293.33
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	8,924,887.83	--			8,200,062.99
其中：房屋及建筑物	2,355,574.20	--			2,181,845.93
机器设备	1,183,768.98	--			1,061,907.44
运输工具	3,106,550.78	--			2,367,217.95
办公设备	2,278,993.87	--			2,589,091.67

五、固定资产账面价值合计	8,924,887.83	--	8,200,062.99
其中：房屋及建筑物	2,355,574.20	--	2,181,845.93
机器设备	1,183,768.98	--	1,061,907.44
运输工具	3,106,550.78	--	2,367,217.95
办公设备	2,278,993.87	--	2,589,091.67

本期折旧额 1,260,908.68 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

11、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	2,611,731.64	39,779.51	35,000.00	2,616,511.15
软件	2,611,731.64	39,779.51	35,000.00	2,616,511.15
二、累计摊销合计	1,015,163.60	258,522.83	583.33	1,273,103.10
软件	1,015,163.60	258,522.83	583.33	1,273,103.10
三、无形资产账面净值合计	1,596,568.04	-218,743.32	34,416.67	1,343,408.05
软件	1,596,568.04	-218,743.32	34,416.67	1,343,408.05
无形资产账面价值合计	1,596,568.04	-218,743.32	34,416.67	1,343,408.05
软件	1,596,568.04	-218,743.32	34,416.67	1,343,408.05

本期摊销额 258,522.83 元。

12、商誉

单位：元

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

13、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		

资产减值准备	-3,149,309.22	1,497,601.25
可抵扣亏损	57,107,964.47	33,572,245.87
预提税费	42,719,082.90	54,207,962.96
未实现融资收益		6,545,542.61
广告宣传费超过当年营业收入 15% 的部分	399,996.75	165,245.31
小计	97,077,734.90	95,988,598.00
递延所得税负债：		
合并抵销未实现利润	25,108,029.85	22,969,462.36
小计	25,108,029.85	22,969,462.36

14、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	28,740,356.28	-21,376,441.96			7,363,914.32
合计	28,740,356.28	-21,376,441.96			7,363,914.32

15、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
信用借款	300,000,000.00	300,000,000.00
抵押、担保借款		5,000,000.00
合计	300,000,000.00	305,000,000.00

(2) 已到期未偿还的短期借款情况

无。

16、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
尚未支付的工程款、材料款等	765,765,101.43	742,993,107.33

合计	765,765,101.43	742,993,107.33
----	----------------	----------------

(2) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

应付账款期末余额中账龄一年以上的有70,458,521.77元，主要为尚未支付的工程款等。

17、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
荣安府		236,479,375.05
荣合公馆	24,354,747.00	46,659,747.00
荣安心居	22,119,976.00	41,090,548.00
荣安华府	33,732,408.00	1,539,979,668.00
荣安磬园	11,337,111.00	84,105,191.55
望江南	804,101,483.00	1,276,803,428.00
其他	12,678,667.27	19,241,811.80
荣安花园	90,000.00	
荣安和院		160,000.00
荣安琴湾		14,822,362.00
金城华府	60,174,217.00	
合计	968,588,609.27	3,259,342,131.40

(2) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

预收款项余额中账龄一年以上的预收款项有714,825,306.55元，主要为已经预收尚未交付的房款等。

18、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	23,200,862.52	19,567,415.86	36,930,981.71	5,837,296.67
二、职工福利费	10,360.00	409,246.08	407,726.08	11,880.00
三、社会保险费	56,584.53	206,315.21	262,899.74	
四、住房公积金	29,748.00	11,970.00	41,718.00	

六、其他	3,340.00	63,890.00	67,230.00	
合计	23,300,895.05	20,258,837.15	37,710,555.53	5,849,176.67

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 0.00 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

截止报告日，工资、奖金、津贴和补贴已发放完毕。

19、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	1,482,398.46	1,725,272.98
营业税	-39,809,361.40	-88,135,772.69
企业所得税	132,152,737.86	152,973,062.51
个人所得税	544,339.29	478,167.25
城市维护建设税	-2,742,357.86	-6,169,120.73
土地增值税	-70,307,784.97	214,555,488.33
教育费附加	-1,955,627.54	-5,796,905.65
地方基金	-627,958.20	-2,055,481.76
其他	294,075.98	312,845.06
合计	19,030,461.62	267,887,555.30

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

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

20、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
银行借款应付利息	2,334,541.66	1,886,183.85
应付往来款利息	4,267,659.96	17,152,279.22
合计	6,602,201.62	19,038,463.07

21、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
应付股利	38,699,428.06	492,358.24	

合计	38,699,428.06	492,358.24	--
----	---------------	------------	----

22、其他应付款

(1) 其他应付款情况

项目	期末数	期初数
往来单位	165,069,256.53	188,090,150.93
合计	165,069,256.53	188,090,150.93

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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
荣安集团股份有限公司	64,888.41	4,064,888.41
合计	64,888.41	4,064,888.41

(3) 金额较大的其他应付款说明内容

单位：元

往来单位（项目）	期末余额	内容
宁波陈婆渡置业有限公司	20,247,466.68	往来款
宁波康园房地产开发有限公司	12,856,351.61	往来款
宁波绿迪景观工程有限公司	16,029,000.00	往来款
宁波新集企业管理咨询有限公司	6,300,000.00	往来款
宁波明州建设有限公司	3,244,152.00	工程质量保证金
合计	58,676,970.29	

23、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	670,000,000.00	70,000,000.00
合计	670,000,000.00	70,000,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
农业银行台州分行	2014年02月27日	2017年01月16日	人民币元	7.07%		100,000,000.00		
建设银行城建支行	2014年04月25日	2017年03月01日	人民币元	6.46%		85,000,000.00		
建设银行城建支行	2014年05月12日	2017年02月17日	人民币元	6.46%		60,000,000.00		
光大银行鄞州支行	2013年10月28日	2023年10月28日	人民币元	6.88%		50,000,000.00		50,000,000.00
光大银行鄞州支行	2014年01月22日	2023年10月28日	人民币元	6.88%		50,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	345,000,000.00	--	50,000,000.00

24、股本

单位：元

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

25、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）	65,840,195.74			65,840,195.74
合计	65,840,195.74			65,840,195.74

26、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	34,515,067.37			34,515,067.37
合计	34,515,067.37			34,515,067.37

27、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	2,093,335,559.02	--
调整后年初未分配利润	2,093,335,559.02	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	215,941,732.20	--
应付普通股股利	38,207,069.82	
期末未分配利润	2,271,070,221.40	--

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。

28、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,564,699,112.03	2,483,442,203.25
其他业务收入	17,809,827.42	123,624.08
营业成本	2,158,947,118.10	1,957,580,500.20

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发及物业管理	2,551,112,276.72	2,145,456,296.10	2,466,072,466.70	1,939,846,862.27
租赁	13,586,835.31	12,961,062.00	17,369,736.55	17,733,637.93
合计	2,564,699,112.03	2,158,417,358.10	2,483,442,203.25	1,957,580,500.20

(3) 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
宁波地区	450,844,074.38	304,303,747.32	2,483,442,203.25	1,957,580,500.20
宁波以外地区	2,113,855,037.65	1,854,113,610.78		
合计	2,564,699,112.03	2,158,417,358.10	2,483,442,203.25	1,957,580,500.20

(4) 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	15,622,131.12	0.60%
第二名	13,254,350.34	0.51%
第三名	9,663,277.64	0.37%
第四名	9,587,573.77	0.37%
第五名	9,523,916.25	0.37%
合计	57,651,249.12	2.22%

29、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	132,424,849.35	130,357,540.86	
城市维护建设税	9,242,916.34	9,101,238.05	
教育费附加	7,203,162.56	6,503,608.10	
土地增值税	79,765,111.61	129,399,291.33	
合计	228,636,039.86	275,361,678.34	--

30、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	5,452,088.70	5,354,214.10
职工薪酬	915,445.65	2,874,648.72
租赁费	848,220.63	1,376,060.05
装修费	164,475.00	1,183,400.20
交际应酬费	6,631.00	
销售代理费	2,271,202.61	7,446,203.00

其他	1,176,763.95	1,617,402.25
合计	10,834,827.54	19,851,928.32

31、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	11,706,790.45	21,472,097.21
交际应酬费	3,447,749.81	5,843,761.50
各项税金	4,801,607.29	3,649,965.67
办公会务费	2,523,211.94	2,025,386.30
差旅及交通费用	1,071,814.43	1,105,470.21
水电费	1,777,189.25	1,489,151.60
聘请中介机构费用	1,372,866.04	1,349,566.04
固定资产折旧	1,207,236.22	1,070,283.37
信息披露费	94,339.62	
低值易耗品摊销	652,162.09	261,119.60
邮电、通讯费	260,740.55	683,770.33
租赁费	747,916.51	422,848.48
保险费	608,399.34	
技术服务费	3,409,103.67	
其他	2,473,259.53	2,110,114.11
合计	36,154,386.74	41,483,534.42

32、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	16,453,460.68	8,338,544.92
减：利息收入	686,750.04	478,671.87
银行手续费	183,193.18	346,308.89
未实现融资收益摊销	-26,182,170.44	-73,067,649.73
合计	-10,232,266.62	-64,861,467.79

33、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,674,002.68	-807,354.70
处置长期股权投资产生的投资收益	109,602,937.64	1,400,000.00
其他	911,780.82	
合计	108,840,715.78	592,645.30

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波同诚置业有限公司	-962,810.32	-468,267.65	
宁波陈婆渡置业有限公司	-711,192.36	-339,087.05	
合计	-1,674,002.68	-807,354.70	--

34、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	-20,732,067.90	2,867,182.68
合计	-20,732,067.90	2,867,182.68

35、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
其中：固定资产处置利得		1,500.00	
政府补助		190,000.00	
罚款收入		155.00	
违约金及补偿金收入	94,226.80	44,000.00	94,226.80
其他	336,936.77	111,966.53	336,936.77

合计	431,163.57	347,621.53	431,163.57
----	------------	------------	------------

(2) 计入当期损益的政府补助

无。

36、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	15,921.08		15,921.08
其中：固定资产处置损失	15,921.08		15,921.08
对外捐赠	2,158,000.00	1,610,000.00	2,158,000.00
滞纳金及罚款	27,199.04	94,206.23	27,199.04
违约金损失	365,143.24		365,143.24
其他	10,609.24	162,312.70	10,609.24
各项基金	2,215,301.41	2,250,462.46	2,215,301.41
合计	4,792,174.01	4,116,981.39	4,792,174.01

37、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	70,378,408.62	53,611,214.41
递延所得税调整	-2,939,533.75	-69,448.11
合计	67,438,874.87	53,541,766.30

38、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

单位：元

项目	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	215,941,732.20	194,950,867.61
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	114,307,043.46	143,150,142.24
期初股份总数	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数		
报告期因回购等减少股份数		

报告期缩股数		
报告期月份数	6	6
增加股份次月起至报告期期末的累计月数		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数		
发行在外的普通股加权平均数	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
基本每股收益	0.2035	0.1837
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.1077	0.1349

39、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到的往来款项等	364,145,068.65
房屋租赁收入	6,282,868.04
利息收入	684,090.55
收到国土局退回的土地出让金	1,367,698,110.86
合计	1,738,810,138.10

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的往来款项等	769,967,804.84
支付的各项费用	36,787,744.48
合计	806,755,549.32

40、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	215,941,732.20	194,563,990.30
加：资产减值准备	-20,732,067.90	2,867,182.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,296,756.29	6,473,082.94

无形资产摊销	261,439.48	235,182.30
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）	15,921.08	-1,500.00
财务费用（收益以“-”号填列）	16,453,460.68	8,338,544.92
投资损失（收益以“-”号填列）	-108,840,715.78	-592,645.30
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-5,078,101.24	-67,603.11
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	2,138,567.49	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-187,680,762.70	1,165,069,743.93
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	787,284,740.51	281,239,793.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,157,835,217.76	-788,383,102.94
经营活动产生的现金流量净额	-443,774,247.65	869,742,669.39
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	132,563,727.51	225,677,771.40
减：现金的期初余额	363,797,772.19	370,200,247.96
现金及现金等价物净增加额	-231,234,044.68	-144,522,476.56

(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：	--	--
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	146,600,000.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	146,600,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	49,402,551.86	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	97,197,448.14	
4. 处置子公司的净资产	36,997,062.36	
流动资产	878,329,746.06	
非流动资产	4,270,335.95	
流动负债	845,603,019.65	

(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	132,563,727.51	363,797,772.19
其中：库存现金	594,498.09	924,112.32
可随时用于支付的银行存款	131,969,229.42	362,873,659.87
三、期末现金及现金等价物余额	132,563,727.51	363,797,772.19

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

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

2、本企业的子公司情况

单位：元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
荣和置业集团有限公司	控股子公司	有限公司	杭州市	王久芳	房地产开发	126,800,000.00	100.00%	100.00%	76549623-9
宁波永元置业有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发	180,000,000.00	100.00%	100.00%	75626488-2
宁波市人民房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发	20,000,000.00	100.00%	100.00%	25407928-1
宁波荣安房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发	255,000,000.00	100.00%	100.00%	74736040-x
宁波荣和置业有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发	450,000,000.00	100.00%	100.00%	69138217-4
宁波荣居置业有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发	500,000,000.00	100.00%	100.00%	69507386-2
宁波康信置	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发	700,000,000	100.00%	100.00%	55112023-6

业有限公司						.00			
杭州荣安置业有限公司	控股子公司	有限公司	杭州市	王久芳	房地产开发	500,000,000.00	100.00%	100.00%	56055550-6
宁波投创荣安置业有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发	300,000,000.00	100.00%	100.00%	55799074-2
台州荣安置业有限公司	控股子公司	有限公司	台州市	王久芳	房地产开发	100,000,000.00	100.00%	100.00%	56589516-3
宁海荣安置业有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发	500,000,000.00	100.00%	100.00%	57366815-5
宁波荣安物业服务有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	物业管理	5,000,000.00	100.00%	100.00%	72040234-x
宁波康柏投资管理有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	实业投资、投资管理	5,000,000.00	100.00%	100.00%	56387819-1
宁波欧瑞装饰有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	刘盛领	建筑装饰工程设计、施工	6,000,000.00	100.00%	100.00%	56388919-x
宁波康恺投资管理有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	实业项目投资管理等	5,180,000.00	100.00%	100.00%	57366278-1
宁波荣安新材料实业有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	材料研发销售, 实业投资	20,000,000.00	100.00%	100.00%	59536146-1
浙江龙游天苑建设有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	祝翠泉	工程承包	65,000,000.00	100.00%	100.00%	66287146-2
宁波康晟房地产销售代理有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	周佩玉	房地产销售代理	6,200,000.00	100.00%	100.00%	58748423-4
宁波康美房屋租赁有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房屋租赁, 物业管理	189,000,000.00	100.00%	100.00%	59157318-4
台州荣方建设房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	台州市	王久芳	房地产开发	50,000,000.00	100.00%	100.00%	06563356-2
宁波东钱湖荣安置业有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发	10,000,000.00	100.00%	100.00%	09190072-4

宁波康瀚投资有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	投资与资产管理	480,000,000.00	100.00%	100.00%	09697298-9
------------	-------	------	-----	-----	---------	----------------	---------	---------	------------

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									
宁波同诚置业有限公司	有限公司	宁波市	钟建强	房地产开发	5,500.00 万元	49.00%	49.00%	合营	66206554-0
二、联营企业									
宁波陈婆渡置业有限公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发	33,000.00 万元	25.00%	25.00%	联营	06293778-X

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
宁波新曙光房地产开发有限公司	持有该公司 2% 的股权	05382322-X

5、关联方交易

(1) 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				
宁波陈婆渡置业有限公司	49,500,000.00	2014 年 01 月 15 日	2014 年 12 月 31 日	
荣安集团股份有限公司	490,000,000.00	2014 年 01 月 01 日	2014 年 12 月 31 日	
拆出				
宁波陈婆渡置业有限公司	25,252,533.32	2014 年 05 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	
荣安集团股份有限公司	494,000,000.00	2014 年 01 月 01 日	2014 年 12 月 31 日	

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
应收账款	宁波荣安实验中学	0.00	0.00	2,124,486.00	0.00
应收账款	宁波陈婆渡置业有限公司	6,700,000.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	宁波陈婆渡置业有限公司	0.00	0.00	4,000,000.00	0.00

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	荣安集团股份有限公司	64,888.41	4,064,888.41
其他应付款	宁波陈婆渡置业有限公司	20,247,466.68	0.00
应付利息	荣安集团股份有限公司	4,267,659.96	10,614,385.06

九、或有事项

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

按照房地产公司经营惯例，房地产开发商为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该住房抵押贷款保证责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记手续后解除。截止2014年6月30日公司子公司所提供担保住房按揭贷款余额为254,837,000.00元，由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

十、其他重要事项

1、其他

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

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	39,186,589.80	100.00%	2,748,209.99	7.01%	22,290,331.52	100.00%	2,023,118.55	9.08%

组合小计	39,186,589.80	100.00%	2,748,209.99	7.01%	22,290,331.52	100.00%	2,023,118.55	9.08%
合计	39,186,589.80	--	2,748,209.99	--	22,290,331.52	--	2,023,118.55	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	23,408,979.81	59.74%	1,170,448.99	4,118,292.13	18.48%	205,914.61
1 至 2 年	15,777,609.99	40.26%	1,577,761.00	18,172,039.39	81.52%	1,817,203.94
合计	39,186,589.80	--	2,748,209.99	22,290,331.52	--	2,023,118.55

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
杭州荣安置业有限公司	子公司	17,100,000.00	一年以内	43.64%
宁波欧瑞装饰有限公司	子公司	15,777,609.99	一至二年	40.26%
宁波新曙光房地产开发有限公司	关联方	5,000,000.00	一年以内	12.76%
宁波康园房地产开发有限公司	非关联方	1,052,999.99	一年以内	2.69%
宁波荣和置业有限公司	子公司	255,979.82	一年以内	0.65%
合计	--	39,186,589.80	--	100.00%

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	5,047,282,812.95	100.00%	252,680,540.73	5.01%	3,791,585,390.28	100.00%	190,241,069.51	5.02%
组合小计	5,047,282,812.95	100.00%	252,680,540.73	5.01%	3,791,585,390.28	100.00%	190,241,069.51	5.02%
合计	5,047,282,812.95	--	252,680,540.73	--	3,791,585,390.28	--	190,241,069.51	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	5,046,531,018.17	99.99%	252,326,550.91	3,790,373,062.28	99.97%	189,518,653.11
1 至 2 年	330,180.00	0.00%	33,018.00	330,180.00	0.01%	33,018.00
2 至 3 年	29,520.00	0.00%	8,856.00	29,520.00	0.00%	8,856.00
3 年以上	392,094.78	0.01%	312,115.82	852,628.00	0.02%	680,542.40
3 至 4 年	7,800.00	0.00%	4,680.00	7,800.00	0.00%	4,680.00
4 至 5 年	384,294.78	0.01%	307,435.82	844,828.00	0.02%	675,862.40
合计	5,047,282,812.95	--	252,680,540.73	3,791,585,390.28	--	190,241,069.51

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
宁波康瀚投资有限公司	子公司	2,258,616,205.61	一年以内	44.75%
宁波荣安房地产开发有限公司	子公司	1,148,665,511.68	一年以内	22.76%
台州荣安置业有限公司	子公司	531,177,488.95	一年以内	10.52%
宁海荣安置业有限公司	子公司	458,985,457.53	一年以内	9.09%
宁波投创荣安置业有限公司	子公司	219,800,000.00	一年以内	4.35%
合计	--	4,617,244,663.77	--	91.47%

(3) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
宁波康恺投资管理有限公司	子公司	160,000,000.00	3.17%
荣和置业集团有限公司	子公司	158,405,177.76	3.14%
宁波东钱湖荣安置业有限公司	子公司	95,831,176.64	1.90%
宁波康柏投资管理有限公司	子公司	15,050,000.00	0.30%
合计	--	429,286,354.40	8.51%

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
荣和置业集团有限公司	成本法	219,022,581.90	219,022,581.90		219,022,581.90	100.00%	100.00%				
宁波荣安物业管理有限公司	成本法	1,950,614.81	1,950,614.81		1,950,614.81	70.00%	70.00%				
宁波永元	成本法	12,687,48	12,687,48		12,687,48	5.00%	5.00%				

置业有限公司		1.16	1.16		1.16						
宁波市人民房地产开发有限公司	成本法	299,415,066.79	299,415,066.79		299,415,066.79	90.00%	90.00%				
宁波荣安房地产开发有限公司	成本法	870,293,060.72	870,293,060.72		870,293,060.72	100.00%	100.00%				
宁波康园房地产开发有限公司	成本法		679,955,952.10	-679,955,952.10							
宁波康柏投资管理有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100.00%	100.00%				
宁波康信置业有限公司	成本法	280,000,000.00	280,000,000.00		280,000,000.00	40.00%	40.00%				
宁波康恺投资管理有限公司	成本法	5,180,000.00	5,180,000.00		5,180,000.00	100.00%	100.00%				
宁波康晟房地产销售代理有限公司	成本法	6,200,000.00	6,200,000.00		6,200,000.00	100.00%	100.00%				
宁波荣安新材料实业有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100.00%	100.00%				
宁波东钱湖荣安置业有限公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	100.00%				
宁波新曙光房地产开发有限公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00	10.00%	10.00%				
宁波康瀚投资有限	成本法	652,757,714.02		652,757,714.02	652,757,714.02	48.60%	48.60%				

公司											
宁波同诚 置业有限 公司	权益法	44,004,65 4.74	40,628,15 1.21	-962,810. 32	39,665,34 0.89	49.00%	49.00%				
合计	--	2,436,511 ,174.14	2,440,332 ,908.69	-8,161,04 8.40	2,432,171 ,860.29	--	--	--			

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	1,620,738.07	16,914,632.84
其他业务收入	128,371,933.51	113,000,000.00
合计	129,992,671.58	129,914,632.84
营业成本	1,473,398.24	15,376,938.94

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
建筑材料	1,620,738.07	1,473,398.24	16,914,632.84	15,376,938.94
合计	1,620,738.07	1,473,398.24	16,914,632.84	15,376,938.94

(3) 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
宁波地区	1,620,738.07	1,473,398.24	16,914,632.84	15,376,938.94
合计	1,620,738.07	1,473,398.24	16,914,632.84	15,376,938.94

(4) 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	79,271,933.51	60.98%

第二名	20,600,000.00	15.85%
第三名	17,100,000.00	13.15%
第四名	11,400,000.00	8.77%
第五名	1,620,738.07	1.25%
合计	129,992,671.58	100.00%

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	131,432,244.64	
权益法核算的长期股权投资收益	-962,810.32	-468,267.65
处置长期股权投资产生的投资收益	40,647,361.92	
合计	171,116,796.24	-468,267.65

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波康园房地产开发有限公司	131,432,244.64		
合计	131,432,244.64		--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波同诚置业有限公司	-962,810.32	-468,267.65	
合计	-962,810.32	-468,267.65	--

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	186,970,066.56	111,850,153.90
加：资产减值准备	63,164,562.66	-10,331,021.09

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	723,727.72	713,517.73
无形资产摊销	258,056.15	234,637.84
投资损失（收益以“-”号填列）	-171,116,796.24	468,267.65
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-80,302.85	-390,315.07
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,817,108.97	-6,296,240.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,496,128,153.68	206,367,145.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,223,800,305.64	-63,735,830.22
经营活动产生的现金流量净额	-190,591,425.07	238,880,315.38
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	2,770,619.05	5,617,503.63
减：现金的期初余额	27,175,483.11	28,855,855.78
现金及现金等价物净增加额	-24,404,864.06	-23,238,352.15

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	109,587,016.56	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,129,787.95	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	26,182,170.44	
减：所得税影响额	32,004,710.31	
合计	101,634,688.74	--

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	6.42%	0.2035	0.2035
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.40%	0.1077	0.1077

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

单位：元

序号	财务报表项目	期末余额/	年初余额/	变动率
		本期金额	上期金额	(+/-)
(1)	预收款项	968,588,609.27	3,259,342,131.40	-70.28%
(2)	长期借款	670,000,000.00	70,000,000.00	857.14%
(3)	投资收益	108,840,715.78	592,645.30	18265.24%

- (1) 预收账款报告期期末余额较期初减少70.28%，主要原因系报告期“荣安华府”、“望江南”等项目交付结转收入所致。
- (2) 长期借款报告期期末余额较期初增加857.14%，主要原因系报告期发放银行贷款所致。
- (3) 投资收益报告期较上年同期增加18265.24%，主要原因系报告期处置子公司股权所致。

第十节 备查文件目录

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

荣安地产股份有限公司董事会

董事长：王久芳

二〇一四年八月二十六日