



荣安地产股份有限公司

RONGAN PROPERTY CO., LTD.

证券代码：000517 证券简称：荣安地产

2012 年半年度报告

荣安地产股份有限公司董事会

二〇一二年八月

2012 年半年度报告

一、重要提示

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

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司信息

A 股代码	000517	B 股代码	
A 股简称	荣安地产	B 股简称	
上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的法定中文名称	荣安地产股份有限公司		
公司的法定中文名称缩写	荣安地产		
公司的法定英文名称	RONGAN PROPERTY CO.,LTD.		
公司的法定英文名称缩写	RONGAN PROPERTY		
公司法定代表人	王久芳		
注册地址	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号(14-12)		
注册地址的邮政编码	315010		
办公地址	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 11 楼、15 楼、16 楼		
办公地址的邮政编码	315010		
公司国际互联网网址	http://www.rongan.com.cn/		
电子信箱	stock@000517.com		

(二) 联系人和联系方式

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

(三) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《证券时报》和《中国证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站网址	http://www.szse.cn/ http://www.cninfo.com.cn/
公司半年度报告备置地点	公司证券事务部

三、主要会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据和财务指标

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

是 否 不适用

主要会计数据

主要会计数据	报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	503,668,774.96	662,589,207.37	-23.98%
营业利润 (元)	105,090,268.10	151,162,529.32	-30.48%
利润总额 (元)	104,029,768.40	155,868,949.87	-33.26%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	82,087,696.42	110,196,695.74	-25.51%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	83,155,459.03	106,740,691.22	-22.1%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	1,315,766,997.94	-1,108,223,821.34	218.73%
	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产 (元)	11,028,921,274.99	10,325,829,311.80	6.81%
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	2,392,461,463.95	2,310,373,767.53	3.55%
股本 (股)	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00	0%

主要财务指标

主要财务指标	报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
基本每股收益 (元/股)	0.0773	0.1038	-25.53%
稀释每股收益 (元/股)	0.0773	0.1038	-25.53%
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.0784	0.1006	-22.07%
全面摊薄净资产收益率 (%)	3.43%	4.77%	-1.34%
加权平均净资产收益率 (%)	3.49%	5.62%	-2.13%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率 (%)	3.48%	4.62%	-1.14%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	3.54%	5.44%	-1.9%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	1.2398	-1.04	219.21%
	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度同期末增减 (%)
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	2.2543	2.1769	3.56%
资产负债率 (%)	78.31%	77.63%	0.68%

(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

适用 不适用

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

适用 不适用

3、存在重大差异明细项目

适用 不适用

4、境内外会计准则下会计数据差异的说明

无

(三) 扣除非经常性损益项目和金额

适用 不适用

项目	金额(元)	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,060,499.70	

其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额		
所得税影响额	7,262.91	
合计	-1,067,762.61	--

四、股本变动及股东情况

（一）股本变动情况

1、股份变动情况表

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

（二）证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

适用 不适用

2、公司股份总数及结构变动及所导致的公司资产负债结构的变动情况

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

（三）股东和实际控制人情况

1、报告期末股东总数

报告期末股东总数为 21,927 户。

2、前十名股东持股情况

前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
荣安集团股份有限公司	境内非国有法人	78.02%	828,000,000	828,000,000	质押	706,754,213
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	6%	63,667,851	63,667,851	司法	53,667,851

深圳市胜启投资有限公司	境内非国有法人	0.93%	9,917,689	9,917,689	质押	7,760,000
北京市华远集团有限公司	国有法人	0.36%	3,812,503	3,812,503		
宁波港集团有限公司	国有法人	0.25%	2,673,738	0		
中国工商银行—海富通中小盘股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.24%	2,499,954	0		
马素珍	境内自然人	0.22%	2,387,156	0		
中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.22%	2,318,225	0		
国信证券股份有限公司	境内非国有法人	0.19%	1,999,857	0		
王强	境内自然人	0.17%	1,780,000	0		
股东情况的说明						

前十名无限售条件股东持股情况

√ 适用 □ 不适用

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
宁波港集团有限公司	2,673,738	A 股	2,673,738
中国工商银行—海富通中小盘股票型证券投资基金	2,499,954	A 股	2,499,954
马素珍	2,387,156	A 股	2,387,156
中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	2,318,225	A 股	2,318,225
国信证券股份有限公司	1,999,857	A 股	1,999,857
王强	1,780,000	A 股	1,780,000
深圳市保银投资发展有限公司	1,697,612	A 股	1,697,612
李春波	1,628,301	A 股	1,628,301
西南证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,609,615	A 股	1,609,615
陈国峰	1,589,939	A 股	1,589,939

上述股东关联关系或（及）一致行动人的说明

- 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。
- 3、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。

3、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

是否有新实际控制人

□ 是 √ 否 □ 不适用

实际控制人名称	王久芳
实际控制人类别	个人

情况说明

控股股东名称：荣安集团股份有限公司

法定代表人：王久芳

成立日期：1999年11月

经营范围：房地产开发、经营；物业管理；工业与民用建筑、市政工程施工；通用机械设备制造（限于分支机构经营）；计算机软硬件开发、技术培训，建材通信设备的批发。

注册资本：50,000万元

股权结构：	股东名称	占总股本的比例
	王久芳及其一致行动人	100%

实际控制人情况介绍：

王久芳，男，1963年12月出生，汉族，大专，高级经济师、高级工程师。现任荣安集团股份有限公司董事长、荣安地产股份有限公司董事长兼总经理。

(3) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(4) 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、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

(四) 可转换公司债券情况

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	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)	其中：持有 限制性股票 数量(股)	期末持有股 票期权数量 (股)	变动原因	是否在股东 单位或其他 关联单位领 取薪酬
王久芳	董事长、总 经理	男	49	2011年05月 18日	2014年05月 17日	0	0	0	0	0	0	无	是
王麟山	董事	男	55	2011年05月 18日	2014年05月 17日	50,000	0	0	50,000	37,500	0	无	是
牛小军	董事	男	59	2011年05月 18日	2014年05月 17日	0	0	0	0	0	0	无	是
胡约翰	董事、董事 会秘书、副 总经理	男	40	2011年05月 18日	2014年05月 17日	50,000	0	0	50,000	37,500	0	无	否
俞康麒	董事、副总 经理	男	42	2011年05月 18日	2014年05月 17日	50,000	0	0	50,000	37,500	0	无	否
钟卫民	董事	男	40	2011年05月 18日	2014年05月 17日	50,000	0	0	50,000	37,500	0	无	否
沈成德	独立董事	男	49	2011年05月 18日	2014年05月 17日	0	0	0	0	0	0	无	否
贾生华	独立董事	男	50	2011年05月 18日	2014年05月 17日	0	0	0	0	0	0	无	否
邱海洋	独立董事	男	62	2011年05月 18日	2014年05月 17日	0	0	0	0	0	0	无	否

王信忠	监事	男	59	2011年05月18日	2014年05月17日	50,000	0	0	50,000	37,500	0	无	是
哈保民	监事	男	57	2011年05月18日	2014年05月17日	0	0	0	0	0	0	无	是
余亚萍	监事	女	48	2011年05月18日	2014年05月17日	0	0	0	0	0	0	无	是
刘 琰	监事	女	33	2011年08月12日	2014年05月17日	0	0	0	0	0	0	无	否
刘生波	监事	男	34	2011年05月18日	2014年05月17日	0	0	0	0	0	0	无	否
蓝冬海	副总经理	男	36	2011年05月18日	2014年05月17日	50,000	0	0	50,000	37,500	0	无	否
宋长虹	财务总监	男	41	2011年05月18日	2014年05月17日	50,000	0	0	50,000	37,500	0	无	否
合计	--	--	--	--	--	350,000	0	0	350,000	262,500	0	--	--

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

(二) 任职情况

在股东单位任职情况

适用 不适用

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

在其他单位任职情况

适用 不适用

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事和高级管理人员的薪酬方案由公司提名薪酬委员会制定，董事的薪酬方案经董事会同意后，提交股东大会审议通过后实施；高级管理人员的薪酬分配方案须报董事会批准。公司监事的薪酬由股东大会审议批准。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司高级管理人员的薪酬是根据行业总体薪酬水平和公司薪酬管理制度按规定发放。公司独立董事津贴是根据行业总体薪酬水平和上市公司一般发放标准，由公司董事会会议审议同意并提交股东大会审议通过后按规定发放。在公司任其他职务的董事、监事的薪酬按照其所任的其他职务根据公司薪酬管理制度发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，公司按规定的发放标准和发放时间支付董事、监事和高级管理人员的报酬。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

(五) 公司员工情况

在职员工的人数	500
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	

专业构成类别	专业构成人数
生产人员	87
销售人员	52
技术人员	12
财务人员	20
行政人员	77
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	9
本科	117
大专	86
高中及以下	36

公司员工情况说明

截止2012年6月30日，公司共有在册员工总数 500 人。

其中，房地产开发系统共有员工248人。

物业管理系统共有员工252人，学历构成如下：本科5人，大专29人，大专以下218人。

六、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

2012年上半年，房地产市场继续执行严格的限购和差别化信贷政策，政策调控的决心依然坚定。由于政府出台各种措施对自住合理购房给予支持和鼓励，以及价格回调对自住需求的刺激，刚性需求成为上半年商品房成交的主力。

公司围绕年初提出的“以战略为导向 向管理要效益 控制风险 稳健发展”的发展思路，顺应市场形势，积极应对，加强营销力度。2012年上半年，公司适时推出宁波“荣安蝶园”和杭州“望江南”两个满足刚需的新盘。两个楼盘的高性价比引发了市场的热捧。另一方面，在售的“荣安府”、“荣合公馆”、“荣安心居”、“荣安华府”等项目由于营销得力，也取得了不俗的销售业绩。

2012年上半年，公司累计实现销售合同金额251194.32万元，实现结算面积4.87万平方米，实现结算收入49669.48万元。

下半年，房地产调控政策难言放松，未来市场依然形势严峻。随着刚性需求与改善型需求的进一步释放，以价换量仍是房地产公司快速回笼资金、降低财务风险的有效途径。

在市场销售上，公司将密切关注市场的变化，顺应市场的需求，坚持合理的市场定价，采取灵活的销售策略，积极推盘，实现快速周转。

在项目拓展方面，积极拓展与公司资源可匹配的项目，谨慎布局，争取以合理成本获取优质的土地资源，确保公司可持续发展。

在内部管理上，不断完善科学管理体制，优化管控流程，加强标准化建设，逐步推进信息化系统各专业模块的上线使用，积极推进绩效管理体系，充分发挥科学管理的效用。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本报告期盈利预测或经营计划是否低 20% 以上或高 20% 以上：

□ 是 √ 否 □ 不适用

公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

公司主要控股子公司江苏荣安置业有限公司（公司拥有100%股权）注册资本10,000万元，主要承建尚湖中央花园项目。本报告期内，尚湖中央花园二期、三期部份交付，江苏荣安置业有限公司实现营业收入49324.16万元，实现净利润10581.42万元。

公司主要控股子公司宁波康园房地产开发有限公司（公司拥有100%股权）注册资本50,000万元，主要承建荣安府、荣安琴湾、荣安和院等项目。本报告期内，荣安琴湾、荣安和院部分余房交付，宁波康园房地产开发有限公司实现营业收入296.06万元，实现净利润-4845.06万元。

可能对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的所有风险因素

1、公司所处的房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，公司主要项目所在地宁波、杭州、台州等地区均已实施限购、限贷等调控措施，对当地楼市有较大影响，增加了公司的销售难度。对于像公司这样单纯以商品住宅为主要产品的公司来说，拓展经营范围，进行多业态开发，同时寻求新的投资领域和利润增长点，实现多元化经营，尤为重要。上半年，公司一方面积极迎合市场需求，及时调整产品结构，重点开发刚性需求为主的快去化率产品，打造高性价比的产品，保障公司稳健发展。另一方面，公司积极探索新的产业领域，新材料、新能源以及房地产的上下游产业都是公司致力于拓展业务空间的首选行业。今年上半年，公司还成立了新材料投资公司，组建专业的团队对上述行业领域的有关项目进行调研、考察和筹划。以期为公司持续发展开辟新的利润增长点，提高公司抗风险能力。

2、房地产项目开发周期长，投资大。随着土地成本的日渐高企及其他人工成本等各种生产要素成本的上涨，房地产行业的毛利率逐年呈下降趋势，从事房地产行业的经营风险逐渐显现。为此，公司坚持科学管理，精耕细作。自今年上半年开始，实行全面运营管控和标准化管理，优化流程，严格控制各项成本，向管理要效益。

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、分产品情况表

单位：元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产开发、经营	496,961,849.00	232,539,738.68	53.21%	-24.45%	-33.71%	6.54%
物业管理	6,706,925.96	6,762,839.07	-0.83%	101.61%	4.89%	92.98%
分产品						
房地产开发、经营	496,961,849.00	232,539,738.68	53.21%	-24.45%	-33.71%	6.54%
物业管理	6,706,925.96	6,762,839.07	-0.83%	101.61%	4.89%	92.98%

(2) 主营业务分地区情况

单位：元

地区	营业收入	营业收入比上年同期增减(%)
浙江省内	10,427,164.96	-97%
浙江省外	493,241,610.00	57.11%

主营业务分地区情况的说明

主营业务分浙江省内和浙江省外，浙江省外主要是江苏荣安开发的尚湖中央花园实现的收入，浙江省内主要是荣安琴湾、荣安和院、水尚阑珊余房收入及物业管理收入。

主营业务构成情况的说明

主营业务主要包括房地产开发和物业管理。

(3) 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用 不适用

(4) 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

适用 不适用

(5) 利润构成与上年相比发生重大变化的原因分析

适用 不适用

(6) 占净利润 10%以上参股公司业务性质、主要产品或服务 and 净利润等情况

适用 不适用

(7) 经营中的问题与困难

参见管理层讨论与分析

2、与公允价值计量相关的内部控制制度情况

适用 不适用

3、持有外币金融资产、金融负债情况

适用 不适用

(二) 公司投资情况

1、募集资金总体使用情况

适用 不适用

2、募集资金承诺项目情况

适用 不适用

3、募集资金变更项目情况

适用 不适用

4、重大非募集资金投资项目情况

适用 不适用

(三) 董事会下半年的经营计划修改计划

适用 不适用

(四) 对 2012 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

(五) 董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(六) 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

适用 不适用

(七) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的讨论结果

适用 不适用

(八) 公司现金分红政策的制定及执行情况

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

（九）利润分配或资本公积金转增预案

适用 不适用

（十）公司 2011 年度期末累计未分配利润为正但未提出现金分红预案的情况

适用 不适用

（十一）其他披露事项

无

（十二）公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排（本表仅适用于发行公司可转换债券的上市公司填写）

适用 不适用

七、重要事项

（一）公司治理的情况

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。

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

（二）以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股方案的执行情况

适用 不适用

（三）重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本期公司无重大诉讼、仲裁事项。

（四）破产重整相关事项

适用 不适用

（五）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、证券投资情况

适用 不适用

2、持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

3、持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

4、买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

（六）资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

2、出售资产情况

适用 不适用

3、资产置换情况

适用 不适用

4、企业合并情况

适用 不适用

5、自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

适用 不适用

(七) 公司大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说明

适用 不适用

(八) 公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

(九) 重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

3、共同对外投资的重大关联交易

适用 不适用

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	向关联方提供资金（万元）						关联方向上市公司提供资金（万元）					
		期初余额	发生额	偿还额	期末余额	利息收入	利息支出	期初余额	发生额	偿还额	期末余额	利息收入	利息支出
非经营性													
荣安集团股份有限公司	母公司	0	0	0	0	0	0	197,616.49	54,000	89,700	161,916.49	0	5,699.32
小计		0	0	0	0	0	0	197,616.49	54,000	89,700	161,916.49	0	5,699.32
经营性													
小计													
合计		0	0	0	0	0	0	197,616.49	54,000	89,700	161,916.49	0	5,699.32
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(万元)		0											
其中：非经营性发生额（万元）		0											
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（万元）		0											
其中：非经营性余额（万元）		0											
关联债权债务形成原因		因银行还贷或其他临时资金周转需要，公司在不特定时间内有资金周转需求，经与控股股东荣安集团股份有限公司协商，荣安集团股份有限公司同意临时借调资金供公司周转，以支持公司业务开展。											
关联债权债务清偿情况		报告期清偿债务 89700 万元。											
与关联债权债务有关的承诺		经公司 2012 年第一次临时股东大会现场投票与网络投票审议通过，并经荣安集团股份有限公司同意，2011 年 10 月 1 日至 2012 年 9 月 30 日期间，公司及控股子公司向荣安集团股份有限公司临时借款的日均余额不超过 27 亿元人民币，并按照银行同期贷款基准利率支付资金占用费，支付的资金占用费总额不超过 18000 万元。											
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		满足公司在不特定时间内的资金周转需求，有助于公司业务的开展。											

报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

适用 不适用

5、其他重大关联交易

无

(十) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

适用 不适用

(2) 承包情况

适用 不适用

(3) 租赁情况

适用 不适用

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 （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）		52,502		报告期末实际对外担保余额 合计（A4）		51,000		
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）

报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	9,600	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	9,600
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)	0	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	0
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	62,102	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	60,600
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例			25.33%
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)			21,000
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)			21,000
未到期担保可能承担连带清偿责任说明			无
违反规定程序对外提供担保的说明			无

3、委托理财情况

适用 不适用

4、日常经营重大合同的履行情况

适用 不适用

5、其他重大合同

适用 不适用

公司于2009年12月14日以230700.6万元的价格竞得宁波市鄞州新城区庙堰-4号A、B、C地块的国有土地使用权。2010年，公司控股子公司宁波康信置业有限公司与宁波市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。因该宗地块所在村村民有上访等原因，导致该重大合同未能按约定的进度执行。经合同双方协商，同意解除上述《合同》，并于2012年6月21日签署了《解除〈国有建设用地使用权出让合同〉协议书》。

(十一) 发行公司债的说明

适用 不适用

(十二) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	北京市华远集团有限公司和深圳市新海投资控股有限公司	承诺自公司股票恢复上市之日起三年内不转让其所持有公司的股份和不申请上市流通。	2008 年 12 月 15 日	自公司股票恢复上市之日起三年内 (2009 年 9 月 11 日-2012 年 9 月 11 日)	截止本报告披露日,上述承诺正处于履行期。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产置换时所作承诺	北京市华远集团有限公司	北京市华远集团有限公司作出如下承诺:至整体资产负债交割日未获得有关债权人同意转让的部分债务,在随同资产出售给北京市华远集团有限公司后,若有关公司向本公司追索债务,则由北京市华远集团有限公司负责偿还。	2009 年 04 月 08 日		截止本报告披露日,上述承诺正处于履行期,未有实际承诺履行的情形发生。
发行时所作承诺	荣安集团股份有限公司	荣安集团承诺:荣安集团认购甬成功本次非公开发行的股份,自本次非公开发行及重大资产重组完成之日(以公司股票恢复上市之日为起始日)起五年内不得转让,上述锁定期届满后的五年内,如果通过证券交易所挂牌交易进行减持,减持价格不低于 15 元,甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时,减持价格将按相应比例进行调整。	2008 年 12 月 15 日	自公司股票恢复上市之日起五年内 (2009 年 9 月 11 日-2014 年 9 月 11 日)	截止本报告披露日,上述承诺正处于履行期。
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	√ 是 □ 否 □ 不适用				
未完成履行的具体原因及下一步计划	√ 不适用				
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	√ 是 □ 否 □ 不适用				
承诺的解决期限	重组完成后一年内				
解决方式	将宁波明州建设有限公司股权转让给无关联关系的独立第三方				

承诺的履行情况	2010年5月30日,宁波明州建设有限公司全部股权已转让给独立第三方。2010年6月2日,该公司股权转让的工商变更登记完成。承诺履行完毕。
---------	---

2、公司资产或项目存在盈利预测,且报告期仍处在盈利预测期间,公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

(十三) 其他综合收益细目

单位:元

项目	本期	上期
1.可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	0.00	0.00
减:可供出售金融资产产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	0.00	0.00
减:按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
3.现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额	0.00	0.00
减:现金流量套期工具产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
转为被套期项目初始确认金额的调整额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
4.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
减:处置境外经营当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
减:由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	0.00	0.00
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

(十四) 报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 1-6 月	公司本部	电话沟通	个人	普通投资者	公司的基本情况、经营状况等
2012 年 02 月 07 日	公司会议室	实地调研	机构	厦门普尔投资管理有限公司	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012 年 02 月 16 日	公司会议室	实地调研	机构	上投摩根基金	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012 年 02 月 16 日	公司会议室	实地调研	机构	泽熙投资管理有限公司	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012 年 02 月 21 日	公司会议室	实地调研	机构	三菱日联证券	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012 年 02 月 22 日	公司会议室	实地调研	机构	瑞士信贷	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012 年 02 月 23 日	公司会议室	实地调研	机构	中银基金	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012 年 02 月 23 日	公司会议室	实地调研	机构	海富通基金	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012 年 02 月 23 日	公司会议室	实地调研	机构	富国基金	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012 年 02 月 23 日	公司会议室	实地调研	机构	大成基金	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012 年 02 月 23 日	公司会议室	实地调研	机构	华安基金	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012 年 02 月 24 日	公司会议室	实地调研	机构	湘财证券	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等
2012 年 02 月 24 日	公司会议室	实地调研	机构	泽熙投资管理有限公司	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等

(十五) 聘任、解聘会计师事务所情况

半年报是否经过审计

是 否 不适用

是否改聘会计师事务所

是 否 不适用

(十六) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人和收购人处罚及整改情况

适用 不适用

(十七) 其他重大事项的说明

适用 不适用

(十八) 本公司转债担保人盈利能力、资产状况和信用状况发生重大变化的情况

(本表仅适用于发行公司可转换债券的上市公司填写)

适用 不适用

(十九) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
2012-001 关于召开 2012 年第一次临时股东大会的提示性公告	《证券时报》D014 版,《中国证券报》	2012 年 01 月 05 日	巨潮咨询网 http://www.cninfo.com.cn/information/companyinfo.html
2012-002 2012 年第一次临时股东大会决议公告	《证券时报》D013 版,《中国证券报》	2012 年 01 月 10 日	巨潮咨询网 http://www.cninfo.com.cn/information/companyinfo.html
2012-003 第八届董事会 2012 年第二次临时会议决议公告 2012-004 关于拟与阿拉善盟李井滩生态移民示范区管理委员会签署战略合作框架协议的公告	《证券时报》C017 版,《中国证券报》	2012 年 01 月 13 日	巨潮咨询网 http://www.cninfo.com.cn/information/companyinfo.html
2012-005 2011 年度业绩预告	《证券时报》C004 版,《中国证券报》	2012 年 01 月 20 日	巨潮咨询网 http://www.cninfo.com.cn/information/companyinfo.html
2012-006 第八届董事会 2012 年第三次临时会议决议公告	《证券时报》D033 版,《中国证券报》	2012 年 03 月 01 日	巨潮咨询网 http://www.cninfo.com.cn/information/companyinfo.html
2012-007 第八届董事会 2012 年第四次临时会议决议公告 荣安地产股份有限公司关于实施《企业内部控制基本规范》的工作方案	《证券时报》D020 版,《中国证券报》	2012 年 03 月 28 日	巨潮咨询网 http://www.cninfo.com.cn/information/companyinfo.html
2012-008 第八届董事会第四次会议决议公告 2012-009 荣安地产股份有限公司 2011	《证券时报》D057 版,《中国证券报》	2012 年 04 月 06 日	巨潮咨询网 http://www.cninfo.com.cn/information/companyinfo.html

年年度报告摘要 2012-010 投资成立子公司的公告 2012-011 关于召开 2011 年度股东大会的通知 2012-012 第八届监事会第四次会议决议公告			
2012-013 荣安地产股份有限公司 2012 年第一季度报告摘要	《证券时报》D053 版,《中国证券报》	2012 年 04 月 25 日	巨潮咨询网 http://www.cninfo.com.cn/information/companyinfo.html
2012-014 2011 年度股东大会决议公告	《证券时报》D009 版,《中国证券报》	2012 年 05 月 11 日	巨潮咨询网 http://www.cninfo.com.cn/information/companyinfo.html
2012-015 第八届董事会 2012 年第五次临时会议决议公告 2012-016 关于解除《国有建设用地使用权出让合同》的公告 2012-017 关于召开 2012 年第二次临时股东大会的通知	《证券时报》C009 版,《中国证券报》	2012 年 06 月 22 日	巨潮咨询网 http://www.cninfo.com.cn/information/companyinfo.html

八、财务会计报告

(一) 审计报告

半年报是否经过审计

是 否 不适用

(二) 财务报表

是否需要合并报表:

是 否 不适用

如无特殊说明,财务报告中的财务报表的单位为:人民币元

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	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			

货币资金	七、1	830,056,202.06	472,898,309.61
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	七、3	2,000,000.00	2,221,009.25
应收账款	七、6	48,660,531.75	20,039,631.75
预付款项	七、8	8,098,551.22	7,400,682.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、7	15,287,513.51	20,469,156.05
买入返售金融资产			
存货	七、9	9,896,285,690.32	9,733,616,190.23
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		10,800,388,488.86	10,256,644,978.89
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、15	24,897,226.14	25,082,303.82
投资性房地产			
固定资产	七、17	147,170,622.15	9,689,535.30
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、23	1,151,354.72	1,115,710.27
开发支出			
商誉			

长期待摊费用			
递延所得税资产	七、26	55,313,583.12	33,296,783.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		228,532,786.13	69,184,332.91
资产总计		11,028,921,274.99	10,325,829,311.80
流动负债：			
短期借款	七、29	10,000,000.00	10,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七、32	775,706,155.22	913,845,182.85
预收款项	七、33	3,530,971,209.58	1,952,126,816.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、34	8,491,962.81	15,938,704.42
应交税费	七、35	61,386,893.08	192,865,637.38
应付利息	七、36	65,216,872.71	129,316,271.01
应付股利	七、37	492,358.24	492,358.24
其他应付款	七、38	1,707,894,359.40	2,030,870,574.37
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	七、40	1,533,300,000.00	1,714,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,693,459,811.04	6,959,455,544.27
非流动负债：			
长期借款	七、42	943,000,000.00	1,056,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			

递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		943,000,000.00	1,056,000,000.00
负债合计		8,636,459,811.04	8,015,455,544.27
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、47	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
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	七、53	1,331,153,968.95	1,249,066,272.53
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,392,461,463.95	2,310,373,767.53
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		2,392,461,463.95	2,310,373,767.53
负债和所有者权益（或股东权益）总计		11,028,921,274.99	10,325,829,311.80

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		30,377,709.79	58,988,941.63
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		1,042,329.70	1,088,587.16
应收利息			
应收股利		86,846,811.22	142,771,008.51
其他应收款	十五、2	4,138,602,495.42	1,495,824,725.94
存货		5,476,693.19	9,342,731.49
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产			
流动资产合计		4,262,346,039.32	1,708,015,994.73
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	2,832,444,632.93	2,806,429,710.61
投资性房地产			
固定资产		6,639,134.68	7,194,768.29
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			0.00
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,149,410.30	1,113,299.17
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			230,262.17
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,840,233,177.91	2,814,968,040.24
资产总计		7,102,579,217.23	4,522,984,034.97
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,100,809.33	898,656.93
预收款项			
应付职工薪酬		1,836,602.38	4,024,074.00
应交税费		-1,606,749.97	-1,763,116.20
应付利息		57,007,916.71	120,014,687.72
应付股利		492,358.24	492,358.24
其他应付款		4,054,565,414.04	1,597,595,421.02
一年内到期的非流动负债			

其他流动负债			
流动负债合计		4,113,396,350.73	1,721,262,081.61
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		0.00	0.00
负债合计		4,113,396,350.73	1,721,262,081.61
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
资本公积		2,416,974,950.79	2,416,974,950.79
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		38,114,576.67	38,114,576.67
一般风险准备			
未分配利润		-527,214,155.96	-714,675,069.10
外币报表折算差额			
所有者权益（或股东权益）合计		2,989,182,866.50	2,801,721,953.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,102,579,217.23	4,522,984,034.97

3、合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		503,668,774.96	662,589,207.37
其中：营业收入	七、54	503,668,774.96	662,589,207.37
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		398,393,429.18	511,293,628.37

其中：营业成本	七、54	239,302,577.75	357,718,262.25
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	七、56	101,145,023.52	92,669,162.77
销售费用		15,620,176.39	13,121,924.91
管理费用		41,173,481.30	41,236,935.24
财务费用		303,827.57	-171,187.82
资产减值损失	七、59	848,342.65	6,718,531.02
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)	七、58	-185,077.68	-133,049.68
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益		-185,077.68	-133,049.68
汇兑收益(损失以“-” 号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		105,090,268.10	151,162,529.32
加：营业外收入	七、60	117,346.32	5,865,523.46
减：营业外支出	七、61	1,177,846.02	1,159,102.91
其中：非流动资产处置 损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号 填列)		104,029,768.40	155,868,949.87
减：所得税费用	七、62	21,942,071.98	45,672,254.13
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		82,087,696.42	110,196,695.74
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		82,087,696.42	110,196,695.74
少数股东损益			

六、每股收益：		--	--
（一）基本每股收益		0.0773	0.1038
（二）稀释每股收益		0.0773	0.1038
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		82,087,696.42	110,196,695.74
归属于母公司所有者的综合收益总额		82,087,696.42	110,196,695.74
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

4、母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十五、4	130,105,681.51	5,731,088.72
减：营业成本	十五、4	19,550,231.18	4,198,321.01
营业税金及附加		6,189,070.37	86,007.73
销售费用			
管理费用		12,955,527.71	22,270,714.51
财务费用		-98,688.23	-39,418.58
资产减值损失		139,093,566.82	916,936.52
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）	十五、5	235,412,365.08	-133,049.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-185,077.68	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		187,828,338.74	-21,834,522.15
加：营业外收入		3.46	3,264.00
减：营业外支出		137,166.89	323,940.37
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		187,691,175.31	-22,155,198.52
减：所得税费用		230,262.17	-12,461.70

四、净利润(净亏损以“一”号填列)		187,460,913.14	-22,142,736.82
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		187,460,913.14	-22,142,736.82

5、合并现金流量表

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	2,049,461,168.52	835,783,560.82
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	66,070,154.77	13,122,705.81
经营活动现金流入小计	2,115,531,323.29	848,906,266.63
购买商品、接受劳务支付的现金	414,537,861.72	1,610,583,465.00
客户贷款及垫款净增加额		0.00
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	36,765,671.01	31,540,871.48

金		
支付的各项税费	281,771,797.82	148,613,808.07
支付其他与经营活动有关的现金	66,688,994.80	166,391,943.42
经营活动现金流出小计	799,764,325.35	1,957,130,087.97
经营活动产生的现金流量净额	1,315,766,997.94	-1,108,223,821.34
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	297,869.15	2,648,999.90
投资支付的现金		17,150,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	297,869.15	19,798,999.90
投资活动产生的现金流量净额	-297,869.15	-19,798,999.90
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,768,488,379.61	2,082,904,087.46
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	1,768,488,379.61	2,082,904,087.46
偿还债务支付的现金	2,419,188,379.61	746,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	285,611,236.34	141,462,303.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		

支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,704,799,615.95	887,462,303.27
筹资活动产生的现金流量净额	-936,311,236.34	1,195,441,784.19
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	379,157,892.45	67,418,962.95
加：期初现金及现金等价物余额	448,548,309.61	165,293,121.42
六、期末现金及现金等价物余额	827,706,202.06	232,712,084.37

6、母公司现金流量表

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	24,904,247.35	4,326,451.72
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,052,396,674.18	1,856,331,058.87
经营活动现金流入小计	6,077,300,921.53	1,860,657,510.59
购买商品、接受劳务支付的现金	18,226,717.91	5,570,270.37
支付给职工以及为职工支付的现金	7,082,000.53	15,444,979.58
支付的各项税费	7,087,124.77	244,738.77
支付其他与经营活动有关的现金	6,847,184,833.38	1,891,430,062.58
经营活动现金流出小计	6,879,580,676.59	1,912,690,051.30
经营活动产生的现金流量净额	-802,279,755.06	-52,032,540.71
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	235,597,442.76	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	235,597,442.76	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	217,299.15	159,569.90

投资支付的现金	26,200,000.00	78,330,000.00
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	26,417,299.15	78,489,569.90
投资活动产生的现金流量净额	209,180,143.61	-78,489,569.90
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,581,488,379.61	510,415,707.85
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	1,581,488,379.61	510,415,707.85
偿还债务支付的现金	897,000,000.00	360,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	120,000,000.00	1,702,773.50
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,017,000,000.00	361,702,773.50
筹资活动产生的现金流量净额	564,488,379.61	148,712,934.35
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	-28,611,231.84	18,190,823.74
加：期初现金及现金等价物余额	58,988,941.63	9,371,904.18
六、期末现金及现金等价物余额	30,377,709.79	27,562,727.92

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数 股东 权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,061,307,495.00						1,249,066,272.53			2,310,373,767.53
加：会计政策变更										
前期差错更正										

正											
其他											
二、本年年初余额	1,061,307,495.00						1,249,066,272.53				2,310,373,767.53
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							82,087,696.42				82,087,696.42
(一) 净利润							82,087,696.42				82,087,696.42
(二) 其他综合收益											
上述(一)和(二)小计							82,087,696.42				82,087,696.42
(三) 所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配											
4. 其他											
(五) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(六) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(七) 其他											
四、本期期末余额	1,061,307,495.00						1,331,153,968.95				2,392,461,463.95

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数 股东 权益	所有者权益合计
	实收资本（或股 本）	资本 公积	减：库 存股	专项 储备	盈余 公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,061,307,495.00						844,315,775.42			1,905,623,270.42
加：同一控制下企业合 并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,061,307,495.00						844,315,775.42			1,905,623,270.42
三、本期增减变动金额（减 少以“-”号填列）							110,196,695.74			110,196,695.74
（一）净利润							110,196,695.74			110,196,695.74
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							110,196,695.74			110,196,695.74
（三）所有者投入和减少资 本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的 分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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					954,512,471.16		2,015,819,966.16

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79			38,114,576.67		-714,675,069.10	2,801,721,953.36
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79			38,114,576.67		-714,675,069.10	2,801,721,953.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							187,460,913.14	187,460,913.14
（一）净利润							187,460,913.14	187,460,913.14
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							187,460,913.14	187,460,913.14
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								

3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79			38,114,576.67		-527,214,155.96	2,989,182,866.50

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79			38,114,576.67		-1,062,227,043.41	2,454,169,979.05
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79			38,114,576.67		-1,062,227,043.41	2,454,169,979.05
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）							-22,142,736.82	-22,142,736.82
（一）净利润							-22,142,736.82	-22,142,736.82
（二）其他综合收益								

上述(一)和(二)小计							-22,142,736.82	-22,142,736.82
(三)所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七)其他								
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79			38,114,576.67		-1,084,369,780.23	2,432,027,242.23

(三) 公司基本情况

(一) 公司概况

公司名称：荣安地产股份有限公司

企业法人营业执照注册号：330200000013909

中华人民共和国组织机构代码证：14406856-5

注册地址：浙江省宁波市海曙区灵桥路513号（14-12）

注册资本：1,061,307,495元

法定代表人：王久芳

公司所属行业：房地产开发与经营业

（二）经营范围

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

（三）历史沿革

荣安地产股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）的前身为成功信息产业（集团）股份有限公司（以下简称“甬成功”），系经宁波市人民政府甬政[1989]24号文批准，由宁波机床总厂股份制改组设立，于1989年5月19日在宁波市工商行政管理局登记注册，取得注册号为33020000013909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（每股面值1元）。

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更正

1、财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

以公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

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

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

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

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

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

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

无

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

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

(2) 外币财务报表的折算

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

9、金融工具

(1) 金融工具的分类

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) 金融工具的确认依据和计量方法

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。

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。

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。

其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

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。

(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）减值准备计提

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

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

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

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

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

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

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

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

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	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%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3 年以上		
3—4 年	60%	60%
4—5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由：

对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项。

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

先进先出法 加权平均法 个别认定法 其他

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

永续盘存制 定期盘存制 其他

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

本公司低值易耗品发生时，采用一次摊销法。

包装物

摊销方法：一次摊销法

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定初始投资成本：

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

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

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

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

C、投资者投入的长期股权投资，按投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认

①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注四、6进行处理。

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

②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

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

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

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

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

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

③其他股权投资

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

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

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

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

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

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

③长期股权投资减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。

13、投资性房地产

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

(2) 投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。

(3) 本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

①对于建筑物,参照固定资产的后续计量政策进行折旧。

②对于土地使用权,参照无形资产的后续计量政策进行摊销。

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

投资性房地产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

无

(3) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用直线法计提固定资产折旧。

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40年	5%	4.75%-2.38%
机器设备	10-15年	5%	9.50%-6.33%
电子设备	3-5年	5%	31.67%-19.00%
运输设备	4-5年	5%	23.75%-19.00%
其他设备	3-5年	5%	31.67%-19.00%
融资租入固定资产:	--	--	--
其中: 房屋及建筑物	20-40年	5%	4.75%-2.38%
机器设备	10-15年	5%	9.50%-6.33%
电子设备	3-5年	5%	31.67%-19.00%
运输设备	4-5年	5%	23.75%-19.00%
其他设备	3-5年	5%	31.67%-19.00%

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

固定资产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。

(5) 其他说明

无

15、在建工程

(1) 在建工程的类别

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用计入当期损益。

(2) 借款费用资本化期间

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

17、生物资产

无

18、油气资产

无

19、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性。

项目	预计使用寿命	依据
软件	10	

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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

(4) 无形资产减值准备的计提

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

（6）内部研究开发项目支出的核算

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

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

20、长期待摊费用摊销方法

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

21、附回购条件的资产转让

无

22、预计负债

预计负债是因或有事项可能产生的负债，包括对外提供担保、未决诉讼、产品质量保证、重组义务等产生的预计负债。

（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。

23、股份支付及权益工具

无

24、回购本公司股份

无

25、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

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

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

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

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

②在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：

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

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

26、政府补助

(1) 类型

(2) 会计处理方法

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

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

27、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

本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。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- (1) 该项交易不是企业合并。
- (2) 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）。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，应当确认以前期间未确认的递延所得税资产。

本公司对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，应当确认相应的递延所得税资产：

- (1) 暂时性差异在可预见的未来很可能转回。
- (2) 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，应当以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(2) 确认递延所得税负债的依据

除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司应当确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

- (1) 商誉的初始确认。
- (2) 同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：
 - ① 该项交易不是企业合并。
 - ② 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）。

与子公司、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，应当按照所得税准则第十二条的规定确认。

本公司对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，应当确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：

- (1) 投资企业能够控制暂时性差异转回的时间。
- (2) 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

28、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

(1) 租入资产

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

(2) 租出资产

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

(2) 融资租赁会计处理

无

29、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

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

(2) 持有待售资产的会计处理方法

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

30、资产证券化业务

无

31、套期会计

无

32、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否 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 不适用

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否 不适用

33、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否 不适用

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否 不适用

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否 不适用

34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无

(五) 税项

1、公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	销售税抵减可抵扣的进项税	17%
消费税		
营业税	预收房款、物业管理、租赁收入	5%
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	实际缴纳流转税额	5%
土地增值税	增值额或预征	超率累计税率

2、税收优惠及批文

无

3、其他说明

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

宁波康美房屋租赁有限公司在成立后一年内企业所得税核定征收，核定应税所得率15%；宁波欧瑞装饰有限公司企业所得税核定征收，核定应税所得率4%。

（六）企业合并及合并财务报表

企业合并及合并财务报表的总体说明：

报告期内，公司未发生企业合并，新设子公司三家，合并范围发生变化。

1、子公司情况

报告期内，公司共有子公司21家，分别为宁波康园房地产开发有限公司、宁波荣安房地产开发有限公司、宁波永元置业有限公司、宁波荣和置业有限公司、宁波投创荣安置业有限公司、宁波荣居置业有限公司、宁波康信置业有限公司、江苏荣安置业有限公司、杭州荣安置业有限公司、台州荣安置业有限公司、宁海荣安置业有限公司、荣和置业集团有限公司、宁波康柏投资管理有限公司、宁波欧瑞装饰有限公司、宁波绿迪景观工程有限公司、宁波市人民房地产开发有限公司、宁波康恺投资管理有限公司、宁波康晟房地产销售代理有限公司、宁波荣安新材料实业有限公司、宁波荣安物业服务有限公司、宁波同诚置业有限公司。

(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	币种	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	CNY	房地产开发	255,000,000.00		100%	100%	是			
宁波康园房地产开发有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	500,000,000.00	CNY	房地产开发	500,000,000.00		100%	100%	是			
荣和置业集团有限公司	有限公司	杭州市	房地产开发	126,800,000.00	CNY	房地产开发	126,800,000.00		100%	100%	是			
宁波永元置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	180,000,000.00	CNY	房地产开发	180,000,000.00		100%	100%	是			
宁波市人民房地产开发有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	20,000,000.00	CNY	房地产开发	20,000,000.00		100%	100%	是			
江苏荣安置业有限公司	有限公司	常熟市	房地产开发	100,000,000.00	CNY	房地产开发	100,000,000.00		100%	100%	是			
宁波荣和置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	450,000,000.00	CNY	房地产开发	450,000,000.00		100%	100%	是			
宁波荣居置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	500,000,000.00	CNY	房地产开发	500,000,000.00		100%	100%	是			

宁波康信置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	700,000,000.00	CNY	房地产开发	700,000,000.00		100%	100%	是			
杭州荣安置业有限公司	有限公司	杭州市	房地产开发	500,000,000.00	CNY	房地产开发	500,000,000.00		100%	100%	是			
宁波投创荣安置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	300,000,000.00	CNY	房地产开发	300,000,000.00		100%	100%	是			
台州荣安置业有限公司	有限公司	台州市	房地产开发	100,000,000.00	CNY	房地产开发	100,000,000.00		100%	100%	是			
宁海荣安置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	350,000,000.00	CNY	房地产开发	350,000,000.00		100%	100%	是			
宁波荣安物业服务 有限公司	有限公司	宁波市	物业管理	5,000,000.00	CNY	物业管理	5,000,000.00		100%	100%	是			
宁波康柏投资管理 有限公司	有限公司	宁波市	实业投资、投 资管理	5,000,000.00	CNY	实业投资、投 资管理	5,000,000.00		100%	100%	是			
宁波康恺投资管理 有限公司	有限公司	宁波市	实业项目投 资管理等	5,180,000.00	CNY	实业项目投 资管理等	5,180,000.00		100%	100%	是			
宁波欧瑞装饰有限 公司	有限公司	宁波市	建筑装饰工 程设计	6,000,000.00	CNY	建筑装饰工 程设计	6,000,000.00		100%	100%	是			
宁波绿迪景观工程 有限公司	有限公司	宁波市	景观设计等	5,000,000.00	CNY	景观设计等	5,000,000.00		100%	100%	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	6,200,000.00	CNY	房地产销售 代理	6,200,000.00		100%	100%	是			
宁波康美房屋租赁 有限公司	有限公司	宁波市	房屋租赁	189,000,000.00	CNY	房屋租赁	189,000,000.00		100%	100%	是			
宁波荣安新材料实 业有限公司	有限公司	宁波市	新材料销售、 实业投资	20,000,000.00	CNY	新材料销售、 实业投资	20,000,000.00		100%	100%	是			

(2) 通过同一控制下企业合并取得的子公司

适用 不适用

(3) 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

适用 不适用

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

适用 不适用

3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明：

适用 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 3 家，原因为：

本期通过新设方式增加三家子公司。

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

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

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
宁波康晟房地产销售代理有限公司	6,195,844.92	-4,155.08
宁波康美房屋租赁有限公司	189,054,113.58	54,113.58
宁波荣安新材料实业有限公司	19,983,563.28	-16,436.72

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

适用 不适用

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

适用 不适用

8、报告期内发生的反向购买

适用 不适用

9、本报告期发生的吸收合并

适用 不适用

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

适用 不适用

(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：	--	--	587,091.92	--	--	630,497.14
人民币	--	--	587,091.92	--	--	630,497.14
银行存款：	--	--	827,116,488.89	--	--	447,915,213.10
人民币	--	--	827,116,488.89	--	--	447,915,213.10
其他货币资金：	--	--	2,352,621.25	--	--	24,352,599.37
人民币	--	--	2,352,621.25	--	--	24,352,599.37
合计	--	--	830,056,202.06	--	--	472,898,309.61

2、交易性金融资产**(1) 交易性金融资产**

适用 不适用

(2) 变现有限制的交易性金融资产

适用 不适用

(3) 套期工具及相关套期交易的说明

适用 不适用

3、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	2,000,000.00	2,221,009.25
合计	2,000,000.00	2,221,009.25

(2) 期末已质押的应收票据情况

适用 不适用

(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

适用 不适用

4、应收股利

适用 不适用

5、应收利息

适用 不适用

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00		0.00		0.00		0.00	
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	51,577,665.00	100%	2,917,133.25	5.66%	21,525,665.00	100%	1,486,033.25	30%

组合小计	51,577,665.00	100%	2,917,133.25	5.66%	21,525,665.00	100%	1,486,033.25	30%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00		0.00		0.00		0.00	
合计	51,577,665.00	--	2,917,133.25	--	21,525,665.00	--	1,486,033.25	--

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：	--	--	--	--	--	--
	50,962,665.00	98.81%	2,548,133.25	20,780,665.00	96.54%	1,039,033.25
1 年以内小计	50,962,665.00	98.81%	2,548,133.25	20,780,665.00	96.54%	1,039,033.25
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上	615,000.00	1.19%	369,000.00	745,000.00	3.46%	447,000.00
3 至 4 年	615,000.00	1.19%	369,000.00	745,000.00	3.46%	447,000.00
4 至 5 年						
5 年以上						
合计	51,577,665.00	--	2,917,133.25	21,525,665.00	--	1,486,033.25

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

适用 不适用

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
第一名	非关联方	4,000,000.00	1 年以内	7.76%
第二名	非关联方	3,108,715.00	1 年以内	6.03%
第三名	非关联方	2,828,950.00	1 年以内	5.48%
第四名	非关联方	1,500,000.00	1 年以内	2.91%
第五名	非关联方	1,000,000.00	1 年以内	1.94%
合计	--	12,437,665.00	--	24.11%

(6) 应收关联方账款情况

适用 不适用

(7) 终止确认的应收款项情况

适用 不适用

(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

7、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00		0.00		0.00		0.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	18,656,229.53	100%	3,368,716.02	18.06%	24,420,629.42	100%	3,951,473.37	16.18%

组合小计	18,656,229.53	100%	3,368,716.02	18.06%	24,420,629.42	100%	3,951,473.37	16.18%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00		0.00		0.00		0.00	
合计	18,656,229.53	--	3,368,716.02	--	24,420,629.42	--	3,951,473.37	--

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			期初		
	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	9,856,087.08	52.83%	439,352.79	16,513,058.80	55.33%	675,652.93
1 年以内小计	9,856,087.08	52.83%	439,352.79	16,513,058.80	55.33%	675,652.93
1 至 2 年	654,846.72	3.51%	65,484.67	2,520,419.49	10.32%	252,041.95
2 至 3 年	7,024,129.60	37.65%	2,107,238.88	7,174,840.63	29.38%	2,152,452.19
3 年以上	1,121,166.13	6.01%	756,639.68	1,212,310.50	4.97%	558,126.30
3 至 4 年	899,466.13	4.82%	539,679.68	840,610.50	3.44%	504,366.30
4 至 5 年	23,700.00	0.13%	18,960.00	23,700.00	0.1%	18,960.00
5 年以上	198,000.00	1.06%	198,000.00	348,000.00	1.43%	348,000.00
合计	18,656,229.53	--	3,368,716.02	24,420,629.42	--	3,951,473.37

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

适用 不适用

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

适用 不适用

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
常熟市房产管理局维修基金专户	非关联方	4,220,238.80	1 年以内	22.62%
宁波市南部新城置业有限公司	非关联方	3,742,800.00	2 至 3 年	20.06%
王金富	非关联方	1,806,760.00	1 年以内	9.68%
宁波市鄞州区城市管理局	非关联方	637,000.00	2 至 3 年	3.41%
宁波海曙荣强物资有限公司	非关联方	500,000.00	3 至 4 年	2.68%
合计	--	10,906,798.80	--	58.46%

(7) 其他应收关联方账款情况

适用 不适用

(8) 终止确认的其他应收款项情况

适用 不适用

(9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	8,098,551.22	100%	5,823,395.24	78.69%
1 至 2 年			1,577,286.76	21.31%
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	8,098,551.22	--	7,400,682.00	--

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
浙江新宇建设有限公司 宁波分公司	非关联方	5,000,000.00	2012 年 06 月 13 日	工程款
宁波市甬城电梯安装工程 有限公司	非关联方	1,000,000.00	2012 年 01 月 19 日	工程款
宁波市鄞州云龙镇双桥 村经济合作社	非关联方	500,000.00	2011 年 11 月 30 日	预付款
宁波市鄞州柏天装饰有 限公司	非关联方	390,000.00	2012 年 05 月 10 日	工程款
杭州东合建材有限公司	非关联方	295,491.00	2011 年 11 月 19 日	材料款
合计	--	7,185,491.00	--	--

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

□ 适用 √ 不适用

(4) 预付款项的说明

无

9、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	12,451,199.89		12,451,199.89	12,420,731.49		12,420,731.49
在产品						
库存商品				0.00		0.00
周转材料						
消耗性生物资产						
开发产品	292,505,080.70		292,505,080.70	509,191,147.70		509,191,147.70
开发成本	9,591,329,409.73		9,591,329,409.73	9,212,004,311.04		9,212,004,311.04
合计	9,896,285,690.32	0.00	9,896,285,690.32	9,733,616,190.23	0.00	9,733,616,190.23

(2) 存货跌价准备

适用 不适用

(3) 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
原材料			
库存商品			
在产品			
周转材料			
消耗性生物资产			

存货的说明：

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计交付	期末余额	年初余额
		时间		
一、开发中项目				
鄞州公园东侧地块(荣安府)	2009年7月	2012年12月	1,501,091,540.45	1,289,650,194.83
鄞州新城南部商务区5号地块(荣安大厦)	2007年6月	2012年6月		136,290,334.50
甬港饭店北地块(荣合公馆)	2010年6月	2012年12月	732,293,332.25	653,052,682.40
江干区钱江新城A-03-4地块	2006年9月	2012年12月	283,412,048.12	273,349,631.21
潘火地块(荣安心居)	2010年10月	2013年6月	818,238,378.41	734,940,554.49
台州大道东侧市府大道北侧地块(荣安华府)	2011年5月	2013年9月	1,161,583,306.74	1,088,415,888.28
鄞州投资创业中心II-3-E地块(荣安蝶园)	2011年6月	2013年12月	564,175,058.19	548,183,973.04
杭州滨江区4号地块(望江南)	2011年9月	2013年11月	956,910,569.53	955,154,208.90
桃源街道科二路南兴海路西22#-A、B地块	2011年12月	2015年3月	911,469,020.69	904,214,643.32
小计			6,929,173,254.38	6,583,252,110.97
二、尚未开发土地				
鄞州新城区庙堰地块			2,648,795,029.72	2,615,470,574.44
欢乐家园酒店式办公大楼	2012年12月	2015年12月	13,361,125.63	13,281,625.63
小计			2,662,156,155.35	2,628,752,200.07
合计			9,591,329,409.73	9,212,004,311.04

(2) 开发产品

项目名称	交付时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
水尚澜珊住宅小区	2007年6月	989,710.62		228,171.36	761,539.26
荣安尚湖中央花园一期	2007年10月	2,240,234.52		2,240,234.52	0.00
荣安尚湖中央花园二期	2011年6-12月	14,145,433.42	357,516.06	2,004,477.04	12,498,472.44
荣安尚湖中央花园三期	2011年6-12月	424,931,926.19	177,317.40	210,798,961.90	214,310,281.69
创新路3号B地块(荣安和院)	2009年6月	6,547,313.53		1,133,042.41	5,414,271.12
北仑区荣安花园项目	2010年6月	9,625,421.98			9,625,421.98
陈渡度地块(荣安琴湾)	2010年11月	50,711,107.44		816,013.23	49,895,094.21
合计		509,191,147.70	534,833.46	217,220,900.46	292,505,080.70

(3) 开发成本中借款费用资本化金额

名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
开发成本中借款费用资本化金额	607,172,829.77	148,051,927.34		755,224,757.11

(4) 以上存货已办理银行抵押贷款的金额为 3,629,159,434.93 元。

10、其他流动资产

适用 不适用

11、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

适用 不适用

(2) 可供出售金融资产中的长期股权投资

适用 不适用

12、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

适用 不适用

(2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

适用 不适用

13、长期应收款

适用 不适用

14、对合营企业投资和联营企业投资

适用 不适用

15、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位 持股比例(%)	在被投资单位 表决权比例 (%)	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准备	本期计提减值 准备	本期现金红利
宁波同诚置业有限公司	权益法	26,950,000.00	24,582,303.82	-185,077.68	24,397,226.14	49%	49%	无	0.00	0.00	0.00
宁波中宁机械 制造有限公司	成本法	200,000.00	200,000.00	0.00	200,000.00	10%	10%	无	0.00	0.00	0.00
宁波荣安机械 制造有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00	0.00	300,000.00	10%	10%	无	0.00	0.00	0.00
合计	--	27,450,000.00	25,082,303.82	-185,077.68	24,897,226.14	--	--	--	0.00	0.00	0.00

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

□ 适用 √ 不适用

16、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

17、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	14,985,519.24	138,520,975.95		8,500.00	153,497,995.19
其中：房屋及建筑物	6,312,759.34	138,473,302.71			144,786,062.05
机器设备	0.00				
运输工具	4,591,093.00	0.00			4,591,093.00
办公设备	4,081,666.90	47,673.24		8,500.00	4,120,840.14
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	5,295,983.94		1,039,463.90	8,074.80	6,327,373.04
其中：房屋及建筑物	3,113,442.87		208,543.72		3,321,986.59
机器设备					
运输工具	1,018,389.81		460,659.36		1,479,049.17
办公设备	1,164,151.26		370,260.82	8,074.80	1,526,337.28
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	9,689,535.30	--			147,170,622.15
其中：房屋及建筑物	3,199,316.47	--			141,464,075.46
机器设备		--			
运输工具	3,572,703.19	--			3,112,043.83
办公设备	2,917,515.64	--			2,594,502.86
四、减值准备合计	0.00	--			0.00

其中：房屋及建筑物		--	
机器设备		--	
运输工具		--	
办公设备		--	
五、固定资产账面价值合计	9,689,535.30	--	147,170,622.15
其中：房屋及建筑物	3,199,316.47	--	141,464,075.46
机器设备		--	
运输工具	3,572,703.19	--	3,112,043.83
办公设备	2,917,515.64	--	2,594,502.86

本期折旧额 1,039,463.90 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0 元。固定资产中账面价值为 4,740,191.77 元的房屋及建筑物已办理了抵押。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

适用 不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5) 期末持有待售的固定资产情况

适用 不适用

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

18、在建工程

适用 不适用

19、工程物资

适用 不适用

20、固定资产清理

□ 适用 √ 不适用

21、生产性生物资产**(1) 以成本计量**

□ 适用 √ 不适用

(2) 以公允价值计量

□ 适用 √ 不适用

22、油气资产

□ 适用 √ 不适用

23、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	1,347,988.04	181,435.91	0.00	1,529,423.95
软件	1,347,988.04	181,435.91		1,529,423.95
二、累计摊销合计	232,277.77	145,791.46	0.00	378,069.23
软件	232,277.77	145,791.46	0.00	378,069.23
三、无形资产账面净值合计	1,115,710.27	0.00	0.00	1,151,354.72
软件	1,115,710.27	0.00	0.00	1,151,354.72
四、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
软件	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产账面价值合计	1,115,710.27	0.00	0.00	1,151,354.72
软件	1,115,710.27	0.00	0.00	1,151,354.72

本期摊销额 145,791.46 元。

(2) 公司开发项目支出

□ 适用 √ 不适用

(3) 未办妥产权证书的无形资产情况

适用 不适用

24、商誉

适用 不适用

25、长期待摊费用

适用 不适用

26、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

适用 不适用

(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

适用 不适用

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末递延所得税资产或负债	报告期末可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初递延所得税资产或负债	报告期初可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产：				
资产减值准备	1,571,462.32	6,285,849.27	1,359,376.66	5,437,506.64
开办费				
可抵扣亏损	3,847,854.77	15,391,419.08	3,008,021.33	12,032,085.32
预提税费	49,761,661.52	199,046,646.08	28,134,236.08	112,536,944.32
广告费和业务宣传费超过当年营业收入的 15%	132,604.51	530,418.04	795,149.45	3,180,597.80
小计	55,313,583.12	221,254,332.48	33,296,783.52	133,187,134.08
递延所得税负债：				
交易性金融工具、衍生金融工具的估值				
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动				
小计				

27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	5,437,506.62	848,342.65			6,285,849.27
二、存货跌价准备	0.00				0.00
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备		0.00			0.00
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备	0.00				0.00
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备	0.00	0.00			0.00
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	5,437,506.62	848,342.65	0.00	0.00	6,285,849.27

28、其他非流动资产

□ 适用 √ 不适用

29、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	10,000,000.00	10,000,000.00

保证借款		
信用借款		
合计	10,000,000.00	10,000,000.00

(2) 已到期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

30、交易性金融负债

适用 不适用

31、应付票据

适用 不适用

32、应付账款

(1)

单位：元

项目	期末数	期初数
应付账款	775,706,155.22	913,845,182.85
合计	775,706,155.22	913,845,182.85

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

适用 不适用

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68342924.06元，主要为尚未支付的工程款。

33、预收账款

(1)

单位：元

项目	期末数	期初数
预收房款	3,530,846,790.55	1,952,126,816.00
其他	124,419.03	
合计	3,530,971,209.58	1,952,126,816.00

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

□ 适用 √ 不适用

账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

预收账款余额中账龄一年以上的预收款项有 35876237.00 元，主要为已经预收尚未交付的房款。

34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	15,625,687.94	28,238,251.90	35,594,229.05	8,269,710.79
二、职工福利费	136,580.00	1,136,533.98	1,132,678.98	140,435.00
三、社会保险费	54,058.67	181,449.08	204,785.54	30,722.21
社会保险费	54,058.67	181,449.08	204,785.54	30,722.21
四、住房公积金	5,152.00	19,972.00	20,587.00	4,537.00
五、辞退福利	70,668.00		70,668.00	
六、其他	46,557.81	1,880.00	1,880.00	46,557.81
职工教育经费	46,557.81	1,880.00	1,880.00	46,557.81
合计	15,938,704.42	29,578,086.96	37,024,828.57	8,491,962.81

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00。

工会经费和职工教育经费金额 46,557.81，非货币性福利金额 0.00，因解除劳动关系给予补偿 70,668.00。

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	-1,607,884.33	-1,751,498.11
消费税		
营业税	-139,478,293.87	-46,589,864.41
企业所得税	96,625,038.79	143,290,298.17
个人所得税	124,336.70	476,911.07
城市维护建设税	-9,763,574.12	-4,085,800.37
教育费附加	-6,718,219.11	-2,958,714.84
地方基金	580,257.74	954,465.00
土地使用税	-432,303.41	71,961.66
房产税	50,135.58	56,738.86

土地增值税	122,007,399.11	103,401,140.35
合计	61,386,893.08	192,865,637.38

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。

36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	8,223,643.72	5,840,819.95
企业债券利息		
短期借款应付利息	56,993,228.99	123,475,451.06
合计	65,216,872.71	129,316,271.01

37、应付股利

单位：元

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

38、其他应付款

(1)

单位：元

项目	期末数	期初数
其它应付款	1,707,894,359.40	2,030,870,574.37
合计	1,707,894,359.40	2,030,870,574.37

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

√ 适用 □ 不适用

单位：元

单位名称	期末数	期初数
荣安集团股份有限公司	1,619,164,888.41	1,976,164,888.41
合计	1,619,164,888.41	1,976,164,888.41

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

适用 不适用

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

金额较大的其它应付款为向荣安集团股份有限公司借入的款项。

39、预计负债

适用 不适用

40、一年内到期的非流动负债

(1)

单位：元

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	1,533,300,000.00	1,714,000,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	1,533,300,000.00	1,714,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	750,000,000.00	808,000,000.00
保证借款		
信用借款		
担保借款	506,000,000.00	506,000,000.00
抵押、保证借款	277,300,000.00	400,000,000.00
合计	1,533,300,000.00	1,714,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0 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
浙商银行杭州分行	2010年03月26日	2013年03月02日	CNY	6.9825%		200,000,000.00		200,000,000.00
建设银行宁波市住房城建支行	2009年12月25日	2012年08月27日	CNY	6.2843%		300,000,000.00		300,000,000.00
农业银行宁波市分行	2010年07月02日	2012年07月01日	CNY	6.2843%		200,000,000.00		200,000,000.00
工商银行宁波江东支行	2009年11月20日	2012年10月15日	CNY	6.6334%		140,000,000.00		140,000,000.00
建设银行宁波市住房城建支行	2009年08月28日	2012年08月27日	CNY	6.2843%		120,000,000.00		120,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	960,000,000.00	--	960,000,000.00

一年内到期的长期借款中的逾期借款:

适用 不适用

(3) 一年内到期的应付债券

适用 不适用

(4) 一年内到期的长期应付款

适用 不适用

41、其他流动负债

适用 不适用

42、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	581,000,000.00	696,000,000.00
保证借款	362,000,000.00	360,000,000.00
信用借款		
合计	943,000,000.00	1,056,000,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
工商银行宁波江东支行	2010年09月02日	2013年07月08日	CNY	6.65%		100,000,000.00		100,000,000.00
工商银行宁波江东支行	2010年10月09日	2013年07月08日	CNY	6.65%		100,000,000.00		100,000,000.00
工商银行宁波江东支行	2011年10月19日	2013年12月19日	CNY	6.6833%		100,000,000.00		100,000,000.00
交通银行宁波江北支行	2011年12月22日	2014年06月21日	CNY	7.315%		80,000,000.00		80,000,000.00
中国银行宁波保税区支行	2011年09月23日	2014年01月06日	CNY	7.315%		70,000,000.00		70,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	450,000,000.00	--	450,000,000.00

43、应付债券

适用 不适用

44、长期应付款

适用 不适用

45、专项应付款

适用 不适用

46、其他非流动负债

适用 不适用

47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,061,307,495					0	1,061,307,495

48、库存股

□ 适用 √ 不适用

49、专项储备

□ 适用 √ 不适用

50、资本公积

□ 适用 √ 不适用

51、盈余公积

□ 适用 √ 不适用

52、一般风险准备

□ 适用 √ 不适用

53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,249,066,272.53	--
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		--
调整后年初未分配利润	1,249,066,272.53	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	82,087,696.42	--
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,331,153,968.95	--

54、营业收入及营业成本**(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	503,668,774.96	661,120,871.60
其他业务收入		1,468,335.77
营业成本	239,302,577.75	357,718,262.25

(2) 主营业务（分行业）

√ 适用 □ 不适用

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、经营	496,961,849.00	232,539,738.68	657,794,186.00	350,784,951.79
物业管理	6,706,925.96	6,762,839.07	3,326,685.60	6,447,285.74
合计	503,668,774.96	239,302,577.75	661,120,871.60	357,232,237.53

(3) 主营业务（分产品）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发、经营	496,961,849.00	232,539,738.68	657,794,186.00	350,784,951.79
物业管理	6,706,925.96	6,762,839.07	3,326,685.60	6,447,285.74
合计	503,668,774.96	239,302,577.75	661,120,871.60	357,232,237.53

(4) 主营业务（分地区）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江省内	10,427,164.96	24,208,414.69	347,168,985.60	162,939,413.88
浙江省外	493,241,610.00	215,094,163.06	313,951,886.00	194,292,823.65
合计	503,668,774.96	239,302,577.75	661,120,871.60	357,232,237.53

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)

第一名	5,991,502.00	1.19%
第二名	5,177,232.00	1.03%
第三名	5,012,664.00	1%
第四名	4,680,060.00	0.93%
第五名	4,648,347.00	0.92%
合计	25,509,805.00	5.07%

55、合同项目收入

适用 不适用

56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税			
营业税	30,622,623.84	33,398,272.23	
城市维护建设税	2,314,324.76	2,338,665.06	
教育费附加	1,442,636.80	1,513,499.11	
资源税			
土地增值税	66,765,438.12	55,418,726.37	
合计	101,145,023.52	92,669,162.77	--

57、公允价值变动收益

适用 不适用

58、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		
权益法核算的长期股权投资收益	-185,077.68	-133,049.68
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		

持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	-185,077.68	-133,049.68

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

适用 不适用

(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	-185,077.68	-133,049.68	
合计	-185,077.68	-133,049.68	--

59、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	848,342.65	6,718,531.02
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		

十四、其他		
合计	848,342.65	6,718,531.02

60、营业外收入

(1)

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计		
其中：固定资产处置利得		
无形资产处置利得		
债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助		5,804,900.00
违约金及赔偿金收入	40,000.00	52,359.46
其它	77,346.32	8,264.00
合计	117,346.32	5,865,523.46

(2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
财政扶持基金	0.00	5,804,900.00	
合计		5,804,900.00	--

营业外收入说明

61、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计		
其中：固定资产处置损失		
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		

对外捐赠		
各项基金	224,672.92	387,890.28
其它	953,173.10	771,212.63
合计	1,177,846.02	1,159,102.91

营业外支出说明：

62、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	43,958,871.58	57,972,128.95
递延所得税调整	-22,016,799.60	-12,299,874.82
合计	21,942,071.98	45,672,254.13

63、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	82,087,696.42	110,196,695.74
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	83,155,459.03	106,740,691.22
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	0.0773	0.1038
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.0784	0.1006

64、其他综合收益

适用 不适用

65、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
收到的往来款等	63,641,481.45
利息收入	314,696.82
其它	2,113,976.50
合计	66,070,154.77

收到的其他与经营活动有关的现金说明

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的往来款等	26,465,284.23
支付的各项费用	38,018,639.12
支付的保证金及押金	1,522.22
其它	2,203,549.23
合计	66,688,994.80

支付的其他与经营活动有关的现金说明

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金 适用 不适用**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金** 适用 不适用**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金** 适用 不适用**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金** 适用 不适用

66、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	82,087,696.42	110,196,695.74
加：资产减值准备	848,342.65	6,718,531.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,031,389.10	1,245,852.37
无形资产摊销	151,791.46	
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	313,219.39	
投资损失（收益以“-”号填列）	185,077.68	133,049.68
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-22,016,799.60	-12,299,874.82
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-185,820,315.89	-1,822,168,747.51
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-51,927,303.48	445,757,571.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,490,913,900.21	162,193,101.17
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,315,766,997.94	-1,108,223,821.34
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	827,706,202.06	232,712,084.37
减：现金的期初余额	448,548,309.61	165,293,121.42
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	379,157,892.45	67,418,962.95

(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

□ 适用 √ 不适用

(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	827,706,202.06	448,548,309.61
其中：库存现金	587,091.92	630,497.14
可随时用于支付的银行存款	827,116,488.89	447,915,213.10
可随时用于支付的其他货币资金	2,621.25	2,599.37
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	827,706,202.06	448,548,309.61

67、所有者权益变动表项目注释

无

(八) 资产证券化业务的会计处理

无

(九) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	币种	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	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	500,000,000.00	CNY	78.02%	78.02%	荣安集团股份有限公司	72040087-0

本企业的母公司情况的说明：本公司实际控制人为王久芳，王久芳和王丛玮系父子关系，王久芳与王丛玮各持有荣安集团股份有限公司 50% 股权。

2、本企业的子公司情况

单位：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	币种	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	有限责任公司	杭州市	王久芳	房地产开发	126,800,000.00	CNY	100%	100%	76549623-9
宁波永元置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	180,000,000.00	CNY	100%	100%	75626488-2
宁波市人民房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	20,000,000.00	CNY	100%	100%	25407928-1
宁波荣安房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	255,000,000.00	CNY	100%	100%	7436040-X
宁波康园房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	500,000,000.00	CNY	100%	100%	75888656-2
江苏荣安置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	常熟市	王久芳	房地产开发	100,000,000.00	CNY	100%	100%	76736001-X
宁波荣和置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	450,000,000.00	CNY	100%	100%	69138217-4
宁波荣居置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	500,000,000.00	CNY	100%	100%	69507386-2
宁波康信置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	700,000,000.00	CNY	100%	100%	55112023-6
杭州荣安置业有限	控股子公司	有限责任公司	杭州市	王久芳	房地产开发	500,000,000.00	CNY	100%	100%	56055550-6

公司										
宁波投创荣安置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	300,000,000.00	CNY	100%	100%	55799074-2
台州荣安置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	100,000,000.00	CNY	100%	100%	56589516-3
宁海荣安置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	350,000,000.00	CNY	100%	100%	57366815-5
宁波荣安物业服务有限公司	控股子公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	物业服务	5,000,000.00	CNY	100%	100%	72040234-X
宁波康柏投资管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	投资管理	5,000,000.00	CNY	100%	100%	56387819-1
宁波欧瑞装饰有限公司	控股子公司	有限责任公司	宁波市	陈豪杰	建筑装饰工程设计	6,000,000.00	CNY	100%	100%	56388919-X
宁波绿迪景观工程有限公司	控股子公司	有限责任公司	宁波市	陈豪杰	景观设计, 园林工程	5,000,000.00	CNY	100%	100%	56388969-1
宁波康恺投资管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	项目实业投资管理	5,180,000.00	CNY	100%	100%	57366278-1
宁波康晟房地产销售代理有限公司	控股子公司	有限责任公司	宁波市	周佩玉	房地产销售代理	6,200,000.00	CNY	100%	100%	58748423-4
宁波康美房屋租赁有限公司	控股子公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房屋租赁	189,000,000.00	CNY	100%	100%	59157318-4
宁波荣安新材料实业有限公司	控股子公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	新材料销售、实业投资	20,000,000.00	CNY	100%	100%	59536146-1

3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	币种	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	关联关系	组织机构代码
一、合营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、联营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
宁波同诚置业有限公司	有限责任公司	宁波市	吴以刚	房地产开发	55,000,000.00	CNY	49%	49%	173,209,738.97	123,504,712.31	49,705,026.66	0.00	-377,709.55	非控股子公司	66206554-0

4、本企业的其他关联方情况

无

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

适用 不适用

(2) 关联托管/承包情况

适用 不适用

(3) 关联租赁情况

适用 不适用

(4) 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
荣安地产股份有限公司	宁波荣和置业有限公司	200,000,000.00	2010年08月06日	2013年07月08日	否
荣安地产股份有限公司	宁波荣居置业有限公司	160,000,000.00	2011年07月14日	2013年12月19日	否
荣安集团股份有限公司	宁波荣和置业有限公司	200,000,000.00	2010年07月02日	2012年07月01日	否
王久芳	宁波荣安物业服务 有限公司	10,000,000.00	2011年10月20日	2014年10月20日	否

(5) 关联方资金拆借

适用 不适用

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7) 其他关联交易

适用 不适用

6、关联方应收应付款项

公司应收关联方款项

适用 不适用

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	1,619,164,888.41	1,976,164,888.41

（十）股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、以股份支付服务情况

适用 不适用

5、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

（十一）或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

适用 不适用

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

按照房地产公司经营惯例，房地产开发商为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该住房抵押贷款保证责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记手续后解除。截止 2012 年 6 月 30 日公司子公司所提供担保住房按揭贷款余额为 692,005,000.00 元。

（十二）承诺事项

1、重大承诺事项

适用 不适用

2、前期承诺履行情况

适用 不适用

（十三）资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

适用 不适用

2、资产负债表日后利润分配情况说明

适用 不适用

3、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

（十四）其他重要事项说明

其他需要披露的重要事项

1、2005年7月29日,公司接到中国证监会宁波监管局《立案调查通知书》(甬证监立通字02号),称公司因涉嫌违反证券法规行为,该局决定对公司立案调查。截止报告日,中国证券监督管理委员会尚未作出调查结论。

2、2007年9月,经北京市西城区国有资产管理委员会西国资复(2007)41号文《关于华远集团承接成功信息(集团)股份有限公司全部债务并接受全部资产请示的批复》,北京市华远集团公司与公司签订《成功信息产业(集团)股份有限公司资产负债整体收购协议书》及相关的补充协议,协议约定,公司拟将全部资产出售给北京市华远集团公司,并由北京市华远集团公司承担公司全部负债。同时北京市华远集团公司作出如下承诺:

(1) 至整体资产负债交割日未获得有关债权人同意转让的部分债务,在随同资产出售给北京市华远集团公司后,若有关公司向甬成功追索债务,则由北京市华远集团公司负责偿还。

(2) 以荣安集团股份有限公司第一次向公司注入资产日为起始时点两年内,如公司存在未披露的负债、诉讼、抵押、担保、质押等事项,导致重组后的公司(不含公司下属子公司)承担责任的,由北京市华远集团公司承担连带责任。

3、2009年4月8日,北京市华远集团公司出具承诺函:根据北京市华远集团公司与本公司分别于2007年9月12日、2007年12月7日签署的《成功信息产业(集团)股份有限公司资产负债整体收购协议》和《成功信息产业(集团)股份有限公司资产负债整体收购补充协议》的约定和在本公司重大资产重组方案获得中国证监会核准后于2008年12月31日签署的《甬成功整体资产负债交割确认书》,北京市华远集团公司收购甬成功的全部负债。其中包括期限超过两年以上的无法联系债权人或尚未取得债权人同意的约1900万元的多个小额应付款、其他应付款及预收款等。

为保证本次资产重组的顺利实施,也为了保证甬成功原债务不会对重组完成后的甬成功造成纠纷,北京市华远集团公司对上述债务承诺如下:

甬成功上述债务的债权人如持有有效的仲裁裁决、司法判决或裁定，该等裁决、判决或裁定载明甬成功应当向债权人偿还该等债务，北京市华远集团公司将在甬成功通知北京市华远集团公司之日起3日内向甬成功或应甬成功书面要求向该债权人足额偿付该等债务。

4、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。

5、公司于 2009 年 12 月 14 日以 230700.6 万元的价格竞得宁波市鄞州新城区庙堰-4 号 A、B、C 地块的国有土地使用权。2010 年，公司控股子公司宁波康信置业有限公司与宁波市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。因该宗地块所在村村民有上访等原因，导致该重大合同未能按约定的进度执行。经合同双方协商，同意解除上述《合同》，并于 2012 年 6 月 21 日签署了《解除〈国有建设用地使用权出让合同〉协议书》，2012 年 7 月 9 日第二次临时股东大会审议通过了上述协议。

（十五）母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款

无

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

（2）本报告期转回或收回的应收账款情况

适用 不适用

（3）本报告期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

无

(6) 应收账款中金额前五名单位情况

无

(7) 应收关联方账款情况

无

(8) 不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0 元。

(9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

无

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项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								
账龄组合	4,357,220,970.97	100%	218,618,475.55	5.02%	1,575,349,634.67	100%	79,524,908.73	5.05%
组合小计	4,357,220,970.97	100%	218,618,475.55	5.02%	1,575,349,634.67	100%	79,524,908.73	5.05%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	4,357,220,970.97	--	218,618,475.55	--	1,575,349,634.67	--	79,524,908.73	--

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	4,354,177,022.97	99.93%	217,708,851.15	1,572,305,686.67	99.81%	78,615,284.33
1 年以内小计	4,354,177,022.97	99.93%	217,708,851.15	1,572,305,686.67	99.81%	78,615,284.33
1 至 2 年	17,800.00	0%	1,780.00	17,800.00	0%	1,780.00
2 至 3 年	3,026,148.00	0.07%	907,844.40	3,026,148.00	0.19%	907,844.40
3 年以上						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上						
合计	4,357,220,970.97	--	218,618,475.55	1,575,349,634.67	--	79,524,908.73

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

适用 不适用

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

无

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
宁波康信置业有限公司	子公司	1,913,665,218.16	1 年以内	43.92%
宁波荣安房地产开发有限公司	子公司	1,219,854,504.62	1 年以内	28%
杭州荣安置业有限公司	子公司	444,842,874.90	1 年以内	10.21%
宁海荣安置业有限公司	子公司	259,858,688.64	1 年以内	5.96%
台州荣安置业有限公司	子公司	245,277,488.95	1 年以内	5.63%
合计	--	4,083,498,775.27	--	93.72%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
宁波康信置业有限公司	子公司	1,913,665,218.16	43.92%
宁波荣安房地产开发有限公司	子公司	1,219,854,504.62	28%
杭州荣安置业有限公司	子公司	444,842,874.90	10.21%
宁海荣安置业有限公司	子公司	259,858,688.64	5.96%
台州荣安置业有限公司	子公司	245,277,488.95	5.63%
宁波康恺投资管理有限公司	子公司	65,000,000.00	1.49%
宁波康园房地产开发有限公司	子公司	63,864,205.61	1.47%
宁波康柏投资管理有限公司	子公司	15,050,000.00	0.35%
宁波欧瑞装饰有限公司	子公司	3,260,000.00	0.07%
宁波荣安物业服务有限公司	子公司	2,000,000.00	0.05%
合计	--	4,232,672,980.88	97.14%

(8) 不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0 元。

(9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

无

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
荣和置业集团有限公司	成本法	219,022,581.90	219,022,581.90		219,022,581.90	100%	100%				
宁波荣安物业服务服务有限公司	成本法	1,950,614.81	1,950,614.81		1,950,614.81	70%	70%				
宁波永元置业有限公司	成本法	12,687,481.16	12,687,481.16		12,687,481.16	5%	5%				
宁波市人民房地产开发有限公司	成本法	299,415,066.79	299,415,066.79		299,415,066.79	90%	90%				
宁波荣安房地产开发有限公司	成本法	870,293,060.72	870,293,060.72		870,293,060.72	100%	100%				
宁波康园房地产开发有限公司	成本法	679,955,952.11	679,955,952.11		679,955,952.11	48.6%	48.6%				
江苏荣安置业有限公司	成本法	390,885,849.86	390,885,849.86		390,885,849.86	90%	90%				
宁波康柏投资管理有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				
宁波康信置业有限公司	成本法	280,000,000.00	280,000,000.00		280,000,000.00	40%	40%				
宁波康恺投资管理有限公司	成本法	5,180,000.00	5,180,000.00		5,180,000.00	100%	100%				
宁波康晟房	成本法			6,200,000.00	6,200,000.00	100%	100%				

地产销售代理有限公司											
宁波荣安新材料实业有限公司	成本法			20,000,000.00	20,000,000.00	100%	100%				
宁波同诚置业有限公司	权益法	44,100,000.00	42,039,103.26	-185,077.68	41,854,025.58	49%	49%				
合计	--	2,808,490,607.35	2,806,429,710.61	26,014,922.32	2,832,444,632.93	--	--	--			

长期股权投资的说明

4、营业收入及营业成本

(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	21,285,681.51	4,262,752.95
其他业务收入	108,820,000.00	1,468,335.77
营业成本	19,550,231.18	4,198,321.01
合计		

(2) 主营业务（分行业）

适用 不适用

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	21,285,681.51	19,550,231.18	4,262,752.95	3,758,992.43
合计	21,285,681.51	19,550,231.18	4,262,752.95	3,758,992.43

(3) 主营业务（分产品）

适用 不适用

(4) 主营业务（分地区）

适用 不适用

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	54,858,880.20	42.17%
第二名	38,070,000.00	29.26%
第三名	16,200,000.00	12.45%
第四名	12,976,801.31	9.97%
第五名	8,000,000.00	6.15%
合计	130,105,681.51	100%

5、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	235,597,442.76	
权益法核算的长期股权投资收益	-185,077.68	-133,049.68
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	235,412,365.08	-133,049.68

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
江苏荣安置业有限公司	235,597,442.76	0.00	本月江苏荣安进行了 2011 年度利润分配
合计	235,597,442.76		--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波同诚置业有限公司	-185,077.68	-133,049.68	
合计	-185,077.68	-133,049.68	--

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	187,460,913.14	-22,142,736.82
加：资产减值准备	139,093,566.82	916,936.52
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	585,496.85	988,373.32
无形资产摊销	151,324.78	
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-235,412,365.08	133,049.68
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	230,262.17	-12,461.70
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,866,038.30	56,010.60
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,781,825,078.84	-18,527,107.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,883,570,086.80	-13,444,604.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-802,279,755.06	-52,032,540.71
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--

现金的期末余额	30,377,709.79	27,562,727.92
减：现金的期初余额	58,988,941.63	9,371,904.18
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-28,611,231.84	18,190,823.74

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

适用 不适用

(十六) 补充资料

1、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.49%	0.0773	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.54%	0.0784	

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

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

序号	财务报表项目	期末余额/	年初余额/	变动率 (+/-)
		本期金额	上期金额	
(1)	货币资金	830,056,202.06	472,898,309.61	75.53%
(2)	应收账款	48,660,531.75	20,039,631.75	142.82%
(3)	固定资产	147,170,622.15	9,689,535.30	1418.86%
(4)	递延所得税资产	55,313,583.12	33,296,783.52	66.12%
(5)	预收款项	3,530,971,209.58	1,952,126,816.00	80.88%
(6)	应交税费	61,386,893.08	192,865,637.38	-68.17%
(7)	应付利息	65,216,872.71	129,316,271.01	-49.57%
(8)	所得税费用	21,942,071.98	45,672,254.13	-51.96%

- （1）货币资金期末余额比年初余额增长75.53%，主要原因系报告期在售楼盘销售回笼资金较多。
- （2）应收账款期末余额比年初余额增长142.82%，主要原因系报告期尚湖中央花园采用分期付款促销方案。
- （3）固定资产期末余额比年初余额增长1418.86%，主要原因系报告期宁波荣安大厦转为固定资产所致。
- （4）递延所得税资产期末余额比年初余额增长66.12%，主要原因系报告期在售楼盘销售回笼资金，预计利润增加引起。
- （5）预收款项期末余额比年初余额增长80.88%，主要原因系报告期在售楼盘销售回笼资金较多，项目尚未交付结转营业收入所致。
- （6）应交税费期末余额比年初余额减少68.17%，主要原因系报告期在售楼盘销售回笼资金较多，预交税金增加所致。
- （7）应付利息期末余额比年初余额减少49.57%，主要原因系报告期支付了应付荣安集团股份有限公司的利息所致。
- （8）所得税费用期末余额比年初余额减少51.96%，主要原因系报告期交付楼盘减少，利润总额下降所致。

九、备查文件目录

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》、《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。

董事长：王久芳

董事会批准报送日期：2012 年 08 月 24 日