



荣安地产股份有限公司

2014 年年度报告

2015 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1061307495 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），送红股 0 股（含税），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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

2014 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.....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节 董事会报告.....	10
第五节 重要事项.....	25
第六节 股份变动及股东情况.....	34
第七节 优先股相关情况.....	39
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	40
第九节 公司治理.....	48
第十节 内部控制.....	52
第十一节 财务报告.....	54
第十二节 备查文件目录.....	135

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 12 月 31 日
元	指	人民币元

重大风险提示

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

第二节 公司简介

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1989 年 05 月 19 日	庄桥宁慈公路边	3302001000354	330204144068565	14406856-5
报告期末注册	2013 年 05 月 24 日	浙江省宁波市海曙 区灵桥路 513 号 (14-12)	330200000013909	330204144068565	14406856-5
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司股票于 1993 年 8 月 6 日在深圳证券交易所上市。公司主营冷轧、冷拔管设备、精密无缝钢管及其延伸产品。1999 年 10 月 31 日，公司召开股东大会审议通过章程修正案，变更后主营范围为：通讯设备（除无线电发射设备）、电子网络产品的开发、研制；计算机软件开发、研制。2009 年 6 月 8 日，公司召开股东大会审议通过章程修正案，变更后主营业务范围为：房地产开发、经营；物业服务；房屋租赁；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金交电、化工产品、制冷空调设备的批发、零售；市政工程施工；工业与民用建筑工程；实业投资。2013 年 5 月 18 日，公司召开股东大会审议通过章程修正案，公司经营范围增加“建筑智能化工程”。				
历次控股股东的变更情况（如有）	公司上市之初的控股股东为宁波市财政局。1999 年，公司经过重大资产重组，控股股东变更为深圳市新海投资控股有限公司。2009 年 4 月 10 日，荣安集团股份有限公司通过定向增发方式持有本公司 78.02% 股份，成为本公司当前第一大股东。				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	南京市建邺区江东中路 106 号万达广场商务楼 B 座 20 楼
签字会计师姓名	虞丽新、胡学文

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	3,433,731,681.90	4,641,847,693.65	-26.03%	2,056,054,459.29
归属于上市公司股东的净利润（元）	300,128,422.11	454,512,833.26	-33.97%	424,271,520.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	187,556,290.08	351,324,225.49	-46.61%	366,779,350.43
经营活动产生的现金流量净额（元）	-639,843,823.97	1,385,930,954.22	-146.17%	2,879,542,437.98
基本每股收益（元/股）	0.2828	0.4283	-33.97%	0.3998
稀释每股收益（元/股）	0.2828	0.4283	-33.97%	0.3998
加权平均净资产收益率	8.78%	15.01%	-6.23%	16.78%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	6,017,254,950.68	8,225,112,440.81	-26.84%	10,728,785,497.09
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,670,029,092.27	3,254,998,317.13	12.75%	2,801,604,058.21

二、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	127,569,548.27	1,400,000.00	106,567,127.81	
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）	2,376,000.00	2,836,174.70	142,101.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,192,935.29	-1,743,849.40	-131,144,936.51	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	7,694,109.59	134,849,838.24	73,543,631.82	
减：所得税影响额	20,874,590.54	34,153,555.77	-8,384,246.05	
合计	112,572,132.03	103,188,607.77	57,492,170.17	--

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

适用 不适用

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

报告期内，公司继续紧紧围绕“以战略为导向，向管理要效益，控制风险、稳健发展”的整体发展思路，以房地产为主营业务，做专做精做长。2014年度，全年实现营业收入34.34亿元，营业利润3.61亿元；归属于上市公司股东的净利润3.00亿元；基本每股收益0.2828元/股；截止2014年12月31日，公司总资产60.17亿元；净资产36.70亿元，加权平均净资产收益率8.78%；资产负债率39.01%，扣除预收账款后的公司其他各项负债占资产比例为29.74%。

2014年度，公司在建房屋建筑面积约89.67万平方米，竣工房屋面积约8.83万平方米，结转收入面积24.75万平方米。公司主要项目开发进展情况如下：

项目名称	所在城市	占地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	开盘日期	项目状态
荣安大厦	宁波	6238	43006	-	出租
荣和置业大厦	杭州	5231	37000	-	出租
荣安望江南	杭州	24202	88313	2012年6月	竣工在售，已于2014年6月交付
金域华府	台州	89017	243937	2014年3月	在建在售，预计2015年12月交付
凤凰城	宁海	94940	284416	2014年10月	在建在售，一期预计2016年6月交付
荣安香园	宁波	90000	280000	2014年11月	在建在售，预计2016年12月交付

报告期内，除以上项目外，公司在建项目还有荣安月园（持股25%）和中央公园（持股2%代建）两个项目，分别于2014年5月、7月实现开盘。荣安月园预计于2015年9月交付，中央公园（BC区）预计于2015年12月交付。

在项目拓展方面，2014年1月，公司取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，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。

二、主营业务分析

1、概述

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

适用 不适用

主要经营模式的变化情况

适用 不适用

2、收入

说明

本年度主营业务收入为房地产开发及物业管理。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2014 年	2013 年	同比增减
房地产开发经营业	销售量				

	结转收入	万元	343,373.17	464,184.77	-26.03%
	在建房屋建筑面积	万平方米	89.67	100.36	-10.65%
	存货	万元	479,402.26	531,117.29	-9.74%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	52,919,460.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.54%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	15,622,131.00	0.45%
2	第二名	9,523,916.00	0.28%
3	第三名	9,269,443.00	0.27%
4	第四名	9,251,985.00	0.27%
5	第五名	9,251,985.00	0.27%
合计	--	52,919,460.00	1.54%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 年		同比增 减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	房地产销售	2,659,510,007.94	95.84%	3,482,962,548.01	97.85%	-2.01%
物业管理	物业管理	27,540,363.03	0.99%	18,643,582.95	0.52%	0.47%
其他	其他	63,033,171.38	2.27%	32,356,363.48	0.91%	1.36%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年	2013 年	同比增减
------	----	--------	--------	------

		金额	占营业成本 比重	金额	占营业成本 比重	
房地产销售	房地产销售	2,659,510,007.94	95.84%	3,482,962,548.01	97.85%	-2.01%
物业管理	物业管理	27,540,363.03	0.99%	18,643,582.95	0.52%	0.47%
其他	其他	63,033,171.38	2.27%	32,356,363.48	0.91%	1.36%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,744,059,844.49
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	62.85%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	宁波市鄞州区财政局	1,352,629,681.33	48.74%
2	余姚江林建筑工程有限公司	132,170,123.00	4.76%
3	宁波市国土资源局	93,663,357.53	3.38%
4	方远建设集团股份有限公司	87,151,682.63	3.14%
5	国强建设集团有限公司	78,445,000.00	2.83%
合计	--	1,744,059,844.49	62.85%

4、费用

财务费用本期金额为-3,739,391.49元，比上年同期-127,453,319.16元，增加了123,713,927.67元，增幅为97.07%，主要原因系公司于报告期确认未实现融资收益摊销较上年减少所致。所得税费用本期金额为54,817,681.74元，比上年同期141,312,022.58元，减少了86,494,340.84元，降幅为61.21%，主要原因系公司报告期利润总额下降，相应的所得税费用也下降。

5、研发支出

无

6、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	2,338,509,016.12	5,364,454,574.06	-56.41%
经营活动现金流出小计	2,978,352,840.09	3,978,523,619.84	-25.14%
经营活动产生的现金流量净额	-639,843,823.97	1,385,930,954.22	-146.17%
投资活动现金流入小计	1,752,366,673.50	76,700,000.00	2,132.55%
投资活动现金流出小计	1,654,812,528.94	167,520,549.62	863.95%

投资活动产生的现金流量净额	97,554,144.56	-90,820,549.62	-207.41%
筹资活动现金流入小计	1,509,109,422.85	2,116,490,000.00	-28.70%
筹资活动现金流出小计	1,002,968,020.57	3,418,002,880.37	-70.66%
筹资活动产生的现金流量净额	506,141,402.28	-1,301,512,880.37	-138.89%
现金及现金等价物净增加额	-36,148,277.13	-6,402,475.77	464.60%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动现金流入及经营活动产生的现金流量净额同比下降原因为报告期内预售楼盘减少，使预收收入减少；投资活动现金流入、流出增加主要原因系报告期购买及赎回理财产品所致；筹资活动现金流出同比下降主要原因系报告期归还借款少于去年同期所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√适用 □不适用

经营活动现金流入及经营活动产生的现金流量净额同比下降原因为报告期内预售楼盘减少，使预收收入减少；投资活动现金流入、流出增加主要原因系报告期购买及赎回理财产品所致；筹资活动现金流出同比下降主要原因系报告期归还借款少于去年同期所致。

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						
房地产销售	3,292,260,500.00	2,659,510,007.94	19.22%	-27.92%	-23.64%	-4.52%
物业管理	32,038,710.31	27,540,363.03	14.04%	35.75%	47.72%	-6.96%
其他	70,963,697.78	63,033,171.38	11.18%	90.69%	94.81%	-1.88%
分产品						
房地产销售	3,292,260,500.00	2,659,510,007.94	19.22%	-27.92%	-23.64%	-4.52%
物业管理	32,038,710.31	27,540,363.03	14.04%	35.75%	47.72%	-6.96%
其他	70,963,697.78	63,033,171.38	11.18%	90.69%	94.81%	-1.88%
分地区						
宁波地区	561,384,595.09	372,472,934.12	33.65%	-87.13%	-88.82%	10.06%
宁波以外地区	2,840,278,313.00	2,402,444,808.11	15.42%	964.55%	958.60%	0.48%

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

□ 适用 √ 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	328,849,495.06	5.47%	363,797,772.19	4.42%	1.05%	
应收账款	25,480,367.08	0.42%	14,915,965.97	0.18%	0.24%	
存货	4,794,022,610.24	79.67%	5,311,172,932.56	64.57%	15.10%	
投资性房地产	479,128,558.81	7.96%	506,123,999.69	6.15%	1.81%	
长期股权投资	78,478,343.23	1.30%	104,998,346.83	1.28%	0.02%	
固定资产	7,206,635.36	0.12%	8,924,887.83	0.11%	0.01%	
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	1,326,083,829.56	16.12%	-16.12%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 年		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
短期借款			305,000,000.00	3.71%	-3.71%	归还贷款
长期借款	918,000,000.00	15.26%	70,000,000.00	0.85%	14.41%	新项目发放贷款
一年内到期的非流动负债	12,000,000.00	0.20%	71,000,000.00	0.86%	-0.66%	
预收账款	557,418,995.94	9.26%	3,259,342,131.40	39.63%	-30.37%	楼盘交付结转收入

五、核心竞争力分析

1、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，在项目开发中始终坚持“开一座小区，留一片新景，安一方百姓，聚一城人心”的开发理念。在开发管理方面，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。

2、科学的管理机制

公司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，在原多年的开发管理上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，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。流程中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。并且形成了标准化的运营体系。

3、拥有一流的开发团队和合作伙伴

荣安地产在多年的发展过程中，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。集团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裁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。

六、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。

(4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

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	财富班车3号(90天)	7,000	2014年05月06日	2014年08月05日	保证收益	7,000		89.75	89.75
宁波银行联丰支行	非关联方	否	智能定期理财2号	3,000	2014年05月07日	2014年06月16日	保本浮动收益	3,000		16.44	16.44
农业银行宁波分行	非关联方	否	“汇利丰”2014年第1454期对公定制人民币理财产品	20,000	2014年05月08日	2014年06月09日	保本浮动收益	20,000		74.74	74.74
农业银行宁波分行	非关联方	否	“汇利丰”2014年第2832期对公定制人民币理财产品	15,000	2014年07月09日	2014年08月11日	保本浮动收益	15,000		63.12	63.12
农业银行宁波分行	非关联方	否	“汇利丰”2014年第3365期对公定制人民币理财产品	10,000	2014年08月12日	2014年09月02日	保本浮动收益	10,000		25.21	25.21
农业银行宁波分行	非关联方	否	“汇利丰”2014年第3950期对公定制人民币理财产品	10,000	2014年09月04日	2014年10月08日	保本浮动收益	10,000		41.59	41.59
农业银行宁波分行	非关联方	否	“汇利丰”2014年第6069	5,000	2014年09月28日	2014年11月07日	保本浮动收益	5,000		24.58	24.58

			期对公定制人民币理财产品								
农业银行宁波分行	非关联方	否	“汇利丰”2014年第6136期对公定制人民币理财产品	10,000	2014年10月09日	2014年11月10日	保本浮动收益	10,000		39.07	39.07
农业银行宁波分行	非关联方	否	“汇利丰”2014年第6493期对公定制人民币理财产品	15,000	2014年11月13日	2014年12月15日	保本浮动收益	15,000		56.05	56.05
交通银行宁波江北支行	非关联方	否	日增利31天	10,000	2014年07月14日	2014年08月15日	保证收益	10,000		41.62	41.62
交通银行宁波江北支行	非关联方	否	日增利32天	5,000	2014年08月07日	2014年09月09日	保证收益	5,000		21.04	21.04
交通银行宁波江北支行	非关联方	否	日增利31天	5,000	2014年08月19日	2014年09月19日	保证收益	5,000		20.38	20.38
交通银行宁波江北支行	非关联方	否	日增利33天	5,000	2014年09月04日	2014年10月08日	保证收益	5,000		21.25	21.25
交通银行宁波江北支行	非关联方	否	日增利32天	5,000	2014年10月15日	2014年11月17日	保证收益	5,000		20.16	20.16
交通银行宁波江北支行	非关联方	否	日增利31天	10,000	2014年11月06日	2014年12月08日	保证收益	10,000		39.07	39.07
平安银行宁波鄞州支行	非关联方	否	卓越计划滚动型人民币公司理财产品AGS145713	5,000	2014年09月26日	2014年10月13日	保本浮动收益	5,000		8.22	8.22
交通银行宁波江北支行	非关联方	否	日增利61天	20,000	2014年05月07日	2014年07月08日	保证收益	20,000		167.12	167.12

支行					日	日					
合计				160,000	--	--	--	160,000		769.41	769.41
委托理财资金来源	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										
	2014 年 06 月 25 日										
	2014 年 09 月 03 日										
	2014 年 11 月 13 日										
委托理财审批股东会公告披露日期（如有）											

（2）衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

（3）委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

4、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	856,464,755.38	589,256,328.41	1,286,649,899.00	168,457,996.26	129,560,820.80
台州荣安置业有限公司	子公司	房地产	荣安华府	100,000,000.00	628,696,910.13	162,116,883.74	1,536,056,022.00	98,890,644.04	70,095,466.68

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
宁波康园房地产开发有限公司	有助于快速去化库存，加快资金回笼	股权转让	转让日归属于母公司所有者的终止经营利润 3082.78 万元
宁波绿迪景观工程有限公司	有助于公司整合资源	股权转让	转让日归属于母公司所有者终止经营利润 9.59 万元
宁波欧瑞装饰有限公司	有助于公司整合资源	股权转让	转让日归属于母公司所有者终止经营利润 76.48 万元

5、非募集资金投资的重大项目情况

√适用 □不适用

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况	披露日期（如有）	披露索引（如有）
台州市椒江区台州大道繁荣村区块（金域华府）	195,000.00	29,671.97	111,671.60	57.27%			
原向阳集团 A、B 地块（荣安香园）	260,000.00	199,476.07	199,476.07	75.27%			
桃源街道科二路南兴海路西 22#-A 地块	98,800.00	14,890.36	73,167.79	74.06%			
合计	553,800.00	244,038.40	384,315.46	--	--	--	--

七、2015 年 1-3 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

八、公司未来发展的展望

（一）行业发展趋势和竞争格局

房地产是社会政治经济网络的重要结点，其对于宏观经济起着支柱性作用。2015年宏观政策以及产业政策呈现宽松的态度，货币政策调整主要采取定向宽松的模式，宽松的货币政策对于地产行业供需两端将会产生极大的刺激作用。同时，合理

需求仍然存在，开发商推盘动力仍然充足。

虽然国内城镇化率增长已经开始降速，但上升的趋势并没有发生改变，每年新增的城镇人口仍能为市场带来大量的需求，在一二线主要城市，更是有大量的首置需求有待释放；随着城市建设的进一步推进，城市更新还将带来大量的新增需求，来年房地产行业基本面并不会出现实质性的变化。总体上看，国家一直鼓励刚需性和改善性住房需求，严厉打击投资性购房，可见住宅将会日益回归居住本质，而房地产行业利润也逐渐趋于社会平均水平，将逐步转入健康、理性的发展之路。随着房地产行业竞争格局日趋激烈，并逐步进入到品牌竞争阶段，行业集中度呈现显著提升。所以未来行业竞争将会更加激烈，并且行业集中度会越来越高，做强品牌，走精细化路线才能成为未来的生存之道。

（二）公司发展战略

经过前期的摸索和研究，公司拟定了以房地产开发业务为主体，以大健康产业和金融投资为辅助的“一体两翼”的多元化发展战略。目前阶段的多元化，要建立在做专做精房地产的基础上。房地产仍然是主营业务。

1、核心业务规划

公司将继续坚持“以战略为导向，向管理要效益，控制风险，稳健发展”的经营发展思路。以房地产为主营业务，做专做精做长。快速开发（从拿地到开盘要在9-10个月内），快速回笼资金。以“3”（鄞州（中心区、下应、古林片区）、杭州、台州（椒江区））+“3”（常熟、上海、南京）（机动）的城市布局为核心，加强优质项目拓展。

积极渗透到房地产开发的上下游业务。上游拓展建筑施工、园林绿化、市政工程等业务，并积极探索节能环保建材的使用，适时推出绿色住宅，同时可伺机进行绿色环保新材料、新技术项目的投资；下游积极做好物业管理工作，加大物业公司投入，实施“以人为本”的物业管理，不断更新和深化物业服务内容（如做物业服务的集成商，为业主提供足不出户的方便快捷、门类齐全的定制服务；提供专业的咨询服务和顾问服务等），不断提高服务水平和服务质量，积极打造公司住宅产品完美的售后服务。

2、新业务拓展

未来健康问题越来越突出，老百姓对健康问题越来越关注，未来十年将是中国医药等健康产业迅猛发展的黄金十年。公司选择大健康产业，其中包括医药、生物、医疗器械、医院、康复中心等产业。公司主要通过兼并的方式进入大健康产业，借助现有技术和人员快速实现多元化。

同时，公司将通过股权投资、收购等方式介入证券、银行、保险以及互联网金融等领域。通过多元化发展，充分发挥资本市场的潜能，做大做强上市公司。

3、2015年度经营计划和运营措施

2015年计划实现签约收入23亿元，销售回款21亿元。写字楼物业租赁计划回款3,936万元。

为推动新年度经营计划的落实，顺利实现2015年度经营目标，重点做好以下几项工作：

- （1）2015年的首要目标就是去库存，加快现金流回笼。要进一步推进营销创新，突破传统营销模式，要顺势、借势、造势，对每一个项目制定针对性的营销策略，加快销售。
- （2）加强现金流管理，保持低负债水平。要继续保持低负债水平，减少利息支出，降低公司财务成本。
- （3）适度增加土地储备，计划全年完成3宗土地储备，分别为宁波2块，南京或杭州或上海1块，总投资额约为7-9亿元。此外，积极争取代建项目，2015年至少取得2个项目的代建权。
- （4）加强标准化运营，保障项目快速周转，降低政策、市场变化对公司经营的影响。同时，进一步完善流程管理，细化工作流程，保障企业高效运行。
- （5）加强服务创新，提高客户服务水平。服务创新的方向是做社区生活服务商，建立综合社区服务体系。立足社区成熟人群，导入文化、教育、医疗、商业等资源，创造一种全新的地产经营模式，从而实现服务升级。
- （6）加强人才队伍建设，一方面要充实人员队伍，为公司多元化发展储备人才资源，另一方面，要统筹制定公司年度培训计划，加强对现有人员的培训，提高员工专业素质。
- （7）加强品牌建设。要多角度、多渠道进行宣传，加强品牌输出，扩大品牌影响力。
- （8）进一步推进绩效管理。建立起完善的薪酬体系，完善绩效考核制度和操作方法，创造一个公平、公正、积极向上的就业环境和奖优罚劣的氛围，充分调动员工的积极性，提高公司生产效率。
- （9）加快多元化发展的实施步伐，2015年要在大健康产业或金融投资领域实现1-2个项目的突破。

（三）风险分析

1、政策法律风险

公司主营业务为房地产住宅市场的开发，公司需及时调整策略来应对国家的宏观调控。未来的3-5年，国家也将出台不同的政策来规范和调控房地产市场，也势必影响公司经营管理和战略的实施。

2、财务风险

房地产企业是资本密集型企业，现金流是企业的生命线。国家通过金融、税务等措施来调控房地产市场，进而影响公司的财务管理和资金筹措，给公司的战略执行带来风险。

3、项目运营风险

由于房地产项目涉及环节多、开发周期长、投资规模大，同时，还涉及到开发商与政府部门、施工单位、消费者等诸多主体，涉及到大量的政策、法律法规问题，因此房地产项目的运营风险始终贯穿项目开发的整个过程。

4、新的产业进入风险

公司从战略转型出发，制定了大健康行业和金融投资的转型方向。对于公司来说，在医药、医院和金融等领域没有相关的经验和行业知识。公司进入新的产业存在团队缺乏以及资源嫁接的风险。

九、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

2014 年 1 月至 6 月，财政部发布了《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》和《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》，修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》在 2014 年年度及以后期间的财务报告中施行外，上述其他准则于 2014 年 7 月 1 日（首次执行日）起施行。

公司对在其他主体中权益在本年度财务报表中根据《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》规定的要求进行了披露，采用该准则不会对财务报表项目的确认和计量产生重大影响。

十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1、处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
宁波康园房地产开发有限公司	139,600,000.00	100.00%	转让	2014年5月31日	以办理工商变更登记、财产交割手续及实质控制权转移时	127,635,418.17
宁波欧瑞装饰有限公司	10,500,000.00	100.00%	转让	2014年6月30日		2,225.78
宁波绿迪景观工程有限公司	7,000,000.00	100.00%	转让	2014年5月31日		-52,174.60

					点为依据。	
--	--	--	--	--	-------	--

注1: 宁波康园房地产开发有限公司(以下简称“康园房产”)原注册资本50,000.00万元, 2014年4月4日, 康园房产通过存续分立方式, 分立为存续的康园房产以及新设公司宁波康瀚投资有限公司(以下简称康瀚投资)。分立完成后, 康园房产注册资本变更为2,000万元, 康瀚投资于2014年4月4日成立, 康瀚投资注册资本为48,000万元, 已与康园房产办妥分立的财产交割手续。

经公司2014年5月14日召开的第八届董事会2014年第五次临时会议审议批准, 本公司及所属子公司将合计持有的康园房产(存续公司)100.00%股权转让给宁波迪塞恩贸易有限公司, 股权转让价款以北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字(2014)第0426号《评估报告》(评估基准日2014年4月30日)为依据, 确定为13,960.00万元。

注2: 根据本公司所属子公司宁波荣安物业服务有限公司(以下简称“荣安物业”)和宁波荣安房地产开发有限公司(以下简称“宁波房产”)与宁波新集企业管理咨询有限公司签订的《股权转让协议书》, 荣安物业和宁波房产将合计持有的宁波欧瑞装饰有限公司100.00%股权转让给宁波新集企业管理咨询有限公司。鉴于宁波欧瑞装饰有限公司账面的资产、负债为流动资产和流动负债, 股权转让价款以截止2014年4月30日经审计后的净资产为依据, 确定为1,050.00万元。

注3: 根据本公司所属子公司荣安物业和宁波房产与宁波华天富业贸易有限公司签订的《股权转让协议书》, 荣安物业和宁波房产将合计持有的宁波绿迪景观工程有限公司100.00%股权转让给宁波华天富业贸易有限公司, 鉴于宁波绿迪景观工程有限公司的账面资产、负债为流动资产和流动负债, 股权转让价款以截止2014年4月30日经审计后的净资产为依据, 确定为700.00万元。

2、其他原因导致的合并范围变动

新设子公司:

(1) 杭州荣圣投资管理有限公司成立于2014年10月23日, 注册资本100.00万元, 系子公司杭州荣安置业有限公司投资设立的全资子公司, 主要从事投资管理。

(2) 宁波东钱湖荣安置业有限公司成立于2014年1月24日, 注册资本1,000.00万元, 系本公司投资设立的全资子公司, 主要从事房地产开发经营。

十三、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

(1) 2012年度利润分配方案: 2012年度公司实现的净利润全部用于弥补以前年度亏损。2012年度不进行利润分配, 也不进行资本公积金转增股本。

(2) 2013年度利润分配方案: 以2013年12月31日的公司总股本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。

(3) 2014年度利润分配预案: 以2014年12月31日的公司总股本1,061,307,495股为基数, 向全体股东每10股派发现金红利1.00元(含税), 不派送红股, 不以公积金转增股本。该利润分配预案尚需经公司股东大会审议通过。

公司近三年现金分红情况表

单位: 元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	106,130,749.50	300,128,422.11	35.36%	0.00	0.00%
2013年	38,207,069.82	454,512,833.26	8.41%	0.00	0.00%
2012年	0.00	424,271,520.60	0.00%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十四、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

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	1.00
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	1,061,307,495
现金分红总额 (元) (含税)	106,130,749.50
可分配利润 (元)	646,421,983.76
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
现金分红政策:	
公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 公司 2014 年度公司合并归属于全体股东的净利润为 300,128,422.11 元。报告期末, 公司(母公司)按照章程规定比例计提法定盈余公积 34,709,303.67 元后, 实现的累计可供股东分配利润为 646,421,983.76 元。尽管公司 2014 年度经营业绩有所下滑, 但公司从兼顾长远发展和股东利益出发, 拟以 2014 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 1.00 元(含税), 不派送红股, 不以公积金转增股本。	

十五、社会责任情况

适用 不适用

公司不仅是经济活动中的经营主体, 在社会活动中同样扮演着重要的角色, 履行其社会责任不仅仅表现在积极纳税、保护职工合法权益、扶贫帮困、保护股东权益等方面, 还应该表现在保护环境、安全生产、保护消费者权益等方面。在多年的经营实践中, 公司提出了以“六个感恩”为核心, 以承担社会责任为最高宗旨的企业文化, 并成为荣安构建和谐企业的关键要素。公司履行社会责任情况详情见与本公告同日披露的《2014年度社会责任报告》。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

是 否 不适用

十六、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 01-12 月	公司本部	电话沟通	个人	普通投资者	公司的基本情况、经营状况等
接待次数					1,066
接待机构数量					0
接待个人数量					1,066
接待其他对象数量					0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息					否

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

四、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

公司报告期未收购资产。

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(万元)	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
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	3,082.78	本次交易有助于快速去化库	10.27%	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、

					存, 加 快资 金回 笼。									《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	0.03%	公允价 值	否	不适用	是	是	2014 年 05 月 31 日		
宁波新 集企业 管理咨 询有限 公司	宁波欧 瑞装饰 有限公 司	2014 年 6 月 30 日	1,050	76.48	本次 交易 有助 于公 司整 合资 源	0.25%	公允价 值	否	不适用	是	是	2014 年 06 月 30 日		

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。

五、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	-406.49	0
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、其他关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他关联交易。

六、重大合同及其履行情况

1、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	担保额度	实际发生日期 (协议签署	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

	披露日期		日)					
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	42,600	连带责任保证	三年	否	否
杭州香华投资管理有限公司	2014 年 11 月 13 日	8,000		0	连带责任保证	八年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		83,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)					42,600
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		83,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)					42,600
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)		83,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)					42,600
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)		83,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)					42,600
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				11.61%				
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)				0				
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)				0				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

(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。

2、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	宁波市国	2013 年			-		双方协商	272,226.6	否	不适用	2014 年 4 月

置业有限 公司	土资源局	04 月 26 日									30 日之前已 履行完毕。
------------	------	--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------

七、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	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	荣安集团股份有限公司认购甬成功（本公司重组前证券简称）本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日 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。	2009 年 09 月 11 日	2019 年 09 月 10 日	荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。
	荣安集团股份有限公司	荣安集团股份有限公司与成功信息产业（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协议书》确定的资产交割日之前的荣安集团拟注入成功信息产业（集团）股份有限公司的八家子公司已开发完成的项目，如需补交土地增值税的，由荣安集团全额承担；八家子公司注入上市公司后开发完成的项目，如果根据相关法律规定需补交的土地增值税，由荣安集团全额承担。	2007 年 12 月 07 日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。
	荣安集团股份有限公司	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		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。

	荣安集团股份有 限公司	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		荣安集团股 份有限公司 严格履行该 项承诺。
	荣安集团股份有 限公司	(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。	2007 年 08 月 03 日		荣安集团股 份有限公司 严格履行该 项承诺。
	荣安集团股份有 限公司	荣安集团股份有限公司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		荣安集团股 份有限公司 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		荣安集团股 份有限公司 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
----------------------	-----

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	52
境内会计师事务所审计服务的连续年限	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	虞丽新、胡学文

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度，公司聘任的内控制审计会计师事务所为天衡会计师事务所（特殊普通合伙）。

九、其他重大事项的说明

适用 不适用

披露公告名称	刊载日期	刊载的报刊名称及版面		
		《证券时报》	《证券日报》	《中国证券报》
2014-001 关于子公司竞得土地使用权的公告	2014年1月3日	B5	E5	B7
2014-002 关于公司竞得土地使用权的公告	2014年1月9日	B28	E33	B19
2014-003 第八届董事会2014年第一次临时会议决议公告	2014年1月14日	B21	E29	B27
2014-004 关于购买土地使用权的公告				
2014-005 第八届董事会2014年第二次临时会议决议公告	2014年1月25日	B41	C8	B34
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				
2014-008 2014年第一次临时股东大会决议公告	2014年2月13日	A8	E8	B6
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				
2014-011 关于公司及相关主体承诺及履行情况的公告	2014年2月15日	B9	C10	B65
2014-012 第八届董事会第十二次会议决议公告	2014年3月4日	B25	D25	B31
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				
2014-016 关于召开2014年第二次临时股东大会的提示性公告	2014年3月15日	B40	C20	B11
2014-017 2014年第二次临时股东大会决议公告	2014年3月20日	B32	D8	B54
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	2014年4月3日	B56	D8	B10

2014-019 2014年第一季度报告正文	2014年4月19日	B196	D40	B16
2014-020 关于董事会、监事会换届选举的提示性公告	2014年4月29日	B73	D17	B16
2014-021 关于购买银行理财产品的公告	2014年5月6日	B24	D5	B3
2014-022 第八届董事会2014年第五次临时会议决议公告	2014年5月15日	B12	A4	B25
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				
2014-025 2014年第三次临时股东大会决议公告	2014年5月31日	B28	C8	B2
2014-026 第八届董事会2014年第六次临时会议决议公告	2014年5月31日	B8	B2	B2
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				
2014-029 第八届董事会2014年第七次临时会议决议公告	2014年6月13日	B40	D15	B25
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				
2014-032 2013年度股东大会决议公告	2014年6月25日	B28	D3	B27
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				
2014-037 关于对控股子公司增资的公告	2014年7月11日	B1	D11	B23
2014-038 2013年年度权益分派实施公告	2014年8月6日	B28	D8	B2
2014-039 2014年半年度报告摘要	2014年8月26日	B56	D30	B396
2014-040 股票交易异常波动公告	2014年8月27日	B44	B3	B15
2014-041 关于购买银行理财产品的公告	2014年9月3日	B21	D12	B21
2014-042 关于参加“宁波辖区上市公司投资者网上集体接待日活动”的公告	2014年9月19日	B33	D8	B18
2014-043 2014年第三季度报告正文	2014年10月29日	B41	D27	B24
2014-044 股改限售股份解除限售提示性公告	2014年11月7日	B24	D15	B15
2014-045 关于股东进行股票质押式回购交易的公告	2014年11月13日	B20	C3	B7
2014-046 第九届董事会2014年第三次临时会议决议公告				
2014-047 关于为控股子公司提供担保的公告				
2014-048 关于购买银行理财产品的公告				
2014-049 重大事项停牌公告	2014年12月1日	B8	B4	A31
2014-050 继续停牌公告	2014年12月8日	B4	A4	B19
2014-051 继续停牌公告	2014年12月15日	B16	D4	B2
2014-052 控股股东所持本公司股权解除质押公告	2014年12月17日	B21	D9	B11
2014-053 关于控股股东停止筹划重大事项暨公司股票复牌公告	2014年12月22日	B25	D3	B13

十、公司发行公司债券的情况

√ 适用 □ 不适用

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》。2015年3月2日，中国证监会发行审核委员会对公司本次发行公司债券的申请进行了审核，根据审核结果，公司本次发行公司债券的申请获得通过。2015年4月9日收到中国证监会出具的《关于核准荣安地产股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可[2015]517号）。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、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%					-273,992	838,755,079	79.03%
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	79.06%					-273,992	838,755,079	79.03%
其中：境内法人持股	838,754,071	79.03%					-186,492	838,567,579	79.01%
境内自然人持股	275,000	0.03%					-87,500	187,500	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%					273,992	222,552,416	20.97%
1、人民币普通股	222,278,424	20.94%					273,992	222,552,416	20.97%
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届满离任，其所持公司的50,000股股份由75%锁定转为全部锁定，

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37,500股，无限售条件股份相应增加37,500股；

3、报告期内，北京市华远集团有限公司、淮北市迦南绒业有限公司、上海林兰贸易有限公司等3家股东共计186,492股有限售条件股份限售期满上市流通，公司有限售条件股份由此减少186,492股，无限售条件股份相应增加186,492股。

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

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
王信忠	50,000	50,000	0	0	辞职期满六个月	2014-04-24
王麟山	37,500	37,500	0	0	离任期满六个月	2014-12-25
北京市华远集团有限公司	0	39,881	39,881	0	股改限售股份解除限售	2014-11-10
淮北市迦南绒业有限公司	88,339	69,448	0	0	股改限售股份解除限售	2014-11-10
上海林兰贸易有限公司	98,153	77,163	0	0	股改限售股份解除限售	2014-11-10
合计	273,992	273,992	39,881	0	--	--

注：2015年3月16日，公司控股股东荣安集团与关联自然人王怡心先生签订了《股权转让协议》。双方约定，荣安集团以协议方式分三批次转让其持有的部分本公司股份，合计转让 25,000 万股，占公司总股本 23.56%。2015年4月，荣安集团与王怡心所持本公司共计 828,000,000 股有限售条件股份办理完毕限售股解除限售手续，上述股份于 2015年4月17日上市流通，公司有限售条件股份由此减少 828,000,000 股，无限售条件股份相应增加 828,000,000 股。

二、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	15,984	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	15,687	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	634,870,000
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	质押	7,796,800
四川信托有限公司—宏赢四十二号（易通财经 7 号）证券投资集合资金信托计划	境内非国有法人	0.65%	6,925,705	6,925,705	0	6,925,705		
北京市华远集团有限公司	国有法人	0.36%	3,864,978	39,881	0	3,864,978		
中海信托股份有限公司—中海 浦江之星 119 号证券投资结构化集合资金信托	境内非国有法人	0.27%	2,884,100	2,884,100	0	2,884,100		
宁波港集团有限公司	国有法人	0.25%	2,673,738	0	0	2,673,738		
何爱花	境内自然人	0.24%	2,540,000	254,000	0	2,540,000		
四川信托有限公司—宏赢三十五号（易通财经 3 号）证券投资集合资金信托计划	境内非国有法人	0.20%	2,137,894	2,137,894	0	2,137,894		
陈维焕	境内自然人	0.16%	1,696,572	33,300	0	1,696,572		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>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。</p> <p>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五大股东北京市华远集团有限公司控股企业。</p>							
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					
四川信托有限公司—宏赢四十二号（易通财经 7 号）证券投资集合资金信托计划	6,925,705	人民币普通股	6,925,705					
北京市华远集团有限公司	3,864,978	人民币普通股	3,864,978					
中海信托股份有限公司—中海 浦	2,884,100	人民币普通股	2,884,100					

江之星 119 号证券投资结构化集合资金信托			
宁波港集团有限公司	2,673,738	人民币普通股	2,673,738
何爱花	2,540,000	人民币普通股	2,540,000
四川信托有限公司一宏赢三十五号（易通财经 3 号）证券投资集合资金信托计划	2,137,894	人民币普通股	2,137,894
陈维焕	1,696,572	人民币普通股	1,696,572
四川信托有限公司一宏赢十号结构化证券投资集合资金信托计划	1,603,759	人民币普通股	1,603,759
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	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 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	1、股东何爱花通过西南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 2,540,000 股股票。 2、股东陈维焕通过招商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 1,650,000 股股票。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
荣安集团股份有限公司	王久芳	1999 年 11 月 19 日	72040087-0	500,000,000.00	房地产开发、经营；物业服务；工业与民用建筑、市政工程施工；通用机械设备制造（限于分支机构经营）；旅游项目开发；教育投资；建材、注塑机、电动工具、钢铁材料的批发、零售。工程技术研发。
未来发展战略	保持以教育、旅游、新能源为多元化经营的产业格局，并尝试探索商业地产的盈利模式研究。				
经营成果、财务状况、现金流等	2014 年度，总营业收入 59.69 亿元，净利润 4.82 亿元。截止 2014 年 12 月 31 日，总资产 88.58 亿元，负债 65.98 亿元，现金流-1.03 亿元（以上财务数据未经审计）。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

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。

3、公司实际控制人情况

自然人

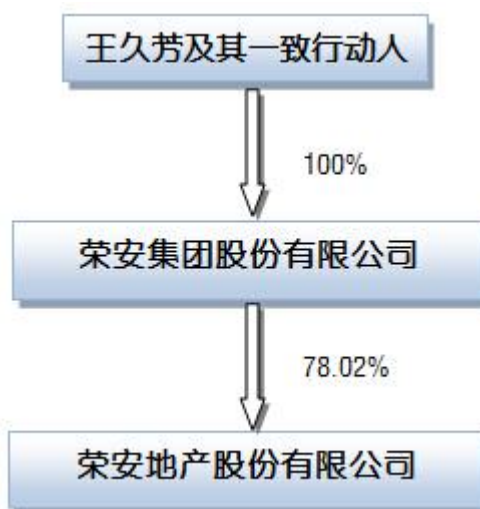
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王久芳	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	1999 年 11 月 19 日-至今，荣安集团股份有限公司董事长；2009 年 5 月 15 日-至今，荣安地产股份有限公司董事长；2011 年 1 月 24 日-2014 年 6 月 23 日，荣安地产股份有限公司总经理。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
王久芳	董事长	现任	男	52	2014年06月24日	2017年06月23日	0			0
王从玮	董事、总经理	现任	男	28	2014年06月24日	2017年06月23日	0			0
刘丽云	董事	现任	女	55	2014年06月24日	2017年06月23日	0			0
胡约翰	董事、董事会秘书、副总经理	现任	男	43	2014年06月24日	2017年06月23日	50,000			50,000
俞康麒	董事、副总经理	现任	男	45	2014年06月24日	2017年06月23日	50,000			50,000
蓝冬海	董事、副总经理	现任	男	39	2014年06月24日	2017年06月23日	50,000			50,000
贾生华	独立董事	现任	男	53	2014年06月24日	2017年06月23日	0			0
邱 媛	独立董事	现任	女	52	2014年06月24日	2017年06月23日	0			0
闫国庆	独立董事	现任	男	55	2014年06月24日	2017年06月23日	0			0
张怀满	监事会主席	现任	男	43	2014年06月24日	2017年06月23日	0			0
张蔚欣	监事	现任	女	45	2014年06月24日	2017年06月23日	0			0
余亚萍	监事	现任	女	51	2014年06月24日	2017年06月23日	0			0
刘 琰	监事	现任	女	36	2014年06月24日	2017年06月23日	0			0
韩 铭	监事	现任	男	45	2014年06月24日	2017年06月23日	0			0
宋长虹	财务总监	现任	男	44	2014年06月24日	2017年06月23日	50,000			50,000

钟卫民	营销总监	现任	男	43	2014年06月24日	2017年06月23日	50,000			50,000
王麟山	董事	离任	男	58	2011年05月18日	2014年06月24日	50,000			50,000
牛小军	董事	离任	男	62	2011年05月18日	2014年06月24日	0			0
沈成德	独立董事	离任	男	52	2011年05月18日	2014年06月24日	0			0
邱海洋	独立董事	离任	男	65	2011年05月18日	2014年06月24日	0			0
哈保民	监事	离任	男	60	2011年05月18日	2014年06月24日	0			0
刘生波	监事	离任	男	37	2011年05月18日	2014年06月24日	0			0
合计	--	--	--	--	--	--	300,000	0	0	300,000

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

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

王丛玮，男，1987年7月出生，汉族，本科。现任荣安地产股份有限公司董事兼总经理，荣安集团股份有限公司董事。曾任荣安集团股份有限公司事业部经理。

刘丽云，女，1960年5月出生，汉族，中共党员，大专，会计师。现任荣安地产股份有限公司董事，北京市华远集团有限公司副总、财务总监。曾任北京市华远集团有限公司财务部会计、华远世纪物业公司财务部经理、北京市华远集团有限公司财务部经理、财务总监等职。

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

俞康麒，男，1970年8月出生，汉族，硕士，高级工程师、造价工程师。现任荣安地产股份有限公司董事、副总经理。曾任宁波房地产总公司北仑分公司部门经理，宁波市市政房地产开发公司部门经理，荣安集团股份有限公司副总裁等职。

蓝冬海，男，1976年1月出生，汉族，中共党员，大专，工程师。现任荣安地产股份有限公司董事、副总经理。曾任荣安集团股份有限公司董事长秘书、总裁助理、副总裁等职。

贾生华，男，1962年1月出生，汉族，中共党员，管理学博士，浙江大学教授，博士生导师。现任荣安地产股份有限公司独立董事，浙江大学房地产研究中心主任，浙江大学企业投资研究所所长，中国房地产业协会和中国房地产研究会专家委员会成员，绿城中国控股有限公司、银亿房地产股份有限公司、嘉凯城集团股份有限公司独立董事。德国吉森大学和波恩大学访问学者。主要研究领域为不动产投资、公司治理与激励、产业组织与竞争。曾任浙江佳力科技股份有限公司、广宇集团股份有限公司、浙江中大集团股份有限公司独立董事。

邱 炫，女，1963年9月出生，汉族，硕士研究生，会计学教授，硕士生导师。现任荣安地产股份有限公司独立董事，

宁波大学会计国际发展研究中心主任，宁波市会计学会副会长，宁波市税务学会常务理事，浙江省会计学会理事，中国会计学会理事，宁波慈星股份有限公司、银亿房地产股份有限公司、雅戈尔集团股份有限公司独立董事。曾任宁波大学商学院会计系主任、宁波大学国际交流学院副院长、院长、书记，中国石化镇海炼化化工股份有限公司、宁波港股份有限公司独立董事。

闫国庆，男，1960年10月出生，汉族，东北大学管理工程硕士，美国加州大学 MBA，东北大学科技哲学专业科技经济发展战略方向博士，辽宁大学金融学博士后。现任荣安地产股份有限公司独立董事，浙江万里学院副校长兼商学院院长、教授、硕士生导师，宁波市第十四届政协常委，民盟宁波市委副主任委员，宁波民营企业家协会副会长，宁波三星电气股份有限公司独立董事。曾任沈阳市辽中县副县长，亿晶光电科技股份有限公司独立董事。

张怀满，男，1972年2月出生，汉族，中共党员，大专。现任荣安地产股份有限公司监事会主席、总经理助理兼台州公司总经理，荣安集团股份有限公司工会主席。

张蔚欣，女，1970年4月出生，汉族，中共党员，大学本科，高级会计师。现任荣安地产股份有限公司监事，北京市华远集团有限公司财务部经理。曾任北京市华远集团有限公司子公司山釜餐厅有限公司财务部会计，北京市华远集团有限公司财务部出纳，北京市华远集团有限公司子公司北京万泰生物药业有限公司财务部经理，北京市华远集团有限公司财务部会计等职。

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

刘 琰，女，1979年9月出生，汉族，本科。现任荣安地产股份有限公司监事、工会主席。曾任浙江导司律师事务所主任助理，宁波保税区三网通信设备有限公司办公室主任，荣安地产股份有限公司监事、运营管控部经理等职。

韩 铭，男，1970年10月出生，汉族，本科，高级工程师。现任荣安地产股份有限公司监事、规划设计部经理。曾任核力建筑设计有限公司设备所所长。

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

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

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		否
刘丽云	北京市华远集团有限公司	财务总监	2009年09月18日		是
		副总经理	2011年04月01日		是
张蔚欣	北京市华远集团有限公司	财务部经理	2010年10月27日		是
余亚萍	宁波港集团有限公司	宁波港集团有限公司下属企业宁波新世纪国际投资有限公司总经理	2008年05月01日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
王久芳	董事长	男	52	现任	0	0	0
王丛玮	董事、总经理	男	28	现任	28.61	0	28.61
刘丽云	董事	女	55	现任	0	60.3	60.3
胡约翰	董事、董事会秘书、副总经理	男	43	现任	61.67	0	61.67
俞康麒	董事、副总经理	男	45	现任	55.07	0	55.07
蓝冬海	董事、副总经理	男	39	现任	61.67	0	61.67
贾生华	独立董事	男	53	现任	9	0	9
邱 媛	独立董事	女	52	现任	5	0	5
闫国庆	独立董事	男	55	现任	5	0	5
张怀满	监事会主席	男	43	现任	51.48	0	51.48
张蔚欣	监事	女	45	现任	0	30	30
余亚萍	监事	女	51	现任	0	35.74	35.74
刘 琰	监事	女	36	现任	26.51	0	26.51
韩 铭	监事	男	45	现任	49.44	0	49.44
宋长虹	财务总监	男	44	现任	55.07	0	55.07
钟卫民	营销总监	男	43	现任	53.87	0	53.87
王麟山	董事	男	58	离任	0	39	39
牛小军	董事	男	62	离任	0	18	18
沈成德	独立董事	男	52	离任	4	0	4
邱海洋	独立董事	男	65	离任	4	0	4
哈保民	监事	男	60	离任	0	60.3	60.3
刘生波	监事	男	37	离任	24.8	0	24.8
合计	--	--	--	--	495.19	243.34	738.53

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
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。
王丛玮	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丛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丛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。
邱妘	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妘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。

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

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

六、公司员工情况

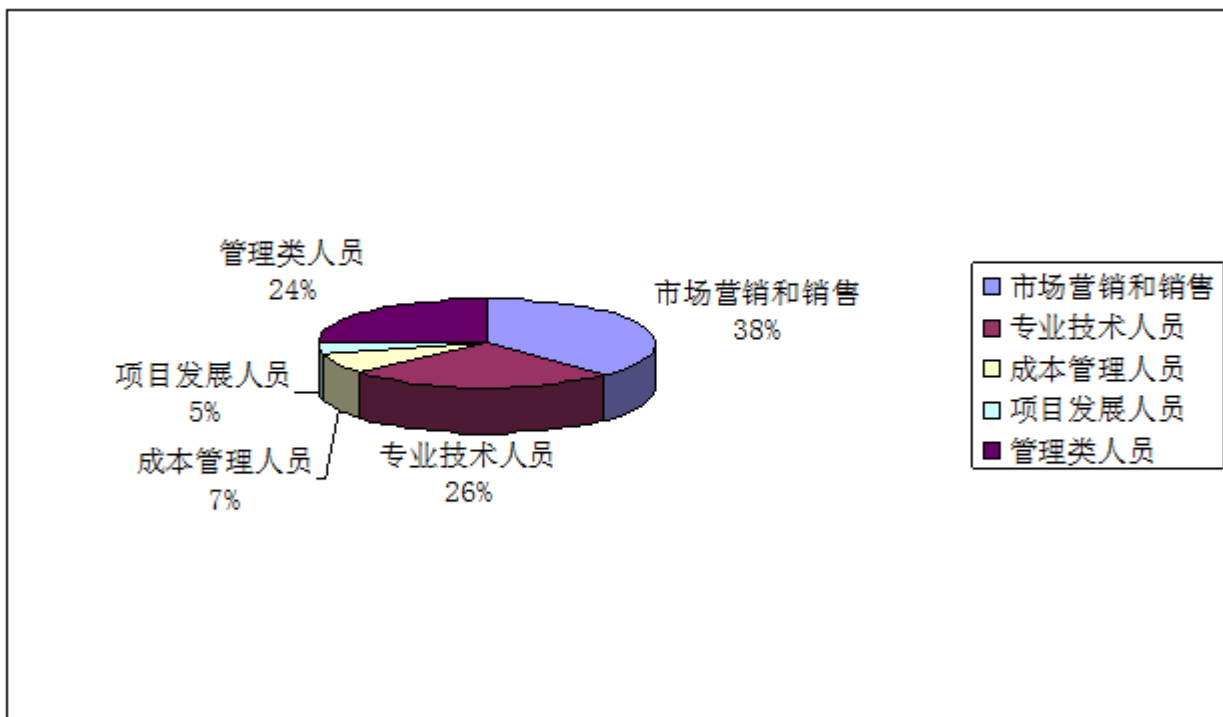
（一）在职员工数量

截止2014年12月31日，公司共有在册员工 849人。

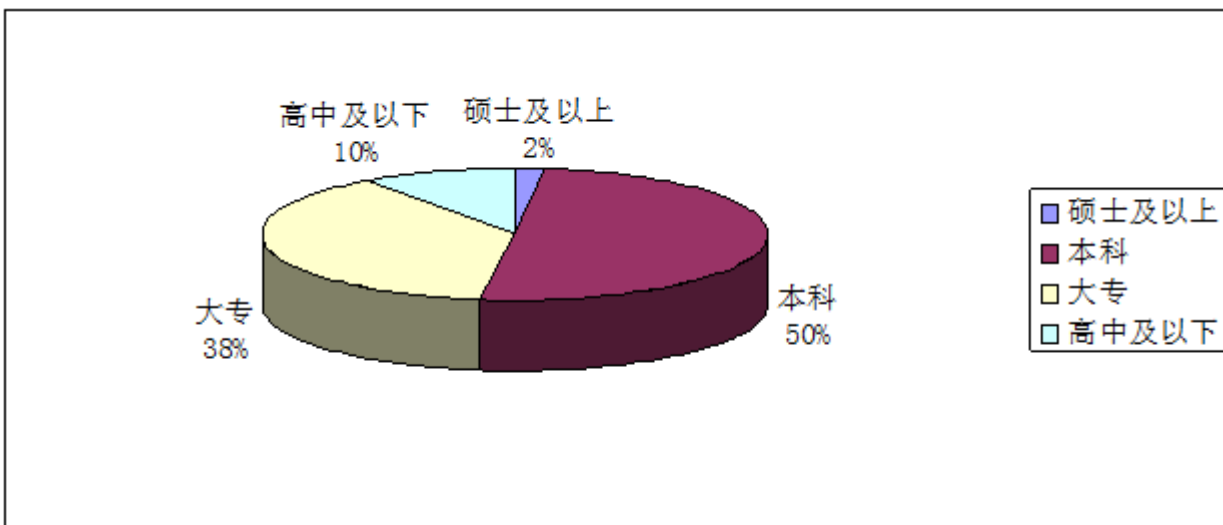
其中：1、房地产开发系统241人，专业构成及受教育程度情况如下：

分类	类别	人数
专业构成	市场营销和销售	91
	专业技术人员	62
	成本管理人员	18
	项目发展人员	11
	管理类人员	59
受教育程度	硕士及以上	5
	本科	121
	大专	91
	高中及以下	24

专业构成类别：



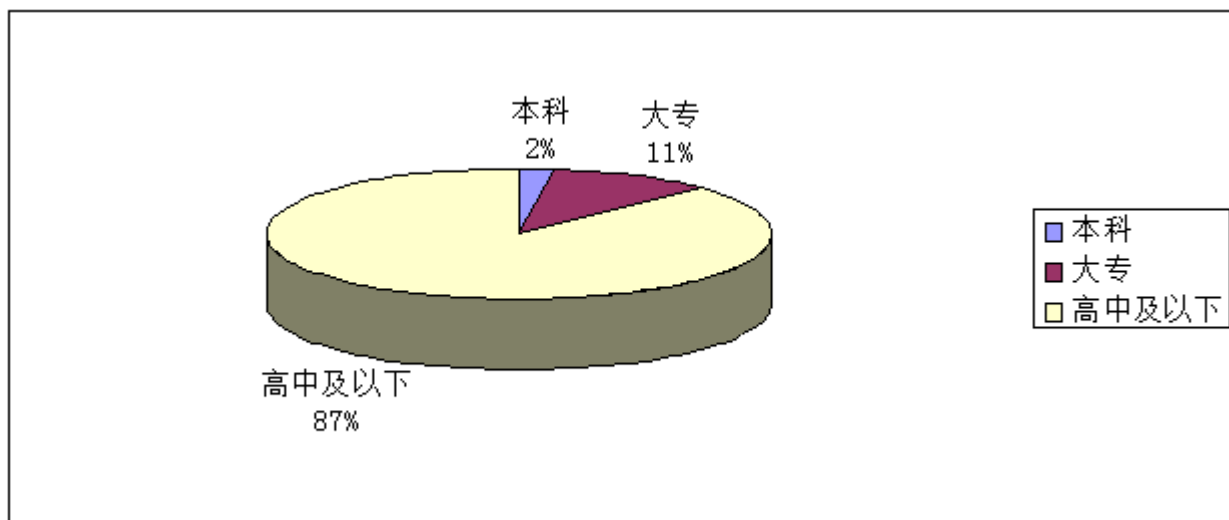
受教育程度类别:



2、物业管理系统 608人，受教育程度情况如下:

分类	类别	人数
受教育程度	本科	13
	大专	64
	高中及以下	531

受教育程度类别:



3、公司不存在承担费用的离退休职工。

(二) 员工薪酬政策

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

(三) 培训计划

公司十分注重人才培养，旨在建设与发展相匹配的优秀团队，建立了员工培训和再教育机制，制定并实施与公司业务相关的培训计划，截止2014年12月31日，公司员工累计参加各类培训52次，累计参训人数 4372人次，完成课时15302小时，为确保培训达到预期效果，对培训情况进行满意度调查，对员工培训效果进行考核，建立了员工培训档案，员工的培训评价结果由人力资源部记录备案，并作为年终绩效考核及岗位或职务调整的依据。

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

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

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年度股东大会	2014 年 06 月 24 日	1、《2013 年度董事会工作报告》；2、《2013 年度监事会工作报告》；3、《2013 年度财务决算报告》；4、《2013 年度利润分配方案》；5、《2013 年年度报告》及摘要；6、《关于续聘会计师事务所的议案》；7、《关于公司董事会换届选举的议案》；8、《关于公司监事会换届选举的议案》。	参会股东全票通过	2014 年 06 月 25 日	《证券时报》B28 版、《证券日报》D3 版、《中国证券报》B27 版

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2014 年第一次临时	2014 年 02 月 12 日	《关于为台州荣方	参会股东全票通过	2014 年 02 月 13 日	《证券时报》A8 版、

股东大会		建设房地产开发有 限公司提供担保的 议案》			《证券日报》E8 版、 《中国证券报》B6 版
2014 年第二次临时 股东大会	2014 年 03 月 19 日	1、《关于公司符合发 行公司债券条件的 议案》； 2、《关于公司发行债 券方案的议案》： 2.1 发行规模及发行方 式， 2.2 债券期限， 2.3 债券利率， 2.4 担保安排， 2.5 募 集资金运用， 2.6 向公司原股东配售 的安排， 2.7 拟上 市交易场所， 2.8 偿债保障措施， 2.9 决议有效期； 3、《关于提请股东大 会授权董事会全权 办理本次公司债券 发行及上市相关事 宜的议案》。	现场记名投票与网 络投票表决相结合， 同意股份 896485581 股， 占出 席会议有表决权股 份总额的 99.95%； 反对股份 444603 股， 占出席会议有表 决权股份总额的 0.05%； 弃权股份 0 股。	2014 年 03 月 20 日	《证券时报》B32 版、《证券日报》D8 版、《中国证券报》 B54 版
2014 年第三次临时 股东大会	2014 年 05 月 30 日	《关于出售宁波康 园房地产开发有 限公司股权的议案》	参会股东全票通过	2014 年 05 月 31 日	《证券时报》B28 版、《证券日报》C8 版、《中国证券报》 B2 版

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加 董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加 次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未 亲自参加会议
沈成德	9	3	6	0	0	否
邱海洋	9	3	6	0	0	否
贾生华	15	4	11	0	0	否

邱坛	6	1	5	0	0	否
闫国庆	6	1	5	0	0	否
独立董事列席股东大会次数	4					

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、董事会履职情况

2014年度，公司董事会共召开了十五次会议，其中董事会临时会议共十一次，做出的各项决议得到有效执行。

董事会共召集了四次股东大会，会上董事会提请审议的事项均获得了通过。

2014年度，公司董事会真实、准确、完整、公平、及时地向社会及投资者发布了53件公告，进一步提高了信息披露质量和公司透明度，维护了投资者的利益。

2014年度，公司独立董事能够认真履行职责，能够按时参加董事会行使权利，对公司重大决策、内控制度建设、关联交易、经营事项、信息披露发表独立意见，向公司2013年度股东大会述职，在公司治理、规范运作、维护中小股东合法权益等方面发挥了重要作用。

2、专业委员会履职情况

2.1 战略委员会履职情况

战略委员会已建立健全《战略委员会工作细则》，主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。

2.1.1 2014年2月10日，战略委员会召开2014年第一次会议，审议通过了《荣安地产股份有限公司2014-2016年战略规划》。会议就公司“以房地产为主业，能不能多元投资”的这个问题进行了探讨。

2.1.2 2014年2月27日，战略委员会召开2014年第二次会议，审议通过了《战略委员会2013年度履职情况汇总报告》。

2.2 审计委员会履职情况

审计委员会已建立健全《审计委员会年报工作规程》，能与年审会计师事务所进行沟通与协调工作。审计委员会全体成员在公司2013年度财务审计以及年报编制过程中，能够按照《审计委员会年报工作规程》等相关要求，认真做好各项工作，包括通过现场和电话方式了解公司报告期内的基本经营情况；审阅公司财务会计报表，出具了相关的书面审阅意见；与会计师事务所年审会计师进行沟通；督促会计师事务所严格按照审计计划开展审计工作，确保在预定时间内顺利完成审计工作；对会计师事务所从事上年度公司审计工作进行总结等等。

2.3 提名薪酬委员会履职情况

2.3.1 拟定高管2013年度薪酬方案

2014年，提名薪酬委员会根据公司经营目标的完成情况和高管人员的绩效评价标准，拟定了公司高管人员2013年度薪酬方案。并于2014年2月8日召开2014年第一次会议，审议通过上述薪酬方案，并向董事会提报。

2.3.2 核查2013年度董事、监事、高管薪酬披露情况

2014年2月27日召开2014年第二次会议，提名薪酬委员会对公司董事、监事、高管2013年度的薪酬披露情况核查如下：公司《2013年年度报告》披露的董事、监事及高级管理人员的薪酬符合实际发放情况，未有违反公司薪酬管理制度。公司目前没有实施股权激励计划。

2.3.3 提名董事会换届董事候选人人选

2014年6月，公司第八届董事会任期届满实施换届，提名薪酬委员会委员根据《董事会提名薪酬委员会工作细则》的相关规定，与公司有关部门进行了交流，研究公司对新董事的需求情况，并结合公司实际，在内部、外部搜寻董事人选。在对初选人员进行任职资格、履职能力审查后，提名薪酬委员会召开了2014年第三次会议、2014年第四次会议，拟定了第九届董事会董事候选人，并向董事会提报了董事候选人的提案和和相关材料，顺利完成换届工作。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

本公司与控股股东五分开情况：

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

七、高级管理人员的考评及激励情况

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

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

2014年是公司内控手册实施的第二年。公司根据各项规范要求,并结合企业实际,认真实施各项内控制度,通过检查和审计等手段来识别和整改各业务模块存在的缺陷和不足。通过对缺陷的识别、梳理和整改,确保了公司内控体系的有效运行,提升了各业务模块的风险防范能力。

首先,根据2013年颁布的《荣安地产股份有限公司内部控制手册(试行版)》,继续在公司范围内全面推行内控管理,为内控体系的建设工作提供了制度上的保障。同时,通过公司决策层宣贯和组织各部门开展学习培训,不断提升公司员工的内控管理意识和规范操作意识。

其次,开展内控专项检查和内部审计,确保内控制度的有效执行。公司开展了内控执行的专项检查,以内控手册和各模块的制度流程为依据,通过询问和查阅资料等方式,对公司各部门的内控执行情况进行了一次全面的检查,整理形成内控检查报告,向公司管理层进行了汇报,并将检查发现的问题在公司范围内进行了通报。同时,审计部在外部审计机构的指导下迅速开展了内部控制审计,以更加客观、独立的视角揭示和发现公司在内控制度执行方面的不足与缺陷,为整改工作明确了重点。

第三,认真对待不足,确保缺陷整改到位。在第一年的基础上,继续坚持缺陷整改是内控体系不断深入和优化的关键一步。公司对内控专项检查和内部审计发现的缺陷和问题都给予了高度重视。通过梳理和确认缺陷清单、制定专门的整改方案、以第二轮审计验证整改成果等一系列措施确保了各项缺陷的整改到位和内控体系的有效运行。

公司将继续按照各类规范要求,深入贯彻实施企业内部控制体系,进一步完善公司治理,防范各类风险,夯实业务基础,增强公司的盈利能力和持续发展能力。

二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定,建立健全和有效实施内部控制,评价其有效性,并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整,提高经营效率和效果,促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性,故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外,由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当,或对控制政策和程序遵循的程度降低,根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

三、建立财务报告内部控制的依据

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

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
<p>根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p> <p>根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。</p> <p>自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。</p>	
内部控制评价报告全文披露日期	2015 年 04 月 28 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网

五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
<p>我们认为，荣安地产于 2014 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p>	
内部控制审计报告全文披露日期	2015 年 04 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并经2010年3月24日召开的第七届董事会第九次会议审议通过。对于在年报信息披露工作中有关人员因不履行或不正确履行职责、义务等原因造成年报披露重大差错的，公司将按制度严格追究责任，切实提高年报信息披露质量和透明度。报告期内，公司年报信息披露未发生重大差错、重大遗漏信息补充等情况。

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2015 年 04 月 24 日
审计机构名称	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天衡审字（2015）01075 号
注册会计师姓名	虞丽新、胡学文

审计报告正文

荣安地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的荣安地产股份有限公司财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，荣安地产股份有限公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了荣安地产股份有限公司 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2014 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：荣安地产股份有限公司

2014 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	328,849,495.06	363,797,772.19
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	25,480,367.08	14,915,965.97
预付款项	13,820,275.36	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	57,414,725.26	456,623,267.98
买入返售金融资产		
存货	4,794,022,610.24	5,311,172,932.56
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		1,326,083,829.56
其他流动资产	128,453,857.62	750,839.76
流动资产合计	5,348,041,330.62	7,499,623,391.91
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	33,171,351.77	
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	78,478,343.23	104,998,346.83
投资性房地产	479,128,558.81	506,123,999.69
固定资产	7,206,635.36	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	1,165,241.31	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	62,206,841.07	95,988,598.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	669,213,620.06	725,489,048.90
资产总计	6,017,254,950.68	8,225,112,440.81
流动负债：		
短期借款		305,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	613,914,458.08	742,993,107.33
预收款项	557,418,995.94	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	15,448,901.93	23,300,895.05
应交税费	104,416,128.29	267,887,555.30
应付利息	1,892,346.80	19,038,463.07
应付股利	1,123,232.27	492,358.24
其他应付款	103,428,174.62	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		

划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	12,000,000.00	71,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,409,642,237.93	4,877,144,661.32
非流动负债：		
长期借款	918,000,000.00	70,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	1,600,000.00	
递延收益		
递延所得税负债	17,983,620.48	22,969,462.36
其他非流动负债		
非流动负债合计	937,583,620.48	92,969,462.36
负债合计	2,347,225,858.41	4,970,114,123.68
所有者权益：		
股本	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	218,949,618.59	65,840,195.74
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	69,224,371.04	34,515,067.37
一般风险准备		
未分配利润	2,320,547,607.64	2,093,335,559.02
归属于母公司所有者权益合计	3,670,029,092.27	3,254,998,317.13
少数股东权益		
所有者权益合计	3,670,029,092.27	3,254,998,317.13
负债和所有者权益总计	6,017,254,950.68	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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	6,031,638.20	27,175,483.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	29,280,523.76	20,267,212.97
预付款项	295,487.97	295,487.97
应收利息	64,628,418.34	
应收股利		
其他应收款	3,814,487,584.52	3,601,344,320.77
存货	1,041.03	1,821,662.82
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,914,724,693.82	3,650,904,167.64
非流动资产：		
可供出售金融资产	50,628,151.21	
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,095,756,519.40	2,440,332,908.69
投资性房地产		
固定资产	4,709,095.66	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	1,165,241.31	1,561,607.01
开发支出		

商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	1,504,886.65	695,247.10
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,153,763,894.23	2,448,624,998.62
资产总计	6,068,488,588.05	6,099,529,166.26
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	16,731,327.35	19,599,117.97
预收款项		6,400,000.00
应付职工薪酬	6,590,413.74	2,757,767.62
应交税费	49,484,162.20	24,889,202.03
应付利息		9,723,340.02
应付股利	1,123,232.27	492,358.24
其他应付款	1,542,447,882.30	2,045,551,199.94
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,616,377,017.86	2,109,412,985.82
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
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	1,616,377,017.86	2,109,412,985.82
所有者权益：		
股本	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,637,043,143.72	2,483,933,720.87
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	107,338,947.71	72,629,644.04
未分配利润	646,421,983.76	372,245,320.53
所有者权益合计	4,452,111,570.19	3,990,116,180.44
负债和所有者权益总计	6,068,488,588.05	6,099,529,166.26

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	3,433,731,681.90	4,641,847,693.65
其中：营业收入	3,433,731,681.90	4,641,847,693.65
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,205,837,509.96	4,043,330,142.56
其中：营业成本	2,774,917,742.23	3,559,386,518.09
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	242,748,237.78	455,707,359.35

销售费用	33,870,266.97	41,946,267.83
管理费用	73,380,959.19	91,663,382.72
财务费用	-3,739,391.49	-127,453,319.16
资产减值损失	84,659,695.28	22,079,933.73
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）	132,809,688.32	121,766.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,469,890.62	-1,278,233.06
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	360,703,860.26	598,639,318.03
加：营业外收入	3,023,648.43	3,211,129.82
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	8,781,404.84	7,144,166.35
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）	354,946,103.85	594,706,281.50
减：所得税费用	54,817,681.74	141,312,022.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	300,128,422.11	453,394,258.92
归属于母公司所有者的净利润	300,128,422.11	454,512,833.26
少数股东损益		-1,118,574.34
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	300,128,422.11	453,394,258.92
归属于母公司所有者的综合收益总额	300,128,422.11	454,512,833.26

归属于少数股东的综合收益总额		-1,118,574.34
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.2828	0.4283
（二）稀释每股收益	0.2828	0.4283

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

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	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	46,440,770.41	116,345,995.85
减：营业成本	3,183,887.21	21,950,905.29
营业税金及附加	4,531,008.75	7,710,298.28
销售费用	789,571.46	80,830.00
管理费用	32,899,548.90	15,145,157.76
财务费用	-140,374,728.38	-149,250.64
资产减值损失	14,491,146.35	-814,272.67
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）	237,989,299.94	479,623,180.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-605,228.12
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	368,909,636.06	552,045,508.49
加：营业外收入	0.37	
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	485,271.15	592,693.03
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	368,424,365.28	551,452,815.46
减：所得税费用	21,331,328.56	-42,641.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	347,093,036.72	551,495,456.69
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		

1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	347,093,036.72	551,495,456.69
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.3270	0.5196
（二）稀释每股收益	0.3270	0.5196

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
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	874,417,122.92	2,982,342,177.08
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	1,464,091,893.20	2,382,112,396.98
经营活动现金流入小计	2,338,509,016.12	5,364,454,574.06
购买商品、接受劳务支付的现金	1,995,785,763.41	2,011,282,273.75
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	79,911,314.20	67,252,198.57
支付的各项税费	191,793,493.32	424,043,794.89
支付其他与经营活动有关的现金	710,862,269.16	1,475,945,352.63
经营活动现金流出小计	2,978,352,840.09	3,978,523,619.84
经营活动产生的现金流量净额	-639,843,823.97	1,385,930,954.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,607,694,109.59	76,700,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	104,672,563.91	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,712,366,673.50	76,700,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,812,528.94	10,020,549.62
投资支付的现金	1,610,000,000.00	157,500,000.00
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	1,614,812,528.94	167,520,549.62
投资活动产生的现金流量净额	97,554,144.56	-90,820,549.62
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	1,356,000,000.00	2,116,490,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	153,109,422.85	
筹资活动现金流入小计	1,509,109,422.85	2,116,490,000.00
偿还债务支付的现金	876,000,000.00	3,360,794,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	126,968,020.57	57,208,880.37
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	1,002,968,020.57	3,418,002,880.37

筹资活动产生的现金流量净额	506,141,402.28	-1,301,512,880.37
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	-36,148,277.13	-6,402,475.77
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	327,649,495.06	363,797,772.19

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	40,339,767.16
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,980,223,934.37	8,858,657,918.03
经营活动现金流入小计	9,987,323,939.62	8,898,997,685.19
购买商品、接受劳务支付的现金	4,147,880.22	21,351,611.36
支付给职工以及为职工支付的现金	15,763,191.56	8,181,782.63
支付的各项税费	6,020,560.18	11,411,343.87
支付其他与经营活动有关的现金	10,262,325,502.85	9,080,233,785.73
经营活动现金流出小计	10,288,257,134.81	9,121,178,523.59
经营活动产生的现金流量净额	-300,933,195.19	-222,180,838.40
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	131,432,244.64	818,534,957.92
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	818,534,957.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	253,063.95	810,285.06
投资支付的现金	10,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	20,253,063.95	810,285.06
投资活动产生的现金流量净额	179,024,780.69	817,724,672.86
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	1,375,500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	153,109,422.85	
筹资活动现金流入小计	643,109,422.85	1,375,500,000.00
偿还债务支付的现金	494,000,000.00	1,972,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,344,853.26	724,207.13
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	542,344,853.26	1,972,724,207.13
筹资活动产生的现金流量净额	100,764,569.59	-597,224,207.13
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	-21,143,844.91	-1,680,372.67
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	6,031,638.20	27,175,483.11

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	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														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	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)					153,109,422.85					34,709,303.67		227,212,048.62		415,030,775.14
(一)综合收益总额												300,128,422.11		300,128,422.11
(二)所有者投入和减少资本					153,109,422.85									153,109,422.85
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					153,109,422.85									153,109,422.85
(三)利润分配										34,709,303.67		-72,916,373.49		-38,207,069.82
1. 提取盈余公积										34,709,303.67		-34,709,303.67		
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														
(四)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														
(五)专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六)其他														

四、本期期末余额	1,061,307,495.00				218,949,618.59				69,224,371.04		2,320,547,607.64		3,670,029,092.27
----------	------------------	--	--	--	----------------	--	--	--	---------------	--	------------------	--	------------------

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,061,307,495.00				66,958,770.08						1,673,337,793.13		2,801,604,058.21
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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）					-1,118,574.34				34,515,067.37		419,997,765.89		453,394,258.92
（一）综合收益总额											454,512,833.26	-1,118,574.34	453,394,258.92
（二）所有者投入和减少资本					-1,118,574.34							1,118,574.34	
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-1,118,574.34							1,118,574.34	

(三) 利润分配									34,515,067.37		-34,515,067.37		
1. 提取盈余公积									34,515,067.37		-34,515,067.37		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,061,307,495.00				65,840,195.74				34,515,067.37		2,093,335,559.02		3,254,998,317.13

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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“一”号填列)					153,109,422.85			34,709,303.67	274,176,663.23	461,995,389.75	
(一)综合收益总额									347,093,036.72	347,093,036.72	
(二)所有者投入和减少资本					153,109,422.85					153,109,422.85	
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					153,109,422.85					153,109,422.85	
(三)利润分配								34,709,303.67	-72,916,373.49	-38,207,069.82	
1. 提取盈余公积								34,709,303.67	-34,709,303.67		
2. 对所有者(或股东)的分配									-38,207,069.82	-38,207,069.82	
3. 其他											
(四)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											
(五)专项储备											
1. 本期提取											

2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,061,307,495.00				2,637,043,143.72				107,338,947.71	646,421,983.76	4,452,111,570.19

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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）									34,515,067.37	516,980,389.32	551,495,456.69
（一）综合收益总额										551,495,456.69	551,495,456.69
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									34,515,067.37	-34,515,067.37	
1. 提取盈余公积									34,515,067.37	-34,515,067.37	

									7.37	067.37	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,061,307,495.00				2,483,933,720.87				72,629,644.04	372,245,320.53	3,990,116,180.44

三、公司基本情况

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,成立于1989年5月19日,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。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;2009年4月14日,公司取得变更后的企业法人营业执照。

本公司企业法人营业执照注册号330200000013909。总部位于浙江省宁波市海曙区灵桥路513号(14-12)。

本财务报告批准报出日:2015年4月24日。

本公司及所属子公司主要从事房地产开发、经营;物业服务;建设工程承包等。于2014年度,纳入合并财务报表范围的主体包括本公司及受本公司控制的22家子公司,并无控制的结构化主体;有关子公司的情况参见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加2家,减少3家,详见本附注八“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、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,按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以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、持续经营

公司已评价自报告期末起至少12个月的持续经营能力，本公司管理层相信公司能自本财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间内持续经营。因此，本公司以持续经营为基础编制截至2014年12月31日止的财务报表。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认、应收款项坏账准备、固定资产折旧等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注三之“11 应收款项”、“15 投资性房地产”、“16 固定资产”、“28收入”描述。

1、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。

2、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。

3、营业周期

本公司的营业周期从房产开发至销售变现，一般在12个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

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，以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。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。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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，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以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及本公司的子公司（指被本公司控制的主体，包括企业、被投资单位中可分割部分、以及企业所控制的结构化主体等）。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，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

共同经营的合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

（一）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（二）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（三）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（四）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（五）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当仅确

认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号—资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号—资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，应当按照前述规定进行会计处理。

8、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。

9、外币业务和外币报表折算

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。

10、金融工具

（1）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，公允价值变动计入其他综合收益，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。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以成本法计量。

④金融资产减值

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。

⑤金融资产终止确认

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。

(2) 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。

④金融负债终止确认

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) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考计量日市场参与者在主要市场或最有利市场中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额在 1000 万元以上的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，对该款项单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄分析法组合	账龄分析法

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) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

12、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) 开发用土地的核算方法：本公司取得开发用土地计入开发成本，按成本核算对象进行分摊和明细核算。

(3) 公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施费用包括住宅小区中非营业性的文教、行政管理、市政公用配套设施，其所发生的成本费用列入存货-开发成本，按住宅小区可销售面积分摊。本期完工的开发产品，若该开发产品应分摊的公共配套设施费用尚未发生或尚未支付完毕，则预提尚未发生或尚未支付完毕的公共配套设施费用，计入该开发产品成本。

(4) 存货发出的计价及摊销

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。

(5) 周转材料的摊销方法

周转材料包括包装物和低值易耗品，在领用时采用一次转销法进行摊销。

(6) 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。

(7) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

13、划分为持有待售资产

本公司将在当前状况下根据惯常条款可立即出售，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），划分为持有待售资产。按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售资产，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。

14、长期股权投资

(1) 重大影响、共同控制的判断标准

①本公司结合以下情形综合考虑是否对被投资单位具有重大影响：是否在被投资单位董事会或类似权利机构中派有代表；是否参与被投资单位财务和经营政策制定过程；是否与被投资单位之间发生重要交易；是否向被投资单位派出管理人员；是否向被投资单位提供关键技术资料。

②若本公司与其他参与方均受某合营安排的约束，任何一个参与方不能单独控制该安排，任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排，本公司判断对该项合营安排具有共同控制。

(2) 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在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

分步实现的同一控制下企业合并，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资/股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权根据本准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

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。

追加投资能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，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，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

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。

③因追加投资等原因，能够对被投资单位单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公

允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

(3) 后续计量及损益确认方法

①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注三、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和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收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、其他综合收益和利润分配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) 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额计入当期损益，采用权益法核算的长期股权投资，处置时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。处置后剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制权之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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。

16、固定资产

(1) 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) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	20-40 年	5.00%	4.75%-2.38%
机器设备	年限平均法	10-15 年	5.00%	9.50%-6.33%
运输设备	年限平均法	4-5 年	5.00%	23.75%-19.00%
办公设备	年限平均法	3-5 年	5.00%	31.67%-19.00%

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

无

17、在建工程

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。

18、借款费用

(1) 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) 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。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。

(3) 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。

19、生物资产

无

20、油气资产

无

21、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

(1) 无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

(2) 无形资产的摊销方法

①对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用直线法摊销；本公司至少于每年年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

②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。

(3) 无形资产减值

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。

(2) 内部研究开发支出会计政策

①划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

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。

②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。

22、长期资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明上述长期资产可收回金额低于其账面价值的，其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，是根据市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的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。

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

23、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。

24、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

（2）离职后福利的会计处理方法

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

（3）辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，本公司在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

无。

25、预计负债

（1）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。

26、股份支付

无

27、优先股、永续债等其他金融工具

无

28、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。

29、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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；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。

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。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

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。

30、递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度抵扣的亏损和税款递减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- （1）纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- （2）递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

31、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

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。

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）融资租赁的会计处理方法

无

32、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注三、13“划分为持有待售资产”相关描述。

33、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注

<p>对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资的调整</p>	<p>2014 年 1 月至 6 月，财政部发布了《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》和《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》，修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》在 2014 年年度及以后期间的财务报告中施行外，上述其他准则于 2014 年 7 月 1 日（首次执行日）起施行。</p>	<p>本公司对在其他主体中权益在本年度财务报表中根据《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》规定的要求进行了披露，采用该准则不会对财务报表项目的确认和计量产生重大影响。除以上影响外，本公司管理层认为上述会计准则的采用未对本公司的财务报表产生重大影响。</p>
---	---	---

(2) 重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

34、其他

无

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	17%
营业税	房地产销售、物业管理、租赁收入	5%
城市维护建设税	缴纳的流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	建筑、安装工程营业额	3%
土地增值税	[注]	

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
浙江龙游天苑建设有限公司	2.00%

2、税收优惠

3、其他

注：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。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	372,393.00	924,112.32
银行存款	327,277,102.06	362,873,659.87
其他货币资金	1,200,000.00	
合计	328,849,495.06	363,797,772.19

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

无

3、应收票据

4、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	33,349,280.31	100.00%	7,868,913.23	23.60%	25,480,367.08	17,509,360.58	100.00%	2,593,394.61	14.81%	14,915,965.97
合计	33,349,280.31	100.00%	7,868,913.23	23.60%	25,480,367.08	17,509,360.58	100.00%	2,593,394.61	14.81%	14,915,965.97

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例

1 年以内分项			
1 年以内	6,724,112.75	336,205.64	5.00%
1 年以内小计	6,724,112.75	336,205.64	5.00%
1 至 2 年	4,790,894.67	479,089.47	10.00%
2 至 3 年	20,156,485.41	6,046,945.63	30.00%
3 年以上	1,677,787.48	1,006,672.49	60.00%
3 至 4 年	1,677,787.48	1,006,672.49	60.00%
合计	33,349,280.31	7,868,913.23	23.60%

确定该组合依据的说明：

确定该组合依据的说明：公司管理层认为应收款相同账龄具有相同或类似信用风险。

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：

无

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 5,361,141.05 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

无

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 32,318,193.23 元，占应收账款期末余额合计数的比例 96.91%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 7,261,815.16 元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	10,260,053.80	74.24%	21,484,031.65	81.75%
1 至 2 年	3,141,657.56	22.73%	3,884,635.52	14.78%
2 至 3 年			336,145.76	1.28%
3 年以上	418,564.00	3.03%	573,970.96	2.19%
合计	13,820,275.36	--	26,278,783.89	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

期末余额中账龄一年以上的预付账款系尚未结算的工程款。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为10,524,360.48元，占预付账款年末余额合计数的比例为76.15%。

6、应收利息

(1) 应收利息分类

无

(2) 重要逾期利息

无

7、应收股利

无

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无

8、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	64,371,451.59	100.00%	6,956,726.33	10.81%	57,414,725.26	482,770.22	100.00%	26,146,961.67	5.42%	456,623,267.98
合计	64,371,451.59	100.00%	6,956,726.33	10.81%	57,414,725.26	482,770.22	100.00%	26,146,961.67	5.42%	456,623,267.98

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，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	21,111,745.99	1,055,587.30	5.00%
1 年以内小计	21,111,745.99	1,055,587.30	5.00%
1 至 2 年	38,628,655.57	3,862,865.56	10.00%
2 至 3 年	3,376,867.10	1,013,060.14	30.00%
3 年以上	1,254,182.93	1,025,213.33	
3 至 4 年	445,391.61	267,234.97	60.00%
4 至 5 年	254,064.82	203,251.86	80.00%
5 年以上	554,726.50	554,726.50	100.00%
合计	64,371,451.59	6,956,726.33	10.81%

确定该组合依据的说明：公司管理层认为应收款相同账龄具有相同或类似信用风险。

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-18,631,483.71 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

无

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	7,268,298.60	2,112,130.84
保证金及押金	42,264,938.47	456,593,484.45
应收联营/合营企业款		4,000,000.00
代收代付维修基金	9,190,823.91	15,653,790.04
垫付水电费	3,375,363.23	2,395,919.56
其他	2,272,027.38	2,014,904.76
合计	64,371,451.59	482,770,229.65

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备期末 余额
椒江区葭沚街道繁荣村村民委员会	保证金	30,000,000.00	一至二年	46.60%	3,000,000.00
龙游县招标投标市场监督管理办公室	保证金	2,522,000.00	一至三年	3.92%	497,250.00
杭州市滨江区住房和城乡建设局	物业保修金	2,400,000.00	一年以内	3.73%	120,000.00
台州市椒江区水利局	清障及水域占用押金	2,275,000.00	一至二年	3.53%	227,500.00
台州市建筑工程管理处	保证金	1,200,000.00	一至三年	1.86%	185,000.00
合计	--	38,397,000.00	--	59.64%	4,029,750.00

(6) 涉及政府补助的应收款项无

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

9、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	4,410,540,759.05	57,132,271.53	4,353,408,487.52	3,068,820,470.80		3,068,820,470.80
开发产品	455,907,803.00	40,797,766.41	415,110,036.59	2,225,210,270.49		2,225,210,270.49
其他	25,504,086.13		25,504,086.13	17,142,191.27		17,142,191.27
合计	4,891,952,648.18	97,930,037.94	4,794,022,610.24	5,311,172,932.56		5,311,172,932.56

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本		57,132,271.53				57,132,271.53
开发产品		40,797,766.41				40,797,766.41
合计		97,930,037.94				97,930,037.94

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中资本化利息金额为167394602.80元，其中开发成本中148679735.36元，开发产品中18714867.44元。

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

无

10、划分为持有待售的资产

无

11、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年到期的长期应收款		1,352,266,000.00
减：未实现融资收益		-26,182,170.44
合计		1,326,083,829.56

其他说明：

注：2012年6月21日，子公司宁波康信置业有限公司与宁波市国土资源局签署了《解除〈国有建设用地使用权出让合同〉协议书》，鄞州新城区庙堰-4号A、B、C土地出让金共计230,700.6万元，宁波市国土资源局返还给子公司宁波康信置业有限公司。双方确定宁波康信置业有限公司的损失以土地款为本金，按年息12%标准进行计算，自2010年3月31日至2011年9月30日共计41,526万元，合计272,226.6万元。上述协议经公司2012年7月9日召开的2012年第二次临时股东大会审议批准。依照收款安排，应收的合同金额与其折现现值之间的差额按照折现率在收款期间进行摊销，报告期摊销利息收入26,182,170.44元。

12、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税款	128,453,857.62	
房租		750,839.76
合计	128,453,857.62	750,839.76

13、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	33,171,351.77		33,171,351.77			
按成本计量的	33,171,351.77		33,171,351.77			
合计	33,171,351.77		33,171,351.77			

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

无

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
宁波新曙光房地产开发有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00					2.00%	
宁波同诚置业有限公司		23,171,351.77		23,171,351.77					49.00%	

合计		33,171,351.77		33,171,351.77						--	
----	--	---------------	--	---------------	--	--	--	--	--	----	--

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

无

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

其他说明

注：鉴于报告期末，公司对宁波同诚置业有限公司的财务和经营政策无法实施重大影响，本期将对宁波同诚置业有限公司的投资转入可供出售金融资产核算。

14、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

无

(2) 期末重要的持有至到期投资

无

(3) 本期重分类的持有至到期投资

无

15、长期应收款

(1) 长期应收款情况

无

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

16、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利	计提减值 准备	其他		

				资损益			或利润			
一、合营企业										
宁波陈婆渡置业有限公司	81,826,99 5.06			-3,348,65 1.83					78,478,34 3.23	
小计	81,826,99 5.06			-3,348,65 1.83					78,478,34 3.23	
二、联营企业										
宁波同诚置业有限公司	23,171,35 1.77								-23,171,3 51.77	
小计	23,171,35 1.77								-23,171,3 51.77	
合计	104,998,3 46.83			-3,348,65 1.83					-23,171,3 51.77	78,478,34 3.23

17、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	536,728,289.75			536,728,289.75
2.本期增加金额	-2,161,241.00			-2,161,241.00
(1) 外购	-2,161,241.00			-2,161,241.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	534,567,048.75			534,567,048.75
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	30,604,290.06			30,604,290.06

2.本期增加金额	24,834,199.88			24,834,199.88
(1) 计提或摊销	24,834,199.88			24,834,199.88
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	55,438,489.94			55,438,489.94
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	479,128,558.81			479,128,558.81
2.期初账面价值	506,123,999.69			506,123,999.69

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无

18、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值：						

1.期初余额	6,312,759.34	2,405,700.00	5,100,680.88	5,493,644.00		19,312,784.22
2.本期增加金额			1,134,314.60			1,134,314.60
(1) 购置			1,134,314.60			1,134,314.60
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额			874,490.00	428,883.00		1,303,373.00
(1) 处置或报废			102,354.00			102,354.00
合并范围减少			772,136.00	428,883.00		1,201,019.00
4.期末余额	6,312,759.34	2,405,700.00	5,360,505.48	5,064,761.00		19,143,725.82
二、累计折旧						
1.期初余额	3,957,185.14	1,044,137.35	2,564,217.94	2,822,355.96		10,387,896.39
2.本期增加金额	422,153.50	241,382.62	918,490.99	1,004,747.29		2,586,774.40
(1) 计提	422,153.50	241,382.62	918,490.99	1,004,747.29		2,586,774.40
3.本期减少金额			687,309.75	350,270.58		1,037,580.33
(1) 处置或报废			86,432.92			86,432.92
合并范围减少			600,876.83	350,270.58		1,037,580.33
4.期末余额	4,379,338.64	1,285,519.97	2,795,399.18	3,476,832.67		11,937,090.46
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	1,933,420.70	1,120,180.03	2,565,106.30	1,587,928.33		7,206,635.36
2.期初账面价值	2,355,574.20	1,361,562.65	2,536,462.94	2,671,288.04		8,924,887.83

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

无

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

无

19、在建工程

(1) 在建工程情况

无

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

无

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

无

20、工程物资

无

21、固定资产清理

无

22、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额				2,611,731.64	2,611,731.64
2.本期增加金额				125,933.35	125,933.35

(1) 购置				125,933.35	125,933.35
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额				35,000.00	35,000.00
(1) 处置					
合并范围减少				35,000.00	35,000.00
4.期末余额				2,702,664.99	2,702,664.99
二、累计摊销					
1.期初余额				1,015,163.60	1,015,163.60
2.本期增加金额				525,760.06	525,760.06
(1) 计提				525,760.06	525,760.06
3.本期减少金额				3,499.98	3,499.98
(1) 处置					
合并范围减少				3,499.98	3,499.98
4.期末余额				1,537,423.68	1,537,423.68
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				1,165,241.31	1,165,241.31
2.期初账面价值				1,596,568.04	1,596,568.04

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

23、开发支出

无

24、商誉

(1) 商誉账面原值

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
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
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

(2) 商誉减值准备

无

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试：上述子公司合并后仍作为独立的经济实体运行，减值测试时将其视为一个资产组，根据相关资产组提供的产品或劳务的市场情况，合理测算资产组的未来现金流。综合考虑被购买方净资产收益率及其变化趋势等因素，确定未来现金流之现值时的折现率。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。

25、长期待摊费用

无

26、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	51,447,329.66	12,861,832.43	5,990,405.00	1,497,601.25
可抵扣亏损	162,194,856.96	40,548,714.25	134,288,983.48	33,572,245.87
广告宣传费超过当年营	5,538,893.79	1,384,723.45	660,981.24	165,245.31

业收入 15% 的部分				
房地产企业预售收入计算的预计利润	28,046,283.70	7,011,570.94	216,831,851.84	54,207,962.96
未实现融资收益			26,182,170.44	6,545,542.61
预计负债	1,600,000.00	400,000.00		
合计	248,827,364.11	62,206,841.07	383,954,392.00	95,988,598.00

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合并抵销未实现利润	71,934,481.93	17,983,620.48	91,877,849.44	22,969,462.36
合计	71,934,481.93	17,983,620.48	91,877,849.44	22,969,462.36

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		62,206,841.07		95,988,598.00
递延所得税负债		17,983,620.48		22,969,462.36

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	16,454,780.10	13,027,655.73
可抵扣亏损	10,920,232.34	32,172,780.34
合计	27,375,012.44	45,200,436.07

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年度	319,208.85		
2018 年度	5,696,937.83	28,180,698.19	
2017 年度	3,074,802.55	2,496,243.07	

2016 年度	1,829,283.11	1,495,839.08	
2015 年度			
2014 年度			
合计	10,920,232.34	32,172,780.34	--

27、其他非流动资产

无

28、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款		300,000,000.00
抵押、担保借款		5,000,000.00
合计		305,000,000.00

短期借款分类的说明：

本公司按取得银行短期融资方式或条件确定借款类别。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

无

29、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

无

30、应付票据

无

31、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程及材料款	609,802,987.08	741,470,663.68

其他	4,111,471.00	1,522,443.65
合计	613,914,458.08	742,993,107.33

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波市和达建筑装饰工程有限公司	1,812,000.00	均为工程项目设备或施工款，按合同约定或协商付款期
宁波徽甬空调设备有限公司	947,280.05	均为工程项目设备或施工款，按合同约定或协商付款期
苏州市黄甫空气净化工程有限公司	776,000.00	均为工程项目设备或施工款，按合同约定或协商付款期
宁波天宸石材有限公司	637,000.00	均为工程项目设备或施工款，按合同约定或协商付款期
宁波步阳门窗有限公司	467,247.81	均为工程项目设备或施工款，按合同约定或协商付款期
合计	4,639,527.86	--

32、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	543,270,441.00	3,240,100,319.60
预收租金	14,089,488.24	10,561,425.25
其他	59,066.70	8,680,386.55
合计	557,418,995.94	3,259,342,131.40

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

无

33、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	23,260,791.83	70,985,333.44	78,837,326.56	15,408,798.71

二、离职后福利-设定提存计划	40,103.22	1,234,692.25	1,234,692.25	40,103.22
合计	23,300,895.05	72,220,025.69	80,072,018.81	15,448,901.93

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	23,200,862.52	59,623,836.07	67,470,079.18	15,354,619.41
2、职工福利费	10,360.00	5,566,283.32	5,568,953.32	7,690.00
3、社会保险费	16,481.31	3,888,449.11	3,888,449.12	16,481.30
其中：医疗保险费	13,273.05	3,753,076.36	3,753,076.37	13,273.04
工伤保险费	1,604.13	77,606.28	77,606.28	1,604.13
生育保险费	1,604.13	57,766.47	57,766.47	1,604.13
4、住房公积金	29,748.00	925,153.29	925,153.29	29,748.00
5、工会经费和职工教育经费	3,340.00	981,611.65	984,691.65	260.00
合计	23,260,791.83	70,985,333.44	78,837,326.56	15,408,798.71

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	35,290.83	1,080,574.46	1,080,574.46	35,290.83
2、失业保险费	4,812.39	154,117.79	154,117.79	4,812.39
合计	40,103.22	1,234,692.25	1,234,692.25	40,103.22

34、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,284,923.16	1,725,272.98
营业税	13,267,747.10	-88,135,772.69
企业所得税	84,892,736.04	152,973,062.51
个人所得税	738,231.40	478,167.25
城市维护建设税	954,869.82	-6,169,120.73
土地增值税	1,960,842.30	214,555,488.33
教育费附加	498,063.59	-5,796,905.65
地方基金	194,252.48	-2,055,481.76

其他	624,462.40	312,845.06
合计	104,416,128.29	267,887,555.30

35、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	1,892,346.80	1,886,183.85
其他		17,152,279.22
合计	1,892,346.80	19,038,463.07

重要的已逾期未支付的利息情况：

无

36、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,123,232.27	492,358.24
合计	1,123,232.27	492,358.24

37、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金和保证金	58,506,848.97	60,625,853.61
应付联营/合营企业款	34,747,466.68	
单位往来	6,985,639.07	118,318,943.06
代收购房相关费用	361,948.20	1,883,787.50
其他	2,826,271.70	7,261,566.76
合计	103,428,174.62	188,090,150.93

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波明州建设有限公司	3,244,152.00	工程质保金

天鸿建设集团有限公司	528,235.00	保修金
合计	3,772,387.00	--

38、划分为持有待售的负债

无

39、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	12,000,000.00	71,000,000.00
合计	12,000,000.00	71,000,000.00

40、其他流动负债

无

41、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	918,000,000.00	70,000,000.00
合计	918,000,000.00	70,000,000.00

42、应付债券

(1) 应付债券

无

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

无

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

无

43、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

无

44、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

无

(2) 设定受益计划变动情况

无

45、专项应付款

无

46、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	1,600,000.00		
合计	1,600,000.00		--

47、递延收益

无

48、其他非流动负债

无

49、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		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

50、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

无

51、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	65,840,195.74	153,109,422.85		218,949,618.59
合计	65,840,195.74	153,109,422.85		218,949,618.59

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：（1）2014年10月，本公司收到荣安集团股份有限公司承担的宁波康园房地产开发有限公司需补交的土地增值税153,097,347.56元，详见财务报表附注十二、2之（3）。

（2）报告期因权益分派形成的零碎股出售增加资本公积12,075.29元。

52、库存股

无

53、其他综合收益

无

54、专项储备

无

55、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	34,515,067.37	34,709,303.67		69,224,371.04
合计	34,515,067.37	34,709,303.67		69,224,371.04

56、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
----	----	----

调整前上期末未分配利润	2,093,335,559.02	1,673,337,793.13
调整后期初未分配利润	2,093,335,559.02	1,673,337,793.13
加：本期归属于母公司所有者的净利润	300,128,422.11	454,512,833.26
减：提取法定盈余公积	34,709,303.67	34,515,067.37
应付普通股股利	38,207,069.82	
期末未分配利润	2,320,547,607.64	2,093,335,559.02

57、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,397,603,678.50	2,753,267,429.56	4,628,072,023.67	3,533,962,494.44
其他业务	36,128,003.40	21,650,312.67	13,775,669.98	25,424,023.65
合计	3,433,731,681.90	2,774,917,742.23	4,641,847,693.65	3,559,386,518.09

58、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	179,046,605.71	243,703,966.32
城市维护建设税	12,559,297.89	17,089,319.18
教育费附加	8,989,167.85	12,217,536.26
土地增值税	42,153,166.33	182,696,537.59
合计	242,748,237.78	455,707,359.35

59、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	15,979,686.95	16,540,300.30
职工薪酬	4,671,190.82	9,623,813.33
租赁费	1,270,186.23	1,762,558.73
装修费	203,175.00	2,067,620.22
交际应酬费	189,148.60	6,160.00
销售佣金	1,834,118.61	10,174,877.40
其他	9,722,760.76	1,770,937.85

合计	33,870,266.97	41,946,267.83
----	---------------	---------------

60、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	30,018,344.74	43,642,963.31
交际应酬费	6,890,331.09	8,973,306.89
各项税金	9,804,899.37	14,846,986.41
办公会务费	3,564,573.45	5,408,904.26
差旅及交通费用	2,519,213.81	949,508.72
水电费	3,647,190.66	3,087,054.42
聘请中介机构费用	3,491,179.79	1,915,624.52
固定资产折旧	2,331,654.35	2,155,168.90
信息披露费	511,572.64	541,250.16
低值易耗品摊销	1,091,687.28	1,417,011.38
邮电、通讯费	469,818.37	1,101,874.07
租赁费		830,830.56
其他	9,040,493.64	6,792,899.12
合计	73,380,959.19	91,663,382.72

61、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	21,380,656.98	7,378,268.45
减：利息收入	929,448.90	648,835.38
银行手续费	1,991,570.87	667,086.01
未实现融资收益摊销	-26,182,170.44	-134,849,838.24
合计	-3,739,391.49	-127,453,319.16

其他说明：

注：参见财务报表附注五、6。

62、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、坏账损失	-13,270,342.66	22,079,933.73
二、存货跌价损失	97,930,037.94	
合计	84,659,695.28	22,079,933.73

63、公允价值变动收益

无

64、投资收益

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	-2,469,890.62	-1,278,233.06
处置长期股权投资产生的投资收益	127,585,469.35	1,400,000.00
理财产品收益	7,694,109.59	
合计	132,809,688.32	121,766.94

65、营业外收入

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
政府补助	2,376,000.00	2,836,174.70	2,376,000.00
违约金及补偿金收入		82,168.22	437,910.26
其他	209,738.17	248,126.90	209,738.17
罚款收入	437,910.26	44,660.00	437,910.26
合计	3,023,648.43	3,211,129.82	3,023,648.43

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政补贴	2,376,000.00	2,836,174.70	与收益相关
合计	2,376,000.00	2,836,174.70	--

66、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		
其中：固定资产处置损失	15,921.08		15,921.08
对外捐赠	2,283,000.00	1,680,000.00	2,283,000.00
各项基金	3,924,900.04	5,025,361.83	
滞纳金及罚款	937,167.72	271,211.82	937,167.72
违约金损失		162,200.00	
赔偿支出	1,600,000.00		1,600,000.00
其他	20,416.00	5,392.70	20,416.00
合计	8,781,404.84	7,144,166.35	4,856,504.80

67、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	30,010,731.03	100,069,199.90
递延所得税费用	24,806,950.71	41,242,822.68
合计	54,817,681.74	141,312,022.58

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	354,946,103.85
按法定/适用税率计算的所得税费用	88,736,525.96
子公司适用不同税率的影响	3,384,707.97
调整以前期间所得税的影响	-8,748,829.66
非应税收入的影响	-18,724,304.06
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	835,686.91
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-28,802,951.82
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	18,264,145.21
其他	-127,298.77
所得税费用	54,817,681.74

68、其他综合收益

详见附注。

69、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到的往来款项等	71,926,533.41	982,141,634.50
收到庙堰地块返还的土地出让金	1,352,266,000.00	1,370,000,000.00
房屋租赁收入	36,591,099.00	25,896,869.10
利息收入	932,260.79	1,237,718.68
收到的政府补助	2,376,000.00	2,836,174.70
合计	1,464,091,893.20	2,382,112,396.98

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的往来款项等	649,456,717.43	1,407,125,817.38
支付的各项费用	61,405,551.73	68,819,535.25
合计	710,862,269.16	1,475,945,352.63

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

无

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税补偿款、零碎股出售收益	153,109,422.85	
合计	153,109,422.85	

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

无

70、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	300,128,422.11	453,394,258.92
加：资产减值准备	84,659,695.28	22,079,933.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,420,974.28	27,803,525.43
无形资产摊销	525,760.06	465,596.20
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	
财务费用（收益以“-”号填列）	21,380,656.98	7,378,268.45
投资损失（收益以“-”号填列）	-132,809,688.32	-121,766.94
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	29,792,792.59	27,576,026.81
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,985,841.88	13,666,795.87
存货的减少（增加以“-”号填列）	104,441,412.11	1,820,151,094.69
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,095,699,682.21	755,149,633.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,166,113,610.47	-1,741,612,412.19
经营活动产生的现金流量净额	-639,843,823.97	1,385,930,954.22
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	327,649,495.06	363,797,772.19
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	-36,148,277.13	-6,402,475.77

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

无

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	157,100,000.00
其中:	--
处置子公司	157,100,000.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	52,427,436.09
其中:	--
处置子公司	52,427,436.09
其中:	--
处置子公司收到的现金净额	104,672,563.91

(4) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	327,649,495.06	363,797,772.19
其中: 库存现金	372,393.00	924,112.32
可随时用于支付的银行存款	327,277,102.06	362,873,659.87
三、期末现金及现金等价物余额	327,649,495.06	363,797,772.19
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	1,200,000.00	

71、所有者权益变动表项目注释

无

72、所有权或使用权受到限制的资产

单位: 元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,200,000.00	保函保证金
存货	1,641,930,760.20	借款
投资性房地产	221,072,713.72	借款
合计	1,864,203,473.92	--

73、套期

无

74、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

无

(2) 合并成本及商誉

无

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

无

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

无

(2) 合并成本

无

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无

3、反向购买

无

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
宁波康园房地产开发有限公司	139,600,000.00	100.00%	转让	2014年05月31日	以办理工商变更登记、财产交割手续及实质控制权转移时点为依据。	127,635,418.17	0.00%	0.00	0.00	0.00	0	0.00
宁波绿迪景观工程有限公司	7,000,000.00	100.00%	转让	2014年05月31日	以办理工商变更登记、财产交割手续及实质控制权转移时点为依据。	-52,174.60	0.00%	0.00	0.00	0.00	0	0.00
宁波欧瑞装饰有限公司	10,500,000.00	100.00%	转让	2014年06月30日	以办理工商变更登记、财产交割手续及实质	2,225.78	0.00%	0.00	0.00	0.00	0	0.00

					控制权转移时点为依据。							
--	--	--	--	--	-------------	--	--	--	--	--	--	--

其他说明:

注1: 宁波康园房地产开发有限公司(以下简称“康园房产”)原注册资本50,000.00万元, 2014年4月4日, 康园房产通过存续分立方式, 分立为存续的康园房产以及新设公司宁波康瀚投资有限公司(以下简称康瀚投资)。分立完成后, 康园房产注册资本变更为2,000万元, 康瀚投资于2014年4月4日成立, 康瀚投资注册资本为48,000万元, 已与康园房产办妥分立的财产交割手续。

经公司2014年5月14日召开的第八届董事会2014年第五次临时会议审议批准, 本公司及所属子公司将合计持有的康园房产(存续公司)100.00%股权转让给宁波迪塞恩贸易有限公司, 股权转让价款以北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字(2014)第0426号《评估报告》(评估基准日2014年4月30日)为依据, 确定为13,960.00万元。

注2: 根据本公司所属子公司宁波荣安物业服务有限公司(以下简称“荣安物业”)和宁波荣安房地产开发有限公司(以下简称“宁波房产”)与宁波新集企业管理咨询有限公司签订的《股权转让协议书》, 荣安物业和宁波房产将合计持有的宁波欧瑞装饰有限公司100.00%股权转让给宁波新集企业管理咨询有限公司。鉴于宁波欧瑞装饰有限公司账面的资产、负债为流动资产和流动负债, 股权转让价款以截止2014年4月30日经审计后的净资产为依据, 确定为1,050.00万元。

注3: 根据本公司所属子公司荣安物业和宁波房产与宁波华天富业贸易有限公司签订的《股权转让协议书》, 荣安物业和宁波房产将合计持有的宁波绿迪景观工程有限公司100.00%股权转让给宁波华天富业贸易有限公司, 鉴于宁波绿迪景观工程有限公司的账面资产、负债为流动资产和流动负债, 股权转让价款以截止2014年4月30日经审计后的净资产为依据, 确定为700.00万元。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动(如, 新设子公司、清算子公司等)及其相关情况:

新设子公司:

(1) 杭州荣圣投资管理有限公司成立于2014年10月23日, 注册资本100.00万元, 系子公司杭州荣安置业有限公司投资设立的全资子公司, 主要从事投资管理。

(2) 宁波东钱湖荣安置业有限公司成立于2014年1月24日, 注册资本1,000.00万元, 系本公司投资设立的全资子公司, 主要从事房地产开发经营。

6、其他

无

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
-------	-------	-----	------	------	------

				直接	间接	
杭州香华投资管理 有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经 营	100.00%		反向购买
宁波永元置业有 限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经 营	5.00%	95.00%	反向购买
宁波市人民房地 产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经 营	90.00%	10.00%	反向购买
宁波荣安房地产 开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经 营	100.00%		反向购买
宁波荣和置业有 限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经 营		100.00%	设立
宁波荣居置业有 限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经 营		100.00%	设立
宁波康信置业有 限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经 营	40.00%	60.00%	设立
杭州荣安置业有 限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经 营		100.00%	设立
宁波投创荣安置 业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经 营		100.00%	设立
台州荣安置业有 限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经 营		100.00%	设立
宁海荣安置业有 限公司	浙江宁海	浙江宁海	房地产开发、经 营		100.00%	设立
宁波荣安物业服 务有限公司	浙江宁波	浙江宁波	物业管理	70.00%	30.00%	反向购买
宁波康柏投资管 理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	实业投资、投资 管理	100.00%		设立
宁波康恺投资管 理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	实业项目投资管 理；实业项目投 资	100.00%		设立
宁波荣安新材料 实业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	石墨烯，太阳能 材料的研发、销 售，实业投资	100.00%		设立
浙江龙游天苑建 设有限公司	浙江宁波	浙江宁波	工程承包		100.00%	非同一控制下企 业合并
宁波康晟房地产 销售代理有限公 司	浙江宁波	浙江宁波	房地产销售代理	100.00%		设立
宁波康美房屋租	浙江宁波	浙江宁波	房屋租赁、物业		100.00%	设立

赁有限公司			管理			
台州荣方建设房地产开发有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发经营		100.00%	设立
杭州荣圣投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
宁波康瀚投资有限公司	浙江宁波	浙江宁波	投资管理	48.60%	51.40%	分立
宁波东钱湖荣安置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	100.00%		设立

(2) 重要的非全资子公司

无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

无

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
宁波陈婆渡置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	25.00%		权益法核算

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额 /本期发生额	期初余额 /上期发生额

流动资产	755,305,183.41	448,483,229.13
其中:现金和现金等价物	36,628,585.15	8,070,115.52
非流动资产	6,086,645.35	910,498.32
资产合计	761,391,828.76	449,393,727.45
流动负债	223,963,411.01	122,085,747.19
非流动负债	220,000,000.00	-
负债合计	443,963,411.01	122,085,747.19
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	317,428,417.75	327,307,980.26
按持股比例计算的净资产份额	79,357,104.44	81,826,995.07
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润	-878,761.21	
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	78,478,343.23	81,826,995.06
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	-	-
财务费用	-60,698.76	-20,207.08
所得税费用	-3,285,990.88	-897,339.92
净利润	-9,879,562.51	-2,692,019.74
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-9,879,562.51	-2,692,019.74
本期收到的来自合营企业的股利		

(3) 重要联营企业的主要财务信息

无

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

无

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

被投资单位向本公司转移资金未受到限制。

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

不存在合营企业或联营企业发生的超额亏损。

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

无

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

本公司不存在未纳入合并财务报表范围的结构化主体。

6、其他

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括权益投资、借款、应收及其他应收款、应付账款、其他应付款及银行存款等。相关金融工具详情于各附注披露。这些金融工具导致的主要风险是利率风险、信用风险、流动风险。本公司管理层管理及监控该等风险，以确保及时和有效地采取适当的措施。

1、信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

应收账款方面，由于本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本公司尚未发生大额应收账款逾期的情况。

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本公司根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

2、利率风险

本公司面临的利率风险主要来源于借款，按浮动利率获得的借款使本公司面临现金流量利率风险。

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止2014年12月31日，利率每上升50个基点将会导致公司税后利润以及股东权益减少人民币4,550,000.00元。

对于本公司在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中本公司的净利润及其他所有者权益项目的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要、并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。于2014年12月31日本公司流动资产超过流动负债393,837.81万元，因此，本公司认为面临的流动性风险不重大。

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务到期期限分析如下(单位：元)：

项目	账面价值	一年以内	一至三年	三年以上
短期借款				

应付票据				
应付账款	613,914,458.08	603,316,336.08	10,598,122.00	
应付职工薪酬	15,448,901.93	15,448,901.93		
其他应付款	103,428,174.62	96,918,990.02	6,509,184.60	
一年内到期的非流动负债	12,000,000.00	12,000,000.00		
长期借款	918,000,000.00		918,000,000.00	
小计	1,662,791,534.63	727,684,228.03	935,107,306.60	

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

无

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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
荣安集团股份有限公司	浙江宁波	房地产开发经营	50,000 万元	78.02%	78.02%

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。

本企业最终控制方是王久芳。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注七、2。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
宁波陈婆渡置业有限公司	合营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
宁波荣安实验中学	同一母公司
钟卫民	关键管理人员

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

无

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
宁波荣安实验中学	绿化工程		2,124,486.00
钟卫民	商品房		3,057,809.00
宁波陈婆渡置业有限公司	土建工程	46,867,264.18	

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无

(3) 关联租赁情况

无

(4) 关联担保情况

无

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
荣安集团股份有限公司	490,000,000.00	2014年01月01日	2014年12月31日	
拆出				
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) 关联方资产转让、债务重组情况

无

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	495.19	457.00

(8) 其他关联交易

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		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			2,124,486.00	106,224.30
应收账款	宁波陈婆渡置业有限公司	400,000.00	20,000.00		
其他应收款	宁波陈婆渡置业有限公司			4,000,000.00	200,000.00

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
------	-----	--------	--------

其他应付款	荣安集团股份有限公司		4,064,888.41
其他应付款	宁波陈婆渡置业有限公司	34,747,466.68	
应付利息	荣安集团股份有限公司		10,614,385.06

7、关联方承诺

8、其他

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日本公司无重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 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12月31日公司子公司所提供担保住房按揭贷款余额为170,214,000.00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。

(2) 资产抵押

A、存货抵押参见财务报表附注五、41。

B、投资性房地产抵押参见财务报表附注五、41。

(3)、2014年11月初，宁波同诚置业有限公司向宁波市江东区人民法院提起诉讼，请求公司按股权配比追加投资人民币5,892.00万元，并支付自2011年8月15日起至2014年11月14日期间的利息计2,298.00万元,二项合计8,190.00万元。截止报告日，宁波市江东区人民法院已经就该案件进行了第一次的公开开庭审理，目前尚未进行判决。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	本公司拟向社会公开发行面值不超过 12 亿元的公司债券。		

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	106,130,749.50
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

无

十五、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
宁波康园房地产开发有限公司	228,438,938.00	187,132,558.82	41,306,379.18	10,478,595.77	30,827,783.41	30,827,783.41
宁波绿迪景观工		-95,905.42	95,905.42		95,905.42	95,905.42

程有限公司						
宁波欧瑞装饰有限公司	816,817.00	35,631.81	781,185.19	16,336.34	764,848.85	764,848.85

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

基于本公司内部管理现实，无需划分报告分部。

(2) 报告分部的财务信息

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因。

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1) 主营业务分项目情况

项目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
荣安华府	1,553,628,414.00	1,350,257,844.97	266,804,455.00	226,944,763.15
望江南	1,286,649,899.00	1,052,186,963.14		
荣安府	215,886,325.00	98,337,150.94	1,900,394,271.00	1,026,878,270.79
心居	90,784,733.00	66,116,752.32	954,976,144.00	853,902,263.48
蝶园	85,434,886.00	61,591,895.12	657,908,919.00	661,210,198.72
荣和公馆	47,364,430.00	24,128,277.05	756,286,884.00	699,474,595.87
荣安琴湾	12,085,813.00	6,579,771.44	26,582,199.00	11,620,358.18
物业管理	426,000.00	311,352.96	4,305,000.00	2,932,097.82
荣安和院	70,963,697.78	63,033,171.38	37,213,689.35	32,356,363.48
其他	70,963,697.78	63,033,171.38	37,213,689.35	32,356,363.48
合计	3,395,262,908.09	2,750,083,542.35	4,628,072,023.67	3,533,962,494.44

(2) 其他业务收入情况

项目	本期金额		上期金额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
房屋租赁	32,001,525.56	24,834,199.88	10,535,979.98	25,424,023.65
其他	67,248.25	-	3,239,690.00	
合计	32,068,773.81	24,834,199.88	13,775,669.98	25,424,023.65

(3) 荣安集团股份有限公司（以下简称荣安集团）承诺，荣安集团与成功信息产业（集团）股份有限公司（即本公司前身）签订《股份认购协议》确定的注入本公司的8家公司开发项目，如需补交土地增值税的，由荣安集团全额承担。报告期，荣安集团注入本公司的宁波康园房地产开发有限公司100%股权已全部转让，需补交的土地增值税153,097,347.56元，由荣安集团承担，本公司于2014年10月收到该款项。

8、其他

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	35,029,027.64	100.00%	5,748,503.88	16.41%	29,280,523.76	22,290,331.52	100.00%	2,023,118.55	9.08%	20,267,212.97
合计	35,029,027.64	100.00%	5,748,503.88	16.41%	29,280,523.76	22,290,331.52	100.00%	2,023,118.55	9.08%	20,267,212.97

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	18,198,417.66	909,920.88	5.00%
1 年以内小计	18,198,417.66	909,920.88	5.00%
1 至 2 年	1,052,999.99	105,300.00	10.00%
2 至 3 年	15,777,609.99	4,733,283.00	30.00%
合计	35,029,027.64	5,748,503.88	16.41%

确定该组合依据的说明：

公司管理层认为应收款相同账龄具有相同或类似信用风险。

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：

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,725,385.33 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

无

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 35,029,027.64 元，占应收账款期末余额合计数的比例 100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 5,748,503.88 元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,015,494,415.05	100.00%	201,006,830.53	5.01%	3,814,487,584.52	3,791,585,390.28	100.00%	190,241,069.51	5.02%	3,601,344,320.77
合计	4,015,494,415.05	100.00%	201,006,830.53	5.01%	3,814,487,584.52	3,791,585,390.28	100.00%	190,241,069.51	5.02%	3,601,344,320.77

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，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	4,015,172,219.52	200,758,610.98	5.00%
1 年以内小计	4,015,172,219.52	200,758,610.98	5.00%
1 至 2 年	62,195.53	6,219.55	10.00%
2 至 3 年	20,000.00	6,000.00	30.00%
3 年以上	240,000.00	2,360,000.00	
3 至 4 年	10,000.00	6,000.00	60.00%
5 年以上	230,000.00	230,000.00	100.00%
合计	4,015,494,415.05	201,006,830.53	5.01%

确定该组合依据的说明：

公司管理层认为应收款相同账龄具有相同或类似信用风险。

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 10,765,761.02 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

无

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	381,070.88	1,324,761.84
单位往来	4,014,715,755.94	3,790,233,993.46
其他	397,588.23	26,634.98
合计	4,015,494,415.05	3,791,585,390.28

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
宁波康瀚投资有限公司	往来款	1,796,399,932.63	1 年以内	44.74%	89,819,996.63
宁波荣安房地产开发有限公司	往来款	1,133,355,205.06	1 年以内	28.22%	56,667,760.25
台州荣安置业有限公司	往来款	359,180,000.00	1 年以内	8.94%	17,959,000.00
宁海荣安置业有限公司	往来款	180,600,000.00	1 年以内	4.50%	9,030,000.00
宁波康恺投资有限公司	往来款	160,000,000.00	1 年以内	3.98%	8,000,000.00
合计	--	3,629,535,137.69	--	90.39%	181,476,756.88

(6) 涉及政府补助的应收款项无

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,095,756,519.40		2,095,756,519.40	2,399,704,757.48		2,399,704,757.48
对联营、合营企业投资				40,628,151.21		40,628,151.21
合计	2,095,756,519.40		2,095,756,519.40	2,440,332,908.69		2,440,332,908.69

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
杭州香华投资管理有限公司	219,022,581.90			219,022,581.90		
宁波荣安物业管理有限公司	1,950,614.81			1,950,614.81		
宁波永元置业有限公司	12,687,481.16		8,750,000.00	3,937,481.16		

宁波市人民房地产开发有限公司	299,415,066.79			299,415,066.79		
宁波荣安房地产开发有限公司	870,293,060.71			870,293,060.71		
宁波康园房地产开发有限公司	679,955,952.11		679,955,952.11	0.00		
宁波康瀚投资有限公司		652,757,714.03		652,757,714.03		
宁波康柏投资管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
宁波康信置业有限公司	280,000,000.00		278,000,000.00	2,000,000.00		
宁波康恺投资管理有限公司	5,180,000.00			5,180,000.00		
宁波康晟房地产销售代理有限公司	6,200,000.00			6,200,000.00		
宁波荣安新材料实业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
宁波东钱湖荣安置业有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
合计	2,399,704,757.48	662,757,714.03	966,705,952.11	2,095,756,519.40		

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备		
一、合营企业										
二、联营企业										
宁波同诚 置业有限 公司	40,628,15 1.21								-40,628,1 51.21	
小计	40,628,15 1.21								-40,628,1 51.21	
合计	40,628,15 1.21								-40,628,1 51.21	

(3) 其他说明

鉴于报告期末，公司对宁波同诚置业有限公司的财务和经营政策无法实施重大影响，本期将对宁波同诚置业有限公司的投资转入可供出售金融资产核算。

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,340,770.41	3,183,887.21	24,145,995.85	21,950,905.29
其他业务	44,100,000.00		92,200,000.00	
合计	46,440,770.41	3,183,887.21	116,345,995.85	21,950,905.29

5、投资收益

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	197,341,938.02	480,228,408.78
权益法核算的长期股权投资收益		-605,228.12
处置长期股权投资产生的投资收益	40,647,361.92	
合计	237,989,299.94	479,623,180.66

6、其他

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	127,569,548.27	
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）	2,376,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,192,935.29	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	7,694,109.59	
减：所得税影响额	20,874,590.54	
合计	112,572,132.03	--

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

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	8.78%	0.2828	0.2828
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.49%	0.1767	0.1767

3、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) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

5、其他

第十二节 备查文件目录

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

荣安地产股份有限公司董事会

董事长：王久芳

二〇一五年四月二十八日