



荣安地产股份有限公司

RONGAN PROPERTY CO., LTD.

证券代码：000517 证券简称：荣安地产

2011 年半年度报告

荣安地产股份有限公司董事会

二〇一一年八月



重要提示

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

没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

公司董事长王久芳、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）苏小明声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

一、公司基本情况	2
二、主要财务数据和指标	3
三、股本变动和主要股东持股情况	4
四、董事、监事、高级管理人员情况	6
五、董事会报告	7
六、重要事项	10
七、财务报告	20
八、备查文件	82



一、公司基本情况

(一) 公司法定中文名称: 荣安地产股份有限公司

公司法定英文名称: RONGAN PROPERTY CO., LTD.

英文名称缩写: RONGAN PROPERTY

(二) 法定代表人姓名: 王久芳

(三) 公司董事会秘书: 胡约翰

证券事务代表: 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

电话: 0574-87312566

传真: 0574-87310668

电子信箱: stock000517@163.com

(四) 公司注册地址: 浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号(14-12)

公司办公地址: 浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 11 楼、15 楼、16 楼

邮政编码: 315010

公司网址: <http://www.rongan.com.cn/>

公司电子信箱: stock000517@163.com

(五) 定期报告刊登报刊: 《证券时报》和《中国证券报》

指定互联网网址: <http://www.szse.cn/>

<http://www.cninfo.com.cn/>

半年度报告备置地点: 公司证券事务部

(六) 公司股票上市交易所: 深圳证券交易所

股票简称: 荣安地产

股票代码: 000517



二、主要财务数据和指标

(一) 主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增 减(%)
总资产(元)	8,797,459,472.61	7,180,620,065.29	22.52%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	2,015,819,966.16	1,905,623,270.42	5.78%
股本(股)	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/ 股)	1.8994	1.7955	5.79%
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业总收入(元)	662,589,207.37	432,974,223.10	53.03%
营业利润(元)	151,162,529.32	102,642,487.77	47.27%
利润总额(元)	155,868,949.87	101,339,596.82	53.81%
归属于上市公司股东的净利润(元)	110,196,695.74	73,110,575.11	50.73%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损 益后的净利润(元)	106,740,691.22	74,060,334.90	44.13%
基本每股收益(元/股)	0.1038	0.0689	50.65%
稀释每股收益(元/股)	0.1038	0.00	
加权平均净资产收益率(%)	5.62%	4.31%	1.31%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率(%)	5.44%	4.37%	1.07%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-1,108,223,821.34	-538,486,774.76	24.49%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/ 股)	-1.04	-0.5074	-104.97%

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：人民币元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切 相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持 续享受的政府补助除外	5,804,900.00	企业发展奖励金
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,098,479.45	
所得税影响额	-1,250,416.03	
合计	3,456,004.52	-



(三) 按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》要求计算的净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (人民币元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.62%	0.1038	0.1038
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.44%	0.1006	0.1006

三、股本变动及主要股东持股情况

(一) 股本变动情况

本报告期内，公司股东结构未发生变化。

(二) 本报告期末公司股东总数为 19318 户。

(三) 截止 2011 年 6 月 30 日，前十名股东、前十名流通股股东持股表

单位：股

前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
荣安集团股份有限公司	境内一般法人	78.02%	828000000	828000000	681321213
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	6.00%	63667851	63667851	63667851
深圳市胜启投资有限公司	境内一般法人	0.93%	9917689	9917689	7760000
张国义	境内自然人	0.37%	3939510	0	0
北京市华远集团有限公司	国有法人	0.31%	3333210	3333210	0
仇元方	境内自然人	0.29%	3077997	0	0
童小琴	境内自然人	0.27%	2815553	0	0
宁波港集团有限公司	国有法人	0.25%	2673738	0	0
苏锐杰	境内自然人	0.23%	2489987	0	0
姚惠菊	境内自然人	0.22%	2355300	0	0



前 10 名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有流通股数量	股份种类
张国义	3939510	人民币普通股
仇元方	3077997	人民币普通股
童小琴	2815553	人民币普通股
宁波港集团有限公司	2673738	人民币普通股
苏锐杰	2489987	人民币普通股
姚惠菊	2355300	人民币普通股
曹霞	2299114	人民币普通股
钱庆福	2246061	人民币普通股
中国农业银行—新华优选成长股票型证券投资基金	2021683	人民币普通股
冯坚	2004423	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、前 10 名股东中，公司第一大股东荣安集团股份有限公司与其他股东不存在关联关系。 2、公司第二大股东深圳市新海投资控股有限公司系公司第五大股东北京市华远集团有限公司控股企业。 3、本公司未知其他前 10 名股东之间及前 10 名无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

注：①2011年7月1日，公司控股股东荣安集团股份有限公司因经营管理需要，将其所持有的本公司5000万股限售流通股质押给吉林省信托有限责任公司。质押期自2011年7月1日至质权人申请解除质押登记为止。②公司控股股东荣安集团股份有限公司原于2010年7月7日质押给上海银行股份有限公司宁波分行的本公司3750万股限售流通股，已于2011年7月28日解除质押。截止本报告披露日，该公司所持本公司股权累计质押股数为69382.1213万股，占该公司所持本公司股份的83.79%，占本公司总股份的65.37%。

（四）本报告期内，公司控股股东和实际控制人未发生变化。

（五）有限售条件股份可上市交易时间

公司股票已于 2009 年 9 月 11 日在深圳证券交易所恢复上市，持有有限售条件流通股股东获得流通权以公司股票恢复上市日为起始日。其中：

1、公司控股股东荣安集团股份有限公司所持本公司股份自公司股票恢复上市之日（2009 年 9 月 11 日）起五年内不得转让或上市交易，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，公司因分红、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。

2、深圳市新海投资控股有限公司及北京市华远集团有限公司所持公司股份自公司股票恢复上市之日（2009年9月11日）起三年内不转让或上市交易。

3、根据本公司股权分置改革方案相关承诺，公司其他有限售条件股份股东其所持公司股份自公司股票恢复上市之日起一年内不转让或上市交易。公司已于2010年9月办理了首次有限售条件流通股的上市流通手续，上市流通日期为2010年9月16日（具体公告内容详见2010年9月15日的《中国证券报》和《证券时报》）。

4、截止本报告披露日，公司尚有部分股东未及时提供相关材料或尚未委托公司申请办理解除股份限售手续，该部分股东所持限售股份尚未流通。

四、董事、监事、高级管理人员情况

（一）本报告期内，公司董事、监事、高级管理人员未持有公司股票，持股情况未发生变动。

（二）本报告期内，公司董事、监事及高级管理人员变动情况如下：

1、2011年5月18日，公司召开了2010年度股东大会，会议审议通过《关于公司董事会换届选举的议案》和《关于公司监事会换届选举的议案》。根据累积投票制投票表决及前期职工代表大会的选举结果，公司新一届董事会（第八届董事会）成员由王久芳先生、王麟山先生、牛小军先生、胡约翰先生、俞康麒先生、钟卫民先生、沈成德先生、贾生华先生、邱海洋先生9人组成，其中沈成德先生、贾生华先生、邱海洋先生3人为公司独立董事，钟卫民先生为职工代表董事；公司新一届监事会（第八届监事会）成员由王信忠先生、哈保民先生、余亚萍女士、苏小明先生、刘生波先生5人组成，其中苏小明先生、刘生波先生为职工代表监事。

2、2011年5月18日，公司召开第八届董事会第一次会议，会议选举王久芳先生为公司第八届董事会董事长；经公司董事长提名，聘任王久芳先生为公司总经理，聘任胡约翰先生为公司董事会秘书；经公司总经理提名，聘任胡约翰先生、俞康麒先生、蓝冬海先生为公司副总经理，聘任宋长虹先生为公司财务总监。

3、2011年5月18日，公司召开第八届监事会第一次会议，会议选举王信忠先生为公司第八届监事会监事会主席。



以上详细内容请见 2011 年 5 月 19 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.cn> 的公告。

(三) 报告期末至本报告披露日, 公司董事、监事及高级管理人员变动情况如下:

2011年8月11日, 苏小明先生向监事会提交了辞职报告, 申请辞去第八届监事会职工代表监事职务。2011年8月12日, 公司召开工会委员会会议, 补选刘琰女士为公司第八届监事会职工代表监事。以上详细内容请见2011年8月13日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.cn>的公告。

五、董事会报告

(一) 经营情况的讨论与分析

2011年上半年, 国家对房地产的调控政策不断升级, 调控力度进一步加强。央行三次加息, 六次提高存款准备金率, 限购、限贷、保障房、税收等系列政策频繁出台, 对国内房地产市场产生了显著影响。部分一、二线城市, 包括公司主要项目所在地的宁波、杭州等城市房价快速上涨的趋势得到遏制, 新建商品房成交量回落明显, 市场观望情绪蔓延。另一方面, 由于资金的挤出效应, 三、四线城市的房价持续上涨, 有可能进一步引发调控政策的关注。房地产行业将面临一场结构性的调整。公司已深切感受到调控之下市场的严峻和竞争的压力, 但也清楚地看到了内在强劲的市场需求, 并坚信调控之后地产行业将更加趋于理性和健康。面对复杂的市场形势, 公司上下团结一致, 冷静分析, 沉着应对, 基本实现了年初制定的半年度经营目标。

上半年, 公司根据市场形势, 快速调整经营思路, 以“快速周转, 滚动开发”为市场拓展模式, 进一步加强科学管理, 主要开展了以下几项重点工作:

1、加快项目开发进度, 缩短开发周期, 以快致胜, 掌握主动

报告期内, 宁波地区公司的荣安府项目于5月28日顺利开盘; 荣合公馆(原案名为荣安公馆)、荣安心居及宁波荣安大厦、荣安蝶园项目的工程建设按计划推进。

苏州地区公司的尚湖中央花园项目二期于2011年6月25日开始交付, 三期主体结构完成。

杭州地区公司的望江南项目开始推进, 荣和置业大厦(原名杭州荣安大厦)项目已开始精装修工程。



台州地区公司的荣安华府项目和宁海项目均已按工程建设计划有序推进。

2、稳步实施先站稳东海沿海再布局全国的市场战略，新购商住地块一幅

2011年4月25日，公司通过竞拍购得宁波市宁海县商住地块一幅，增加土地储备9.49万平方米。

3、整合战略资源，加强科学管理，夯实发展基础

在报告期内，公司审时度势，进一步整合战略资源，组建成立宁波、苏州、杭州和台州等四家地区公司，形成地产总部+地区公司的二级管理架构，为公司的战略扩张奠定了组织基础。

同时，公司深入贯彻科学管理的指导思想，对各管控线条及业务流程进行了全面的梳理，启动了产品标准化的研究工作。为实现各项工作的信息化运作，规范管理模式，提升科学决策，2011年7月，公司选择金蝶软件公司作为信息化的战略合作伙伴，启动了新一轮的信息化提升工作。

4、加大人才储备力度，全面试行绩效管理

公司深知人才是企业最宝贵的财富，加大人才引进也是企业在赢得更多市场机会之前厚积薄发的必然选择。2011年上半年，公司着重加大校园招聘，共引进应届大学生80余名，为公司的转型提升储备人才。同时，为使公司的人才配置更加合理，充分发挥每位员工的潜能，上半年还完成了定编定岗工作，并开始全面试行绩效管理制度。

下半年，国家对房地产的调控预计将进一步从严并将持续较长时间，公司管理层将密切关注市场变化，把握市场机会，强本固基。通过打造科学的管理系统，实现“快速周转，滚动开发”，不断提高组织效能、经营效率和资金回报率。下半年，公司将争取新增一至两个新项目，实现荣安心居、荣合公馆、荣安蝶园和荣安华府项目开盘，完成尚湖中央花园项目的交付使用。在公司治理上，将进一步优化管控流程，加强标准化建设，全面推行绩效管理制度，实现新的信息化系统的上线运作，确保公司在这场房地产行业的风雨洗礼中，稳定、健康、可持续发展。

(二) 总体经营情况及相关指标变化情况

截止 2011 年 6 月 30 日，公司总资产 87.97 亿元，净资产 20.16 亿元，2011 年上半年度公司实现营业收入 6.63 亿元，实现利润总额为 1.56 亿元，归属于母公司所有者的净利润为 11019.67 万元，基本每股收益 0.1038 元。

1、主营业务范围及经营状况

公司主营业务为房地产开发和经营，占报告期营业收入 10% 以上的主营业务分行业、分产品构成情况：

单位：（人民币）万元



主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产开发、经营	66,258.92	35,771.83	46.01%	53.03%	54.87%	9.49%
主营业务分产品情况						
商品房	65,779.42	35,078.50	46.67%	53.82%	29.53%	9.99%

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 0 万元。

2、主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
浙江省内	34,716.90	-19.50%
浙江省外	31,391.19	-----

注：上年同期，公司在浙江省外的营业收入为 0。

3、报告期内，公司利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力与上年度相比未发生重大变化。

（三）报告期投资情况

1、募集资金使用情况：本报告期内，公司无募集资金使用情况。

2、非募集资金的投资情况：

公司全资子公司宁波荣安房地产开发有限公司于2011年4月25日在浙江省宁波市宁海县国土资源局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，以83,756.068万元的价格竞得编号宁国土拍[2011]1号桃源街道科二路南兴海路西22#—A、B地块的国有建设用地使用权。

项目用地位于浙江省宁波市宁海县桃源街道科二路南、兴海路西：

地块名称	地块坐落	土地用途	出让年限	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度	绿地率
桃源街道科二路南兴海路西22#—A 地块	桃源街道科二路南、兴海路西	住宅、商业	住宅 70 年、商业 40 年	47218	≤2.2	≤25%	≥30%



桃源街道科二路 南兴海路西 22#—B 地块	桃源街道科 二路南、兴海 路西	住宅、商业	住宅 70 年、商业 40 年	47722	≤2.2	≤25%	≥30%
------------------------------	-----------------------	-------	-----------------------	-------	------	------	------

六、重要事项

（一）公司治理

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，制定了较为健全的法人治理规范。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会各专业委员会、经理层的职责明确，议事程序规范。公司治理情况符合中国证监会有关文件的要求。

根据《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》等相关要求，结合公司自去年开始启动的科学管理和标准化体系建设，公司从调整组织架构、优化内部管理流程、试行全面绩效管理等方面，不断规范与改进公司的内部管理，完善内部控制。2011年7月，公司选择金蝶软件公司作为公司信息化的战略合作伙伴，并成立了以董事长为首的信息化推进工作小组，以企业信息化为切入口，逐步深入、有序地推进内控体系建设的开展。下一阶段，公司将严格按照《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等规范性文件的要求，全面提升公司的治理和内控水平，切实维护全体股东的利益。

（二）利润分配

公司 2010 年度和 2011 年半年度利润不作分配，也不进行资本公积金转增股本。

（三）本报告期内，公司未发生重大诉讼、仲裁事项，也未有以前期间发生持续到报告期的重大诉讼、仲裁事项。

（四）公司未持有其他上市公司或非上市金融企业、拟上市公司股权等情况。

（五）本报告期内，公司未发生资产收购和出售情况，也未发生吸收合并等事项。

（六）本报告期内公司重大关联交易事项



1、本报告期内，公司不存在与日常经营相关的重大关联交易。

2、本报告期内，公司无重大资产收购、出售发生的关联交易。

3、本报告期内，公司与关联方非经营性债权、债务往来

因银行还贷或其他临时资金周转需要，公司在不特定时间内有资金周转需求，经与控股股东荣安集团股份有限公司协商，荣安集团股份有限公司同意临时借调资金供公司周转，以支持公司业务开展。根据公司战略目标及业务拓展的进程，公司向荣安集团股份有限公司临时借款的金额在第七届董事会第十三次会议（2011年4月15日）审议通过后的十二个月内累计不超过50亿元人民币，且日均借款余额不超过15亿元人民币，公司按银行同期贷款利率支付资金占用费，预计累计十二个月内支付的资金占用费总额不超过9500万元。本报告期，公司与荣安集团股份有限公司资金往来情况如下：

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
荣安集团股份有限公司	0.00	0.00	101,193.24	229,809.72
合计	0.00	0.00	101,193.24	229,809.72

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金占用的发生额 0.00 万元，余额 0.00 万元。

4、本报告期内，关联方为公司下属子公司借款提供担保事项

（1）荣安集团股份有限公司为宁波康园房地产开发有限公司向建设银行宁波住房城市建设支行借款 36,600 万提供担保。担保期限 2009 年 12 月 25 日至 2012 年 12 月 31 日。

（2）荣安集团股份有限公司为宁波荣和置业有限公司向中国农业银行股份有限公司宁波市分行借款 20,000.00 万元提供担保。担保期限为 2010 年 7 月 2 日至 2012 年 7 月 1 日。

5、本报告期内，公司未发生对关联方担保事项。

（七）报告期内公司重大合同及履行情况

1、抵押合同

因业务发展需要，报告期内，公司控股子公司宁波荣居置业有限公司与中国银行宁波北仑支行



签订《抵押合同》，以其拥有的甬国用（2009）第 09-05149 土地使用权作抵押，向该行贷款 18000 万元，贷款期限为三年。

2、本报告期内，公司重大担保事项

截止 2011 年 6 月 30 日，公司对外担保如下：

单位：（人民币）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 披露日和 编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关联方担保（是或否）
宁波市人民 房地产开发 有限公司	2011-05-19 （2011-02 1）	9,600.00	2011 年 06 月 15 日	4,000.00	抵押担保	三年	否	否
报告期内审批的对外担保 额度合计（A1）		9,600.00		报告期内对外担保实际发 生额合计（A2）		4,000.00		
报告期末已审批的对外担 保额度合计（A3）		61,400.00		报告期末实际对外担保余 额合计（A4）		55,800.00		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日和 编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关联方担保（是或否）
宁波荣安物 业服务有限 公司	2011-01-19 （2011-00 1）	6,900.00	2011 年 01 月 20 日	0.00	抵押担保	14 个月	否	否
报告期内审批对子公司担 保额度合计（B1）		6,900.00		报告期内对子公司担保实 际发生额合计（B2）		0.00		
报告期末已审批的对子公 司担保额度合计（B3）		83,900.00		报告期末对子公司实际担 保余额合计（B4）		54,000.00		
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）		16,500.00		报告期内担保实际发生额 合计（A2+B2）		4,000.00		
报告期末已审批的担保额 度合计（A3+B3）		145,300.00		报告期末实际担保余额合 计（A4+B4）		109,800.00		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				54.47%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				0.00				
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）				105,800.00				



担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	9,009.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	114,809.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无

3、本报告期内，公司无委托他人进行现金资产管理事项。

(八) 独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明及独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》以及深圳证券交易所《关于做好上市公司 2011 年半年度报告披露工作的通知》，我们作为荣安地产股份有限公司独立董事，本着勤勉尽责的态度，对公司 2011 年上半年度关联方资金占用和对外担保情况进行了核查，并发表专项说明如下：

1、本报告期内，公司不存在大股东及其关联方占用公司资金的情形。

2、本报告期内，公司不存在违规担保的情形，公司发生的对外担保均为公司对控股子公司提供的担保或子公司对子公司抵押担保。经核查，截止本报告期末，公司已审批的担保额度合计 145300 万元，实际担保余额合计 109800 万元，其中公司对外担保（不包含对子公司的担保）实际余额合计 55800 万元，公司对子公司的担保实际余额为 54000 万元，具体情况如下：

(1) 2009 年 10 月 26 日，公司下属子公司江苏荣安置业有限公司以位于常熟市[常国用 2004 字第 001953]号土地使用权和[常国用 2007 字第 001872 号]土地使用权作抵押，为宁波康园房地产开发有限公司向工商银行宁波市江东支行贷款 26,000.00 万元提供抵押担保，贷款期限为 2009 年 10 月 26 日至 2012 年 10 月 15 日。截止 2010 年年底，该笔抵押担保余额为 22,000.00 万元。

2011 年 5 月 31 日，鉴于荣安·尚湖中央花园二三期项目交付结转，转由宁波康信置业有限公司名下的宁波市鄞州区首南街道庙堰-4 号地块（甬鄞国用（2010）第 14-05091 号、甬鄞国用（2010）第 14-05092 号）作为抵押，贷款期限不变。

(2) 2009 年 11 月 20 日，公司为宁波康园房地产开发有限公司向中国工商银行宁波江东支行贷款 14,000.00 万元提供连带责任担保，贷款期限为 2009 年 11 月 20 日至 2012 年 10 月 15 日。

(3) 2010 年 7 月 29 日，经公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过，同意公司为控股子公司宁波荣和置业有限公司向中国农业银行股份有限公司宁波市分行贷款 22,000 万元提供连带责任担保。截止本报告期末，中国农业银行股份有限公司宁波市分行实际发放贷款金额为 20,000.00 万元，贷款期限为 2010 年 7 月 30 日至 2012 年 7 月 1 日。

(4) 2010 年 7 月 29 日，经公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过，同意公司为控股子公



司宁波荣和置业有限公司向中国工商银行股份有限公司宁波江东支行贷款 20,000 万元提供连带责任担保，贷款期限为 2010 年 9 月 2 日至 2013 年 7 月 8 日。

(5) 2010 年 7 月 29 日，经公司 2010 年第三次临时股东大会审议同意，公司控股子公司宁波康园房地产有限公司的全资子公司宁波荣居置业有限公司将名下的位于宁波市鄞州区潘火片区世纪新村西侧地块（甬鄞国用（2009）第 09-05148 号和甬鄞国用（2009）第 09-05149 号）作为抵押物为宁波康园房地产有限公司向建设银行宁波住房城市建设支行申请的 29,800 万元贷款提供抵押担保。上述贷款的期限为 2009 年 10 月 29 日至 2012 年 8 月 27 日。

后由于宁波荣居置业有限公司名下的宁波市鄞州区潘火片区世纪新村西侧地块项目开工建设，公司拟释放该公司的抵押物，2010 年 11 月 11 日，经公司 2010 年第五次临时股东大会审议通过，转由宁波康信置业有限公司（本公司持有该公司 40% 股权，宁波康园房地产有限公司持有 60% 股权）以其名下的宁波市鄞州区首南街道庙堰-4 号地块（甬鄞国用（2010）第 14-05088 号）为宁波康园房地产有限公司向建设银行宁波住房城市建设支行的贷款提供抵押担保。

(6) 2010 年 12 月 30 日，经公司 2010 年第七次临时股东大会审议通过，同意公司为控股子公司宁波荣居置业有限公司向中国工商银行股份有限公司宁波江东支行贷款 16,000 万元提供连带责任担保。截止本报告期末，中国工商银行股份有限公司宁波江东支行实际发放贷款金额为 0.00 万元。

(7) 2010 年 12 月 30 日，经公司 2010 年第七次临时股东大会审议通过，同意公司为控股子公司宁波荣居置业有限公司向中国银行股份有限公司北仑支行贷款 5,000 万元提供连带责任担保。截止本报告期末，中国银行股份有限公司北仑支行实际发放贷款金额为 0.00 万元。

(8) 2011 年 1 月 18 日，经公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过，公司以宁波市鄞州区高桥镇长乐村（甬房权证鄞州区字第 200956162 号）的房屋所有权和宁波市鄞州区高桥镇长乐村（甬鄞国用（2010）第 15-05001 号）的土地使用权，为宁波荣安物业服务有限公司向温州银行股份有限公司宁波分行申请 6900 万元的授信提供抵押担保，授信额度的有效使用期间为 14 个月。截止本报告期末，温州银行股份有限公司宁波分行实际发放贷款金额为 0.00 万元，该笔担保现正办理注销中。

(9) 2011 年 5 月 18 日，经公司 2010 年度股东大会审议通过，公司控股子公司宁波市人民房地产开发有限公司以其所拥有的欢乐高层项目地块（面积 15900 平方米，土地证甬国用（2004）第 10471 号）作抵押，为公司控股子公司宁波荣居置业有限公司向中国建设银行股份有限公司宁波城建支行贷款 9,600.00 万元提供抵押担保，同时，公司控股子公司宁波康园房地产开发有限公司承



担连带还款义务。截止本报告期末，中国建设银行股份有限公司宁波城建支行实际发放贷款金额为 4000.00 万元。

公司上述担保及子公司之间的抵押担保系公司经营开发房地产项目需要，属于内部风险可控范围，不会对公司正常生产经营构成危险。公司目前不存在因被担保方债务违约而承担担保责任的情形。

3、希望公司今后继续严格执行监管部门关于对对外担保事项的相关规定和公司制定的《担保管理办法》，更好地控制担保风险。

(九) 本报告期内，公司不存在其他重大事项。

(十) 公司或持股 5%以上股东在报告期内或以前期发生但持续到报告期的承诺事项。

1、根据《公司重大资产出售暨以新增股份购买资产方案》，北京市华远集团有限公司和深圳市新海投资控股有限公司承诺自公司股票恢复上市之日起三年内不转让其所持有公司的股份和不申请上市流通。

承诺履行情况说明：截止本报告披露日，上述承诺正处于履行期。

2、2007 年 9 月，经西国资复（2007）41 号文《关于华远集团承接成功信息产业（集团）股份有限公司全部债务并接受全部资产请示的批复》批准，北京市华远集团有限公司与公司签订了《成功信息产业（集团）股份有限公司资产负债整体收购协议书》及相关的补充协议，协议约定，公司拟将全部资产出售给华远集团公司，并由华远集团承担公司全部负债。同时华远集团作出如下承诺：

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

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

承诺履行情况说明：截止本报告披露日，上述第（1）项承诺正处于履行期，第（2）项承诺的履行期限已满，未有实际承诺履行的情形发生。

3、2009 年 4 月 8 日，北京市华远集团有限公司出具承诺函：根据北京市华远集团有限公司与



甬成功分别于 2007 年 9 月 12 日、2007 年 12 月 7 日签署的《成功信息产业（集团）股份有限公司资产负债整体收购协议》和《成功信息产业（集团）股份有限公司资产负债整体收购补充协议》的约定和在甬成功重大资产重组方案获得中国证监会核准后于 2008 年 12 月 31 日签署的《甬成功整体资产负债交割确认书》，本公司收购甬成功的全部负债。其中包括期限超过两年以上的无法联系债权人或尚未取得债权人同意的约 1900 万元的多个小额应付款、其他应付款及预收款等。为保证本次资产重组的顺利实施，也为了保证甬成功原债务不会对重组完成后的甬成功造成纠纷，北京市华远集团有限公司对上述债务承诺如下：

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

承诺履行情况说明：截止本报告披露日，上述承诺正处于履行期，未有实际承诺履行的情形发生。

4、根据《公司重大资产出售暨以新增股份购买资产方案》，公司重组方荣安集团股份有限公司作出的承诺如下：

(1) 2009 年度业绩承诺

甬成功 2009 年年度净利润（归属于母公司所有者的净利润）不低于 31,839.2249 万元。会计师事务所对甬成功 2009 年的年度财务报告出具标准审计意见。如果上述承诺未能实现，荣安集团将按照每 10 股送 3 股的比例，在甬成功 2009 年年度财务报告公告之日起 7 个工作日内，向除荣安集团以外的股权登记日登记在册的甬成功全体股东追送股份，追送股份总数为 6,999.2249 万股。

(2) 2009-2011 年业绩承诺

2009 年-2011 年，荣安集团拟注入资产各开发项目在某一年度完成项目竣工、且项目销售面积达到项目总建筑面积的 90%以上，各开发项目累计实现的净利润总和低于相应项目的利润预测数总和，差额部分由荣安集团以现金形式补偿给甬成功。根据评估报告，项目利润预测数见下表：

项目	项目预测净利润(元)
和院项目	52,984,704.20
公园东项目（荣安府）	120,781,860.14
南部商务区（宁波荣安大厦）	8,369,406.25
陈婆渡项目（荣安琴湾）	71,248,482.10



欢乐高层	5,409,079.16
加州阳光（荣安花园）	41,631,377.93
钱江新城项目（荣和置业大厦）	17,573,563.51
荣安·尚湖中央花园一期	4,990,519.37
荣安·尚湖中央花园二期	88,653,353.81
合计	411,642,346.47

荣安集团同时承诺：甬成功 2009 年-2011 年实现的净利润（归属于母公司所有者的净利润）总计不低于 53,981.73 万元。如果甬成功未能实现上述利润目标，不足部分（扣除前款中已补偿部分）荣安集团将以现金形式补偿给甬成功。

承诺履行情况说明：

（1）2009 年度归属于母公司净利润情况

经审计，公司 2009 年度归属于母公司所有者的净利润为 81,163.93 万元。业绩承诺中 2009 年公司实现归属于母公司所有者的净利润不低于 31,839.22 万元，实际完成数超过预测数 49,324.71 万元。

（2）项目利润完成情况

截止2010年12月31日，公司各项目的开发和销售情况如下：

项 目	开发和销售情况
荣安和院项目	销售比例已达 90%以上
公园东项目（荣安府）	2009 年 7 月动工兴建，尚未预售
南部商务项目（宁波荣安大厦）	土建工程已完成，正在进行内装修，尚未取得预售许可证
陈婆渡项目（荣安琴湾）	已于 2010 年 11 月开始交付，交付比例尚未达 90%
欢乐高层	尚未动工
加州阳光（荣安花园）	销售比例已达 90%以上
钱江新城项目（荣和置业大厦）	已完成主体结构的竣工验收工作，尚未取得预售许可证。
荣安·尚湖中央花园一期	销售比例已达 90%以上
荣安·尚湖中央花园二期	已预售，预计 2011 年交付

截止 2010 年 12 月 31 日，公司开发的荣安和院项目、荣安尚湖中央花园一期、荣安花园项目销售面积已达到项目总建筑面积的 90%以上，实际完成项目利润 243,295,595.08 元，该三项目《业绩补偿协议》利润预测数 99,606,601.50 元，项目利润实际完成数超过预测数 143,688,993.58 元。

5、根据《公司重大资产出售暨以新增股份购买资产方案》，荣安集团承诺：荣安集团认购甬成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。

承诺履行情况说明: 截止本报告披露日,上述承诺正处于履行期。

(十一) 公司、公司董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人、收购人在报告期内受有权机关调查、处罚情况

1、本报告期内,公司、公司董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人、收购人未有受有权机关调查、处罚情况发生。

2、2005 年 7 月 29 日,公司接到中国证监会宁波监管局《立案调查通知书》,称公司因涉嫌违反证券法规行为,决定对公司进行立案调查。截止本报告期末,中国证监会尚未做出调查结论。

(十二) 报告期内接待调研及采访情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 1 月-6 月	公司本部	电话沟通	普通投资者	公司的基本情况、经营状况等

(十三) 报告期已披露过的信息索引

公告编号	公告内容	披露日期
2011-001	《2011 年第一次临时股东大会决议公告》	2011-01-19
2011-002	《2010 年度业绩预告》	2011-01-19
2011-003	《第七届董事会 2011 年第一次临时会议决议公告》	2011-01-28
2011-004	《关于为控股子公司提供担保的公告》	2011-01-28
2011-005	《控股股东所持本公司股权质押公告》	2011-03-09
2011-006	《2010 年度业绩快报》	2011-04-14
2011-007	《2011 年第一季度业绩预告》	2011-04-14
2011-008	《更正公告》	2011-04-15
2011-009	《第七届董事会第十三次会议决议公告》	2011-04-19
2011-010	《2010 年年度报告摘要》	2011-04-19
2011-011	《关联交易公告》	2011-04-19



2011-012	《关于召开 2010 年度股东大会的通知》	2011-04-19
2011-013	《第七届监事会第十二次会议决议公告》	2011-04-19
2011-014	《2011 年第一季度季度报告》	2011-04-23
2011-015	《控股股东所持本公司股权质押公告》	2011-04-23
2011-016	《关于子公司竞得土地使用权的公告》	2011-04-26
2011-017	《关于子公司购买土地使用权的公告》	2011-04-29
2011-018	《关于增加 2010 年度股东大会临时提案的公告》	2011-04-29
2011-019	《关于选举产生职工代表董事、职工代表监事的公告》	2011-05-10
2011-020	《控股股东所持本公司股权质押公告》	2011-05-17
2011-021	《2010 年度股东大会决议公告》	2011-05-19
2011-022	《第八届董事会第一次会议决议公告》	2011-05-19
2011-023	《第八届监事会第一次会议决议公告》	2011-05-19
2011-024	《关于抵押物置换的公告》	2011-05-31
2011-025	《控股股东所持本公司股权质押公告》	2011-06-01



七、财务报告

(一) 财务报表

合并资产负债表

2011年6月30日

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	235,062,507.14	167,643,538.69
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	619,500.00	689,500.00
预付款项	五、3	511,137,677.98	1,091,419,942.24
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	五、4	142,628,902.44	16,922,372.32
买入返售金融资产			
存货	五、5	7,823,692,333.14	5,850,168,322.80
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	19,131.00	210,441.00
流动资产合计		8,713,160,051.70	7,127,054,117.05
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、7	25,207,511.06	8,190,560.74
投资性房地产	五、8	11,664,839.51	12,150,864.23
固定资产	五、9	10,069,483.80	8,166,811.55
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		-	-
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		-	
递延所得税资产	五、10	37,357,586.54	25,057,711.72
其他非流动资产		-	
非流动资产合计		84,299,420.91	53,565,948.24
资产总计		8,797,459,472.61	7,180,620,065.29

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：苏小明



合并资产负债表（续）

2011年6月30日

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	五、12	-	110,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、13	258,590,265.29	274,869,107.64
预收款项	五、14	1,114,844,401.08	946,076,493.85
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、15	4,019,874.21	8,783,515.69
应交税费	五、16	179,157,659.99	174,304,927.66
应付利息	五、17	16,352,449.72	5,764,562.39
应付股利	五、18	492,358.24	492,358.24
其他应付款	五、19	2,324,182,497.92	1,305,705,829.40
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五、20	480,000,000.00	576,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,377,639,506.45	3,401,996,794.87
非流动负债：			
长期借款	五、21	2,404,000,000.00	1,873,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,404,000,000.00	1,873,000,000.00
负债合计		6,781,639,506.45	5,274,996,794.87
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、22	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
资本公积			
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	五、23	954,512,471.16	844,315,775.42
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,015,819,966.16	1,905,623,270.42
少数股东权益			
所有者权益合计		2,015,819,966.16	1,905,623,270.42
负债和所有者权益总计		8,797,459,472.61	7,180,620,065.29

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：苏小明



合并利润表

2011年1-6月

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		662,589,207.37	432,974,223.10
其中：营业收入	五、24	662,589,207.37	432,974,223.10
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		511,293,628.37	330,136,571.46
其中：营业成本	五、24	357,718,262.25	274,834,568.52
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	五、25	92,669,162.77	26,379,419.00
销售费用	五、26	13,121,924.91	5,203,644.65
管理费用	五、27	41,236,935.24	16,546,802.28
财务费用	五、28	-171,187.82	-162,731.75
资产减值损失	五、29	6,718,531.02	7,334,868.76
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）	五、30	-133,049.68	-195,163.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-133,049.68	-231,708.41
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		151,162,529.32	102,642,487.77
加：营业外收入	五、31	5,865,523.46	38,984.70
减：营业外支出	五、32	1,159,102.91	1,341,875.65
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		155,868,949.87	101,339,596.82
减：所得税费用	五、33	45,672,254.13	28,229,021.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		110,196,695.74	73,110,575.11
归属于母公司所有者的净利润		110,196,695.74	73,110,575.11
少数股东损益			
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、34	0.1038	0.0689
（二）稀释每股收益			
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		110,196,695.74	73,110,575.11
归属于母公司所有者的综合收益总额		110,196,695.74	73,110,575.11
归属于少数股东的综合收益总额			

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：苏小明



合并现金流量表

2011年1-6月

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		835,783,560.82	710,000,854.45
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、35(1)	13,122,705.81	1,016,654,252.76
经营活动现金流入小计		848,906,266.63	1,726,655,107.21
购买商品、接受劳务支付的现金		1,610,583,465.00	1,470,788,905.59
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		31,540,871.48	13,821,373.89
支付的各项税费		148,613,808.07	219,514,605.66
支付其他与经营活动有关的现金	五、35(2)	166,391,943.42	561,016,996.83
经营活动现金流出小计		1,957,130,087.97	2,265,141,881.97
经营活动产生的现金流量净额	五、36(1)	-1,108,223,821.34	-538,486,774.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	270,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	36,544.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	270,036,544.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,648,999.90	520,280.56
投资支付的现金		17,150,000.00	-
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		19,798,999.90	520,280.56
投资活动产生的现金流量净额		-19,798,999.90	269,516,263.98
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,082,904,087.46	376,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,082,904,087.46	376,000,000.00
偿还债务支付的现金		746,000,000.00	96,010,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		141,462,303.27	70,501,144.37
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		887,462,303.27	166,511,144.37
筹资活动产生的现金流量净额		1,195,441,784.19	209,488,855.63
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		67,418,962.95	-59,481,655.15
加：期初现金及现金等价物余额	五、36(2)	165,293,121.42	158,664,535.92
六、期末现金及现金等价物余额	五、36(2)	232,712,084.37	99,182,880.77

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：苏小明



合并所有者权益变动表

2011年1-6月

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,061,307,495.00						844,315,775.42			1,905,623,270.42
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本期年初余额	1,061,307,495.00	-	-	-	-	-	844,315,775.42	-	-	1,905,623,270.42
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	110,196,695.74	-	-	110,196,695.74
（一）净利润							110,196,695.74			110,196,695.74
（二）其他综合收益										-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	110,196,695.74	-	-	110,196,695.74
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入资本							-			-
2、股份支付计入所有者权益的金额										-
3、其他										-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积										-
2、提取一般风险准备										-
3、对所有者（或股东）的分配										-
4、其他										-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）										-
2、盈余公积转增资本（或股本）										-
3、盈余公积弥补亏损										-
4、其他										-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取										-
2、本期使用										-
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	-	-	-	-	-	954,512,471.16	-	-	2,015,819,966.16

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：苏小明



合并所有者权益变动表（续）

2010年度

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,061,307,495.00						597,749,420.05			1,659,056,915.05
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	-	-	-	-	-	597,749,420.05	-	-	1,659,056,915.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	246,566,355.37	-	-	246,566,355.37
（一）净利润							246,566,355.37			246,566,355.37
（二）其他综合收益										-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	246,566,355.37	-	-	246,566,355.37
（三）所有者投入和减少资本	-	-		-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入资本							-			-
2、股份支付计入所有者权益的金额										-
3、其他										-
（四）利润分配	-	-		-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积										-
2、提取一般风险准备										-
3、对所有者（或股东）的分配										-
4、其他										-
（五）所有者权益内部结转	-	-		-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）										-
2、盈余公积转增资本（或股本）										-
3、盈余公积弥补亏损										-
4、其他										-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取										-
2、本期使用										-
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	-	-	-	-	-	844,315,775.42	-	-	1,905,623,270.42

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：苏小明



资产负债表

2011年6月30日

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		27,562,727.92	9,371,904.18
交易性金融资产		-	
应收票据			
应收账款		-	
预付款项		-	
应收利息		-	
应收股利			
其他应收款	十一、1	622,716,159.18	605,119,487.84
存货		-	56,010.60
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		-	-
流动资产合计		650,278,887.10	614,547,402.62
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、2	2,806,554,917.85	2,728,357,967.53
投资性房地产		13,119,771.64	13,559,100.22
固定资产		7,517,534.69	7,893,509.53
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		-	-
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		117,752.98	105,291.28
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,827,309,977.16	2,749,915,868.56
资产总计		3,477,588,864.26	3,364,463,271.18

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：苏小明



资产负债表（续）

2011年6月30日

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据		-	-
应付账款		780,981.05	1,847,967.60
预收款项		-	1,468,335.77
应付职工薪酬		2,266,562.80	3,661,000.00
应交税费		-482,203.82	-108,337.19
应付利息		-	1,702,773.50
应付股利		492,358.24	492,358.24
其他应付款		1,042,503,923.76	901,229,194.21
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,045,561,622.03	910,293,292.13
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		1,045,561,622.03	910,293,292.13
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
资本公积		2,416,974,950.79	2,416,974,950.79
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		38,114,576.67	38,114,576.67
未分配利润		-1,084,369,780.23	-1,062,227,043.41
所有者权益（或股东权益）合计		2,432,027,242.23	2,454,169,979.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,477,588,864.26	3,364,463,271.18

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：苏小明



利润表

2011年1-6月

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、3	5,731,088.72	5,733,396.05
减：营业成本	十一、3	4,198,321.01	4,336,639.51
营业税金及附加		86,007.73	97,449.91
销售费用		-	
管理费用		22,270,714.51	11,198,664.25
财务费用		-39,418.58	-21,649.26
资产减值损失		916,936.52	-1,855,604.95
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十一、4	-133,049.68	-220,880.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-21,834,522.15	-8,242,983.81
加：营业外收入		3,264.00	-
减：营业外支出		323,940.37	343,422.43
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-22,155,198.52	-8,586,406.24
减：所得税费用		-12,461.70	-4,223.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-22,142,736.82	-8,582,182.48
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-22,142,736.82	-8,582,182.48

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：苏小明



现金流量表

2011年1-6月

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,326,451.72	-
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金		1,856,331,058.87	671,502,656.15
经营活动现金流入小计		1,860,657,510.59	671,502,656.15
购买商品、接受劳务支付的现金		5,570,270.37	3,559,471.29
支付给职工以及为职工支付的现金		15,444,979.58	8,532,647.20
支付的各项税费		244,738.77	3,246,659.71
支付其他与经营活动有关的现金		1,891,430,062.58	737,902,900.81
经营活动现金流出小计		1,912,690,051.30	753,241,679.01
经营活动产生的现金流量净额	十一、5	-52,032,540.71	-81,739,022.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	80,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	10,828.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	80,010,828.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		159,569.90	439,520.56
投资支付的现金		78,330,000.00	4,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		78,489,569.90	4,439,520.56
投资活动产生的现金流量净额		-78,489,569.90	75,571,307.45
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		510,415,707.85	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		510,415,707.85	
偿还债务支付的现金		360,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,702,773.50	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		361,702,773.50	
筹资活动产生的现金流量净额		148,712,934.35	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		18,190,823.74	-6,167,715.41
加：期初现金及现金等价物余额		9,371,904.18	8,679,153.43
六、期末现金及现金等价物余额		27,562,727.92	2,511,438.02

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：苏小明



所有者权益变动表

2011年1-6月

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额						所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79			38,114,576.67	-1,062,227,043.41	2,454,169,979.05
加：会计政策变更							-
前期差错更正							-
其他							-
二、本年期初余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79	-	-	38,114,576.67	-1,062,227,043.41	2,454,169,979.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-22,142,736.82	-22,142,736.82
（一）净利润						-22,142,736.82	-22,142,736.82
（二）其他综合收益							-
上述（一）和（二）小计	-	-		-	-	-22,142,736.82	-22,142,736.82
（三）所有者投入和减少资本	-	-		-	-	-	-
1、所有者投入资本	-	-					-
2、股份支付计入所有者权益的金额							-
3、其他		-					-
（四）利润分配	-	-		-	-	-	-
1、提取盈余公积							-
2、对所有者（或股东）的分配							-
3、其他							-
（五）所有者权益内部结转	-	-		-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）							-
2、盈余公积转增资本（或股本）							-
3、盈余公积弥补亏损							-
4、其他							-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取							-
2、本期使用							-
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79	-	-	38,114,576.67	-1,084,369,780.23	2,432,027,242.23

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：苏小明



所有者权益变动表（续）

2010年度

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年金额						
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79			38,114,576.67	-1,004,819,589.65	2,511,577,432.81
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	2,416,974,950.79	-	-	38,114,576.67	-1,004,819,589.65	2,511,577,432.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-57,407,453.76	-57,407,453.76
（一）净利润						-57,407,453.76	-57,407,453.76
（二）其他综合收益							-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-57,407,453.76	-57,407,453.76
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计入所有者权益的金额							-
3、其他		-					-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积							-
2、对所有者（或股东）的分配							-
3、其他							-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）							-
2、盈余公积转增资本（或股本）							-
3、盈余公积弥补亏损							-
4、其他							-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取							-
2、本期使用							-
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79	-	-	38,114,576.67	-1,062,227,043.41	2,454,169,979.05

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：苏小明



(二) 会计报表附注

荣安地产股份有限公司 2011 年 1-6 月财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司概况

公司名称：荣安地产股份有限公司

企业法人营业执照注册号：330200000013909

中华人民共和国组织机构代码证：14406856-5

注册地址：浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号（14-12）

注册资本：1,061,307,495 元

法定代表人：王久芳

公司所属行业：房地产开发与经营业

(二) 经营范围

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

(三) 历史沿革

荣安地产股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”或“甬成功”或“荣安地产”）的前身为成功信息产业（集团）股份有限公司，系经宁波市人民政府甬政[1989]24 号文批准，由宁波机床总厂股份制改组设立，于 1989 年 5 月 19 日在宁波市工商行政管理局登记注册，取得注册号为 330200000013909 号的《企业法人营业执照》。公司股票已于 1993 年 8 月 6 日在深圳证券交易所挂牌交易。因未按规定完成以前年度重大会计差错更正工作，公司股票自 2006 年 3 月 10 日起暂停上市。公司暂停上市时注册资本 233,307,495.00 元，股份总数 233,307,495 股（每股面值 1 元）。

公司 2008 年第 1 次临时股东大会决议，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 828,000,000 股 A 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人民币 1,061,307,495 元，上述增资业经江苏天衡会计师事务所有限公司天衡验字（2009）016 号验资报告验证。2009 年 4 月 10 日，公司在



中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕股权登记存管手续。2009 年 4 月 14 日，公司取得变更后的企业法人营业执照。

2009 年 6 月 16 日，公司更名为荣安地产股份有限公司。

2009 年 9 月 11 日，公司股票在深圳证券交易所恢复上市。

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

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

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

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

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



6、合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的会计处理

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

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

(2) 外币财务报表的折算

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

9、金融工具

(1) 金融资产

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



意图和持有能力。

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

③金融资产的后续计量

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

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

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

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

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

10、坏账的核算方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

- ①单项金额重大的应收款项的确认标准:公司按期末余额大于等于 1000 万元的标准确定。
- ②单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据:

对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项会同单项金额不重大的应收款项，本公司以账龄作为信用风险特征组合。

按组合计提坏账准备的计提方法: 账龄分析法

根据以前年度按账龄划分的各段应收款项实际损失率作为基础，结合现时情况确定本年各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例具体如下:

账龄	坏账准备计提比例
1 年以内	5%



1 至 2 年	10%
2 至 3 年	30%
3 至 4 年	60%
4 至 5 年	80%
5 年以上	100%

(3) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

11、存货的核算方法

(1) 存货的分类

本公司存货按包括原材料、开发成本、开发产品、周转材料等。

(2) 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。



12、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定初始投资成本：

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

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

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

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

C、投资者投入的长期股权投资，按投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注二、6 进行处理。

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

②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

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

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

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

对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资



的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资企业以后实现净利润的，在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

③其他股权投资

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

(4) 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

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

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

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

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

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

③长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。



13、投资性房地产的核算方法

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

(2) 投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。

(3) 本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

①对于建筑物，参照固定资产的后续计量政策进行折旧。

②对于土地使用权，参照无形资产的后续计量政策进行摊销。

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

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

14、固定资产的核算方法

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

类别	折旧年限(年)	净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20-40年	5%	4.75%-2.38%
机器设备	10-15年	5%	9.50%-6.33%
运输设备	4-5年	5%	23.75%-19.00%
办公设备	3-5年	5%	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) 固定资产减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

15、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。

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定在建工程是否存在减值的迹象，对存在减



值迹象的在建工程进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额的估计结果表明在建工程的可收回金额低于其账面价值的，在建工程的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

16、借款费用

(1) 借款费用包括借款利息、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。

17、无形资产

(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。

(4) 内部研究开发项目

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。

18、长期待摊费用

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

19、预计负债

(1) 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。

20、收入

(1) 销售商品收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继



续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认销售商品收入。

(2) 提供劳务收入

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

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

②在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：

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

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

(3) 让渡资产使用权收入

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

21、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。

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。

22、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

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。

23、经营租赁

(1) 租入资产

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

(2) 租出资产

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

24、持有待售非流动资产

本公司将已经作出处置决议、已经与受让方签订了不可撤销的转让协议、并且该项转让将在一年内完成的固定资产、无形资产、成本模式后续计量的投资性房地产、长期股权投资等非流动资产（不包括递延所得税资产），划分为持有待售。按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售的非流动资产，账面价值高于预计可变现净值之间的差额确认为资产减值损失。

25、维修基金的核算方法

物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入公司负债，专门用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

26、质量保证金的核算方法

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，计入公司负债，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

27、会计政策、会计估计变更

(1) 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
无			

(2) 会计估计变更

会计估计变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额



会计估计变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
无			

28、前期会计差错更正

报告期内，公司无前期会计差错更正。

三、税项

1、流转税

营业税：房地产销售、物业管理、租赁收入营业税税率为 5%。

增值税：主要产品销项税税率为 17%。

2、企业所得税

企业所得税税率为 25%。

3、土地增值税

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

4、城市维护建设税

按实际缴纳流转税额的 7%计缴。

5、教育费附加

按实际缴纳流转税额的 5%计缴。

四、企业合并及合并会计报表

(一) 子公司情况

通过设立或投资等方式取得的子公司

公司名称	宁波荣安房地产开发有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	宁波市江北区宁慈公路庄桥四路车站旁
业务性质	房地产



注册资本	25,500 万元
经营范围	房地产开发经营；小区物业服务；水电卫安装；室内外装潢；房产销售策划；建筑材料的批发、零售
期末实际出资金额	25,500 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	-
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	无

公司名称	宁波康园房地产开发有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	宁波市鄞州区首南街道新兴工业区
业务性质	房地产
注册资本	50,000 万元
经营范围	房地产开发、经营；自营或代理货物和技术的进出口，但国家限制公司经营或禁止进出口地货物和技术除外。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）
期末实际出资金额	50,000 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	-
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	无

注：公司持有其 48.60% 股权；公司子公司宁波荣安房地产开发有限公司持有其 51.40% 股权。

公司名称	宁波市人民房地产开发有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 15 楼
业务性质	房地产
注册资本	2,000 万元
经营范围	房地产开发、房屋维修、物业管理；建筑材料、装饰材料的批发、零售
期末实际出资金额	2,000 万元



实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	-
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	无

注：公司持有其 90%股权；公司子公司宁波荣安房地产开发有限公司持有其 10%股权。

公司名称	宁波永元置业有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	北仑大矸老贺村
业务性质	房地产
注册资本	18,000 万元
经营范围	房地产开发、经营、物业管理，建筑、装饰材料的批发、零售
期末实际出资金额	18,000 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	-
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	无

注：公司持有其 5%股权；公司子公司宁波荣安房地产开发有限公司持有其 45%股权；公司子公司宁波康园房地产有限公司持有其 50%股权。

公司名称	宁波荣安物业管理有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	宁波市海曙区蓝天路 50 弄 3 号
业务性质	物业管理
注册资本	500 万元
经营范围	物业管理、家政服务
期末实际出资金额	500 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	-
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	无



注：公司持有其 70% 股权；公司子公司宁波荣安房地产开发有限公司持有其 30% 股权。

公司名称	荣和置业集团有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	杭州市江干区杭海路 219 号 606 室
业务性质	房地产开发
注册资本	12,680 万元
经营范围	房地产开发、经营，物业管理，房屋维修；批发、零售建筑材料、装潢材料
期末实际出资金额	12,680 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	-
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	无

公司名称	江苏荣安置业有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	常熟市虞山林场寺路街 8 号
业务性质	房地产
注册资本	10,000 万元
经营范围	房地产开发经营、租赁；物业管理，市政工程、绿化工程、装饰材料销售
期末实际出资金额	10,000 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	-
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	无

注：公司持有其 90% 股权；公司子公司宁波荣安房地产开发有限公司持有其 10% 股权。

公司名称	宁波荣和置业有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	宁波市江东区潜龙巷 26 号 309
业务性质	房地产



注册资本	45,000 万元
经营范围	房地产开发经营。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)
期末实际出资金额	45,000 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	-
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	无

注：公司子公司宁波荣安房地产开发有限公司持有其 100% 股权。

公司名称	宁波荣居置业有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	宁波市鄞州区下应街道河西村(下应街道办事处综合办公大楼 5 楼)
业务性质	房地产
注册资本	50,000 万元
经营范围	房地产开发、经营；自营或代理货物和技术的进出口，但国家限制公司经营或禁止进出口地货物和技术除外。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)
期末实际出资金额	50,000 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	-
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	无

注：公司子公司宁波康园房地产开发有限公司持有其 100% 股权。

公司名称	宁波康信置业有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	宁波市鄞州区首南街道茶亭庵寸李华桥村(新兴工业园区)
业务性质	房地产
注册资本	70,000 万元
经营范围	房地产开发、经营；自营或代理货物和技术的进出口，但国家限制经营或禁止进出口地货物



	和技术除外（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）
期末实际出资金额	70,000 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	-
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	无

注：公司持有其 40%股权；公司子公司宁波康园房地产开发有限公司持有其 60%股权。

公司名称	台州荣安置业有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	台州市中心大道台州创业服务园（东港大厦北楼）第七层南
业务性质	房地产
注册资本	10,000 万元
经营范围	房地产开发、经营。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）
期末实际出资金额	10,000 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	

注：公司子公司宁波康园房地产开发有限公司持有其 80%股权；子公司宁波康柏投资管理有限公司持有其 20%股权。

公司名称	杭州荣安置业有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
注册地	杭州市滨江区长河街道晶都路 115 号 438 室
业务性质	房地产开发
注册资本	1,000 万元
经营范围	房地产开发、经营
期末实际出资金额	1,000 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	



持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	

注：公司子公司宁波荣安房地产开发有限公司持有其 100.00% 股权。

公司名称	宁波投创荣安置业有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	宁波市鄞州投资创业中心诚信路 668 号（服务中心大楼 501 室）
业务性质	房地产开发、经营
注册资本	1,000 万元
经营范围	房地产开发、经营（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）
期末实际出资金额	1,000 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	

注：公司子公司宁波康园房地产开发有限公司持有其 90.00% 股权，子公司宁波荣安房地产开发有限公司持有其 10.00% 股权。

公司名称	宁波康柏投资管理有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
注册地	宁波市海曙区灵桥路 513 号 11-12 室
业务性质	实业投资、投资管理
注册资本	500 万元
经营范围	实业投资、投资管理（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）
期末实际出资金额	500 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是



少数股东权益	
公司名称	宁波欧瑞装饰有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	宁波市海曙区灵桥路 513 号 (14-12) -8 室
业务性质	建筑装饰工程设计
注册资本	600 万元
经营范围	建筑装饰工程设计 (上述经营范围不含国家法律、法规规定禁止、限制和许可经营的项目)
期末实际出资金额	600 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	

注：公司子公司宁波荣安房地产开发有限公司持有其 60%股权、子公司宁波荣安物业管理有限公司持有其 40.00%股权。

公司名称	宁波绿迪景观工程有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	宁波市海曙区灵桥路 513 号 (14-12) -7 室
业务性质	景观设计等
注册资本	500 万元
经营范围	景观设计, 园林工程、绿化工程、市政工程施工, 建筑装潢设计。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)
期末实际出资金额	500 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	

注：公司子公司宁波荣安房地产开发有限公司持有其 60%股权、子公司宁波荣安物业管理有限公司持有其 40.00%股权。



公司名称	宁波康恺投资管理有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	宁波市海曙区灵桥路 513 号 (15-12)
业务性质	实业项目投资管理
注册资本	518 万元
经营范围	实业项目投资管理；实业项目投资
期末实际出资金额	518 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	

注：公司持有其 100.00%股权。

公司名称	宁海荣安置业有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	宁海县桃源街道时代大道 160 号 3-13
业务性质	房地产开发经营
注册资本	1000 万元
经营范围	房地产开发经营
期末实际出资金额	1000 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	

注：公司子公司宁波荣安房地产开发有限公司持有其 80%股权、子公司宁波康恺投资管理有限公司持有其 20.00%股权。

(二) 本期合并范围的变动情况

1、本期新纳入合并范围的主体

本期因新设方式增加子公司

单位：人民币元

公司名称	期末净资产	本期净利润
宁波康恺投资管理有限公司	5,176,471.81	-3,528.19



公司名称	期末净资产	本期净利润
宁海荣安置业有限公司	9,578,622.60	-412,377.40

2、本期不再纳入合并范围的主体：无

五、合并财务报表主要项目注释

(以下如无特别说明，均以 2011 年 6 月 30 日为截止日，金额以人民币元为单位)

1、货币资金

(1) 明细项目

类别	期末余额	年初余额
现金	523,047.23	473,151.00
银行存款	232,186,407.77	164,817,371.05
其他货币资金	2,353,022.14	2,353,016.64
其中：按揭保证金	422.77	417.27
工资保证金	2,350,422.77	
保函保证金	2,350,000.00	2,350,000.00
存出投资款	2,599.37	2,599.37
合计	235,062,507.14	167,643,538.69

(2) 货币资金余额中除按揭保证金、保函保证金外，没有其
235,062,507.14 他质押、冻结等对变现有限制或
存在潜在回收风险的款项。

2、应收账款

(1) 明细情况

①类别明细情况

项 目	期末数				期初数			
	余 额	比 例	坏账准备	计提比例	余 额	比 例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提 坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法组合	885,000.00	100.00%	265,500.00	30.00%	985,000.00	100.00%	295,500.00	30.00%
小 计	885,000.00	100.00%	265,500.00	30.00%	985,000.00	100.00%	295,500.00	30.00%
单项金额不重大但单项计提 坏账准备的应收账款								
合 计	885,000.00	100.00%	265,500.00	30.00%	985,000.00	100.00%	295,500.00	30.00%



②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备
一年以内						
一至二年						
二至三年	885,000.00	100.00%	265,500.00	985,000.00	100.00%	295,500.00
合 计	885,000.00	100.00%	265,500.00	985,000.00	100.00%	295,500.00

(2) 公司报告期不存在以前期间已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

(3) 公司报告期不存在通过重组等其他方式收回的应收账款。

(4) 公司报告期内未核销应收账款。

(5) 本账户期末余额中无应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东或关联方的欠款。

(6) 应收账款金额前五名单位情况

往来单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例 (%)
叶朝阳、徐君利	非关联方	110,000.00	二至三年	12.43%
林美君、王海丹	非关联方	110,000.00	二至三年	12.43%
陈根富、林美丽	非关联方	110,000.00	二至三年	12.43%
高丽梅	非关联方	110,000.00	二至三年	12.43%
赵马彬	非关联方	110,000.00	二至三年	12.43%
合计		550,000.00		62.15%

3、预付款项

(1) 账龄分析

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	511,137,677.98	100.00%	1,091,419,942.24	100.00%
合计	511,137,677.98	100.00%	1,091,419,942.24	100.00%

(2) 预付款项金额前五名单位情况

往来单位名称 (项目)	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
宁波市国土资源局	非关联方	338,278,400.00	2011 年度	合同未执行完毕
宁海县国土资源局	非关联方	167,512,136.00	2011 年度	合同未执行完毕
工程用水电费	非关联方	1,532,398.89	2011 年度	未结算完毕
宁波巨和门窗有限公司	非关联方	1,357,289.00	2011 年度	合同未执行完毕



宁波市鄞州民兴电力物资有限公司	非关联方	1,590,000.00	2011 年度	合同未执行完毕
合计		510,270,223.89		

(3) 预付款项中无预付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东或关联方单位款项。

4、其他应收款

(1) 明细情况

①类别明细情况

项 目	期末数				期初数			
	余 额	比 例	坏账准备	计提比例	余 额	比 例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	151,366,754.49	100.00%	8,737,852.05	5.77%	18,911,693.35	100.00%	1,989,321.03	10.52%
小 计	151,366,754.49	100.00%	8,737,852.05	5.77%	18,911,693.35	100.00%	1,989,321.03	10.52%
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款		-						
合 计	151,366,754.49	100.00%	8,737,852.05	5.77%	18,911,693.35	100.00%	1,989,321.03	10.52%

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项 目	期末数			期初数		
	金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备
一年以内	141,278,826.71	93.33%	7,181,313.17	8,571,888.25	45.33%	428,594.42
一至二年	8,666,617.28	5.73%	866,661.73	8,972,494.60	47.44%	897,249.46
二至三年	919,030.50	0.61%	275,709.15	899,030.50	4.75%	269,709.15
三至四年	154,280.00	0.10%	92,568.00	120,280.00	0.64%	72,168.00
四至五年	132,000.00	0.09%	105,600.00	132,000.00	0.70%	105,600.00
五年以上	216,000.00	0.14%	216,000.00	216,000.00	1.14%	216,000.00
合 计	151,366,754.49	100.00%	8,737,852.05	18,911,693.35	100.00%	1,989,321.03

(2) 公司报告期不存在以前期间已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款。

(3) 公司报告期不存在通过重组等其他方式收回的其他应收款。

(4) 公司报告期内未核销其他应收款。

(5) 本账户期末余额中无应收持本公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东或关联方单位的欠款。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

往来单位名称	与本公司关系	金 额	年 限	占其他应收总额比例 (%)
宁海县公共资源交易中心保证金户	非关联方	132,000,000.00	一年以内	87.21%



常熟市房产管理局维修基金专户	非关联方	4,162,372.20	一至二年	2.75%
宁波市南部新城置业有限公司	非关联方	3,742,800.00	一至二年	2.47%
宁波市鄞州区城市管理局	非关联方	637,000.00	一至二年	0.42%
宁波海曙荣强物资有限公司	非关联方	500,000.00	三至四年	0.33%
合 计		141,041,372.20		93.18%

5、存货

(1) 明细项目

类别	期末余额			年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	-			56,010.60		56,010.60
开发产品	298,131,946.02		298,131,946.02	267,911,819.93		267,911,819.93
开发成本	7,525,560,387.12		7,525,560,387.12	5,582,200,492.27		5,582,200,492.27
合计	7,823,692,333.14		7,823,692,333.14	5,850,168,322.80	-	5,850,168,322.80

(2) 开发成本

项目名称	(预计)开工时间	预计交付	期末余额	年初余额
一、开发中项目				
鄞州公园东侧地块	2009年7月	2012年6月	1,166,199,338.32	1,014,535,670.24
鄞州新城南部商务区5号地块	2007年6月	2011年11月	104,921,221.30	99,007,409.94
甬港饭店北地块	2010年6月	2012年12月	602,623,543.13	536,021,308.68
江干区钱江新城A-03-4地块	2006年9月	2012年6月	235,866,618.54	226,971,939.23
荣安尚湖中央花园	2009年9月	2011年6-12月	372,473,789.83	589,112,931.52
潘火地块	2010年10月	2012年12月	685,559,287.01	601,256,337.44
小 计			3,167,643,798.13	3,066,905,597.05
二、尚未开发土地				
欢乐家园酒店式办公大楼	2011年10月	2013年12月	13,122,625.63	13,122,625.63
台州大道东侧市府大道北侧地块	2011年8月	2013年9月	900,026,268.08	930,000.00
杭州滨江区4号地块	2011年9月	2013年9月	865,625,832.31	2,530,905.47
鄞州新城区庙堰地块	2011年9月	2013年12月	2,545,171,422.11	2,496,026,643.12
鄞州投资创业中心II-3-E地块	2011年9月	2013年12月	1,080,142.40	2,684,721.00
宁海桃源街地块			32,890,298.46	
小 计			4,357,916,588.99	2,515,294,895.22
合 计			7,525,560,387.12	5,582,200,492.27

(3) 开发产品



项目名称	交付时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
水尚澜珊住宅小区	2007 年 06 月	2,026,594.14		769,173.88	1,257,420.26
荣安尚湖中央花园	2011 年 06 月	2,240,234.52	381,107,756.14	194,292,823.65	189,055,167.01
创新路 3 号 B 地块(荣安和院)	2009 年 06 月	11,362,895.05		833,441.62	10,529,453.43
北仑区荣安花园项目	2010 年 06 月	10,089,636.23		340,217.21	9,749,419.02
陈婆度地块(荣安琴湾)	2010 年 11 月	242,192,459.99		154,651,973.69	87,540,486.30
合计		267,911,819.93	381,107,756.14	350,887,630.05	298,131,946.02

(4) 开发成本中资本化利息

名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
开发成本中利息资本化金额	284,450,938.49	148,355,262.83	-	432,806,201.32

(5) 公司土地使用权抵押情况

单位：人民币万元

贷款主体	贷款银行	抵押金额	抵押期限	抵押物所有人	抵押物
宁波康园房地产开发有限公司	建设银行宁波住房城市建设支行	14,000	2009.8.28-2012.8.27	宁波康园房地产开发有限公司	甬鄞国用(2009)第14-05035号土地使用权抵押
宁波康园房地产开发有限公司	建设银行宁波住房城市建设支行	29,800	2010.10.29-2011.9.29	宁波康信置业有限公司	甬鄞国用(2010)第14-05088号土地使用权抵押
宁波康园房地产开发有限公司	工行宁波市江东支行	22,000	2009.10.26-2012.10.15	宁波康信置业有限公司	甬鄞国用(2010)第14-05091号土地使用权、甬鄞国用(2010)第14-05092号土地使用权抵押
宁波康园房地产开发有限公司	中国银行宁波市分行	30,000	2009.9.25-2011.9.24	宁波康园房地产开发有限公司	甬鄞国用(2009)第14-05036号土地使用权抵押
荣和置业集团有限公司	浙商银行杭州分行	20,000	2010.3.26-2013.03.02	荣和置业集团有限公司	杭江国用(2007)第000109号、杭江国用(2007)第000110号
宁波荣和置业有限公司	中国工商银行宁波江东支行	20,000	2010.6.30-2013.7.6.	宁波荣和置业有限公司	江东区甬港路以东,河流以西10,343.00平方米土地使用权[甬国用2009第0103406号]
宁波荣和置业有限公司	中国农业银行宁波市分行	20,000	2010.6.4-2011.10.27	宁波荣和置业有限公司	甬国用2009第0103407号9,002.00平方米土地使用权
宁波荣居置业有限公司	中国工商银行宁波江东支行	20,000	2010.12.13-2013.12.31	宁波荣居置业有限公司	甬国用(2009)第09-05148土地使用权抵押



宁波荣居置业有 限公司	中国银行宁波 北仑支行	18,000	2011.01.07-2014.01.06	宁波荣居置业 有限公司	甬国用(2009)第 09-05149 土地使用权抵押
宁波荣居置业有 限公司	建设银行宁波 住房城市建设 支行	4,000	2011.6.15-2014.6.14	宁波市人民房 地产开发有限 公司	甬国用(2004)第 10471 土地使用权抵押
合 计		197,800			

(6) 存货跌价准备计提依据：按各期末账面实存的存货，采用单项比较法对各期末存货的成本与可变现净值进行比较，按可变现净值低于成本的差额计提。

6、其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
房租	19,131.00	210,441.00
合 计	19,131.00	210,441.00

7、长期股权投资

(1) 明细项目

类别	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按权益法核算的长期股权投资	24,707,511.06		24,707,511.06	7,690,560.74		7,690,560.74
按成本法核算的长期股权投资	500,000.00		500,000.00	500,000.00		500,000.00
合 计	25,207,511.06	-	25,207,511.06	8,190,560.74	-	8,190,560.74

(2) 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股 比例	表决权 比例	初始投资成本	年初余额	本期增加	本期 减少	期末余额	本期现 金红利
宁波同诚置业有限公司	49%	49%	9,800,000.00	7,690,560.74	17,016,950.32		24,707,511.06	
合 计			9,800,000.00	7,690,560.74	17,016,950.32	-	24,707,511.06	-

(3) 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比 例	初始投资成本	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁波中宁机械制造有限公司	10.00%	10.00%	200,000.00	200,000.00			200,000.00
宁波荣安机械制造有限公司	10.00%	10.00%	300,000.00	300,000.00			300,000.00
合 计			500,000.00	500,000.00	-	-	500,000.00

(4) 公司长期股权投资不存在需要计提减值准备的情形。

(5) 公司长期股权投资变现不存在重大限制。

(6) 合营企业及联营企业



单位:人民币万元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
宁波同诚置业有限公司	有限责任公司	宁波市	吴以刚	房地产	5500	49%	49%	13,618.52	8,331.92	5,286.60	-	-27.15

8、投资性房地产

(1) 分类情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值				
房屋建筑物	17,007,806.54			17,007,806.54
土地使用权				-
合计	17,007,806.54			17,007,806.54
二、累计折旧/摊销				
房屋建筑物	4,856,942.31	486,024.72		5,342,967.03
土地使用权				
合计	4,856,942.31	486,024.72		5,342,967.03
三、账面净值				
房屋建筑物	12,150,864.23			11,664,839.51
土地使用权				-
合计	12,150,864.23			11,664,839.51
四、减值准备				
房屋建筑物				
土地使用权				
合计				-
五、账面价值				
房屋建筑物	12,150,864.23			11,664,839.51
土地使用权				-
合计	12,150,864.23			11,664,839.51

(2) 本期折旧和摊销额为 486,024.72 元。

9、固定资产及累计折旧

(1) 固定资产、累计折旧及固定资产减值准备本期增减变动

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------



原值				
房屋及建筑物	6,312,759.34			6,312,759.34
运输设备	3,354,160.00	1,811,472.00		5,165,632.00
办公设备	2,112,245.80	851,027.90		2,963,273.70
合计	11,779,165.14	2,662,499.9	-	14,441,665.04
累计折旧				
房屋及建筑物	2,696,355.43	208,543.72		2,904,899.15
运输设备	159,154.15	349,169.95		508,324.10
办公设备	756,844.01	202,113.98		958,957.99
合计	3,612,353.59	759,827.65	-	4,372,181.24
减值准备				
房屋及建筑物				
运输设备				
办公设备				
合计	-	-	-	-
账面价值				
房屋及建筑物	3,616,403.91			3,407,860.19
运输设备	3,195,005.85			4,657,307.90
办公设备	1,355,401.79			2,004,315.71
合计	8,166,811.55			10,069,483.80

(2) 本期计提折旧额为 759,827.65 元。

(3) 公司期末不存在暂时闲置的固定资产、通过融资租赁租入的固定资产、通过经营租赁租出的固定资产以及持有待售的固定资产。

10、递延所得税资产

项 目	期末余额		年初余额	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	9,003,352.12	2,250,838.03	2,284,821.03	571,205.26
预提税费	129,873,767.43	32,468,441.86	89,325,423.93	22,331,355.98
未弥补亏损	10,553,226.51	2,638,306.65	8,620,601.92	2,155,150.48
合计	149,430,346.06	37,357,586.54	100,230,846.88	25,057,711.72

11、资产减值准备

项 目	年初余额	本期计提额	本期减少额	期末余额
-----	------	-------	-------	------



			转销	其他减少	
坏账准备	2,284,821.03	6,718,531.02			9,003,352.05
合计	2,284,821.03	6,718,531.02			9,003,352.05

12、短期借款

借款类别	期末余额	年初余额
保证借款		110,000,000.00
合计	-	110,000,000.00

13、应付账款

- (1) 期末无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东或关联方款项情况
- (2) 应付账款期末余额中账龄一年以上的有 58,077,611.58 元,主要为尚未支付的工程款等。

14、预收款项

- (1) 期末预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东或关联方款项情况

单位名称	期末余额	年初余额
宋长虹		1,215,563.00
合计		1,215,563.00

- (2) 预收款项余额中账龄一年以上的预收款项有 179,404,633.00 元,主要为已经预收尚未交付的房款等。

- (3) 预收款项分项情况

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间
荣安和院	249,950.66	389,950.66	2009年6月
荣安花园	0.00	326,152.00	2010年6月
水尚阑珊	341,214.00	284,398.00	2007年6月
荣安尚湖中央花园	902,833,299.00	735,740,524.00	2011年6-12月
荣安琴湾	72,720,359.00	207,071,853.00	2010年12月
荣安府	138,008,465.00		2012年6月
其他	691,113.42	2,263,616.19	
合计	1,114,844,401.08	946,076,493.85	

15、应付职工薪酬

- (1) 分类情况



项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	8,717,842.25	23,655,079.44	28,446,515.29	3,926,406.40
职工福利费		1,044,439.42	997,889.42	46,550.00
社会保险费		1,478,039.05	1,478,039.05	-
住房公积金		225,547.41	225,547.41	-
工会经费		306,174.12	306,174.12	-
职工教育经费	65,673.44	68,174.34	86,929.97	46,917.81
合计	8,783,515.69	26,777,453.78	31,541,095.26	4,019,874.21

(2) 截止报告日，工资、奖金、津贴和补贴已发放完毕。

(3) 应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

16、应交税费

税种	期末余额	年初余额
增值税	-482,203.82	-42,797.51
营业税	-45,594,496.61	-25,709,102.67
土地增值税	113,801,189.40	79,256,401.06
城市建设维护税	-3,189,321.67	-1,799,751.76
企业所得税	115,637,353.75	123,616,268.88
教育费附加	-2,066,154.67	-1,665,288.85
地方基金	779,957.93	454,882.29
印花税	-1,280.26	
个人所得税	-3,642.23	6,600.04
土地使用税	226,122.59	137,580.60
房产税	50,135.58	50,135.58
合计	179,157,659.99	174,304,927.66

注：营业税、城市维护建设税及教育费附加期末数为负数，系预收房款按税法规定预缴的税金及教育费附加。

17、应付利息

项目	期末余额	年初余额
银行借款应付利息	4,890,464.17	4,044,913.89
应付往来款利息	11,461,985.55	1,719,648.50
合计	16,352,449.72	5,764,562.39



18、应付股利

负债类别	期末余额	年初余额
应付股利	492,358.24	492,358.24

19、其他应付款

(1) 期末应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东或关联方款项情况

单位名称	期末余额	年初余额
荣安集团股份有限公司	2,298,097,246.71	1,286,164,888.41
合计	2,298,097,246.71	1,286,164,888.41

(2) 金额较大的其他应付款

往来单位(项目)	金额	内容
荣安集团股份有限公司	2,298,097,246.71	借款等

20、一年内到期的非流动负债

(1) 分类情况

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	480,000,000.00	576,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

①分类情况

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款	480,000,000.00	576,000,000.00
合计	480,000,000.00	576,000,000.00

一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的情况。

②金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	期末余额
中国工商银行宁波江东支行	2009年10月27日	2011年12月30日	市场利率	180,000,000.00
中国银行宁波市分行	2009年9月25日	2011年9月24日	市场利率	100,000,000.00
中国银行宁波市分行	2009年9月30日	2011年9月24日	市场利率	85,000,000.00
中国银行宁波市分行	2009年10月14日	2011年9月24日	市场利率	60,000,000.00
中国银行宁波市分行	2009年11月10日	2011年9月24日	市场利率	55,000,000.00
合计				480,000,000.00

21、长期借款

(1) 分类情况



借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款	1,298,000,000.00	898,000,000.00
保证借款	906,000,000.00	775,000,000.00
抵押、保证借款	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	2,404,000,000.00	1,873,000,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	期末余额
中国建设银行宁波市城建支行	2009年12月25日	2012年8月27日	市场利率	300,000,000.00
浙商银行杭州分行	2010年3月26日	2013年3月2日	市场利率	200,000,000.00
农业银行宁波分行	2010年7月2日	2012年7月1日	市场利率	200,000,000.00
中国工商银行宁波市江东支行	2009年11月20日	2012年10月15日	市场利率	140,000,000.00
中国建设银行宁波市城建支行	2009年8月28日	2012年8月27日	市场利率	140,000,000.00
合计				980,000,000.00

22、股本

项 目	期初数		本期增减变动 (+, -)					期末数	
			发行 新股	送 股	公积金 转股	其 他	小 计		
	数 量	比 例						数 量	比 例
(一) 有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	67,001,061	6.31%						67,001,061	6.31%
3、其他内资持股	841,054,272	79.25%						841,054,272	79.25%
其中：境内法人持股	840,956,118	79.24%						840,956,118	79.24%
境内自然人持股	98,154	0.01%						98,154	0.01%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	908,055,333	85.56%						908,055,333	85.56%
(二) 无限售条件股份									
1、人民币普通股	153,252,162	14.44%						153,252,162	14.44%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
已流通股份合计	153,252,162	14.44%						153,252,162	14.44%
(三) 股份总数	1,061,307,495	100.00%	-	-	-	-	-	1,061,307,495	100.00%

注1:截止2011年6月30日,深圳市新海投资控股有限公司所持有的本公司法人股63,667,851



股股权全部被司法冻结。

注 2：公司控股股东荣安集团股份有限公司因经营管理需要，将其所持有的本公司限售流通股质押借款，截至报告日已质押 69,382 万股，股权质押登记相关手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理。

23、未分配利润

项目	金额
调整前上年年末未分配利润	844,315,775.42
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	
调整后年初未分配利润	844,315,775.42
加：本期归属于母公司所有者的净利润	110,196,695.74
减：提取法定盈余公积	
提取任意盈余公积	
应付普通股股利	
转作股本的普通股股利	
其他	
期末未分配利润	954,512,471.16

24、营业收入及营业成本

（1）营业收入及营业成本类别

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	661,120,871.60	357,232,237.53	431,243,982.36	274,348,543.80
其他业务	1,468,335.77	486,024.72	1,730,240.74	486,024.72
合计	662,589,207.37	357,718,262.25	432,974,223.10	274,834,568.52

（2）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		
水尚阑珊住宅小区	1,977,973.00	3,307,323.00
荣安尚湖中央花园	313,951,886.00	
荣安和院	1,114,000.00	3,296,738.00
荣安花园	714,152.00	421,044,247.00



荣安琴湾	340,036,175.00	
物业管理	3,326,685.60	3,595,674.36
合计	661,120,871.60	431,243,982.36
主营业务成本		
水尚阑珊住宅小区	769,173.88	931,637.27
荣安尚湖中央花园	194,292,823.65	
荣安和院	833,441.62	1,481,964.23
荣安花园	340,217.21	
荣安琴湾	154,549,295.43	268,394,251.85
物业管理	6,447,285.74	3,540,690.45
合计	357,232,237.53	274,348,543.80

(3) 主营业务分地区情况

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入		
浙江省内	347,168,985.60	431,243,982.36
浙江省外	313,951,886.00	
合计	661,120,871.60	431,243,982.36
主营业务成本		
浙江省内	162,939,413.88	274,348,543.80
浙江省外	194,292,823.65	
合计	357,232,237.53	274,348,543.80

(4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
第一名	3,551,314.00	0.54%
第二名	3,420,202.00	0.52%
第三名	3,351,915.00	0.51%
第四名	3,343,720.00	0.50%
第五名	3,320,513.00	0.50%
合计	16,987,664.00	2.56%

(5) 其他业务收入情况

项目	本期金额	上期金额
其他业务收入		
房屋租赁	1,468,335.77	1,730,240.74



合 计	1,468,335.77	1,730,240.74
其他业务成本		
房屋租赁	486,024.72	486,024.72
合 计	486,024.72	486,024.72

25、营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税	33,398,272.23	21,556,795.34
城市维护建设税	2,338,665.06	1,508,685.78
教育费附加	1,513,499.11	1,077,632.68
土地增值税	55,418,726.37	2,236,305.20
合 计	92,669,162.77	26,379,419.00

26、销售费用

项 目	本期金额	上期金额
广告宣传费	6,434,442.00	3,567,304.74
职工薪酬	637,958.00	668,557.27
租赁费	1,063,706.12	274,250.00
其他	4,985,818.79	693,532.64
合 计	13,121,924.91	5,203,644.65

27、管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	17,387,759.41	6,554,424.90
交际应酬费	4,510,146.40	2,907,288.19
各项税金	2,733,553.42	1,935,007.43
办公会务费	2,429,665.74	409,132.59
差旅及交通费用	2,449,088.01	999,792.75
水电费	846,028.98	536,720.37
租赁费	1,595,053.90	
固定资产折旧	713,827.35	288,888.88
其他	8,571,812.03	2,915,547.17
合 计	41,236,935.24	16,546,802.28

28、财务费用

项目	本期金额	上期金额



利息支出		
减：利息收入	263,741.09	228,188.22
银行手续费	92,553.27	65,456.47
合 计	-171,187.82	-162,731.75

29、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账准备	6,718,531.02	7,334,868.76

30、投资收益

(1) 明细项目

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-133,049.68	-231,708.41
处置金融资产取得的投资收益		36,544.54
合 计	-133,049.68	-195,163.87

(2) 期末投资收益汇回不存在重大限制。

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期金额	上期金额
宁波同诚置业有限公司	-133,049.68	-231,708.41

31、营业外收入

项目	本期金额	上期金额
固定资产处置收入		
补贴收入（注）	5,804,900.00	
违约金及补偿金收入	52,359.46	38,984.70
其他	8,264.00	
合 计	5,865,523.46	38,984.70

注：补贴收入系收到的企业发展奖励金。

32、营业外支出

项目	本期金额	上期金额



各项基金	387,890.28	768,834.36
其他	771,212.63	573,041.29
合计	1,159,102.91	1,341,875.65

33、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
本期所得税费用	57,972,128.95	30,854,894.54
递延所得税费用	-12,299,874.82	-2,625,872.83
合计	45,672,254.13	28,229,021.71

34、基本每股收益计算过程

项目	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	110,196,695.74	73,110,575.11
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	106,740,691.22	74,060,334.90
期初股份总数	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数		
报告期因回购等减少股份数		
报告期缩股数		
报告期月份数	6	6
增加股份次月起至报告期期末的累计月数		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数		
发行在外的普通股加权平均数	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
基本每股收益	0.1038	0.0689
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.1006	0.0698

35、支付或收到其他与经营活动、筹资活动、投资活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到的往来款项等	7,317,805.81	1,009,000,000.00
其他	5,804,900.00	7,654,252.76
合计	13,122,705.81	1,016,654,252.76



(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付的往来款项等	133,731,778.49	545,000,000.00
支付的各项费用	32,660,164.93	16,016,996.83
合 计	166,391,943.42	561,016,996.83

36、现金流量表补充资料

(1) 补充资料

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	110,196,695.74	73,110,575.11
加：资产减值准备	6,718,531.02	7,334,868.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,245,852.37	820,343.68
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		1,908.80
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	133,049.68	195,163.87
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-12,299,874.82	-2,625,872.83
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,822,168,747.51	-2,452,256,674.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	445,757,571.01	1,146,786,866.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	162,193,101.17	688,146,045.82
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,108,223,821.34	-538,486,774.76
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	232,712,084.37	99,182,880.77



减：现金的期初余额	165,293,121.42	158,664,535.92
现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	67,418,962.95	-59,481,655.15

(2) 现金及现金等价物

项目	期末余额	年初余额
一、现金	232,712,084.37	165,293,121.42
其中：库存现金	523,047.23	473,151.00
可随时用于支付的银行存款	232,186,437.77	164,817,371.05
可随时用于支付的其他货币资金	2,599.37	2,599.37
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、现金及现金等价物余额	232,712,084.37	165,293,121.42

注：2011 年 1-6 月合并现金流量表“期初现金及现金等价物余额”为 165,293,121.42 元，2011 年 6 月 30 日合并资产负债表“货币资金期初余额”167,643,538.69 元，差额 2,350,417.27 元，原因系合并现金流量表“期末现金及现金等价物余额”中扣除了按揭保证金存款 417.27 元和保函保证金 2,350,000.00 元；2011 年 1-6 月合并现金流量表“期末现金及现金等价物余额”为 232,712,084.37 元，2011 年 6 月 30 日合并资产负债表“货币资金期末余额”为 235,062,507.14 元，差额 2,350,422.77 元，原因系合并现金流量表“期末现金及现金等价物余额”中扣除了按揭保证金存款 422.77 元和保函保证金 2,350,000.00 元。

六、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司及最终控制方

单位：人民币万元

母公司名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)	组织机构代码
荣安集团股份有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	50,000	78.02%	78.02%	72040087-0

本公司实际控制人为王久芳，王久芳和王从玮系父子关系，王久芳与王从玮各持有荣安集团



股份有限公司 50%股权。

2、本公司的子公司情况

单位：人民币万元

子公司名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资 本	本公司 合计持 股比例 (%)	本公司 合计表 决权比 例(%)	组织机构代 码
荣和置业集团有限公司	有限责任公司	杭州市	王久芳	房地产开发	12,680	100.00%	100.00%	76549623-9
宁波荣安物业管理有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	物业管理	500	100.00%	100.00%	72040234-x
宁波永元置业有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	18,000	100.00%	100.00%	75626488-2
宁波市人民房地产开发有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	2,000	100.00%	100.00%	25407928-1
宁波荣安房地产开发有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	25,500	100.00%	100.00%	74736040-x
宁波康园房地产开发有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	50,000	100.00%	100.00%	75888656-2
江苏荣安置业有限公司	有限责任公司	常熟市	王久芳	房地产开发	10,000	100.00%	100.00%	76736001-x
宁波荣和置业有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	45,000	100.00%	100.00%	69138217-4
宁波荣居置业有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	50,000	100.00%	100.00%	69507386-2
宁波康信置业有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	70,000	100.00%	100.00%	55112023-6
杭州荣安置业有限公司	有限责任公司	杭州市	王久芳	房地产开发	1,000	100.00%	100.00%	56055550-6
宁波投创荣安置业有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	1,000	100.00%	100.00%	55799074-2
台州荣安置业有限公司	有限责任公司	台州市	王久芳	房地产开发	10,000	100.00%	100.00%	56589516-3
宁波康柏投资管理有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	实业投资、投资管理	500	100.00%	100.00%	56387819-1
宁波欧瑞装饰有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	建筑装饰工程设计	600	100.00%	100.00%	56388919-x
宁波绿迪景观工程有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	景观设计等	500	100.00%	100.00%	56388969-1
宁波康恺投资管理有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	实业项目投资管理等	518	100.00%	100.00%	57366278-1
宁海荣安置业有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发经营	1,000	100.00%	100.00%	57366815-5

3、本公司的联营企业情况

单位：人民币万元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表 人	业务性质	注册 资本	本公司 合计持 股比例 (%)	本公司 合计表 决权比 例(%)	组织机构代 码
宁波同诚置业有限公司	有限责任公司	宁波市	吴以刚	房地产开发	5,500	49%	49%	66206554-0



4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
宋长虹	公司财务总监

5、关联交易情况

(1) 向关键管理人员销售商品房

2011 年 1-6 月，关联自然人购买公司商品房的情况如下

单位：人民币元

买受人	销售金额	房产项目
宋长虹	2,425,035.00	荣安琴湾

(2) 合并范围内子公司之间相互担保

单位：人民币万元

担保方	被担保方	借款金额	担保起始日	担保到期日
宁波康信置业有限公司	宁波康园房地产开发有限公司	29,800	2010-10-29	2012-8-27
宁波康信置业有限公司	宁波康园房地产开发有限公司	22,000	2009-10-26	2012-10-15

(3) 公司为子公司借款提供担保

单位：人民币万元

担保方	被担保方	借款金额	担保起始日	担保到期日
本公司	宁波康园房地产开发有限公司	14,000	2009-11-19	2012-10-15
本公司	宁波康园房地产开发有限公司	11,000	2009-11-30	2012-11-30
本公司	宁波荣和置业有限公司	6,900	2010-07-30	2012-07-01
本公司	宁波荣和置业有限公司	4,000	2011-01-27	2012-07-01
本公司	宁波荣和置业有限公司	2,000	2011-3-31	2012-07-01
本公司	宁波荣和置业有限公司	2,000	2011-04-29	2012-07-01
本公司	宁波荣和置业有限公司	5,100	2011-05-25	2012-07-01
本公司	宁波荣和置业有限公司	20,000	2010-09-02	2013-07-08

(4) 关联方为公司借款提供担保

单位：人民币万元

担保方	被担保方	借款金额	担保起始日	担保到期日
荣安集团股份有限公司	宁波荣和置业有限公司	20,000	2010-7-2	2012-7-1



荣安集团股份有限公司	宁波康园房地产开发有限公司	36,600	2009-12-25	2012-12-31
------------	---------------	--------	------------	------------

(5) 资金往来和资金占用费

其他应付款

单位:人民币元

关联方名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
荣安集团股份有限公司(注)	1,286,164,888.41	1,551,932,358.30	540,000,000.00	2,298,097,246.71
合计	1,286,164,888.41	1,551,932,358.30	540,000,000.00	2,298,097,246.71

注:公司按同期银行贷款利率向荣安集团股份有限公司支付资金占用费,2011年1-6月应支付53,369,684.13元。

6、关联方应收应付款项

单位:人民币元

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
预收账款			
	宋长虹		1,215,563.00
其他应付款			
	荣安集团股份有限公司	2,298,097,246.71	1,286,164,888.41
应付利息			
	荣安集团股份有限公司	11,461,985.55	1,719,648.50

七、或有事项

1、资产抵押事项

参见本报告附注五·5·(5)。

2、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2011年6月30日公司子公司所提供担保住房按揭贷款余额为717,147,000.00元。

八、承诺事项

截止报告日公司正在履行合同尚未支付土地款合计286,780,340.00元。

九、资产负债表日后事项中的非调整事项



公司控股股东荣安集团股份有限公司因经营管理需要，将其所持有的本公司限售流通股质押借款，截至报告日已质押 69,382 万股，股权质押登记相关手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理。

十、其他重要事项

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

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

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

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

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

十一、母公司财务报表主要项目注释

（以下如无特别说明，均以 2011 年 6 月 30 日为截止日，金额以人民币元为单位）

1、其他应收款

（1）分类情况

①类别明细情况

项 目	期末数				期初数			
	余 额	比 例	坏账准备	计提比例	余 额	比 例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	655,673,149.17	100.00%	32,965,733.86	5.03%	637,159,541.31	100.00%	32,040,053.47	5.03%



小 计	655,673,149.17	100.00%	32,965,733.86	5.03%	637,159,541.31	100.00%	32,040,053.47	5.03%
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合 计	655,673,149.17	100.00%	32,965,733.86	5.03%	637,159,541.31	100.00%	32,040,053.47	5.03%

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项 目	期末数			期初数		
	金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备
一年以内	652,206,498.49	99.47%	32,610,324.92	633,518,013.31	99.43%	31,675,900.67
一至二年	3,466,650.68	0.53%	346,665.07	3,641,528.00	0.57%	364,152.80
合 计	655,673,149.17	100.00%	32,956,989.99	637,159,541.31	100.00%	32,040,053.47

(3) 公司报告期不存在以前期间已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款。

(4) 公司报告期不存在通过重组等其他方式收回的其他应收款。

(5) 公司报告期内未核销其他应收款。

(6) 本账户期末余额中无应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位的欠款。

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

往来单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例（%）
杭州荣安置业有限公司	子公司	257,989,374.90	1 年以内	39.35%
宁波康信置业有限公司	子公司	122,025,795.49	1 年以内	18.61%
宁波荣和置业有限公司	子公司	95,886,782.55	1 年以内	14.62%
宁波荣安房地产开发有限公司	子公司	84,962,197.26	1 年以内	12.96%
宁波永元置业有限公司	子公司	43,000,000.00	1 年以内	6.56%
合 计		603,864,150.20		92.10%

(8) 公司期末应收关联方款项如下

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例（%）
杭州荣安置业有限公司	子公司	257,989,374.90	39.35%
宁波康信置业有限公司	子公司	122,025,795.49	18.61%
宁波荣和置业有限公司	子公司	95,886,782.55	14.62%
宁波荣安房地产开发有限公司	子公司	84,962,197.26	12.96%
宁波永元置业有限公司	子公司	43,000,000.00	6.56%
荣和置业集团有限公司	子公司	10,155,410.76	1.55%
宁波荣安物业服务有限公司	子公司	7,700,000.00	1.17%
宁波投创荣安置业有限公司	子公司	1,000,000.00	0.15%



台州荣安置业有限公司	子公司	25,500,000.00	3.89%
宁海荣安置业有限公司	子公司	1,500,000.00	0.23%
合计		649,719,560.96	99.09%

2、长期股权投资

(1) 明细项目

类别	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按成本法核算的长期股权投资	2,764,390,607.35		2,764,390,607.35	2,703,210,607.35		2,703,210,607.35
按权益法核算的长期股权投资	42,164,310.50		42,164,310.50	25,147,360.18		25,147,360.18
合计	2,806,554,917.85	-	2,806,554,917.85	2,728,357,967.53	-	2,728,357,967.53

(2) 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本比例	表决权比例	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
荣和置业集团有限公司	100.00%	100.00%	219,022,581.90			219,022,581.90
宁波荣安物业管理有限公司	70.00%	70.00%	1,950,614.81			1,950,614.81
宁波永元置业有限公司	5.00%	5.00%	12,687,481.16			12,687,481.16
宁波市人民房地产开发有限公司	90.00%	90.00%	299,415,066.79			299,415,066.79
宁波荣安房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	870,293,060.72			870,293,060.72
宁波康园房地产开发有限公司	48.60%	48.60%	679,955,952.11			679,955,952.11
江苏荣安置业有限公司	90.00%	90.00%	390,885,849.86			390,885,849.86
宁波康柏投资管理有限公司	100.00%	100.00%	5,000,000.00			5,000,000.00
宁波康信置业有限公司	40.00%	40.00%	224,000,000.00	56,000,000.00		280,000,000.00
宁波康恺投资管理有限公司	100.00%	100.00%		5,180,000.00		5,180,000.00
合计			2,703,210,607.35	61,180,000.00	-	2,764,390,607.35

(3) 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股 比例	表决 权比 例	初始投资成本	年初余额	本期增加	本期 减少	期末余额	本期现 金红利
宁波同诚置业有限公司	49%	49%	26,854,654.76	25,147,360.18	17,016,950.32		42,164,310.50	
合计			26,854,654.76	25,147,360.18	17,016,950.32		42,164,310.50	-

3、营业收入及营业成本



(1) 营业收入及营业成本类别

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	4,262,752.95	3,758,992.43	4,003,155.31	3,897,310.93
其他业务	1,468,335.77	439,328.58	1,730,240.74	439,328.58
合计	5,731,088.72	4,198,321.01	5,733,396.05	4,336,639.51

(2) 主营业务情况

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
建筑材料	4,262,752.95	3,758,992.43	4,003,155.31	3,897,310.93
合计	4,262,752.95	3,758,992.43	4,003,155.31	3,897,310.93

(3) 其他业务分项目情况

项目	本期金额	上期金额
其他业务收入		
租金	1,468,335.77	1,730,240.74
合计	1,468,335.77	1,730,240.74
其他业务成本		
租金	439,328.58	439,328.58
合计	439,328.58	439,328.58

4、投资收益

项目	本期金额	上期金额
处置金融资产取得的投资收益		10,828.01
权益法核算的长期股权投资收益	-133,049.68	-231,708.41
合计	-133,049.68	-220,880.40

5、现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	-22,142,736.82	-8,582,182.48
加：资产减值准备	916,936.52	-1,855,604.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	988,373.32	632,174.41
无形资产摊销		



长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	133,049.68	220,880.40
债务重组损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-12,461.70	-4,223.76
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	
存货的减少（增加以“-”号填列）	56,010.60	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-18,527,107.86	33,679,579.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-13,444,604.45	-105,829,646.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-52,032,540.71	-81,739,022.86
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	27,562,727.92	2,511,438.02
减：现金的期初余额	9,371,904.18	8,679,153.43
现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	18,190,823.74	-6,167,715.41

十二、补充财务资料

1、本期非经常性损益明细表

项 目	本期金额
计入当期损益的政府补助	5,804,900.00
非流动资产处置收益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-1,098,479.45



非经常性损益合计	4,706,420.55
所得税费用	1,250,416.03
扣除所得税费用后归属于母公司的非经常性损益	3,456,004.52
扣除所得税费用后归属于少数股东的非经常性损益	-

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 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.62%	0.1038	0.1038
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.44%	0.1006	0.1006

3、主要会计报表项目的异常情况及原因

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

(1) 预付账款期末余额比年初余额减少 53.17%，主要原因系部分地块本年已办妥土地使用证，预付土地款转入存货所致。

(2) 其他应收款期末余额比年初余额增加 700.39%，主要原因系拍地保证金增加所致。

(3) 存货期末余额比年初余额增长 33.73%，主要原因系：工程建设支出增加所致。

(4) 长期股权投资期末余额较年初余额增加 207.76%，主要原因系向联营企业增加投资所致。

(5) 其他应付款期末余额比年初余额增长 78.00%，主要原因系：本期从荣安集团股份有限公司借入款项较多。

(6) 营业税金及附加本期发生额较上期增加 251.29%，主要原因系：土地增值税增加及交付楼盘的收入增加所致。

(7) 销售费用本期发生额较上期增加 152.17%，主要原因系：广告费用和房屋租金等的增加。

(8) 管理费用本期发生额较上期增加 149.21%，主要原因系：本年公司人员较上年同期增多，职工薪酬相应增加。

(9) 所得税费用本期发生额较上年增加 61.79%，主要原因系：本期利润总额增加。

十三、财务报表之批准

上述 2011 年 1-6 月财务报表及其附注已经公司第八届董事会第二次会议批准。



八、备查文件

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

荣安地产股份有限公司董事会

董事长：王久芳

二〇一一年八月二十二日