



荣安地产股份有限公司

2015 年半年度报告

2015 年 07 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
刘丽云	董事	因公出差	胡约翰

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,061,307,495 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），送红股 2 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 18 股。

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

目录

2014 半年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介.....	7
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	9
第四节 董事会报告.....	15
第五节 重要事项.....	24
第六节 股份变动及股东情况.....	28
第七节 优先股相关情况.....	28
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	29
第九节 财务报告.....	30
第十节 备查文件目录.....	99

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
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	2015 年 1 月 1 日-2015 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2014 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2014 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2014 年年报。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	284,655,671.19	2,582,508,939.45	-88.98%
归属于上市公司股东的净利润（元）	21,825,671.01	215,941,732.20	-89.89%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	20,363,507.20	114,307,043.46	-82.19%
经营活动产生的现金流量净额（元）	6,460,389.69	-443,774,247.65	101.46%
基本每股收益（元/股）	0.0206	0.2035	-89.88%
稀释每股收益（元/股）	0.0206	0.2035	-89.88%
加权平均净资产收益率	0.60%	6.42%	-5.82%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	6,559,762,290.14	6,017,254,950.68	9.02%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,585,724,013.78	3,670,029,092.27	-2.30%

二、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照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

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照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。

2、同时按照境外会计准则与按照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

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照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。

三、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-16,515.78	

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）	62,449.80	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	784,089.32	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	851,095.89	
减：所得税影响额	218,955.42	
合计	1,462,163.81	--

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

2015年上半年宏观政策面进一步宽松，政府出台的多重政策利好刺激需求持续释放，促使房地产市场逐步回暖。公司紧紧抓住这一时机，以去库存为首要任务，着重加强营销力度，取得了较好的销售业绩，报告期内，公司商品房销售呈现供需两旺、成交大幅上升的良好势头，截止2015年6月30日，公司共销售商品房970套，与上年同期247套相比，增长292.71%；实现销售面积100,494m²，与上年同期30,036m²相比，增长234.58%；实现签约收入126,243万元，与上年同期52,075万元相比，增长142.43%。

在项目营造方面，公司各个项目开发有序推进。报告期内，公司在建项目5个，其中，新开工项目1个。在售项目主要为荣安香园、宁海凤凰城、金域华府等项目，以及望江南等余房销售。因报告期内无楼盘交付，2015年上半年公司营业收入与上年同期相比，有较大幅度下滑。截止2015年6月30日，公司实现营业收入2.85亿元，比上年同期减少88.98%；实现净利润0.22亿元，比上年同期减少89.89%；基本每股收益为0.02元/股。2015年下半年，公司开发的台州金域华府项目将交付，因此，公司2015年的业绩将主要体现在下半年度。

2015年4月9日，公司收到中国证券监督管理委员会（以下简称“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），核准公司向社会公开发行面值不超过12亿元的公司债券。公司将按照有关法律法规和核准文件的要求及时办理本次公司债券发行的相关事宜。

二、主营业务分析

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	284,655,671.19	2,582,508,939.45	-88.98%	报告期较上年同期交付项目减少，导致结转收入减少。
营业成本	177,556,726.29	2,158,947,118.10	-91.78%	报告期较上年同期交付项目减少，导致结转成本减少。
销售费用	12,391,665.99	10,834,827.54	14.37%	
管理费用	31,677,973.50	36,154,386.74	-12.38%	
财务费用	12,446,116.96	-10,232,266.62	221.64%	报告期发生流动资金贷款利息，且上年同期存在未确认融资费用摊销。
所得税费用	7,929,087.43	67,438,874.87	-88.24%	
经营活动产生的现金流量净额	6,460,389.69	-443,774,247.65	101.46%	报告期无大额土地购置支出。
投资活动产生的现金流量净额	-99,681,437.50	-182,807,212.67	45.47%	报告期较上年同期减少了理财产品的购入。
筹资活动产生的现金流量净额	170,926,128.36	395,347,415.64	-56.77%	报告期较上年同期减少了新增银行贷款。
现金及现金等价物净增加额	77,705,080.55	-231,234,044.68	133.60%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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

适用 不适用

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

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

无

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	191,314,082.00	120,284,380.49	37.13%	-92.47%	-94.36%	21.16%
物业管理	17,742,247.52	16,922,435.05	4.62%	47.03%	43.90%	2.08%
其他	34,713,757.60	27,802,907.51	19.91%	155.50%	114.51%	15.30%
分产品						
房地产销售	191,314,082.00	120,284,380.49	37.13%	-92.47%	-94.36%	21.16%
物业管理	17,742,247.52	16,922,435.05	4.62%	47.03%	43.90%	2.08%
其他	34,713,757.60	27,802,907.51	19.91%	155.50%	114.51%	15.30%
分地区						
宁波地区	59,157,490.06	54,959,806.15	7.10%	-86.88%	-81.94%	-25.40%
宁波地区以外	184,612,597.06	110,049,916.90	40.39%	-91.27%	-94.06%	28.10%

四、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的经营管理能力。

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

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

适用 不适用

公司报告期无对外投资。

(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	计提减值准备金额	预计收益	报告期实际损益金

								金额	(如有)		额
交通银行 宁波江北 支行	非关联方	否	蕴通财 富·日增 利 32	5,000	2015 年 04 月 22 日	2015 年 06 月 01 日	保本浮动 收益	5,000		22.79	22.79
农业银行 宁波分行	非关联方	否	汇利丰 5267	5,000	2015 年 04 月 29 日	2015 年 06 月 04 日	保本浮动 收益	5,000		19.18	19.18
交通银行 宁波江北 支行	非关联方	否	蕴通财 富·日增 利 33	5,000	2015 年 05 月 12 日	2015 年 06 月 15 日	保本浮动 收益	5,000		21.25	21.25
交通银行 宁波江北 支行	非关联方	否	蕴通财 富·日增 利 34	5,000	2015 年 05 月 19 日	2015 年 06 月 23 日	保本浮动 收益	5,000		21.89	21.89
交通银行 宁波江北 支行	非关联方	否	蕴通财 富·日增 利 32	5,000	2015 年 06 月 17 日	2015 年 07 月 20 日	保本浮动 收益			17.97	
交通银行 宁波江北 支行	非关联方	否	蕴通财 富·日增 利 31	5,000	2015 年 06 月 25 日	2015 年 07 月 27 日	保本浮动 收益			16.56	
合计				30,000	--	--	--	20,000		119.64	85.11
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 11 月 13 日										
	2015 年 04 月 28 日										
委托理财审批股东会公告披露日期（如有）	不适用										

（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	719,729,167.29	638,472,075.22	255,331,439.00	65,334,474.22	49,215,746.81

5、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

六、对 2015 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

七、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

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

九、公司报告期利润分配实施情况

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

适用 不适用

公司2014年度利润分配方案为：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。

上述方案业经公司2015年5月19日召开的2014年度股东大会审议通过。2015年5月27日，公司刊登了《2014年年度权益分派实施公告》（公告编号：2015-030），确定本次权益分派股权登记日为：2015年6月1日，除权除息日为：2015年6月2日。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是

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

十、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）	2
每 10 股派息数（元）（含税）	0.50
每 10 股转增数（股）	18
分配预案的股本基数（股）	1,061,307,495
现金分红总额（元）（含税）	53,065,374.75
可分配利润（元）	560,186,505.58
现金分红占利润分配总额的比例	20.00%
现金分红政策：	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2015 年上半年度合并归属于全体股东的净利润为 21,825,671.01 元。报告期末，公司（母公司）实现的累计可供股东分配利润为 560,186,505.58 元，资本公积为 2,637,043,143.72 元，其中：股本溢价 2,008,371,754.70 元，其它资本公积 628,671,389.02 元，可用于转增股本的资本公积为股本溢价 2,008,371,754.70 元。为持续回报股东，与全体股东分享公司经营成果，并结合公司未来发展需要，公司拟以 2015 年 6 月 30 日总股本 1,061,307,495 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），送红股 2 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 18 股。</p>	

十一、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
2015 年 01-06 月	公司本部	电话沟通	个人	普通投资者	公司的基本情况、经营状况等

第五节 重要事项

一、公司治理情况

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

二、诉讼事项

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。

其他诉讼事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
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计人民币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。	8,190	否	法院驳回原告请求	法院驳回原告请求	原告在法律规定的期限内未提出上诉	2015年4月28日	《证券时报》B244版、《证券日报》C66、C67版、《中国证券报》B108版、巨潮资讯网

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

公司报告期末收购资产。

2、出售资产情况

适用 不适用

公司报告期末出售资产。

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期末发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他关联交易。

八、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

九、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
无								
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

公司与子公司之间担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
台州荣方建设房地产开发有限公司	2014年02月13日	75,000	2014年02月14日	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	2015年01月29日	8,000	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)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		0		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		83,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		50,600		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
无								
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)		0		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		0		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)		0		
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		0		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		0		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		83,000		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)		50,600		
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				14.11%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (D)				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 (E)				83,000				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				0				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				83,000				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

(1) 违规对外担保情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	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的协议书》确定的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	2007 年 12 月 07 日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。

		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。			
	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。
	王怡心	鉴于本人从荣安集团股份有限公司协议受让的 25000 万股荣安地产股票（证券简称：荣安地产，证券代码：000517）为有限售条件流通股。转让方荣安集团股份有限公司曾于 2008 年 8 月 18 日作出承诺：认购甬成功（荣安地产股份有限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。	2015年04月01日		王怡心先生严格履行该项承诺。
	王久芳	本人与荣安集团股份有限公司签署了《股权转让协议》，协议受让其所持有的 6500 万股荣安地产股份有限公司股票（证券简称：荣安地产，证券代码：000517）。鉴于转让方荣安集团股份有限公司曾于 2008 年 8 月 18 日作出承诺：认购甬成功（荣安地产股份有限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。本人承诺，在受让本次协议转让的股份后，仍将履行荣安集团作出的上述承诺，直至履行期限届满。	2015年06月19日		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				

十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

审计半年度财务报告的境内会计师事务所名称	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
审计半年度财务报告的境内会计师事务所报酬（万元）	42

半年度财务报告的审计是否较 2014 年年报审计改聘会计师事务所

是 否

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、违法违规退市风险揭示

适用 不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

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》
2015-001 第九届董事会 2015 年第一次临时会议决议公告	2015 年 1 月 6 日	B41	D50	B32
2015-002 关于召开 2015 年第一次临时股东大会的通知				
2015-003 关于召开 2015 年第一次临时股东大会的提示性公告	2015 年 1 月 19 日	B8	D1	B20
2015-004 2015 年第一次临时股东大会决议公告	2015 年 1 月 22 日	B64	D30	A30
2015-005 2014 年度业绩快报	2015 年 2 月 6 日	B37	C21	B22
2015-006 关于发行公司债券申请获得中国证监会发行审核委员会审核通过的公告	2015 年 3 月 3 日	B4	D23	B16
2015-007 第九届董事会 2015 年第二次临时会议决议公告	2015 年 3 月 7 日	B28	C4	B12
2015-008 关于控股股东协议转让部分股份的提示性公告	2015 年 3 月 18 日	B48	D34	A3
2015-009 股票交易异常波动公告	2015 年 4 月 1 日	B24	A4	B63

2015-010 关于控股股东协议转让公司部分股权的第一批次已完成过户登记的公告	2015 年 4 月 3 日	B80	D64	B26
2015-011 2015 年第一季度业绩预告	2015 年 4 月 8 日	B45	D8	B31
2015-012 股票交易异常波动公告	2015 年 4 月 9 日	B65	D25	A13
2015-013 发行公司债券申请获得中国证监会核准批文的	2015 年 4 月 10 日	B96	C2	B21
2015-014 控股股东所持本公司股权解除质押公告				
2015-015 非公开发行限售股解除限售提示性公告	2015 年 4 月 16 日	B33	C18	B83
2015-016 控股股东减持计划的提示性公告			C17	
2015-017 股票交易异常波动公告	2015 年 4 月 20 日	B40	C4	A15
2015-018 关于控股股东协议转让公司部分股权的第二批次已完成过户登记的公告	2015 年 4 月 24 日	B149	E16	B30
2015-019 第九届董事会第四次会议决议公告	2015 年 4 月 28 日	B244	C67	B108
2015-020 2014 年度报告摘要			C66	
2015-021 关于召开 2014 年度股东大会的通知				
2015-022 2015 年第一季度报告正文			C67	
2015-023 关于购买银行理财产品的公告				
2015-024 第九届监事会第四次会议决议公告				
2015-025 控股股东所持本公司股权解除质押公告	2015 年 4 月 29 日	B49	D49	B15
2015-026 股改限售股份解除限售提示性公告	2015 年 5 月 6 日	B56	C21	B32
2015-027 关于控股股东协议转让公司部分股权已全部完成过户登记的公告		B52	C22	
2015-028 股票交易异常波动公告	2015 年 5 月 11 日	B32	C4	B12
2015-029 2014 年度股东大会决议公告	2015 年 5 月 20 日	B56	C19	B15
2015-030 2014 年年度权益分派实施公告	2015 年 5 月 27 日	B68	D26	A19
2015-031 关于控股股东协议转让部分股份的提示性公告	2015 年 6 月 3 日	B85	D26	B30
2015-032 关于简式权益变动报告书的补充公告	2015 年 6 月 6 日	B4	B3	B43
2015-033 关于持股 5%以上股东减持股份的公告				
2015-034 关于控股股东协议转让公司部分股权完成过户登记的公告	2015 年 6 月 24 日	B44	C23	B6
2015-035 第九届董事会 2015 年第三次临时会议决议公告	2015 年 6 月 27 日	B49	C2	B40
2015-036 投资成立子公司的公告				

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	838,755,079	79.03%				-789,265,843	-789,265,843	49,489,236	4.66%
1、国家持股	0	0.00%							0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%							0.00%
3、其他内资持股	838,755,079	79.03%				-789,265,843	-789,265,843	49,489,236	4.66%
其中：境内法人持股	838,567,579	79.01%				-838,015,843	-838,015,843	551,736	0.05%
境内自然人持股	187,500	0.02%				48,750,000	48,750,000	48,937,500	4.61%
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	222,552,416	20.97%				789,265,843	789,265,843	1,011,818,259	95.34%
1、人民币普通股	222,552,416	20.97%				789,265,843	789,265,843	1,011,818,259	95.34%
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，荣安集团股份有限公司共计828,000,000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828,000,000股，无限售条件股份相应增加828,000,000股。

2、报告期内，北京市华远集团有限公司、深圳市胜启投资有限公司、谭祖正等3家股东共计10,015,843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10,015,843股，无限售条件股份相应增加10,015,843股。

3、报告期内，荣安集团股份有限公司以协议转让方式转让给公司实际控制人、董事长王久芳先生65,000,000股公司流通股股票，公司有限售条件股份由此增加48,750,000股。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

1、2015年3月16日，荣安集团股份有限公司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1日，本次股份转让第一批10,000万股股权完成过户登记手续；2015年4月22日，本次股份转让第二批8,000万股股权完成过户登记手续；2015年5月4日，本次股份转让第三批7,000万股股权完成过户登记手续。

2、2015年6月1日，荣安集团股份有限公司与公司实际控制人王久芳先生签署了《股权转让协议》。双方约定，荣安集团以协议方式转让其持有的部分本公司流通股股份，合计转让6,500万股，占公司总股本的6.12%。2015年6月19日，中国证券登记结算有限责任公司出具了《过户登记确认书》，本次转让的6,500万股股权已完成过户登记手续。

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		25,082	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%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持 有的普通股 数量	报告期内增减 变动情况	持有有限售 条件的普通 股数量	持有无限售 条件的普通 股数量	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	47.93%	508,646,665	-319,353,335	0	508,646,665	质押	473,870,000
王怡心	境内自然人	23.56%	250,000,000	250,000,000	0	250,000,000	质押	50,000,000
王久芳	境内自然人	6.12%	65,000,000	65,000,000	48,750,000	16,250,000		
深圳市新海投 投资控股有限公 司	国有法人	5.14%	54,552,651	-9,115,200	0	54,552,651		
徐蚕儿	境内自然人	0.35%	3,717,910	3,717,910	0	3,717,910		
杨元善	境内自然人	0.32%	3,350,000	3,350,000	0	3,350,000		
何华志	境内自然人	0.28%	3,000,000	3,000,000	0	3,000,000		
李秀彩	境内自然人	0.26%	2,759,362	2,759,362	0	2,759,362		
宁波港集团有 限公司	国有法人	0.25%	2,673,738	0	0	2,673,738		
赵本巧	境内自然人	0.21%	2,199,930	2,199,930	0	2,199,930		
战略投资者或一般法人因配 售新股成为前 10 名普通股股	无							

东的情况(如有)(参见注 3)			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中, 公司第一大股东荣安集团股份有限公司与第二大股东王怡心、第三大股东王久芳系一致行动人关系, 与其他股东不存在关联关系。		
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
荣安集团股份有限公司	508,646,665	人民币普通股	50,846,665
王怡心	250,000,000	人民币普通股	25,000,000
深圳市新海投资控股有限公司	54,552,651	人民币普通股	54,552,651
王久芳	16,250,000	人民币普通股	16,250,000
徐蚕儿	3,717,910	人民币普通股	3,717,910
杨元善	3,350,000	人民币普通股	3,350,000
何华志	3,000,000	人民币普通股	3,000,000
李秀彩	2,759,362	人民币普通股	2,759,362
宁波港集团有限公司	2,673,738	人民币普通股	2,673,738
赵本巧	2,199,930	人民币普通股	2,199,930
前 10 名无限售条件普通股股东之间, 以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	前 10 名无限售条件普通流通股股东中, 荣安集团股份有限公司、王怡心、王久芳系一致行动人关系, 除此外, 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、股东何华志通过中国银河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 3,000,000 股股票。 2、股东李秀彩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 2,759,362 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。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	任职状态	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）	期初被授予的限制性股票数量（股）	本期被授予的限制性股票数量（股）	期末被授予的限制性股票数量（股）
王久芳	董事长	现任	0	65,000,000	0	65,000,000	0	0	0
蓝冬海	董事、副总经理	现任	50,000	0	12,500	37,500	0	0	0
合计	--	--	50,000	65,000,000	12,500	65,037,500	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

□ 适用 √ 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2014 年年报。

第九节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

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 07 月 29 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）02009 号
注册会计师姓名	虞丽新、胡学文

半年度审计报告是否非标准审计报告

是 否

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

2015 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	407,574,575.61	328,849,495.06
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	24,425,516.20	25,480,367.08
预付款项	21,034,566.47	13,820,275.36
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	60,930,323.75	57,414,725.26
买入返售金融资产		
存货	5,035,251,226.88	4,794,022,610.24
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	274,792,855.18	128,453,857.62
流动资产合计	5,824,009,064.09	5,348,041,330.62
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	33,171,351.77	33,171,351.77
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	75,842,489.56	78,478,343.23
投资性房地产	555,681,555.57	479,128,558.81
固定资产	6,170,070.05	7,206,635.36
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	1,190,408.66	1,165,241.31
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	55,840,701.93	62,206,841.07
其他非流动资产		
非流动资产合计	735,753,226.05	669,213,620.06
资产总计	6,559,762,290.14	6,017,254,950.68
流动负债：		
短期借款		
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	403,278,179.90	613,914,458.08
预收款项	1,051,160,045.72	557,418,995.94
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	6,643,514.01	15,448,901.93
应交税费	94,703,220.85	104,416,128.29
应付利息	2,122,071.26	1,892,346.80
应付股利	26,578,249.29	1,123,232.27
其他应付款	154,104,971.06	103,428,174.62
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	128,500,000.00	12,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,867,090,252.09	1,409,642,237.93
非流动负债：		
长期借款	1,089,500,000.00	918,000,000.00
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	1,641,925.03	1,600,000.00
递延收益		
递延所得税负债	15,806,099.24	17,983,620.48

其他非流动负债		
非流动负债合计	1,106,948,024.27	937,583,620.48
负债合计	2,974,038,276.36	2,347,225,858.41
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	218,949,618.59
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	69,224,371.04	69,224,371.04
一般风险准备		
未分配利润	2,236,242,529.15	2,320,547,607.64
归属于母公司所有者权益合计	3,585,724,013.78	3,670,029,092.27
少数股东权益		
所有者权益合计	3,585,724,013.78	3,670,029,092.27
负债和所有者权益总计	6,559,762,290.14	6,017,254,950.68

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	2,330,536.15	6,031,638.20
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	12,806,557.01	29,280,523.76
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	3,869,006,368.21	3,814,487,584.52
存货	5,026.76	1,041.03
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	3,884,443,976.10	3,914,724,693.82
非流动资产：		
可供出售金融资产	50,628,151.21	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	2,095,756,519.40
投资性房地产		
固定资产	4,116,386.19	4,709,095.66
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	1,190,408.66	1,165,241.31
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	1,322,380.80	1,504,886.65
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,153,013,846.26	2,153,763,894.23
资产总计	6,037,457,822.36	6,068,488,588.05
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	16,304,150.49	16,731,327.35
预收款项	1,100,000.00	

应付职工薪酬	730,438.65	6,590,413.74
应交税费	46,666,528.28	49,484,162.20
应付利息		
应付股利	26,578,249.29	1,123,232.27
其他应付款	1,580,202,363.64	1,542,447,882.30
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	1,671,581,730.35	1,616,377,017.86
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	1,671,581,730.35	1,616,377,017.86
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	2,637,043,143.72
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	107,338,947.71	107,338,947.71
未分配利润	560,186,505.58	646,421,983.76

所有者权益合计	4,365,876,092.01	4,452,111,570.19
负债和所有者权益总计	6,037,457,822.36	6,068,488,588.05

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	284,655,671.19	2,582,508,939.45
其中：营业收入	284,655,671.19	2,582,508,939.45
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	253,616,847.13	2,403,608,037.72
其中：营业成本	177,556,726.29	2,158,947,118.10
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	16,492,554.45	228,636,039.86
销售费用	12,391,665.99	10,834,827.54
管理费用	31,677,973.50	36,154,386.74
财务费用	12,446,116.96	-10,232,266.62
资产减值损失	3,051,809.94	-20,732,067.90
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	-1,615,168.99	108,840,715.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,466,264.88	-1,674,002.68
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	29,423,655.07	287,741,617.51
加：营业外收入	1,057,586.76	431,163.57
其中：非流动资产处置利得		

减：营业外支出	726,483.39	4,792,174.01
其中：非流动资产处置损失	16,515.78	15,921.08
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	29,754,758.44	283,380,607.07
减：所得税费用	7,929,087.43	67,438,874.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	21,825,671.01	215,941,732.20
归属于母公司所有者的净利润	21,825,671.01	215,941,732.20
少数股东损益		
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		
（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	21,825,671.01	215,941,732.20
归属于母公司所有者的综合收益总额	21,825,671.01	215,941,732.20
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		

(一) 基本每股收益	0.0206	0.2035
(二) 稀释每股收益	0.0206	0.2035

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	20,300,000.00	129,992,671.58
减：营业成本	0.00	1,473,398.24
营业税金及附加	1,136,800.00	4,796,339.76
销售费用	95,717.00	417,863.79
管理费用	12,186,758.74	10,871,401.78
财务费用	-15,407,931.44	-63,102.85
资产减值损失	2,147,927.08	63,164,562.66
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		171,116,796.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-962,810.32
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	20,140,728.62	220,449,004.44
加：营业外收入	0.18	0.32
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	62,951.63	283,234.97
其中：非流动资产处置损失	16,515.78	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	20,077,777.17	220,165,769.79
减：所得税费用	182,505.85	33,195,703.23
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	19,895,271.32	186,970,066.56
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	19,895,271.32	186,970,066.56
七、每股收益：		
(一)基本每股收益		
(二)稀释每股收益		

5、合并现金流量表

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	765,134,320.07	580,179,027.88
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	76,509,174.90	1,738,810,138.10
经营活动现金流入小计	841,643,494.97	2,318,989,165.98
购买商品、接受劳务支付的现金	670,463,243.00	1,744,974,973.93
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	44,733,347.46	41,033,016.47
支付的各项税费	81,350,491.47	169,999,873.91
支付其他与经营活动有关的现金	38,636,023.35	806,755,549.32
经营活动现金流出小计	835,183,105.28	2,762,763,413.63
经营活动产生的现金流量净额	6,460,389.69	-443,774,247.65
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	200,851,095.89	230,000,000.00
取得投资收益收到的现金		911,780.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,100.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		97,197,448.14
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	200,858,195.89	328,109,228.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	539,633.39	916,441.63
投资支付的现金	300,000,000.00	510,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	300,539,633.39	510,916,441.63

投资活动产生的现金流量净额	-99,681,437.50	-182,807,212.67
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	300,000,000.00	1,090,000,000.00
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	300,000,000.00	1,090,000,000.00
偿还债务支付的现金	12,000,000.00	659,196,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	117,073,871.64	35,456,584.36
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	129,073,871.64	694,652,584.36
筹资活动产生的现金流量净额	170,926,128.36	395,347,415.64
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	77,705,080.55	-231,234,044.68
加：期初现金及现金等价物余额	327,649,495.06	363,797,772.19
六、期末现金及现金等价物余额	405,354,575.61	132,563,727.51

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	38,505,860.81	7,100,005.25
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,679,208,563.19	5,819,956,736.67
经营活动现金流入小计	1,717,714,424.00	5,827,056,741.92
购买商品、接受劳务支付的现金	1,477,397.01	3,954,136.89
支付给职工以及为职工支付的现金	10,610,145.99	5,461,381.17
支付的各项税费	4,776,208.10	5,938,175.52

支付其他与经营活动有关的现金	1,623,418,527.08	6,002,294,473.41
经营活动现金流出小计	1,640,282,278.18	6,017,648,166.99
经营活动产生的现金流量净额	77,432,145.82	-190,591,425.07
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
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,100.00	
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	7,100.00	199,277,844.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	464,615.39	91,283.63
投资支付的现金		20,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	464,615.39	20,091,283.63
投资活动产生的现金流量净额	-457,515.39	179,186,561.01
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
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		490,000,000.00
偿还债务支付的现金		494,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	80,675,732.48	9,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	80,675,732.48	503,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-80,675,732.48	-13,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-3,701,102.05	-24,404,864.06
加：期初现金及现金等价物余额	6,031,638.20	27,175,483.11

六、期末现金及现金等价物余额	2,330,536.15	2,770,619.05
----------------	--------------	--------------

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	减：库	其他综	专项储	盈余公	一般风	未分配			
	优先股	永续债	其他	积	存股	合收益	备	积	险准备	利润				
一、上年期末余额	1,061,307,495.00				218,949,618.59					69,224,371.04		2,320,547,607.64		3,670,029,092.27
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				218,949,618.59					69,224,371.04		2,320,547,607.64		3,670,029,092.27
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）												-84,305,078.49		-84,305,078.49
（一）综合收益总额												21,825,671.01		21,825,671.01
（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														

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)											177,734,662.38		177,734,662.38
(一)综合收益总额											215,941,732.20		215,941,732.20
(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											-38,207,069.82		-38,207,069.82
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-38,207,069.82		-38,207,069.82
4. 其他													
(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		2,271,070,221.40		3,432,732,979.51

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				2,637,043,143.72				107,338,947.71	646,421,983.76	4,452,111,570.19
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				2,637,043,143.72				107,338,947.71	646,421,983.76	4,452,111,570.19
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-86,235,478.18	-86,235,478.18
（一）综合收益总额										19,895,271.32	19,895,271.32
（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									-106,130,749.50	-106,130,749.50	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或 股东）的分配									-106,130,749.50	-106,130,749.50	
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	560,186,505.58	4,365,876,092.01

上年金额

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				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“－”号填列)										148,762,996.74	148,762,996.74
(一)综合收益总额										186,970,066.56	186,970,066.56
(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										-38,207,069.82	-38,207,069.82
1. 提取盈余公积											
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				2,483,933,720.87				72,629,644.04	521,008,320.53	4,138,879,180.44

	7,495.00				,720.87			4.04	,317.27	,177.18
--	----------	--	--	--	---------	--	--	------	---------	---------

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2015年1-6月,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”。本公司报告期内合并范围未发生变化,详见本附注八“合并范围的变更”。

本财务报告批准报出日:2015年7月29日。

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2015年6月30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,详见本附注五之“11 应收款项”、“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，原直接计入其他综合收益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
相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征	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。

(4) 处置长期股权投资

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) 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。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

20、油气资产

适用 不适用

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

A、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。

B、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

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

(2) 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金（补充养老保险）缴费制度。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

适用 不适用

27、优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

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

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。

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

适用 不适用

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五、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

(2) 重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

34、其他

□ 适用√ 不适用

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	17.00%
消费税		
营业税	建筑、安装工程营业额	3.00%
城市维护建设税	缴纳的流转税额	7.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%
营业税	房地产销售、物业管理、租赁收入	5.00%
土地增值税	[注]	
教育费附加	缴纳的流转税额	3.00%
地方教育费附加	缴纳的流转税额	2.00%

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%

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 2%-3% 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。

2、税收优惠

3、其他

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	424,873.35	372,393.00
银行存款	404,927,081.01	327,277,102.06
其他货币资金	2,222,621.25	1,200,000.00
合计	407,574,575.61	328,849,495.06

2、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	32,389,322.26	100.00%	7,963,806.06	24.59%	24,425,516.20	33,349,280.31	100.00%	7,868,913.23	23.60%	25,480,367.08
合计	32,389,322.26	100.00%	7,963,806.06	24.59%	24,425,516.20	33,349,280.31	100.00%	7,868,913.23	23.60%	25,480,367.08

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

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	10,510,457.35	525,522.87	5.00%
1 年以内小计	10,510,457.35	525,522.87	5.00%
1 至 2 年	634,151.90	63,415.19	10.00%

2至3年	18,621,540.11	5,586,462.03	30.00%
3年以上	2,623,172.90	1,788,405.97	68.17%
3至4年	1,550,661.72	930,397.03	60.00%
4至5年	1,072,511.18	858,008.94	80.00%
5年以上	0.00	0.00	0.00
合计	32,389,322.26	7,963,806.06	24.59%

单位：元

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：

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 94,892.83 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：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的应收账款情况

应收账款核销说明：

适用 不适用

(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 23,532,130.38 元，占应收账款期末余额合计数的比例 72.65%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 6,573,604.01 元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

3、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	9,584,496.89	45.57%	10,260,053.80	74.24%
1 至 2 年	8,710,557.32	41.41%	3,141,657.56	22.73%
2 至 3 年	2,358,021.26	11.21%		
3 年以上	381,491.00	1.81%	418,564.00	3.03%
合计	21,034,566.47	--	13,820,275.36	--

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17,600,140.12元，占预付账款年末余额合计数的比例为83.67%。

4、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	70,843,967.19	100.00%	9,913,643.44	13.99%	60,930,323.75	64,371,451.59	100.00%	6,956,726.33	10.81%	57,414,725.26
合计	70,843,967.19	100.00%	9,913,643.44	13.99%	60,930,323.75	64,371,451.59	100.00%	6,956,726.33	10.81%	57,414,725.26

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	16,495,945.83	824,797.30	5.00%
1 年以内小计	16,495,945.83	824,797.30	5.00%
1 至 2 年	44,650,822.07	4,465,082.22	10.00%
2 至 3 年	5,201,501.71	1,560,450.52	30.00%
3 年以上	4,495,697.58	3,063,313.40	68.13%
3 至 4 年	3,379,514.65	2,027,708.79	60.00%
4 至 5 年	402,891.61	322,313.29	80.00%
5 年以上	713,291.32	713,291.32	100.00%
合计	70,843,967.19	9,913,643.44	13.99%

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 2,956,917.11 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：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(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	1,528,780.16	7,268,298.60
保证金及押金	58,658,162.20	42,264,938.47
代收代付维修基金	8,025,596.79	9,190,823.91
垫付水电费	1,958,731.77	3,375,363.23

其他	672,696.27	2,272,027.38
合计	70,843,967.19	64,371,451.59

(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民委员会	保证金	30,000,000.00	1 至 2 年	42.35%	3,000,000.00
杭州市滨江区住房和城市建设局	物业保修金	2,400,000.00	1 至 2 年	3.39%	240,000.00
台州市椒江区水利局	清障及水域占用押金	2,275,000.00	1 至 2 年	3.21%	227,500.00
龙游县招标投标市场监督管理办公室	投标保证金	2,222,000.00	1 至 4 年	3.14%	966,800.00
台州市建筑工程管理处	欠薪保证金	1,200,000.00	1 至 4 年	1.69%	370,000.00
合计	--	38,097,000.00	--	53.78%	4,804,300.00

(6) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

5、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	4,856,030,721.19	57,132,271.53	4,798,898,449.66	4,410,540,759.05	57,132,271.53	4,353,408,487.52
开发产品	211,330,296.83	5,604,640.73	205,725,656.10	455,907,803.00	40,797,766.41	415,110,036.59
其他	30,627,121.12		30,627,121.12	25,504,086.13		25,504,086.13

合计	5,097,988,139.14	62,736,912.26	5,035,251,226.88	4,891,952,648.18	97,930,037.94	4,794,022,610.24
----	------------------	---------------	------------------	------------------	---------------	------------------

(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				35,193,125.68	5,604,640.73
合计	97,930,037.94				35,193,125.68	62,736,912.26

本期减少数系转入投资性房地产核算。

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额含有借款费用资本化金额为183,875,666.19元，其中开发成本为174,496,415.24元，开发产品9,379,250.95元。

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税款	174,791,274.48	128,453,857.62
理财产品	100,000,000.00	
其他	1,580.70	
合计	274,792,855.18	128,453,857.62

7、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	33,171,351.77		33,171,351.77
按成本计量的	33,171,351.77		33,171,351.77	33,171,351.77		33,171,351.77
合计	33,171,351.77		33,171,351.77	33,171,351.77		33,171,351.77

(2) 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					--	

8、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			其他
一、合营企业											
宁波陈婆渡置业有限公司	78,478,34 3.23			-2,635,85 3.67						75,842,48 9.56	
小计	78,478,34 3.23			-2,635,85 3.67						75,842,48 9.56	
二、联营企业											
合计	78,478,34 3.23			-2,635,85 3.67						75,842,48 9.56	

9、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	534,567,048.75			534,567,048.75
2.本期增加金额	89,100,000.00			89,100,000.00
(1) 外购				

(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	89,100,000.00			89,100,000.00
(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	623,667,048.75			623,667,048.75
二、累计折旧和累计摊 销				
1.期初余额	55,438,489.94			55,438,489.94
2.本期增加金额	12,547,003.24			12,547,003.24
(1) 计提或摊销	12,547,003.24			12,547,003.24
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	67,985,493.18			67,985,493.18
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	555,681,555.57			555,681,555.57
2.期初账面价值	479,128,558.81			479,128,558.81

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

10、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	办公及其他设备	合计
一、账面原值：		
1.期初余额	5,360,505.48	19,143,725.82
2.本期增加金额	237,753.05	237,753.05
(1) 购置	237,753.05	237,753.05
(2) 在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额	152,424.34	152,424.34
(1) 处置或报废	152,424.34	152,424.34
4.期末余额	5,445,834.19	19,229,054.53
二、累计折旧		
1.期初余额	2,795,399.18	11,937,090.46
2.本期增加金额	393,645.70	1,250,702.58
(1) 计提	393,645.70	1,250,702.58
3.本期减少金额	128,808.56	128,808.56
(1) 处置或报废	128,808.56	128,808.56
4.期末余额	3,060,236.32	13,058,984.48
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	2,385,597.87	6,170,070.05
2.期初账面价值	2,565,106.30	7,206,635.36

(2) 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

11、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	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				2,702,664.99	2,702,664.99
2.本期增加金额				301,880.34	301,880.34
(1) 购置				301,880.34	301,880.34
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					

(1) 处置					
4.期末余额				3,004,545.33	3,004,545.33
二、累计摊销					
1.期初余额				1,537,423.68	1,537,423.68
2.本期增加金额				276,712.99	276,712.99
(1) 计提				276,712.99	276,712.99
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				1,814,136.67	1,814,136.67
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				1,190,408.66	1,190,408.66
2.期初账面价值				1,165,241.31	1,165,241.31

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

适用 不适用

12、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
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

适用 不适用

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。

13、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	17,519,546.30	4,379,886.59	51,447,329.66	12,861,832.43
可抵扣亏损	108,648,779.86	27,162,194.99	162,194,856.96	40,548,714.25
广告宣传费超过当年营业收入 15% 的部分			5,538,893.79	1,384,723.45
房地产企业预售收入计算的预计利润	60,703,911.17	15,175,977.81	28,046,283.70	7,011,570.94
其他	36,490,570.12	9,122,642.54	1,600,000.00	400,000.00
合计	223,362,807.45	55,840,701.93	248,827,364.11	62,206,841.07

(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	63,224,396.96	15,806,099.24	71,934,481.93	17,983,620.48
合计	63,224,396.96	15,806,099.24	71,934,481.93	17,983,620.48

(3) 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	15,773,703.87	16,454,780.10
可抵扣亏损	18,050,947.72	10,920,232.34
合计	33,824,651.59	27,375,012.44

(4) 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
2020 年度	406,765.89		
2019 年度	730,086.77	319,208.85	
2018 年度	7,841,658.47	5,696,937.83	
2017 年度	7,405,899.89	3,074,802.55	
2016 年度	646,196.73	1,829,283.11	
2015 年度	1,020,339.97		
合计	18,050,947.72	10,920,232.34	--

14、短期借款

(1) 短期借款分类

适用 不适用

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

15、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	401,380,310.70	609,802,987.08
其他	1,897,869.20	4,111,471.00
合计	403,278,179.90	613,914,458.08

(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
曙光控股集团有限公司	17,183,014.00	均为工程项目设备或施工款，按合同约定或协商付款期
方远建设集团股份有限公司	16,463,666.00	均为工程项目设备或施工款，按合同约定或协商付款期
宁波市和达建筑装饰工程有限公司	9,028,021.00	均为工程项目设备或施工款，按合同约定或协商付款期
浙江新曙光建设有限公司宁波第一分公司	8,386,681.00	均为工程项目设备或施工款，按合同约定或协商付款期
浙江亚厦幕墙有限公司	6,046,899.50	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	57,108,281.50	--

16、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	1,034,029,760.00	543,270,441.00
预收租金	16,864,113.17	14,089,488.24
其他	266,172.55	59,066.70
合计	1,051,160,045.72	557,418,995.94

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
金域华府	60,204,217.00	尚未交付
望江南	11,421,325.00	尚未交付
蝶园	6,224,141.00	尚未交付
心居	5,386,683.00	尚未交付
荣安华府	2,845,692.00	尚未交付
合计	86,082,058.00	--

17、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	15,408,798.71	35,159,920.83	43,965,308.75	6,603,410.79
二、离职后福利-设定提存计划	40,103.22	768,038.71	768,038.71	40,103.22
合计	15,448,901.93	35,927,959.54	44,733,347.46	6,643,514.01

(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	15,354,619.41	32,361,800.97	41,163,426.39	6,552,993.99
2、职工福利费	7,690.00	1,595,676.24	1,599,438.74	3,927.50
3、社会保险费	16,481.30	503,262.08	503,262.08	16,481.30
其中：医疗保险费	13,273.04	437,305.31	437,305.31	13,273.04
工伤保险费	1,604.13	41,585.25	41,585.25	1,604.13
生育保险费	1,604.13	24,371.52	24,371.52	1,604.13
4、住房公积金	29,748.00	323,178.00	323,178.00	29,748.00
5、工会经费和职工教育经费	260.00	376,003.54	376,003.54	260.00
合计	15,408,798.71	35,159,920.83	43,965,308.75	6,603,410.79

(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	703,244.39	703,244.39	35,290.83
2、失业保险费	4,812.39	64,794.32	64,794.32	4,812.39
合计	40,103.22	768,038.71	768,038.71	40,103.22

其他说明：

18、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,035,547.02	1,284,923.16
营业税	11,783,037.50	13,267,747.10
企业所得税	71,530,483.34	84,892,736.04
个人所得税	618,906.17	738,231.40
城市维护建设税	825,220.01	954,869.82
土地增值税	6,904,468.94	1,960,842.30
教育费附加	576,574.88	498,063.59
地方基金	212,437.33	194,252.48
其他	1,216,545.66	624,462.40
合计	94,703,220.85	104,416,128.29

19、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,122,071.26	1,892,346.80
合计	2,122,071.26	1,892,346.80

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

20、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	26,578,249.29	1,123,232.27
合计	26,578,249.29	1,123,232.27

21、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	71,274,195.88	58,506,848.97
应付联营/合营企业款	72,747,466.68	34,747,466.68
单位往来	6,985,639.07	6,985,639.07

代收购房相关费用	30,528.20	361,948.20
其他	3,067,141.23	2,826,271.70
合计	154,104,971.06	103,428,174.62

(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
国强建设集团有限公司	750,000.00	履约保证金
合计	3,994,152.00	--

22、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	128,500,000.00	12,000,000.00
合计	128,500,000.00	12,000,000.00

23、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	1,089,500,000.00	918,000,000.00
合计	1,089,500,000.00	918,000,000.00

24、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	1,641,925.03	1,600,000.00	
合计	1,641,925.03	1,600,000.00	--

25、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

26、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）	218,949,618.59			218,949,618.59
合计	218,949,618.59			218,949,618.59

27、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	69,224,371.04			69,224,371.04
合计	69,224,371.04			69,224,371.04

28、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	2,320,547,607.64	2,093,335,559.02
调整后期初未分配利润	2,320,547,607.64	2,093,335,559.02
加：本期归属于母公司所有者的净利润	21,825,671.01	215,941,732.20
应付普通股股利	106,130,749.50	38,207,069.82
期末未分配利润	2,236,242,529.15	2,271,070,221.40

调整期初未分配利润明细：

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

29、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	243,770,087.12	165,009,723.05	2,564,699,112.03	2,158,417,358.10
其他业务	40,885,584.07	12,547,003.24	17,809,827.42	529,760.00
合计	284,655,671.19	177,556,726.29	2,582,508,939.45	2,158,947,118.10

30、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	14,732,003.10	132,424,849.35
城市维护建设税	1,023,762.15	9,242,916.34
教育费附加	736,600.20	7,203,162.56
土地增值税		79,765,111.61
其他	189.00	
合计	16,492,554.45	228,636,039.86

31、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	4,374,239.88	5,452,088.70
职工薪酬	1,762,521.81	915,445.65
办公费	196,759.60	1,016,205.42
租赁费	9,750.00	848,220.63
装修费	3,893,564.89	164,475.00
交际应酬费	751,344.00	6,631.00
物业费	1,326,738.00	2,149,030.17
其他	76,747.81	282,730.97
合计	12,391,665.99	10,834,827.54

32、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	12,396,972.62	11,706,790.45
交际应酬费	2,394,736.56	3,447,749.81
各项税金	4,134,832.73	4,801,607.29
办公会务费	1,496,508.23	2,523,211.94

差旅及交通费用	1,921,078.52	1,071,814.43
水电费	1,630,871.94	1,777,189.25
聘请中介机构费用	3,385,875.47	1,372,866.04
固定资产折旧	1,124,401.62	1,207,236.22
信息披露费	50,958.45	94,339.62
低值易耗品摊销	155,667.47	652,162.09
邮电、通讯费	205,884.72	260,740.55
租赁费	322,265.58	747,916.51
无形资产摊销	954,048.09	261,439.48
其他	1,503,871.50	6,229,323.06
合计	31,677,973.50	36,154,386.74

33、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	10,811,183.74	16,453,460.68
减：利息收入	354,326.14	686,750.04
银行手续费	1,989,259.36	183,193.18
未实现融资收益摊销		-26,182,170.44
合计	12,446,116.96	-10,232,266.62

34、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	3,051,809.94	-20,732,067.90
合计	3,051,809.94	-20,732,067.90

35、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	-2,466,264.88	-1,674,002.68
处置长期股权投资产生的投资收益		109,602,937.64
理财产品	851,095.89	911,780.82
合计	-1,615,168.99	108,840,715.78

36、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	62,449.80		62,449.80
罚款收入	487,743.45		487,743.45
违约金及补偿金收入		94,226.80	
其他	507,393.51	336,936.77	507,393.51
合计	1,057,586.76	431,163.57	1,057,586.76

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	62,449.80		与收益相关
合计	62,449.80		--

37、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	16,515.78	15,921.08	
其中：固定资产处置损失	16,515.78	15,921.08	16,515.78
对外捐赠		2,158,000.00	
各项基金	498,919.97	2,215,301.41	
滞纳金及罚款	54,551.64	27,199.04	54,551.64
违约金损失		365,143.24	
赔偿支出			
其他	156,496.00	10,609.24	156,496.00
合计	726,483.39	4,792,174.01	227,563.42

38、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	3,740,469.53	70,378,408.62
递延所得税费用	4,188,617.90	-2,939,533.75
合计	7,929,087.43	67,438,874.87

(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	29,754,758.44
按法定/适用税率计算的所得税费用	7,438,689.61
子公司适用不同税率的影响	-538,276.02
调整以前期间所得税的影响	94,892.93
非应税收入的影响	658,963.42
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	594,861.50
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,217,840.94
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	1,897,625.10
其他	171.83
所得税费用	7,929,087.43

39、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	39,294,679.68	351,043,378.89
收到的各类保证金及押金	14,375,024.36	12,868,189.08
收到庙堰地块返还的土地出让金		1,360,000,000.00
房屋租赁收入	22,268,945.50	6,282,868.04
利息收入	354,326.14	684,090.55
收到的政府补助	62,449.80	233,500.68
其他	153,749.42	7,698,110.86
合计	76,509,174.90	1,738,810,138.10

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的往来款项等	752,641.77	765,799,462.39
支付的各项费用	26,447,903.54	36,787,744.48
支付各类保证金及押金	11,435,478.04	4,168,342.45
合计	38,636,023.35	806,755,549.32

40、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	21,825,671.01	215,941,732.20
加：资产减值准备	3,051,809.94	-20,732,067.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,797,705.82	14,296,756.29
无形资产摊销	276,712.99	261,439.48
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）	16,515.78	15,921.08
财务费用（收益以“-”号填列）	10,811,183.74	16,453,460.68
投资损失（收益以“-”号填列）	1,615,168.99	-108,840,715.78
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	6,366,139.14	-5,078,101.24
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,177,521.24	2,138,567.49
存货的减少（增加以“-”号填列）	-304,511,936.76	-187,680,762.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-132,698,185.11	787,284,740.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	388,087,125.39	-1,157,835,217.76
经营活动产生的现金流量净额	6,460,389.69	-443,774,247.65
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	405,354,575.61	132,563,727.51
减：现金的期初余额	327,649,495.06	363,797,772.19
现金及现金等价物净增加额	77,705,080.55	-231,234,044.68

(2) 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	405,354,575.61	327,649,495.06
其中：库存现金	424,873.35	372,393.00
可随时用于支付的银行存款	404,929,702.26	327,277,102.06
可随时用于支付的其他货币资金		
三、期末现金及现金等价物余额	405,354,575.61	327,649,495.06

41、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	2,220,000.00	保函保证金 1,200,000.00 元，其他保证金 1,020,000.00 元。
存货	1,641,930,760.20	借款
投资性房地产	307,222,160.28	借款
合计	1,951,372,920.48	--

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

适用 不适用

(2) 合并成本及商誉

适用 不适用

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

(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

适用 不适用

(2) 合并成本

适用 不适用

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

适用 不适用

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

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

无

6、其他

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	房屋租赁、物业管理	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
宁波康美房屋租赁有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房屋租赁、物业管理		100.00%	设立
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、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	
合营企业：						
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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	1,000,069,093.23	755,305,183.41
其中：现金和现金等价物	53,716,773.71	36,628,585.15
非流动资产	14,202,800.44	6,086,645.35
资产合计	1,014,271,893.67	761,391,828.76
流动负债	561,708,535.44	223,963,411.01
非流动负债	145,000,000.00	220,000,000.00
负债合计	706,708,535.44	443,963,411.01
归属于母公司股东权益	307,563,358.23	317,428,417.75
按持股比例计算的净资产份额	76,890,839.56	79,357,104.44
--内部交易未实现利润	-169,588.79	-878,761.21
对合营企业权益投资的账面价值	75,842,489.56	78,478,343.23
财务费用	7,771.46	-19,671.55
所得税费用	-3,276,710.81	-867,005.64
净利润	-9,865,059.52	-2,601,016.92
综合收益总额	-9,865,059.52	-2,601,016.92

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。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十二、2之（1）所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在附注十二、2之（1）披露。

(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2015年6月30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2,283,750.00元。

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。

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	期末余额				期初余额			
	账面价值	1 年以内	1 至 3 年	三年以上	账面价值	1 年以内	1 至 3 年	三年以上
短期借款								
应付票据								
应付账款	403,278,179.90	392,371,616.84	10,906,563.06	-	613,914,458.08	603,316,336.08	10,598,122.00	
应付职工薪酬	6,643,514.01	6,643,514.01			15,448,901.93	15,448,901.93		
其他应付款	154,104,971.06	121,654,438.28	32,450,532.78		103,428,174.62	96,918,990.02	6,509,184.60	
一年内到期的非流动负债	128,500,000.00	128,500,000.00			12,000,000.00	12,000,000.00		
长期借款	1,089,500,000.00		757,000,000.00	332,500,000.00	918,000,000.00		829,000,000.00	89,000,000.00
小计	1,782,026,664.97	649,169,569.13	800,357,095.84	332,500,000.00	1,662,791,534.63	727,684,228.03	846,107,306.60	89,000,000.00

十一、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	47.93%	47.93%

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九、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九、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、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

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
宁波陈婆渡置业有限公司	土建工程	11,735,830.71			30,930,000.00
		11,735,830.71			30,930,000.00

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

(2) 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	1,670,500	1,380,400

5、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	宁波陈婆渡置业有限公司			400,000.00	20,000.00

(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	宁波陈婆渡置业有限公司	72,747,466.68	34,747,466.68

十二、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2015年6月30日公司子公司所提供担保住房按揭贷款余额为388,168,000.00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七、41。

B、投资性房地产抵押参见财务报表附注七、41。

(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

十三、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

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	106,130,749.50

十四、其他重要事项

1、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、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1) 经中国证券监督管理委员会《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)核准(批复日期为2015年4月1日),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) 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。

(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计人民币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,法院已驳回原告诉讼请求,原告在法律规定的期限内未提出上诉。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

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	17,923,166.83	100.00%	5,116,609.82	28.55%	12,806,557.01	35,029,027.64	100.00%	5,748,503.88	16.41%	29,280,523.76
合计	17,923,166.83	100.00%	5,116,609.82	28.55%	12,806,557.01	35,029,027.64	100.00%	5,748,503.88	16.41%	29,280,523.76

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	836,577.03	41,828.85	5.00%
1年以内小计	836,577.03	41,828.85	5.00%
1至2年	255,979.82	25,597.98	10.00%
2至3年	16,830,609.98	5,049,182.99	30.00%
合计	17,923,166.83	5,116,609.82	28.55%

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：

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-631,894.06 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：

适用 不适用

(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 17,923,166.83 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 5,116,609.82 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	4,072,793,019.88	100.00%	203,786,651.67	5.00%	3,869,006,368.21	4,015,494,415.05	100.00%	201,006,830.53	5.01%	3,814,487,584.52
合计	4,072,793,019.88	100.00%	203,786,651.67	5.00%	3,869,006,368.21	4,015,494,415.05	100.00%	201,006,830.53	5.01%	3,814,487,584.52

	3,019.88		651.67		,368.21	94,415.05		30.53		84.52
--	----------	--	--------	--	---------	-----------	--	-------	--	-------

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	4,072,553,006.50	203,627,650.33	5.00%
1 年以内小计	4,072,553,006.50	203,627,650.33	5.00%
1 至 2 年	70,013.38	7,001.34	10.00%
2 至 3 年	20,000.00	6,000.00	30.00%
3 年以上	10,000.00	6,000.00	60.00%
5 年以上	140,000.00	140,000.00	100.00%
合计	4,072,793,019.88	203,786,651.67	5.00%

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 2,779,821.14 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	301,158.41	381,070.88
单位往来	4,072,274,766.04	4,014,715,755.94

其他	217,095.43	397,588.23
合计	4,072,793,019.88	4,015,494,415.05

(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
宁波荣安房地产开发有限公司	往来款	1,198,755,205.06	1 年以内	29.44%	59,937,760.25
宁波康瀚投资有限公司	往来款	1,758,971,742.73	1 年以内	43.19%	87,948,587.14
宁波投创荣安置业有限公司	往来款	366,695,818.25	1 年以内	9.00%	18,334,790.91
台州荣安置业有限公司	往来款	331,180,000.00	1 年以内	8.13%	16,559,000.00
宁波康恺投资有限公司	往来款	160,000,000.00	1 年以内	3.93%	8,000,000.00
合计	--	3,815,602,766.04	--	93.69%	190,780,138.30

(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	2,095,756,519.40		2,095,756,519.40
合计	2,095,756,519.40		2,095,756,519.40	2,095,756,519.40		2,095,756,519.40

(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	3,937,481.16			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	2,000,000.00			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	2,095,756,519.40			2,095,756,519.40		

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			1,620,738.07	1,473,398.24
其他业务	20,300,000.00		128,371,933.51	
合计	20,300,000.00		129,992,671.58	1,473,398.24

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

十六、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	-16,515.78	
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）	62,449.80	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	784,089.32	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	851,095.89	
减：所得税影响额	218,955.42	
合计	1,462,163.81	--

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	0.60%	0.0206	0.0206
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.56%	0.0192	0.0192

第十节 备查文件目录

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

荣安地产股份有限公司董事会

董事长：王久芳

二〇一五年七月三十一日