



荣安地产股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本 1061307495 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.36 元（含税），不派送红股，不以公积金转增股本。

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

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介.....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节 董事会报告.....	10
第五节 重要事项.....	19
第六节 股份变动及股东情况.....	27
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	31
第八节 公司治理.....	37
第九节 内部控制.....	41
第十节 财务报告.....	43
第十一节 备查文件目录.....	116

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
宁波证监局	指	中国证券监督管理委员会宁波监管局
公司、本公司或荣安地产	指	荣安地产股份有限公司
荣安集团	指	荣安集团股份有限公司
报告期	指	2013 年 1 月 1 日-2013 年 12 月 31 日
元	指	人民币元

重大风险提示

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

第二节 公司简介

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	4,641,847,693.65	2,056,054,459.29	125.76%	1,627,407,093.35
归属于上市公司股东的净利润（元）	454,512,833.26	424,271,520.60	7.13%	404,750,497.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	351,324,225.49	366,779,350.43	-4.21%	292,546,657.63
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,385,930,954.22	2,879,542,437.98	-51.87%	-530,547,950.65
基本每股收益（元/股）	0.4283	0.3998	7.13%	0.3814
稀释每股收益（元/股）	0.4283	0.3998	7.13%	0.3814
加权平均净资产收益率（%）	15.01%	16.78%	-1.77%	19.2%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	8,225,112,440.81	10,728,785,497.09	-23.34%	10,325,829,311.80
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,254,998,317.13	2,801,604,058.21	16.18%	2,310,373,767.53

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	1,400,000.00	-4,031.52	111,542,274.85	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,836,174.70	142,101.00	6,008,900.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		106,571,159.33		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		73,543,631.82		

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,743,849.40	-131,144,936.51	-4,360,432.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	134,849,838.24			
减：所得税影响额	34,153,555.77	-8,384,246.05	986,902.99	
合计	103,188,607.77	57,492,170.17	112,203,839.48	--

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

第四节 董事会报告

一、概述

步入2013年以来，一二线城市房地产市场延续了2012年年底的高涨趋势，市场全面复苏，行业投资环境全面回暖，城市住宅市场成交量持续回升，重点城市房价普涨、土地市场量价齐升。而另一方面，部分三、四线城市交易萎靡不振，房价回落，房地产市场出现了“两极分化”现象。纵观全年的房产政策，整体调控基调贯彻始终，不同城市由于市场走势分化，调控政策导向也出现分化。北京、上海等热点城市陆续出台措施平抑房价上涨预期，而温州等市场持续低迷的城市，在不突破调控底线的前提下，微调当地调控政策以促进需求释放。而公司项目主要所在地宁波、杭州、台州等地，全年虽有起有伏，但商品房市场相对平稳，而且主要以刚需市场为主。

报告期内，公司紧紧围绕“以战略为导向，向管理要效益，控制风险、稳健发展”的整体发展思路，有序推进各项工作，积极应对市场调控，努力做好产品营造，严控成本，不断完善企业内部控制，推动了公司健康、稳定发展。2013年，公司完成签约收入27.5亿元，销售回款29.5亿元。全年实现营业收入46.42亿元，营业利润5.99亿元；归属于上市公司股东的净利润4.55亿元；基本每股收益0.43元/股；截止2013年12月31日，公司总资产82.25亿元；净资产32.55亿元，加权平均净资产收益率15.01%；资产负债率60.43%，扣除预收账款后的资产负债率为20.80%。

2013年，公司在建房屋建筑面积约100.36万平方米，竣工房屋面积约38.70万平方米，结转收入面积24.85万平方米。公司主要项目开发进展情况如下：

项目名称	所在城市	占地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	开盘日期	项目状态
荣安府	宁波	67785	205178	2011年5月	竣工在售，已于2012年12月交付
荣安心居	宁波	33301	96913	2011年9月	竣工在售，已于2013年5月交付
荣合公馆	宁波	19300	56339	2011年10月	竣工在售，已于2013年1月交付
荣安华府	台州	71293	156800	2011年11月	竣工在售，已于2013年12月交付
荣安大厦	宁波	6238	43006	—	出租
荣和置业大厦	杭州	5231	37000	—	出租
荣安蝶园	宁波	35392	76853	2012年5月	竣工在售，已于2013年10月交付
荣安望江南	杭州	24202	88313	2012年6月	在建在售，预计于2014年6月交付
凤凰城	宁海	94940	284416	待定	在建
金域华府	台州	89017	243937	待定	在建

在项目拓展方面，2013年，公司成功取得台州椒江区繁荣村地块，土地面积为133.53亩，总建筑面积为178034平方米；通过合作模式开发宁波鄞州区琴湾北地块，土地面积为41.8亩，总建筑面积为78019平方米，公司享有该项目25%权益；2014年1月，取得宁波鄞州区原向阳集团A、B地块，土地面积为182亩，总建筑面积27万平方米；2014年1月，取得宁波东钱湖白石山别墅项目，土地面积为25亩，总建筑面积为1.8万平方米。

二、主营业务分析

1、概述

公司本期营业收入为4,641,847,693.65元，比去年同期2,056,054,459.29元，增加了2,585,793,234.36元，增幅为125.76%，本期营业成本为3,559,386,518.09元，比去年同期1,147,696,842.58元，增加了2,411,689,675.51元，增幅为210.13%，以上主要

原因为本年荣安府、荣合公馆、荣安心居、荣安蝶园、荣安华府交付。本期管理费用为91,663,382.72，比上年同期69,642,288.90元，增加了22,021,093.82元，增幅为31.62%，主要原因系报告期营业收入增长，相应的各项税费以及职工薪酬增加所致。

2、收入

说明

本年度主营业务收入为房地产开发及物业管理。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
房地产开发经营业	结转收入 (万元)	464,184.77	205,605.45	125.76%
	在建房屋建筑面积(万平方米)	100.36	96.48	4.02%
	存货 (万元)	531,117.29	736,112.64	-27.85%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

本报告期内，公司结转收入比上年同期增长 125.76%，主要原因系本年荣安府、荣合公馆、荣安心居、荣安蝶园、荣安华府交付。

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额 (元)	82,856,859.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 (%)	1.78%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额 (元)	占年度销售总额比例 (%)
1	第一名	25,048,203.00	0.54%
2	第二名	22,846,442.00	0.49%
3	第三名	14,200,565.00	0.31%
4	第四名	10,870,707.00	0.23%
5	第五名	9,890,942.00	0.21%
合计	--	82,856,859.00	1.78%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房地产销售及物业	房地产销售及物业	3,533,962,494.44	99.29%	1,147,694,557.78	99.99%	-0.7%
租赁	租赁	25,424,023.65	0.71%	2,284.80	0.01%	0.7%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房地产销售及物业	荣安府	1,026,878,270.79	29.06%	794,899,930.38	69.26%	-40.2%
房地产销售及物业	荣安尚湖中央花园			286,314,992.13	24.95%	---
房地产销售及物业	荣安和院	2,932,097.82	0.08%	1,397,654.27	0.12%	-0.04%
房地产销售及物业	荣合公馆	699,474,595.87	19.79%			---
房地产销售及物业	心居	853,902,263.48	24.17%			---
房地产销售及物业	蝶园	661,210,198.72	18.71%			---
房地产销售及物业	荣安华府	226,944,763.15	6.42%			---
房地产销售及物业	荣安琴湾	11,620,358.18	0.33%	30,905,960.96	2.69%	-2.36%
房地产销售及物业	水尚澜珊住宅小区	172,457.76	0%	305,178.24	0.03%	-0.03%
房地产销售及物业	物业管理	18,643,582.95	0.53%	10,213,758.41	0.89%	-0.36%
其他	其他	32,183,905.72	0.91%	23,657,083.39	2.06%	-1.15%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	923,775,641.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	53.27%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	台州市国土资源局椒江分局	710,000,000.00	40.94%
2	曙光控股集团有限公司	82,302,480.00	4.75%
3	浙江亚厦幕墙有限公司	53,490,000.00	3.08%
4	宁海县财政局	39,498,377.00	2.28%
5	方远建设集团股份有限公司	38,484,784.00	2.22%
合计	--	923,775,641.00	53.27%

4、费用

本期管理费用为91,663,382.72元，比上年同期69,642,288.90元，增加了22,021,093.82元，增幅为31.62%，主要原因系报告期营业收入增长，相应的各项税费以及职工薪酬增加所致。财务费用本期金额为-127453319.16元，比上年同期-69381479.99元，减少了58,071,839.17元，减幅为83.70%，主要原因系公司于报告期确认未实现融资收益较上年增加所致。

5、研发支出

无

6、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	5,364,454,574.06	5,207,953,052.59	3.01%
经营活动现金流出小计	3,978,523,619.84	2,328,410,614.61	70.87%
经营活动产生的现金流量净额	1,385,930,954.22	2,879,542,437.98	-51.87%
投资活动现金流入小计	76,700,000.00	305,210,353.67	-74.87%
投资活动现金流出小计	167,520,549.62	21,868,788.06	666.03%
投资活动产生的现金流量净额	-90,820,549.62	283,341,565.61	-132.05%
筹资活动现金流入小计	2,116,490,000.00	2,197,678,360.11	-3.69%
筹资活动现金流出小计	3,418,002,880.37	5,438,910,425.35	-37.16%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,301,512,880.37	-3,241,232,065.24	-59.85%
现金及现金等价物净增加额	-6,402,475.77	-78,348,061.65	-91.83%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

本年度经营活动现金流出增幅较大，原因为报告期新拍土地，支付土地款所致。本年度投资活动现金流入减幅较大，原因为上年同期处置了子公司江苏荣安置业有限公司。本年度投资活动现金流出增幅较大，原因为报告期新增了子公司台州荣方建设房地产开发有限公司及投资了宁波陈婆渡置业有限公司。筹资活动现金流出减幅较大，原因为报告期到期项目贷款较少，相应归还也少所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年 同期增减 (%)	营业成本比上年 同期增减 (%)	毛利率比上年同 期增减 (%)
分行业						

房地产开发及物业	4,628,072,023.67	3,533,962,494.44	23.64%	127.13%	214.4%	-21.2%
租赁	13,775,669.98	25,424,023.65	-84.56%	-23.66%	7.47%	-44.37%
分产品						
房地产开发及物业	4,628,072,023.67	3,533,962,494.44	23.64%	127.13%	214.4%	-21.2%
租赁	13,775,669.98	25,424,023.65	-84.56%	-23.66%	7.47%	-44.37%
分地区						
宁波地区	4,356,760,846.65	3,334,586,155.73	23.46%	212.61%	287.12%	-14.73%
宁波以外地区	285,086,847.00	224,800,362.36	21.15%	-56.94%	-21.48%	-35.6%

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	363,797,772.19	4.42%	370,200,247.96	3.45%	0.97%	
应收账款	14,915,965.97	0.18%	15,371,045.07	0.14%	0.04%	
存货	5,311,172,932.56	64.57%	7,361,126,409.24	68.61%	-4.04%	
投资性房地产	506,123,999.69	6.15%	223,615,807.58	2.08%	4.07%	
长期股权投资	104,998,346.83	1.28%	24,076,579.89	0.22%	1.06%	
固定资产	8,924,887.83	0.11%	10,391,545.54	0.1%	0.01%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	305,000,000.00	3.71%	200,000,000.00	1.86%	1.85%	
长期借款	70,000,000.00	0.85%	533,000,000.00	4.97%	-4.12%	
一年内到期的非流动负债	71,000,000.00	0.68%	450,000,000.00	4.19%	-3.33%	

五、核心竞争力分析

1、区位优势

荣安地产的总部设于浙江宁波，而宁波近年来的房地产发展迅猛，出现供需两旺的良好局面，目前国内主要的一线开发企业均投入到宁波市场，国际著名的长江实业、凯德置地、金光集团等外资企业也纷纷看好宁波，宁波已成为一线开发企业投资的热土，销售额及价格也节节攀升。而荣安地产作为宁波本土最具实力的开发企业之一，占尽天时、地利、人和；同时，由于宁波市居民对商品房的消费能力一直居全国前列，因此，荣安地产的项目区位优势明显。

2、成本控制优势

企业在兼顾产品价值和目标客户购买力的基础上，根据预期的目标收益锁定产品的基本目标成本，制定项目成本预算。在项目开发中，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的质量、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，2004-2012年公司商品房销售毛利率均处于同行业较高水平。

3、科学的管理机制

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，在多年开发管理基础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，健全公司考核，形成了标准化的运营体系。管理变革为公司下一步大发展打下了良好的基础，并将推动公司实现战略目标。2012年初，公司对组织架构做了进一步调整，将总部和宁波公司进行了合并，地区公司调整为城市公司，总部新设立了战略投资部、品牌管理部、招商管理部。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、每项任务完成的具体天数、负责单位，最大限度地保证了公司各个项目按照统一标准、流程进行开发，保证了工程质量与效率。

4、拥有一流的开发团队和合作伙伴

荣安地产是一家有着十二年房地产开发经验的房地产专业公司，在多年的发展过程中，培育并形成了一个知识结构和专业结构合理、实战经验丰富、具备战略发展眼光的管理团队。公司董事长王久芳先生具有十几年的房地产开发管理经验，市场意识敏锐并超前，在公司发展的关键时期能把握住机会，做出有利于公司持续性发展的战略决策；公司其它高管人员如副总裁和项目公司的总经理，他们是营销、工程建设、资本运作、财务管理等方面的专家，具有丰富的房地产开发经营管理经验，其中不少人是具有理论及实践水平较高的专业人士。这样一支高水平管理团队具备了带领公司进一步做大做强经营管理能力。

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

六、投资状况分析

1、主要子公司、参股公司分析

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
宁波康园房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	荣安府	500,000,000.00	2,290,522,497.43	893,322,400.23	1,931,477,612.88	403,954,993.36	300,485,241.52

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
台州荣方建设房地产开发 有限公司	新拍土地	设立	项目的开发将会带来收益

七、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

八、公司未来发展的展望

（一）所处行业发展趋势和竞争格局

从2013年初的“新国五条”到年末的多地楼市政策调整，房地产政策经历了先紧、走稳、再紧的政策波动。2013年下半年以来，新一届政府着力建立健全长效机制、维持宏观政策稳定，十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革，不动产登记、保障房建设等长效机制工作继续推进，而限购、限贷等调控政策更多交由地方政府决策。

未来，城市化进程仍是我国房地产行业发展的根本驱动力。政府统筹推进城镇化和新农村建设，促进大中小城市和小城镇协调发展，着力提高城镇综合承载能力，发挥城市对农村的辐射带动作用。城镇化发展策略将引导房企向中小城市以及城乡结合部转移，大大带动了二三线城市以及一线城市周边地区的新一轮发展。

中国城市住房短缺的局面尚未根本性扭转，刚性（含改善型）需求长期存在，从人的内在需求来看，追求享受和自我实现是未来的发展趋势，将带来对享受型和自我实现型产品的有效需求。

但是，竞争加剧是房地产市场的必然趋势，随着行业集中度的提升，房地产行业正在进行转型升级。房地产开发企业将更加重视品质、重视品牌。作为中小房企更应该谋求细分市场，做出自己特色，注重自身核心竞争力的培育。

（二）发展战略

1、核心业务规划

公司将继续坚持“以战略为导向，向管理要效益，控制风险，稳健发展”的经营发展思路。以房地产为主营业务，做专做精。快速开发，快速回笼资金。

在房地产主营业务的经营模式上，以开发为主体，以代建、建设为侧翼，形成“一体两翼”的发展模式。

在区域布局上，公司主要将资源集中在浙江省内，重点发展宁波市鄞州区（中心区、下应、古林片区）、杭州、台州（椒江区）。

在产品定位上，重点开发刚性需求为主的快去化率产品，包括首次置业和改善型置业。产品分为A、B、C三类。A类为高端中户住宅，地段好，主要满足高端购房需求，面积为90-160平方；B类为中高档优质住宅，满足改善型置业、首次置业需求，面积为80-140平方；C类为政府招标的代建项目，面积为90平方以下。

2、新业务拓展

积极渗透到房地产开发的上下游业务。上游拓展建筑施工、园林绿化、市政工程等业务，并积极探索节能环保建材的使用，适时推出绿色住宅，同时可伺机进行绿色环保新材料、新技术项目的投资；下游积极做好物业管理工作，加大物业公司投入，实施“以人为本”的物业管理，不断更新和深化物业服务内容，不断提高服务水平和服务质量，积极打造公司住宅产品完善的售后服务。

九、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本期新纳入合并范围的主体

单位：元

公司名称	期末净资产	本期净利润	备注
台州荣方建设房地产开发有限公司	46,271,418.88	-3,728,581.12	

2013年4月11日，公司第八届董事会2013年第三次临时会议审议通过了《关于合作开发台州市椒江区台州大道西侧商住地块的议案》，公司控股子公司台州荣安置业有限公司（以下简称“台州荣安置业”）与方远建设集团房地产开发有限公司（以下简称“方远建设”）、浙江椒江建设房地产开发有限公司（以下简称“椒江建设”）共同合作开发台州市椒江区台州大道西侧商住地块。合作各方投资设立项目公司台州荣方建设房地产开发有限公司（以下简称“台州荣方”），台州荣方注册资本5,000万元，经营范围：房地产开发、商品房销售、房产租赁、物业管理。台州荣安置业以现金出资3,500万元，占注册资本的70%，方远建设以现金出资500万元，占注册资本的10%，椒江建设以现金出资1000万元，占注册资本的20%。

2013年12月，经三方友好协商，椒江建设、方远建设同意将其所持有的台州荣方20%、10%股权转让给台州荣安置业，转让价格分别为人民币1,000万元和500万元。此次股权转让完成后，公司持有台州荣方100%股权。

十、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

（1）2011年度利润分配方案：2011年度公司实现的净利润全部用于弥补以前年度亏损。2011年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

（2）2012年度利润分配方案：2012年度公司实现的净利润全部用于弥补以前年度亏损。2012年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

（3）2013年度利润分配预案：以2013年12月31日的公司总股本1061307495股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.36元（含税），不派送红股，不以公积金转增股本。该利润分配预案尚需经公司股东大会审议通过。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013年	38,207,069.82	454,512,833.26	8.41%
2012年	0.00	424,271,520.60	0%
2011年	0.00	404,750,497.11	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十一、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每10股送红股数（股）	0
每10股派息数（元）（含税）	0.36
分配预案的股本基数（股）	1,061,307,495
现金分红总额（元）（含税）	38,207,069.82
可分配利润（元）	372,245,320.53
现金分红占利润分配总额的比例（%）	100%

现金分红政策:
根据公司章程, 在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下, 在满足现金分红条件时, 公司原则上每年进行一次现金分红, 每年以现金方式分配的利润不低于当年实现的可分配利润的 10%。当年未分配的可分配利润可留待下一年度进行分配。
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明
公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为: 以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本 1061307495 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 0.36 元 (含税), 不派送红股, 不以公积金转增股本。该利润分配预案尚需经公司股东大会审议通过。

十二、社会责任情况

公司不仅是经济活动中的经营主体, 在社会活动中同样扮演着重要的角色, 履行其社会责任不仅仅表现在积极纳税、保护职工合法权益、扶贫帮困、保护股东权益等方面, 还应该表现在保护环境、安全生产、保护消费者权益等方面。在多年的经营实践中, 公司提出了以“六个感恩”为核心, 以承担社会责任为最高宗旨的企业文化, 并成为荣安构建和谐企业的关键要素。公司履行社会责任情况详情见与本公告同日披露的《2013年度社会责任报告》。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否

报告期内是否被行政处罚

是 否

十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013 年 01-12 月	公司本部	电话沟通	个人	普通投资者	公司的基本情况、经营状况等
2013 年 05 月 30 日	公司本部	实地调研	机构	国金证券股份有限公司	公司发展战略、经营状况和房地产形势探讨等

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
浙江椒江建设房地产开发有限公司、方远建设集团房地产开发有限公司	台州荣方建设房地产开发有限公司30%股权	1,500	已收购完成,相关工商变更手续已经办理完成。	本次交易有助于提高项目的运作效率,进一步加强对子公司的控制权。	-41.57	-0.09%	否	不适用	2013年12月24日	《证券时报》B21版、《证券日报》E8版、《中国证券报》B28版、巨潮资讯网:《2013-032收购股权公告》

2、出售资产情况

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

				司贡献的净利润(万元)		占净利润总额的比例(%)			交易情形)				
雅戈尔置业控股有限公司、宁波布利杰置业发展有限责任公司和台州方宁投资管理有限公司	宁波陈婆婆置业有限公司 75% 股权	2013 年 05 月 16 日	7,500	-101.72	本次交易有助于公司降低项目开发风险，并能有效整合资源，充分发挥各方的优势，加快项目的推进速度，取得良好的运营收益。	0.22%	账面价值	否	不适用	是	是	2013 年 05 月 18 日	《证券时报》B28 版、《证券日报》C7 版、《中国证券报》B17 版、巨潮资讯网：《2013-016 关于出售子公司股权进行合作开发的公告》

四、重大关联交易

1、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
荣安集团股份有限公司	母公司	应付关联方债务	本公司向荣安集团临时借款	否	60,056.49	-59,650	406.49
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		为公司日常经营提供了资金支持。					

2、其他重大关联交易

在回避表决的情况下，经公司第八届董事会2013年第六次临时会议审议通过，公司董事钟卫民先生以3,057,809元的价格购买公司开发的“荣安府”商品房一套，本次关联自然人购买公司商品房的事项构成关联交易。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《2013-023 关联自然人向公司购买商品房的关联交易公告》	2013 年 09 月 28 日	《证券时报》B16 版、《证券日报》C7 版、《中国证券报》B25 版、巨潮资讯网

五、重大合同及其履行情况

1、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
宁波市人民房地产开发有限公司	2011 年 05 月 19 日	9,600	2011 年 06 月 15 日	7,100	抵押	三年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			9,600	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				7,100
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
宁波荣安物业服务 有限公司	2011 年 08 月 18 日	2,502	2011 年 08 月 19 日	500	抵押	三年	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）			2,502	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				500
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1）			0	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）				0
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）			12,102	报告期末实际担保余额合计（A4+B4）				7,600
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例（%）				2.33%				
其中：								

为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	500
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	500
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

2、其他重大合同

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

六、承诺事项履行情况

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

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	北京市华远集团有限公司和深圳市新海投资控股有限公司	承诺自公司股票恢复上市之日起三年内不转让其所持有公司的股份和不申请上市流通。	2008 年 12 月 15 日	自公司股票恢复上市之日起三年内 (2009 年 9 月 11 日 -2012 年 9 月 10 日)	截止本报告披露日, 上述承诺已履行完毕。公司 2013 年 1 月 25 日披露《限售股份解除限售提示性公告》, 限售股份于 2013 年 1 月 28 日起可上市流通。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无				
资产重组时所作承诺	荣安集团股份有限公司	承诺事项: 荣安集团认购甬成功 (本公司重组前证券简称) 本次非公开发行的股份, 自	2008 年 08 月 18 日	自公司股票恢复上市之日起	截止本报告披露日, 荣安集团

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

		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。			
	荣安集团股份有限公司	承诺事项：荣安集团承诺在作为甬成功控股股东期间，将保证与甬成功在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。	2007年09月03日		截止本报告披露日，荣安集团严格履行该项承诺。
	荣安集团股份有限公司及王久芳先生	荣安集团股份有限公司及重组后的成功信息产业（集团）股份有限公司不会与王久林、王久松实际控制的房地产公司合作开发房地产项目。	2007年11月15日		截至本报告披露日，荣安集团及王久芳先生严格履行该项承诺。
首次公开发行或再融资时所作承诺	无				
其他对公司中小股东所作承诺	无				
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	不适用				

七、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	52
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	虞丽新、胡学文

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

√ 适用 □ 不适用

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

八、其他重大事项的说明

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
2013-001 限售股份解除限售提示性公告	《证券时报》D17版、《证券日报》	2013年01月25日
2013-002 关于增加信息披露报纸的公告	E4版、《中国证券报》A29版	
2013-003 第八届董事会2013年第一次临时会议决议公告	《证券时报》B24版、《证券日报》	2013年02月07日
	C4版、《中国证券报》B27版	
2013-004 第八届董事会2013年第二次临时会议决议公告	《证券时报》B16版、《证券日报》	2013年03月26日
	B4版、《中国证券报》B13版	
2013-005 关于合作开发台州市椒江区台州大道西侧商住地块的公告	《证券时报》B37版、《证券日报》	2013年04月12日
	E44版、《中国证券报》A38版	
2013-006 第八届董事会第八次会议决议公告	《证券时报》B25版、《证券日报》	2013年04月23日
2013-007 2012年度报告摘要		
2013-008 关于召开2012年度股东大会的通知		
2013-009 第八届监事会第八次会议决议公告		
2013-010 第八届董事会第九次会议决议公告	《证券时报》B72版、《证券日报》	2013年04月27日
2013-011 2013年第一季度报告正文		
2013-012 关于为控股子公司提供担保的公告		
2013-013 董事会公告		
2013-014 控股股东所持本公司股权质押公告	《证券时报》B24版、《证券日报》	2013年05月16日
	E1版、《中国证券报》B17版	
2013-015 第八届董事会2013年第四次临时会议决议公告	《证券时报》B28版、《证券日报》	2013年05月18日
2013-016 关于出售子公司股权进行合作开发的公告		
2013-017 关于子公司对外提供财务资助的公告		
2013-018 2012年度股东大会决议公告	《证券时报》B20版、《证券日报》	2013年05月21日
	E14版、《中国证券报》A32版	
2013-019 2013年半年度业绩预告	《证券时报》B48版、《证券日报》	2013年07月11日
	B2版、《中国证券报》B24版	
2013-020 第八届董事会2013年第五次临时会议决议公告	《证券时报》B16版、《证券日报》	2013年08月06日
	C4版、《中国证券报》B15版	
2013-021 荣安地产2013年半年度报告摘要	《证券时报》B12版、《证券日报》	2013年08月27日
2013-022 2013年前三季度业绩预告		
2013-023 关联自然人向公司购买商品房的关联交易公告	《证券时报》B16版、《证券日报》	2013年09月28日
	C7版、《中国证券报》B25版	
2013-024 关于子公司对外提供财务资助的公告	《证券时报》B29版、《证券日报》	2013年10月16日
	E6版、《中国证券报》B24版	
2013-025 监事会公告	《证券时报》B5版、《证券日报》	2013年10月25日
	E32版、《中国证券报》B11版	

2013-026 2013年第三季度报告正文	《证券时报》B68版、《证券日报》B4版、《中国证券报》B37版	2013年10月31日
2013-027 控股股东所持本公司股权解除质押公告	《证券时报》B12版、《证券日报》E5版、《中国证券报》B21版	2013年11月01日
2013-028 第八届董事2013年第八次临时会议决议公告 2013-029 关于向控股股东临时借款的关联交易公告 2013-030 关于参加“宁波辖区上市公司投资者网上集体接待日活动”的公告	《证券时报》B13版、《证券日报》C9版、《中国证券报》B7版	2013年11月16日
2013-031 控股股东所持本公司股权质押公告	《证券时报》B41版、《证券日报》E22版、《中国证券报》B31版	2013年12月11日
2013-032 收购股权公告 2013-033 关于会计师事务所更名公告	《证券时报》B21版、《证券日报》E8版、《中国证券报》B28版	2013年12月24日

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	906,555,818	85.42%				-67,526,747	-67,526,747	839,029,071	79.06%
1、国家持股	0	0%						0	0%
2、国有法人持股	67,492,948	6.36%				-67,492,948	-67,492,948	0	0%
3、其他内资持股	839,062,870	79.06%				-33,799	-33,799	839,029,071	79.06%
其中：境内法人持股	838,754,071	79.03%						838,754,071	79.03%
境内自然人持股	308,799	0.03%				-33,799	-33,799	275,000	0.03%
4、外资持股	0	0%						0	0%
其中：境外法人持股	0	0%						0	0%
境外自然人持股	0	0%						0	0%
二、无限售条件股份	154,751,677	14.58%				67,526,747	67,526,747	222,278,424	20.94%
1、人民币普通股	154,751,677	14.58%				67,526,747	67,526,747	222,278,424	20.94%
2、境内上市的外资股	0	0%						0	0%
3、境外上市的外资股	0	0%						0	0%
4、其他	0	0%						0	0%
三、股份总数	1,061,307,495	100%						1,061,307,495	100%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、报告期内，北京市华远集团有限公司、深圳市新海投资控股有限公司、叶晓萍等3家股东共计67,539,247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67,539,247股，无限售条件股份相应增加67,539,247股。
- 2、报告期内，公司监事会主席王信忠先生因已到法定退休年龄申请辞职，其所持公司的50,000股股份由75%锁定转为全部锁定，公司有限售条件股份由此增加12,500股，无限售条件股份相应减少12,500股，待辞职期满六个月后才可上市流通。

二、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	20,757	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	19,999
----------	--------	-----------------------	--------

持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
荣安集团股份有限公司	境内非国有法人	78.02%	828,000,000		828,000,000		质押	667,210,000
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	6%	63,667,851			63,667,851	冻结	53,667,851
深圳市胜启投资有限公司	境内非国有法人	0.93%	9,917,689		9,917,689		质押	9,910,000
北京市华远集团有限公司	国有法人	0.36%	3,825,097			3,825,097		
宁波港集团有限公司	国有法人	0.25%	2,673,738			2,673,738		
刘海斌	境内自然人	0.18%	1,902,845			1,902,845		
洪碧惠	境内自然人	0.16%	1,668,342			1,668,342		
陈维焕	境内自然人	0.16%	1,663,272			1,663,272		
龚纪全	境内自然人	0.15%	1,554,215			1,554,215		
华能综合产业公司	国有法人	0.15%	1,543,282			1,543,282		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况 (如有) (参见注 3)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、前 10 名股东中, 公司第一大股东荣安集团股份有限公司与其他股东不存在关联关系。 2、公司第二大股东深圳市新海投资控股有限公司系公司第四大股东北京市华远集团有限公司控股企业。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市新海投资控股有限公司	63,667,851	人民币普通股	63,667,851					
北京市华远集团有限公司	3,825,097	人民币普通股	3,825,097					
宁波港集团有限公司	2,673,738	人民币普通股	2,673,738					
刘海斌	1,902,845	人民币普通股	1,902,845					
洪碧惠	1,668,342	人民币普通股	1,668,342					
陈维焕	1,663,272	人民币普通股	1,663,272					
龚纪全	1,554,215	人民币普通股	1,554,215					
华能综合产业公司	1,543,282	人民币普通股	1,543,282					
姜勇军	1,528,950	人民币普通股	1,528,950					

王建军	1,500,000	人民币普通股	1,500,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	本公司未知其他前 10 名股东之间及前 10 名无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	股东王建军通过南京证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司 1,500,000 股股票。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
荣安集团股份有限公司	王久芳	1999 年 11 月 19 日	72040087-0	500000000	房地产开发、经营；物业服务；工业与民用建筑、市政工程施工；通用机械设备制造（限于分支机构经营）；旅游项目开发；教育投资；建材批发、零售。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	荣安集团股份有限公司 2013 年度审计工作尚未完成。发展战略为继续保持以教育、旅游、新能源为多元化经营的产业格局，并尝试探索商业地产的盈利模式研究。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

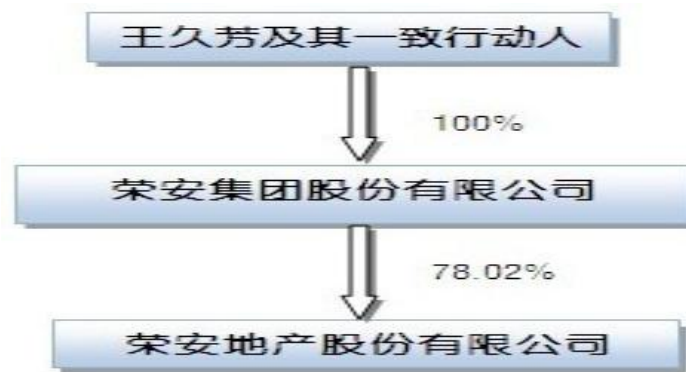
自然人

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

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
王久芳	董事长、总经理	现任	男	51	2011年05月18日	2014年05月17日	0			0
王麟山	董事	现任	男	57	2011年05月18日	2014年05月17日	50,000			50,000
牛小军	董事	现任	男	61	2011年05月18日	2014年05月17日	0			0
胡约翰	董事、董事会秘书、副总经理	现任	男	42	2011年05月18日	2014年05月17日	50,000			50,000
俞康麒	董事、副总经理	现任	男	44	2011年05月18日	2014年05月17日	50,000			50,000
钟卫民	董事	现任	男	42	2011年05月18日	2014年05月17日	50,000			50,000
沈成德	独立董事	现任	男	51	2011年05月18日	2014年05月17日	0			0
贾生华	独立董事	现任	男	52	2011年05月18日	2014年05月17日	0			0
邱海洋	独立董事	现任	男	64	2011年05月18日	2014年05月17日	0			0
王信忠	监事会主席	离任	男	61	2011年05月18日	2013年10月23日	50,000			50,000
哈保民	监事	现任	男	59	2011年05月18日	2014年05月17日	0			0
余亚萍	监事	现任	女	50	2011年05月18日	2014年05月17日	0			0
刘 琰	监事	现任	女	35	2011年08月12日	2014年05月17日	0			0
刘生波	监事	现任	男	36	2011年05月18日	2014年05月17日	0			0
蓝冬海	副总经理	现任	男	38	2011年05月18日	2014年05月17日	50,000			50,000

					月 18 日	月 17 日				
宋长虹	财务总监	现任	男	43	2011 年 05 月 18 日	2014 年 05 月 17 日	50,000			50,000
合计	--	--	--	--	--	--	350,000	0	0	350,000

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

王久芳 男，1963年12月出生，汉族，大专，高级经济师、高级工程师。现任荣安集团股份有限公司董事长、荣安地产股份有限公司第八届董事会董事长兼总经理。现任社会职务：浙江省政协委员、浙江省工商联常委、宁波市商会副会长、宁波市企业家协会副会长、民进企业家联谊会会长、宁波中华文化促进会副主席、省光彩事业促进会副会长。

王麟山 男，1957年1月出生，汉族，大专，高级工程师。现任荣安地产股份有限公司第八届董事会董事、荣安集团股份有限公司执行总裁。曾任荣安集团股份有限公司副总裁、总裁，荣安地产股份有限公司总经理，江苏荣安置业有限公司总经理，宁波市海曙区人大代表等职。

牛小军 男，1953年2月出生，汉族，中共党员，大学学历。现任荣安地产股份有限公司第八届董事会董事、深圳市新海投资控股有限公司董事长。曾任北京市华远集团有限公司办公室主任、总经理助理兼人保部经理、副总经理，成功信息产业（集团）股份有限公司第七届董事局主席兼公司总裁。

胡约翰 男，1972年1月出生，汉族，中共党员，大学本科，经济师。现任荣安地产股份有限公司第八届董事会董事、董事会秘书、副总经理。曾任宁波中元自动化仪器仪表研究所技术员、宁波中元股份有限公司董事长秘书、董事会证券事务代表、办公室副主任；成功信息产业（集团）股份有限公司董事局证券事务代表、总裁办公室副主任、董事局办公室主任、董事局秘书、副总裁等职；荣安地产股份有限公司第七届董事会董事会秘书、副总经理。

俞康麒 男，1970年8月出生，汉族，硕士，高级工程师、造价工程师。现任荣安地产股份有限公司第八届董事会董事、副总经理。曾任宁波房地产总公司北仑分公司部门经理；宁波市市政房地产开发公司部门经理；荣安集团股份有限公司副总裁；荣安地产股份有限公司职工代表董事。

钟卫民 男，1972年1月出生，汉族，大专。现任荣安地产股份有限公司第八届董事会职工董事。曾任广州美联物业策划经理，北京利鸿天投资咨询有限公司策划总监，宁波迪赛房地产投资咨询有限公司专案经理，坤和建设（宁波）集团有限公司销售总监，荣安集团股份有限公司总裁助理、副总裁，荣安地产股份有限公司副总经理等职。

沈成德 男，1963年3月出生，汉族，中共党员，经济学硕士、高级会计师。现任荣安地产股份有限公司第八届董事会独立董事，香溢融通控股集团股份有限公司副总经理兼总会计师，宁波波导股份有限公司（600130 sh）、华夏幸福基业股份有限公司（600340 sh）、宁波富邦精业集团股份有限公司（600768 sh）、宁波康强电子股份有限公司（002119 sz）独立董事。

贾生华 男，1962年1月出生，汉族，中共党员，管理学博士，浙江大学教授，博士生导师。现任荣安地产股份有限公司第八届董事会独立董事，浙江大学社会科学学部副主任和房地产研究中心主任。德国吉森大学和波恩大学访问学者。主要研究领域为不动产投资、公司治理与激励、产业组织与竞争。现任绿城中国控股有限公司（3900.hk）、浙江物产中大元通集团股份有限公司（600704 sh）、银亿房地产股份有限公司（000981 sz）、嘉凯城集团股份有限公司（000918 sz）独立董事。

邱海洋 男，1950年9月出生，汉族，中共党员，硕士。现任荣安地产股份有限公司第八届董事会独立董事，北京市康达律师事务所律师，合伙人之一。曾担任过国内多家大中型企业的法律顾问，涉足金融、房地产、期货、证券、贸易等领域的经济纠纷案件。

王信忠 男，1953年10月出生，汉族，高级经济师。2013年10月23日因已到法定退休年龄，已申请辞去公司第八届监事会监事会主席、监事职务。曾任宁波建工集团处长、宁波市海曙区政协委员、荣安集团股份有限公司副总裁等职。

哈保民 男，1955年10月出生，回族，中共党员，大专，助理研究员（中级）。现任荣安地产股份有限公司第八届监事会监事、北京市华远集团有限公司副总经理、华远集团工会主席、党委委员。曾任北京市华远集团有限公司人事保卫部干事、

副经理、经理、北京市华远集团工会副主席、纪委委员，成功信息产业（集团）有限公司董事等职。

余亚萍 女，1964年11月出生，汉族，中共党员，大学本科，会计师。现任荣安地产股份有限公司第八届监事会监事、宁波新世纪国际投资有限公司总经理。曾任宁波外轮理货公司会计员、财务副科长、科长，宁波港信息通信有限公司财务科长，宁波港吉码头经营有限公司财务科长等职。

刘琰 女，1979年9月出生，汉族，大学本科。现任荣安地产股份有限公司第八届监事会职工监事、运营管控部经理。曾任浙江导司律师事务所主任助理、宁波保税区三网通信设备有限公司办公室主任等职。

刘生波 男，1978年10月出生，汉族，中共党员，大学本科。现任荣安地产股份有限公司第八届监事会职工监事、综合管理部经理。曾任宁波博特曼工业有限公司总经理助理、宁波新福钛白粉有限公司总经理助理、荣安集团股份有限公司办公室主任。

蓝冬海 男，1976年1月出生，汉族，大专，工程师。现任荣安地产股份有限公司副总经理。曾任荣安集团股份有限公司董事长秘书、总裁助理、副总裁；荣安地产股份有限公司第七届董事会、第八届董事会董事。

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

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王久芳	荣安集团股份有限公司	董事长	1999年11月19日		是
王麟山	荣安集团股份有限公司	执行总裁	2011年01月22日		是
牛小军	深圳市新海投资控股有限公司	董事长	2007年10月15日		是
王信忠	荣安集团股份有限公司	执行副总裁	2011年01月22日	2013年10月23日	是
哈保民	北京市华远集团有限公司	副总经理、工会主席	2011年04月02日		是
余亚萍	宁波港集团有限公司	宁波港集团有限公司下属企业宁波新世纪国际投资有限公司总经理	2008年05月01日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司内部董事、监事、高级管理人员薪酬分配方案以企业经营指标与综合管理为基础，根据公司年度经营计划，董事、监事、高级管理人员的分管工作职责及工作目标，进行综合考核，根据考核结果，并经履行相应审批程序后确定公司内部董事、监事、高级管理人员的年度薪酬分配。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
王久芳	董事长、总经理	男	51	现任	0	30.26	30.26
王麟山	董事	男	57	现任	0	75	75
牛小军	董事	男	61	现任	0	注	0
胡约翰	董事、董事会秘书、副总经理	男	42	现任	75	0	75
俞康麒	董事、副总经理	男	44	现任	75	0	75
钟卫民	董事	男	42	现任	75	0	75
沈成德	独立董事	男	51	现任	8	0	8
贾生华	独立董事	男	52	现任	8	0	8
邱海洋	独立董事	男	64	现任	8	0	8
王信忠	监事会主席	男	61	离任	0	56.25	56.25
哈保民	监事	男	59	现任	0	注	0
余亚萍	监事	女	50	现任	0	34.18	34.18
刘 琰	监事	女	35	现任	33	0	33
刘生波	监事	男	36	现任	25	0	25
蓝冬海	副总经理	男	38	现任	75	0	75
宋长虹	财务总监	男	43	现任	75	0	75
合计	--	--	--	--	457	195.69	652.69

注：截止本报告披露日，公司未能从股东单位获取董事牛小军、监事哈保民 2013 年度的报酬总额信息。

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王信忠	监事会主席	离任	2013 年 10 月 23 日	退休

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

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

六、公司员工情况

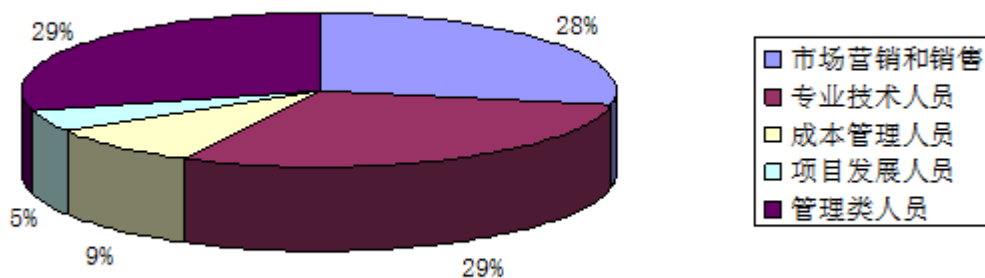
（一）在职员工数量

截止2013年12月31日，公司共有在册员工 698人。

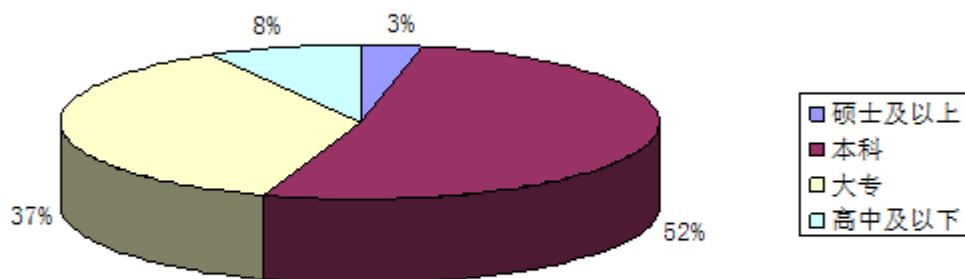
其中：1、房地产开发系统219人，专业构成及受教育程度情况如下：

分类	类别	人数
专业构成	市场营销和销售	61
	专业技术人员	65
	成本管理人员	19
	项目发展人员	10
	管理类人员	64
受教育程度	硕士及以上	7
	本科	114
	大专	80
	高中及以下	18

专业构成类别：



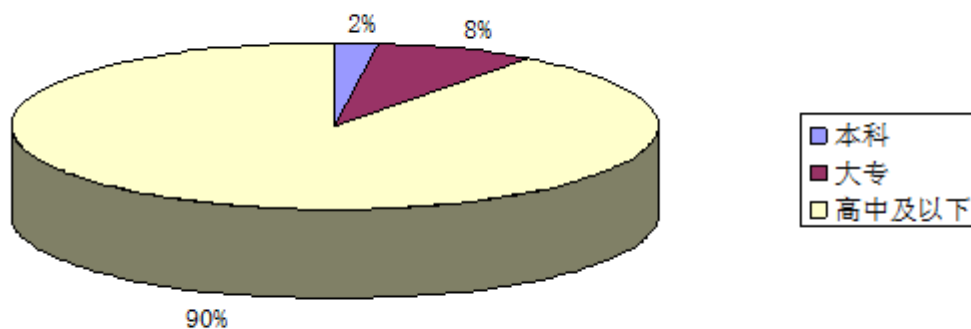
受教育程度：



2、物业管理系统 479人，受教育程度情况如下：

分类	类别	人数
受教育程度	本科	11
	大专	38
	高中及以下	430

受教育程度类别：



3、公司不存在承担费用的离退休职工。

(二) 员工薪酬政策

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

(三) 培训计划

公司十分注重人才培养，旨在建设与发展相匹配的优秀团队，建立了员工培训和再教育机制，制定并实施与公司业务相关的培训计划。截止2013年12月31日，公司员工累计参加各类培训48次，累计参训人数 4256人次，完成课时15160 小时，为确保培训达到预期效果，公司对员工培训进行考核，建立了员工培训档案，员工的培训评价结果由人力资源部记录备案，并作为年终绩效考核及岗位或职务调整的依据。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

报告期内，公司修订和完善的制度有《发展战略管理制度》、《关联交易管理办法（2013版）》、《担保管理规定（2013版）》、《子公司管理制度》、《反舞弊与举报制度》等。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

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

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度股东大会	2013 年 05 月 20 日	1、《2012 年度董事会工作报告》；2、《2012 年度监事会工作报告》；3、《2012 年度财务决算报告》；4、《2012 年度利润分配方案》；5、《2012 年年度报告》及摘要；6、《关于续聘会计师事务所的议案》；7、《章程修正案》。	参会股东全票通过	2013 年 05 月 21 日	《证券时报》B20 版、《证券日报》E14 版、《中国证券报》A32 版

2、本报告期临时股东大会情况

报告期内，公司未组织召开临时股东大会。

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
沈成德	13	2	11	0	0	否
贾生华	13	1	11	1	0	否
邱海洋	13	2	11	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		1				

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

（一）战略委员会履职情况汇总报告

本公司第八届董事会战略委员会由王久芳先生、王麟山先生、牛小军先生、贾生华先生（独立董事）等四人组成，主任委员由王久芳先生担任。战略委员会已建立健全《战略委员会工作细则》，主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。

1、2013年2月28日，战略委员会召开2013年第一次会议，根据中央经济工作提出的“积极稳妥推进城镇化，着力提高城镇化质量”，会议就公司如何把握城镇化这一契机，开发适合公司发展的城镇化模式进行了探讨。

2、2013年4月18日，战略委员会召开2013年第二次会议，审议通过了《战略委员会2012年度履职情况汇总报告》。

3、及时根据公司所处的行业环境和市场形势，进行系统的战略规划研究和调整，并根据公司的实际情况，指导公司战略投资部，对发展战略的实施提出合理的建议。

3.1 关于风积沙造纸项目调研结果的讨论

2013年1月29日，公司战略投资部经过充分的调研论证，上报战略委员会。战略委员会认同风积沙造纸项目具有比较大的投资风险，同意公司放弃对阿拉善盟风积沙合成纸加工项目进行投资。

3.2 关于《荣安地产股份有限公司2014年-2016年战略规划》的讨论

2013年12月17日，公司战略投资部向战略委员会递交《荣安地产股份有限公司2014年-2016年战略规划》，各委员提出了宝贵意见。意见认为，首先要延长房地产产业链发展，做好上游的金融和建筑、下游的物业服务以及房地产相关产业，才能做的长久。二是住宅要根据客户需要的不断变化，丰富其内涵，改善住房的功能和品质，逐渐从安居提升到宜居、乐居的高度。

（二）审计委员会履职情况汇总报告

本公司第八届董事会审计委员会由沈成德先生（独立董事）、贾生华先生（独立董事）、俞康麒先生等三人组成，主任委员由沈成德先生担任。审计委员会已建立健全《审计委员会年报工作规程》，能与年审会计师事务所进行沟通与协调工作。审计委员会全体成员在公司2013年度财务审计以及年报编制过程中，能够按照《审计委员会年报工作规程》等相关要求，认真做好各项工作。具体报告如下：

1、了解公司报告期内的基本经营情况

2014年1月8日，审计委员会通过现场或电话等方式听取了公司财务总监宋长虹对公司报告期内生产经营情况和重大事项进展情况的全面汇报。

2、审阅公司财务会计报表

2014年1月10日，审计委员会审议了公司编制的2013年度财务会计报表，认为公司财务报表能够反映公司2013年度的财

务状况和经营成果，同意提交年审注册会计师审计，并出具了相关的书面审阅意见。

2014年2月20日，年审注册会计师出具初步审计意见，审计委员会再次审阅了经初步审计后的公司财务会计报表，认为该报表真实、准确、完整地反映了公司截至2013年12月31日的财务状况和经营成果，同意以此报表为基础制作2013年年度报告及摘要，并出具了相关的书面审阅意见。

3、对会计师事务所审计工作的沟通和督促情况

3.1 2014年1月8日，通过电话沟通等方式，双方主要就审计安排等具体事项进行了沟通。根据公司2013年度报告的披露日期，双方协商确定本年度财务报告审计工作的时间安排，并对公司2013年年审做了部署安排，确定了审计总体计划以及风险判断、风险及舞弊的测试和评价等方面。审计委员会委员同时要求会计师事务所提交书面的时间安排计划。审计委员会委员还督促会计师事务所严格按照审计计划开展审计工作，确保在预定时间内顺利完成审计工作。

3.2 2014年1月27日，注册会计师与审计委员会委员进行了现场及电话沟通，就审计委员会委员重点关注的公司2013年度经营情况、负债情况、融资及现金流情况、房地产行业走势、公司内控建设及运行实施等问题，双方进行了沟通与交流。

在会计师事务所正式进场审计期间，审计委员会还督促会计师事务所严格按照审计计划开展审计工作，确保在预定时间内顺利完成审计工作。

4、对会计师事务所从事上年度公司审计工作的总结

审计委员会认为，在本次审计工作中，天衡会计师事务所（特殊普通合伙）及审计人员能遵守职业道德规范，恪守独立、客观、公正的原则，严格按照有关审计法规、准则执业，按时完成公司2013年度财务会计报告的审计工作。审计人员具有承办本次审计业务所必需的专业知识和相关资质。由该事务所审定的财务报表能反映公司2013年度财务状况和经营情况，出具的审计结论符合公司实际情况。因此，建议公司董事会继续聘任天衡会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2014年度审计机构。

（三）提名薪酬委员会履职情况汇总报告

本公司第八届董事会提名薪酬委员会由邱海洋先生（独立董事）、沈成德先生（独立董事）、胡约翰先生组成。主任委员由邱海洋先生担任。根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露与格式准则第2号——年度报告的内容与格式（2012年修订）》以及深圳证券交易所《关于做好上市公司2013年年度报告披露工作的通知》的要求，2013年度提名薪酬委员会工作情况如下：

1、拟定高管2013年度薪酬方案

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

2、核查2013年度董事、监事、高管薪酬披露情况

根据相关规定，提名薪酬委员会对公司董事、监事、高管2013年度的薪酬披露情况核查如下：

公司《2013年年度报告》披露的董事、监事及高级管理人员的薪酬符合实际发放情况，未有违反公司薪酬管理制度。公司目前没有实施股权激励计划。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

本公司与控股股东五分开情况：

1、业务：本公司主要业务独立于控股股东，拥有独立的销售系统，主要房产项目的建筑、销售等均独立完成；

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

七、高级管理人员的考评及激励情况

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

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

2013 年是公司内控手册实施的第一年。公司根据各项规范要求，并结合企业实际，认真实施各项内控制度，通过检查和审计等手段来识别和整改各业务模块存在的缺陷和不足。年内基本完成了从制度试运行到检查整改，从再次运行到审计确认的管理闭环。通过对缺陷的识别、梳理和整改，确保了公司内控体系的有效运行，提升了各业务模块的风险防范能力。

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

其次，开展内控专项检查和内部审计，确保内控制度的有效执行。公司开展了内控执行的专项检查。以内控手册和各模块的制度流程为依据，通过询问和查阅资料等方式，对公司各部门的内控执行情况进行了一次全面的检查，整理形成内控检查报告，向公司管理层进行了汇报，并将检查发现的问题在公司范围内进行了通报。为进一步符合制度规范的要求，同时也是为了进一步提升内控建设的机制保障，公司专门成立了审计部，并直接隶属于公司董事会的审计委员会，确保了审计部的独立性。审计部成立之后在外部审计机构的指导下迅速开展了两轮内部控制审计，以更加客观、独立的视角揭示和发现公司在内控制度执行方面的不足与缺陷，为整改工作明确了重点。

第三，认真对待不足，确保缺陷整改到位。作为内控制度试运行的第一年，公司不论是在制度设计还是操作执行上都难免存在不足和缺陷。缺陷整改是内控体系不断深入和优化的关键一步。公司对内控专项检查和内部审计发现的缺陷和问题都给予了高度重视。通过梳理和确认缺陷清单、制定专门的整改方案、以第二轮审计验证整改成果等一系列措施确保了各项缺陷的整改到位和内控体系的有效运行。

通过以上工作，公司顺利完成了内控手册的年度试运行和整改工作，并将继续按照各类规范要求，深入贯彻实施企业内部控制体系，进一步完善公司治理，防范各类风险，夯实业务基础，增强公司的盈利能力和持续发展能力。

二、董事会关于内部控制责任的声明

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

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

三、建立财务报告内部控制的依据

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

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
<p>根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p> <p>根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。</p> <p>自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。</p>	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 03 月 04 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
<p>我们认为，荣安地产于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p>	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 03 月 04 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

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

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 02 月 28 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天衡审字（2014）00109 号
注册会计师姓名	虞丽新、胡学文

审计报告正文

荣安地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的荣安地产股份有限公司财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，荣安地产股份有限公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了荣安地产股份有限公司 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	363,797,772.19	370,200,247.96
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		200,000.00
应收账款	14,915,965.97	15,371,045.07
预付款项	26,278,783.89	9,352,654.10
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	456,623,267.98	20,301,349.85
买入返售金融资产		
存货	5,311,172,932.56	7,361,126,409.24
一年内到期的非流动资产	1,326,083,829.56	1,226,283,125.77
其他流动资产	750,839.76	166,873.43
流动资产合计	7,499,623,391.91	9,003,001,705.42
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		1,334,950,865.55
长期股权投资	104,998,346.83	24,076,579.89
投资性房地产	506,123,999.69	223,615,807.58
固定资产	8,924,887.83	10,391,545.54

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	1,596,568.04	1,327,719.79
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	95,988,598.00	123,564,624.81
其他非流动资产		
非流动资产合计	725,489,048.90	1,725,783,791.67
资产总计	8,225,112,440.81	10,728,785,497.09
流动负债：		
短期借款	305,000,000.00	200,000,000.00
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	742,993,107.33	1,002,723,440.68
预收款项	3,259,342,131.40	4,910,189,574.08
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	23,300,895.05	11,921,720.24
应交税费	267,887,555.30	118,272,267.12
应付利息	19,038,463.07	3,016,152.67
应付股利	492,358.24	492,358.24
其他应付款	188,090,150.93	687,810,691.44
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	71,000,000.00	450,000,000.00

其他流动负债		452,567.92
流动负债合计	4,877,144,661.32	7,384,878,772.39
非流动负债：		
长期借款	70,000,000.00	533,000,000.00
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	22,969,462.36	9,302,666.49
其他非流动负债		
非流动负债合计	92,969,462.36	542,302,666.49
负债合计	4,970,114,123.68	7,927,181,438.88
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
资本公积	65,840,195.74	66,958,770.08
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	34,515,067.37	
一般风险准备		
未分配利润	2,093,335,559.02	1,673,337,793.13
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,254,998,317.13	2,801,604,058.21
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	3,254,998,317.13	2,801,604,058.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,225,112,440.81	10,728,785,497.09

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

2、母公司资产负债表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	27,175,483.11	28,855,855.78

交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	20,267,212.97	29,620,319.36
预付款项	295,487.97	1,332,591.65
应收利息		
应收股利		338,306,549.14
其他应收款	3,601,344,320.77	3,620,159,906.45
存货	1,821,662.82	1,984,305.81
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,650,904,167.64	4,020,259,528.19
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,440,332,908.69	2,440,938,136.81
投资性房地产		
固定资产	6,035,235.82	7,356,561.44
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	1,561,607.01	1,326,242.05
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	695,247.10	652,605.87
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,448,624,998.62	2,450,273,546.17
资产总计	6,099,529,166.26	6,470,533,074.36
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		

应付票据		
应付账款	19,599,117.97	14,877,027.16
预收款项	6,400,000.00	
应付职工薪酬	2,757,767.62	2,759,565.85
应交税费	24,889,202.03	28,805,314.98
应付利息	9,723,340.02	738,894.85
应付股利	492,358.24	492,358.24
其他应付款	2,045,551,199.94	2,984,239,189.53
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	2,109,412,985.82	3,031,912,350.61
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	2,109,412,985.82	3,031,912,350.61
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
资本公积	2,483,933,720.87	2,483,933,720.87
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	72,629,644.04	38,114,576.67
一般风险准备		
未分配利润	372,245,320.53	-144,735,068.79
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	3,990,116,180.44	3,438,620,723.75
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,099,529,166.26	6,470,533,074.36

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

3、合并利润表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	4,641,847,693.65	2,056,054,459.29
其中：营业收入	4,641,847,693.65	2,056,054,459.29
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,043,330,142.56	1,530,217,672.90
其中：营业成本	3,559,386,518.09	1,147,696,842.58
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	455,707,359.35	339,208,449.11
销售费用	41,946,267.83	41,225,212.82
管理费用	91,663,382.72	69,642,288.90
财务费用	-127,453,319.16	-69,381,479.99
资产减值损失	22,079,933.73	1,826,359.48
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）	121,766.94	105,765,435.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,278,233.06	-805,723.93
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	598,639,318.03	631,602,221.79
加：营业外收入	3,211,129.82	368,475.13
减：营业外支出	7,144,166.35	128,757,489.19
其中：非流动资产处置损		

失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	594,706,281.50	503,213,207.73
减：所得税费用	141,312,022.58	78,941,687.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	453,394,258.92	424,271,520.60
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	454,512,833.26	424,271,520.60
少数股东损益	-1,118,574.34	
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.4283	0.3998
（二）稀释每股收益	0.4283	0.3998
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	453,394,258.92	424,271,520.60
归属于母公司所有者的综合收益总额	453,394,258.92	424,271,520.60
归属于少数股东的综合收益总额		

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

4、母公司利润表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	116,345,995.85	261,604,418.08
减：营业成本	21,950,905.29	107,718,263.99
营业税金及附加	7,710,298.28	8,125,176.24
销售费用	80,830.00	10,000.00
管理费用	15,145,157.76	20,291,002.42
财务费用	-149,250.64	-152,847.35
资产减值损失	-814,272.67	113,553,552.00
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）	479,623,180.66	557,733,249.11
其中：对联营企业和合营企	-605,228.12	-805,723.93

业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	552,045,508.49	569,792,519.89
加：营业外收入		4.46
减：营业外支出	592,693.03	274,867.74
其中：非流动资产处置损失		3,606.32
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	551,452,815.46	569,517,656.61
减：所得税费用	-42,641.23	-422,343.70
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	551,495,456.69	569,940,000.31
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	551,495,456.69	569,940,000.31

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

5、合并现金流量表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,982,342,177.08	5,071,743,503.44
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	2,382,112,396.98	136,209,549.15
经营活动现金流入小计	5,364,454,574.06	5,207,953,052.59
购买商品、接受劳务支付的现金	2,011,282,273.75	1,077,513,533.79
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	67,252,198.57	68,312,115.14
支付的各项税费	424,043,794.89	429,886,746.54
支付其他与经营活动有关的现金	1,475,945,352.63	752,698,219.14
经营活动现金流出小计	3,978,523,619.84	2,328,410,614.61
经营活动产生的现金流量净额	1,385,930,954.22	2,879,542,437.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	76,700,000.00	1,210,000.00
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		303,999,453.67
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	76,700,000.00	305,210,353.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,020,549.62	2,088,293.25
投资支付的现金	157,500,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19,780,494.81
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	167,520,549.62	21,868,788.06
投资活动产生的现金流量净额	-90,820,549.62	283,341,565.61
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	2,116,490,000.00	2,108,400,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		89,278,360.11
筹资活动现金流入小计	2,116,490,000.00	2,197,678,360.11
偿还债务支付的现金	3,360,794,000.00	5,081,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,208,880.37	357,910,425.35
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	3,418,002,880.37	5,438,910,425.35
筹资活动产生的现金流量净额	-1,301,512,880.37	-3,241,232,065.24
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	-6,402,475.77	-78,348,061.65
加：期初现金及现金等价物余额	370,200,247.96	448,548,309.61
六、期末现金及现金等价物余额	363,797,772.19	370,200,247.96

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

6、母公司现金流量表

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	40,339,767.16	107,127,702.26
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	8,858,657,918.03	10,114,682,303.38
经营活动现金流入小计	8,898,997,685.19	10,221,810,005.64
购买商品、接受劳务支付的现金	21,351,611.36	99,891,298.81
支付给职工以及为职工支付的现金	8,181,782.63	12,400,302.21
支付的各项税费	11,411,343.87	7,262,163.20
支付其他与经营活动有关的现金	9,080,233,785.73	9,280,360,361.09

经营活动现金流出小计	9,121,178,523.59	9,399,914,125.31
经营活动产生的现金流量净额	-222,180,838.40	821,895,880.33
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	818,534,957.92	173,467,642.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		288,900,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	818,534,957.92	462,368,542.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	810,285.06	1,875,868.52
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		26,200,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	810,285.06	28,075,868.52
投资活动产生的现金流量净额	817,724,672.86	434,292,673.71
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,375,500,000.00	1,681,400,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		89,278,360.11
筹资活动现金流入小计	1,375,500,000.00	1,770,678,360.11
偿还债务支付的现金	1,972,000,000.00	3,057,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	724,207.13	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,972,724,207.13	3,057,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-597,224,207.13	-1,286,321,639.89
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	-1,680,372.67	-30,133,085.85
加：期初现金及现金等价物余额	28,855,855.78	58,988,941.63
六、期末现金及现金等价物余额	27,175,483.11	28,855,855.78

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

7、合并所有者权益变动表

编制单位：荣安地产股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,061,307,495.00	66,958,770.08					1,673,337,793.13			2,801,604,058.21
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,061,307,495.00	66,958,770.08					1,673,337,793.13			2,801,604,058.21
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-1,118,574.34			34,515,067.37		419,997,765.89			453,394,258.92
（一）净利润							454,512,833.26	-1,118,574.34		453,394,258.92
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							454,512,833.26	-1,118,574.34		453,394,258.92
（三）所有者投入和减少资本		-1,118,574.34						1,118,574.34		
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		-1,118,574.34						1,118,574.34		
（四）利润分配					34,515,067.37		-34,515,067.37			
1. 提取盈余公积					34,515,067.37		-34,515,067.37			

2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	65,840,195.74			34,515,067.37		2,093,335,559.02			3,254,998,317.13

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,061,307,495.00						1,249,066,272.53			2,310,373,767.53
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,061,307,495.00						1,249,066,272.53			2,310,373,767.53
三、本期增减变动金额（减少）		66,958,7					424,271,			491,230,29

以“一”号填列)		70.08				520.60			0.68
(一) 净利润						424,271,520.60			424,271,520.60
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计						424,271,520.60			424,271,520.60
(三) 所有者投入和减少资本		66,958,770.08							66,958,770.08
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		66,958,770.08							66,958,770.08
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	66,958,770.08				1,673,337,793.13			2,801,604,058.21

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：荣安地产股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,061,307, 495.00	2,483,933, 720.87			38,114,576 .67		-144,735,0 68.79	3,438,620, 723.75
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,061,307, 495.00	2,483,933, 720.87			38,114,576 .67		-144,735,0 68.79	3,438,620, 723.75
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）					34,515,067 .37		516,980,38 9.32	551,495,45 6.69
（一）净利润							551,495,45 6.69	551,495,45 6.69
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							551,495,45 6.69	551,495,45 6.69
（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					34,515,067 .37		-34,515,06 7.37	
1. 提取盈余公积					34,515,067 .37		-34,515,06 7.37	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								

3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	2,483,933,720.87			72,629,644.04		372,245,320.53	3,990,116,180.44

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79			38,114,576.67		-714,675,069.10	2,801,721,953.36
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79			38,114,576.67		-714,675,069.10	2,801,721,953.36
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		66,958,770.08					569,940,000.31	636,898,770.39
(一) 净利润							569,940,000.31	569,940,000.31
(二) 其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							569,940,000.31	569,940,000.31
(三) 所有者投入和减少资本		66,958,770.08						66,958,770.08
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		66,958,770.08						66,958,770.08
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								

3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	2,483,933,720.87			38,114,576.67		-144,735,068.79	3,438,620,723.75

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

三、公司基本情况

（一）公司概况

公司名称：荣安地产股份有限公司

企业法人营业执照注册号：330200000013909

组织机构代码证：14406856-5

注册地址：浙江省宁波市海曙区灵桥路513号（14-12）

注册资本：1,061,307,495元

法定代表人：王久芳

公司所属行业：房地产开发与经营业

（二）经营范围

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

（三）历史沿革

荣安地产股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)的前身为成功信息产业(集团)股份有限公司(以下简称“甬成功”),系经宁波市人民政府甬政[1989]24号文批准,由宁波机床总厂股份制改组设立,于1989年5月19日在宁波市工商行政管理局登记注册,取得注册号为330200000013909号的《企业法人营业执照》。公司股票于1993年8月6日在深圳证券交易所挂牌交易。经历次股权变更,本公司注册资本为233,307,495.00元,股份总数233,307,495股。

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

2009年6月16日,公司更名为荣安地产股份有限公司。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

以公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

6、分步处置股权至丧失控制权相关的具体会计政策

(1) “一揽子交易”的判断原则

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。

(2) “一揽子交易”的会计处理方法

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。

(3) 非“一揽子交易”的会计处理方法

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。

7、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在个别财务报表中，对于处置的股权，按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

无

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

(1) 外币业务

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

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

(2) 外币财务报表的折算

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

10、金融工具

(1) 金融工具的分类

分为金融资产和金融负债。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

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。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

(4) 金融负债终止确认条件

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

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

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

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

B、可供出售金融资产减值：

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

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

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

11、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

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

	损失，并据此计提相应的坏账准备。
--	------------------

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄	账龄分析法	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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3—4 年	60%	60%
4—5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

12、存货

(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) 发出存货的计价方法

计价方法：个别认定法

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

本公司存货采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

在领用时采用一次转销法进行摊销。

包装物

摊销方法：一次摊销法

在领用时采用一次转销法进行摊销。

13、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

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

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

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

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

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

C、投资者投入的长期股权投资，按投资合同或协议约定的价值作为投资成本。

(2) 后续计量及损益确认

①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注二、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额按原摊销期直线摊销的金额后，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

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

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

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

③其他股权投资

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

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

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

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

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

②本公司采用个别认定方式评估其他长期股权投资是否发生减值，其他长期股权投资发生减值时，将其他长期股权投资

的账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

③长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

14、投资性房地产

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

(2) 投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。

(3) 本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

①对于建筑物，参照固定资产的后续计量政策进行折旧。

②对于土地使用权，参照无形资产的后续计量政策进行摊销。

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

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

无

(3) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用直线法计提固定资产折旧。

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

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

(5) 其他说明

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

16、在建工程

(1) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

(2) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

(2) 借款费用资本化期间

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

18、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

无。

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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

(4) 无形资产减值准备的计提

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

(6) 内部研究开发项目支出的核算

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

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

19、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。

20、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

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

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

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

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

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

21、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

② 以现金结算的股份支付以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司授予的股份期权采用期权定价模型定价。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

22、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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) 确认让渡资产使用权收入的依据

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

(3) 确认提供劳务收入的依据

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。

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

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。

在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别按下列情况处理：

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时，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。

23、政府补助

(1) 类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复

核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

（2）会计政策

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

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

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。

24、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）确认递延所得税资产的依据

根据可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

（2）确认递延所得税负债的依据

应纳税暂时性差异确定。

25、经营租赁、融资租赁

（1）经营租赁会计处理

（1）租入资产

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

（2）租出资产

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

26、持有待售资产

（1）持有待售资产确认标准

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

（2）持有待售资产的会计处理方法

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

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值税	17%
消费税	消费额	
营业税	营业额	5%或 3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
企业所得税	利润总额	25%

各分公司、分厂执行的所得税税率

(1) 本公司及所属企业执行的企业所得税税率为25%。

(2) 2013年宁波欧瑞装饰有限公司、宁波绿迪景观工程有限公司、宁波康美房屋租赁有限公司和浙江龙游天苑建设有限公司企业所得税采用核定征收方式，应税所得率分别为8.00%、8.00%、15%、8%。

2、其他说明

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

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司

													年初所有者权益中所享有份额后的余额
宁波荣安房地产开发有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	255,000,000.00	房地产开发	255,000,000.00		100%	100%	是			
宁波康园房地产开发有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	500,000,000.00	房地产开发	500,000,000.00		100%	100%	是			
荣和置业集团有限公司	有限公司	杭州市	房地产开发	126,800,000.00	房地产开发	126,800,000.00		100%	100%	是			
宁波永元置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	180,000,000.00	房地产开发	180,000,000.00		100%	100%	是			
宁波市人民房地产开发有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	20,000,000.00	房地产开发	20,000,000.00		100%	100%	是			
宁波荣和置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	450,000,000.00	房地产开发	450,000,000.00		100%	100%	是			
宁波荣居置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	500,000,000.00	房地产开发	500,000,000.00		100%	100%	是			
宁波康信置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	700,000,000.00	房地产开发	700,000,000.00		100%	100%	是			

杭州荣安置业有限公司	有限公司	杭州市	房地产开发	500,000,000.00	房地产开发	500,000,000.00		100%	100%	是			
宁波投创荣安置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	300,000,000.00	房地产开发	300,000,000.00		100%	100%	是			
台州荣安置业有限公司	有限公司	台州市	房地产开发	100,000,000.00	房地产开发	100,000,000.00		100%	100%	是			
宁海荣安置业有限公司	有限公司	宁波市	房地产开发	500,000,000.00	房地产开发	500,000,000.00		100%	100%	是			
宁波荣安物业服务服务有限公司	有限公司	宁波市	物业管理	5,000,000.00	房地产开发	5,000,000.00		100%	100%	是			
宁波康柏投资管理有限公司	有限公司	宁波市	实业项目投资管理等	5,000,000.00	实业项目投资管理等	5,000,000.00		100%	100%	是			
宁波康恺投资管理有限公司	有限公司	宁波市	实业项目投资管理等	5,180,000.00	实业项目投资管理等	5,180,000.00		100%	100%	是			
宁波欧瑞装饰有限公司	有限公司	宁波市	建筑装饰工程设计、施工	6,000,000.00	建筑装饰工程设计、施工	6,000,000.00		100%	100%	是			
宁波绿迪景观工程有限公司	有限公司	宁波市	景观工程等	5,000,000.00	景观工程等	5,000,000.00		100%	100%	是			
宁波荣安新材料实业有限公司	有限公司	宁波市	材料研发销售, 实业投资	20,000,000.00	材料研发销售, 实业投资	20,000,000.00		100%	100%	是			

宁波康美房屋租赁有限公司	有限公司	宁波市	房屋租赁, 物业管理	189,000,000.00	房屋租赁, 物业管理	189,000,000.00		100%	100%	是			
宁波康晟房地产销售代理有限公司	有限公司	宁波市	房地产销售代理	6,200,000.00	房地产销售代理	6,200,000.00		100%	100%	是			
台州荣方建设房地产开发有限公司	有限公司	台州市	房地产开发	50,000,000	房地产开发	50,000,000.00		100%	100%	是			

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

无

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
浙江龙游天苑建设有	有限公司	宁波市	工程承包	65,000,000.00	工程承包	65,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00

限公司												
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 1 家，原因为

2013年4月11日，公司第八届董事会2013年第三次临时会议审议通过了《关于合作开发台州市椒江区台州大道西侧商住地块的议案》，公司控股子公司台州荣安置业有限公司（以下简称“台州荣安置业”）与方远建设集团房地产开发有限公司（以下简称“方远建设”）、浙江椒江建设房地产开发有限公司（以下简称“椒江建设”）共同合作开发台州市椒江区台州大道西侧商住地块。合作各方投资设立项目公司台州荣方建设房地产开发有限公司（以下简称“台州荣方”），台州荣方注册资本5,000万元，经营范围：房地产开发、商品房销售、房产租赁、物业管理。台州荣安置业以现金出资3,500万元，占注册资本的70%，方远建设以现金出资500万元，占注册资本的10%，椒江建设以现金出资1000万元，占注册资本的20%。

2013年12月，经三方友好协商，椒江建设、方远建设同意将其所持有的台州荣方20%、10%股权转让给台州荣安置业，转让价格分别为人民币1,000万元和500万元。此次股权转让完成后，公司持有台州荣方100%股权。

3、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

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

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
台州荣方建设房地产开发有限公司	46,271,418.88	-3,728,581.12

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	924,112.32	--	--	632,353.49
人民币	--	--	924,112.32	--	--	632,353.49
银行存款：	--	--	362,873,659.87	--	--	369,567,894.47
人民币	--	--	362,873,659.87	--	--	369,567,894.47
合计	--	--	363,797,772.19	--	--	370,200,247.96

2、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	0.00	200,000.00
合计		200,000.00

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	17,509,360.58	100%	2,593,394.61	14.81%	16,537,231.79	100%	1,166,186.72	7.05%
组合小计	17,509,360.58	100%	2,593,394.61	14.81%	16,537,231.79	100%	1,166,186.72	7.05%
合计	17,509,360.58	--	2,593,394.61	--	16,537,231.79	--	1,166,186.72	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	6,296,838.68	35.96%	314,841.93	9,750,729.31	58.96%	487,536.47
1 至 2 年	5,426,019.42	30.99%	542,601.94	6,786,502.48	41.04%	678,650.25
2 至 3 年	5,786,502.48	33.05%	1,735,950.74			
合计	17,509,360.58	--	2,593,394.61	16,537,231.79	--	1,166,186.72

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
客户一	非关联方	3,108,715.00	2-3 年	17.75%
宁波荣安实验中学	关联方	2,124,486.00	1 年以内	12.13%
客户二	非关联方	1,000,000.00	2-3 年	5.71%
客户三	非关联方	250,000.00	1-2 年	1.43%
客户四	非关联方	173,478.00	1-2 年	0.99%
合计	--	6,656,679.00	--	38.01%

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	482,770,229.65	100%	26,146,961.67	5.42%	25,795,585.68	100%	5,494,235.83	21.3%
组合小计	482,770,229.65	100%	26,146,961.67	5.42%	25,795,585.68	100%	5,494,235.83	21.3%
合计	482,770,229.65	--	26,146,961.67	--	25,795,585.68	--	5,494,235.83	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	

		(%)			(%)	
1 年以内						
其中:						
1 年以内小计	473,355,772.46	98.05%	23,667,788.62	16,013,767.05	62.08%	800,688.35
1 至 2 年	6,452,504.02	1.34%	645,250.41	2,214,882.31	8.59%	221,488.23
2 至 3 年	745,533.85	0.15%	223,660.15	1,078,941.82	4.18%	323,682.55
3 年以上	2,216,419.32	0.46%	1,610,262.49	6,487,994.50	25.15%	4,148,376.70
3 至 4 年	1,026,864.82	0.21%	616,118.89	5,571,794.50	21.6%	3,343,076.70
4 至 5 年	977,054.50	0.2%	781,643.60	554,500.00	2.15%	443,600.00
5 年以上	212,500.00	0.05%	212,500.00	361,700.00	1.4%	361,700.00
合计	482,770,229.65	--	26,146,961.67	25,795,585.68	--	5,494,235.83

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
宁波市鄞州区土地储备中心	非关联方	314,000,000.00	一年以内	65.04%
宁波市鄞州区人民政府潘火街道办事处	非关联方	100,000,000.00	一年以内	20.71%
椒江区葭沚街道繁荣村村民委员会	非关联方	30,000,000.00	一年以内	6.21%
宁波陈婆渡置业有限公司	关联方	4,000,000.00	一年以内	0.83%
台州市椒江区水利局	非关联方	2,275,000.00	一年以内	0.48%
合计	--	450,275,000.00	--	93.27%

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)

1 年以内	21,484,031.65	81.75%	8,391,657.38	89.72%
1 至 2 年	3,884,635.52	14.78%	387,025.76	4.14%
2 至 3 年	336,145.76	1.28%	573,970.96	6.14%
3 年以上	573,970.96	2.19%		
合计	26,278,783.89	--	9,352,654.10	--

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
浙江中南建设集团有限公司	非关联方	8,000,000.00	1 年以内	预付工程款
昆仑信托有限责任公司	非关联方	1,891,232.88	1 年以内	预付利息
宁波市甬城电梯安装工程有限公司	非关联方	711,650.00	1 年以内	预付工程款
宁波市鄞州钟公庙街道自来水公司	非关联方	298,355.88	3 年以上	预付工程款
杭州东合建材有限公司	非关联方	295,487.97	2-3 年	预付工程款
合计	--	11,196,726.73	--	--

6、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	3,068,820,470.80	0.00	3,068,820,470.80	5,736,565,808.42	0.00	5,736,565,808.42
开发产品	2,225,210,270.49	0.00	2,225,210,270.49	1,622,475,220.10	0.00	1,622,475,220.10
其他	17,142,191.27	0.00	17,142,191.27	2,085,380.72	0.00	2,085,380.72
合计	5,311,172,932.56	0.00	5,311,172,932.56	7,361,126,409.24	0.00	7,361,126,409.24

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
房租	750,839.76	166,873.43
合计	750,839.76	166,873.43

8、长期应收款

单位：元

种类	期末数	期初数
其他		1,334,950,865.55
合计		1,334,950,865.55

9、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
宁波同诚置业有限公司	49%	49%	267,840,420.04	220,551,947.02	47,288,473.02	0.00	-1,235,159.42
二、联营企业							
宁波陈婆渡置业有限公司	25%	25%	456,634,958.92	129,326,978.66	327,307,980.26	0.00	-2,692,019.74

10、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
宁波同诚置业有限公司	权益法	26,950,000.00	23,776,579.89	-605,228.12	23,171,351.77	49%	49%				
宁波陈婆渡置业有限公司	权益法	82,500,000.00	0.00	81,826,995.06	81,826,995.06	25%	25%				
合计	--	109,450,000.00	23,776,579.89	81,221,766.94	104,998,346.83	--	--	--			

11、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	228,866,284.53	307,862,005.22		536,728,289.75
1.房屋、建筑物	228,866,284.53	307,862,005.22		536,728,289.75
二、累计折旧和累计摊销合计	5,250,476.95	25,353,813.11		30,604,290.06
1.房屋、建筑物	5,250,476.95	25,353,813.11		30,604,290.06
三、投资性房地产账面净值合计	223,615,807.58	282,508,192.11		506,123,999.69
1.房屋、建筑物	223,615,807.58	282,509,192.11		506,123,999.69
五、投资性房地产账面价值合计	223,615,807.58	282,508,192.11		506,123,999.69
1.房屋、建筑物	223,615,807.58	282,509,192.11		506,123,999.69

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	25,353,813.11
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

12、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	18,329,729.61	983,054.61			19,312,784.22
其中：房屋及建筑物	6,312,759.34				6,312,759.34
机器设备	2,218,380.00	22,400.00			2,458,100.00
运输工具	6,357,032.00				6,357,032.00
办公设备	3,441,558.27	960,654.61			4,184,892.88
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	7,938,184.07	2,449,712.32			10,387,896.39
其中：房屋及建筑物	3,535,031.63	422,153.51			3,957,185.14
机器设备	816,014.93	240,996.09			1,057,011.02

运输工具	2,022,272.04	1,228,209.18			3,246,135.57
办公设备	1,564,865.47	558,353.54			2,127,564.66
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	10,391,545.54		--		8,924,887.83
其中：房屋及建筑物	2,777,727.71		--		2,355,574.20
机器设备	1,402,365.07		--		1,401,088.98
运输工具	4,334,759.96		--		3,110,896.43
办公设备	1,876,692.80		--		2,057,328.22
办公设备			--		
五、固定资产账面价值合计	10,391,545.54		--		8,924,887.83
其中：房屋及建筑物	2,777,727.71		--		2,355,574.20
机器设备	1,402,365.07		--		1,401,088.98
运输工具	4,334,759.96		--		3,110,896.43
办公设备	1,876,692.80		--		2,057,328.22

本期折旧额 2,449,712.32 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

13、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	1,877,287.19	734,444.45		2,611,731.64
软件	1,877,287.19	734,444.45		2,611,731.64
二、累计摊销合计	549,567.40	465,596.20		1,015,163.60
软件	549,567.40	465,596.20		1,015,163.60
三、无形资产账面净值合计	1,327,719.79	268,848.25		1,596,568.04
软件	1,327,719.79	268,848.25		1,596,568.04
软件				
无形资产账面价值合计	1,327,719.79	268,848.25		1,596,568.04
软件	1,327,719.79	268,848.25		1,596,568.04

本期摊销额 465,596.20 元。

14、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备

事项					
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	

15、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,497,601.25	1,665,105.65
可抵扣亏损	33,572,245.87	3,066,847.94
广告宣传费超过当年营业收入 15% 的部分	165,245.31	175,690.00
未实现融资收益	6,545,542.61	40,258,002.17
预提税费	54,207,962.96	78,398,979.05
小计	95,988,598.00	123,564,624.81
递延所得税负债：		
合并抵销未实现利润	22,969,462.36	9,302,666.49
小计	22,969,462.36	9,302,666.49

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	95,988,598.00		123,564,624.81	
递延所得税负债	22,969,462.36		9,302,666.49	

16、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	6,660,422.55	22,079,933.73			28,740,356.28

二、存货跌价准备	0.00			0.00
合计	6,660,422.55	22,079,933.73		28,740,356.28

17、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款		190,000,000.00
保证借款	5,000,000.00	
信用借款	300,000,000.00	
抵押、担保借款		10,000,000.00
合计	305,000,000.00	200,000,000.00

18、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
尚未支付的土地款、工程款、材料款等	742,993,107.33	1,002,723,440.68
合计	742,993,107.33	1,002,723,440.68

(2) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

应付账款期末余额中账龄一年以上的有156,255,926.63元，主要为尚未支付的工程款等。

19、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
荣安府	236,479,375.05	985,359,095.05
荣合公馆	46,659,747.00	741,976,443.00
荣安心居	41,090,548.00	644,882,598.00
荣安华府	1,539,979,668.00	1,546,106,043.00
荣安蝶园	84,105,191.55	503,563,194.55

望江南	1,276,803,428.00	458,520,134.00
其他	19,241,811.80	4,167,818.48
荣安和院	160,000.00	255,000.00
水尚阑珊		246,000.00
荣安琴湾	14,822,362.00	25,113,248.00
合计	3,259,342,131.40	4,910,189,574.08

(2) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

预收款项余额中账龄一年以上的预收款项有2,018,141,218.60元，主要为已经预收尚未交付的房款等。

20、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	11,815,767.71	70,081,631.60	58,696,536.79	23,200,862.52
二、职工福利费	16,280.00	3,516,915.43	3,522,835.43	10,360.00
三、社会保险费	56,584.53	3,323,250.00	3,323,250.00	56,584.53
四、住房公积金	29,748.00	742,678.00	742,678.00	29,748.00
六、其他	3,340.00	966,898.35	966,898.35	3,340.00
合计	11,921,720.24	78,631,373.38	67,252,198.57	23,300,895.05

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 3,340.00 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

截止报告日，工资、奖金、津贴和补贴已发放完毕。

21、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	1,725,272.98	4,424,697.19
营业税	-88,135,772.69	-136,909,045.97
企业所得税	152,973,062.51	147,874,464.50
个人所得税	478,167.25	953,936.50
城市维护建设税	-6,169,120.73	-9,584,221.85
土地增值税	214,555,488.33	123,330,912.20
教育费附加	-5,796,905.65	-9,372,498.96

地方基金	-2,055,481.76	-2,603,952.74
其他	312,845.06	157,976.25
合计	267,887,555.30	118,272,267.12

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

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

22、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
银行借款应付利息	1,886,183.85	2,277,257.82
应付往来款利息	17,152,279.22	738,894.85
合计	19,038,463.07	3,016,152.67

23、应付股利

单位：元

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

24、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
往来单位	188,090,150.93	687,810,691.44
合计	188,090,150.93	687,810,691.44

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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
荣安集团股份有限公司	4,064,888.41	600,564,888.41
合计	4,064,888.41	600,564,888.41

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位：元

单位名称	期末余额	年初余额
荣安集团股份有限公司	4,064,888.41	600,564,888.41
合计	4,064,888.41	600,564,888.41

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位：元

往来单位（项目）	期末余额	内容
浙江椒江建设房地产开发有限公司	59,544,000.00	往来款
方远建设集团房地产开发有限公司	29,652,000.00	往来款
宁波布利杰置业发展有限责任公司	7,379,101.33	往来款
台州方宁投资管理有限公司	7,379,101.33	往来款
雅戈尔置业控股有限公司	7,379,101.33	往来款
合计	111,333,303.99	

25、一年内到期的非流动负债**(1) 一年内到期的非流动负债情况**

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	71,000,000.00	450,000,000.00
合计	71,000,000.00	450,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	71,000,000.00	90,000,000.00
担保借款		360,000,000.00
合计	71,000,000.00	450,000,000.00

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
建设银行城建支行	2011年08月23日	2014年06月14日	人民币元	6.21%		26,000,000.00		26,000,000.00
建设银行城建支行	2012年02月28日	2014年06月14日	人民币元	6.21%		20,000,000.00		20,000,000.00
建设银行城建支行	2011年06月15日	2014年06月14日	人民币元	6.21%		15,000,000.00		15,000,000.00
建设银行城建支行	2011年07月29日	2014年06月14日	人民币元	6.21%		10,000,000.00		10,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	71,000,000.00	--	71,000,000.00

26、其他流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
其它		452,567.92
合计		452,567.92

27、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	70,000,000.00	521,000,000.00
保证借款		12,000,000.00
合计	70,000,000.00	533,000,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
光大银行鄞州支行	2013年11月29日	2023年10月28日	人民币元	6.88%		50,000,000.00		50,000,000.00
光大银行鄞州支行	2013年12月27日	2023年10月28日	人民币元	6.88%		20,000,000.00		20,000,000.00

合计	--	--	--	--	--	70,000,000.00	--	70,000,000.00
----	----	----	----	----	----	---------------	----	---------------

28、股本

单位：元

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

29、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	66,958,770.08		1,118,574.34	65,840,195.74
合计	66,958,770.08		1,118,574.34	65,840,195.74

资本公积说明

公司子公司台州荣安置业有限公司受让浙江椒江建设房地产开发有限公司和方远建设集团房地产开发有限公司分别持有的台州荣方建设房地产开发有限公司20%、10%股权，转让价格分别为1,000万元和500万元，转让价格与股权转让完成日台州荣方建设房地产开发有限公司账面净资产的差额1,118,574.34元冲减资本公积。

30、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积		34,515,067.37		34,515,067.37
合计		34,515,067.37		34,515,067.37

31、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,673,337,793.13	--
调整后年初未分配利润	1,673,337,793.13	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	454,512,833.26	--
减：提取法定盈余公积	34,515,067.37	
期末未分配利润	2,093,335,559.02	--

系根据报告期母公司实现的净利润551,495,456.69元，扣除截止2012年末累计未弥补亏损206,344,782.96元后，按照公司章程规定比例10%计提。

32、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	4,628,072,023.67	2,055,702,412.63
其他业务收入	13,775,669.98	352,046.66
营业成本	3,559,386,518.09	1,147,696,842.58

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发及物业管理	4,591,900,334.32	3,501,778,588.72	2,037,657,687.98	1,124,037,474.39
其他	36,171,689.35	32,183,905.72	18,044,724.65	23,657,083.39
合计	4,628,072,023.67	3,533,962,494.44	2,055,702,412.63	1,147,694,557.78

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发及物业管理	4,591,900,334.32	3,501,778,588.72	2,037,657,687.98	1,124,037,474.39
其他	36,171,689.35	32,183,905.72	18,044,724.65	23,657,083.39
合计	4,628,072,023.67	3,533,962,494.44	2,055,702,412.63	1,147,694,557.78

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江省内	4,628,072,023.67	3,533,962,494.44	1,393,664,486.63	861,379,565.65
浙江省外			662,037,926.00	286,314,992.13
合计	4,628,072,023.67	3,533,962,494.44	2,055,702,412.63	1,147,694,557.78

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	25,048,203.00	0.54%
第二名	22,846,442.00	0.49%
第三名	14,200,565.00	0.31%
第四名	10,870,707.00	0.23%
第五名	9,890,942.00	0.21%
合计	82,856,859.00	1.78%

33、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	243,703,966.32	116,438,097.50	
城市维护建设税	17,089,319.18	8,188,917.78	
教育费附加	12,217,536.26	5,856,075.59	
土地增值税	182,696,537.59	208,725,358.24	
合计	455,707,359.35	339,208,449.11	--

34、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	16,540,300.30	18,745,034.60
职工薪酬	9,623,813.33	6,911,082.82
租赁费	1,762,558.73	1,080,502.88
装修费	2,067,620.22	929,201.00
交际应酬费	6,160.00	55,265.00
销售佣金	10,174,877.40	10,529,592.00
其他	1,770,937.85	2,974,534.52
合计	41,946,267.83	41,225,212.82

35、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	43,642,963.31	34,482,578.24
交际应酬费	8,973,306.89	9,884,430.62
各项税金	14,846,986.41	4,984,748.13
办公会务费	5,408,904.26	2,424,929.32
差旅及交通费用	949,508.72	2,744,424.60
水电费	3,087,054.42	1,615,279.28
聘请中介机构费用	1,915,624.52	1,951,320.00
固定资产折旧	2,155,168.90	1,843,677.83
广告宣传费		390,125.00
信息披露费	541,250.16	650,605.00
低值易耗品摊销	1,417,011.38	263,027.30
邮电、通讯费	1,101,874.07	664,843.32
租赁费	830,830.56	1,105,914.63
其他	6,792,899.12	6,636,385.63
合计	91,663,382.72	69,642,288.90

36、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	7,378,268.45	4,057,187.30
减：利息收入	-648,835.38	-508,501.32
银行手续费	667,086.01	613,465.85
未实现融资收益摊销	-134,849,838.24	-73,543,631.82
合计	-127,453,319.16	-69,381,479.99

37、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,278,233.06	-805,723.93
处置长期股权投资产生的投资收益	1,400,000.00	106,571,159.33
合计	121,766.94	105,765,435.40

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波同诚置业有限公司	-605,228.12	-805,723.93	
宁波陈婆渡置业有限公司	-673,004.94		
合计	-1,278,233.06	-805,723.93	--

38、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	22,079,933.73	1,826,359.48
合计	22,079,933.73	1,826,359.48

39、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	2,836,174.70	142,101.00	2,836,174.70
罚款收入	44,660.00	64,300.00	44,660.00
违约金及补偿金收入	82,168.22	15,000.00	82,168.22
其他	248,126.90	147,074.13	248,126.90
合计	3,211,129.82	368,475.13	3,211,129.82

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
财政扶持资金	2,836,174.70	142,101.00	与收益相关	
合计	2,836,174.70	142,101.00	--	--

40、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
其中：固定资产处置损失		4,031.52	
对外捐赠	1,680,000.00	71,000.00	1,680,000.00
各项基金	5,025,361.83	2,617,852.97	
滞纳金及罚款	271,211.82	1,101,596.64	271,211.82
违约金损失	162,200.00	815,055.90	162,200.00
其他	5,392.70	124,147,952.16	5,392.70
合计	7,144,166.35	128,757,489.19	2,118,804.00

41、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	100,069,199.90	160,407,917.70
递延所得税调整	41,242,822.68	-81,466,230.57
合计	141,312,022.58	78,941,687.13

42、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

单位：元

项目	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	454,512,833.26	424,271,520.60
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	351,324,225.49	366,779,350.43
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	12	12
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	0.4283	0.3998
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.3310	0.3456

43、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到的往来款项等	982,141,634.50
收到庙堰地块返还的土地出让金	1,370,000,000.00
房屋租赁收入	25,896,869.10
利息收入	1,237,718.68
收到的政府补助	2,836,174.70
合计	2,382,112,396.98

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的往来款项等	1,407,125,817.38
支付的各项费用	68,819,535.25
合计	1,475,945,352.63

44、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	453,394,258.92	424,271,520.60
加：资产减值准备	22,079,933.73	1,826,359.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,803,525.43	7,411,176.59
无形资产摊销	465,596.20	323,289.63
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）		4,031.52
财务费用（收益以“-”号填列）	7,378,268.45	4,057,187.30
投资损失（收益以“-”号填列）	-121,766.94	-105,765,435.40
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	27,576,026.81	-90,709,506.12
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	13,666,795.87	9,302,666.49
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,820,151,094.69	2,317,402,692.46
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	755,149,633.25	-2,541,004,220.55
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,741,612,412.19	2,852,422,675.98
经营活动产生的现金流量净额	1,385,930,954.22	2,879,542,437.98

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	363,797,772.19	370,200,247.96
减：现金的期初余额	370,200,247.96	448,548,309.61
现金及现金等价物净增加额	-6,402,475.77	-78,348,061.65

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		20,000,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		20,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		219,505.19
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19,780,494.81
4. 取得子公司的净资产		12,143,351.49
流动资产		20,231,597.27
非流动资产		1,688,963.24
流动负债		9,777,209.02
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		321,000,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		321,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		17,000,546.33
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		303,999,453.67
4. 处置子公司的净资产		215,438,840.67
流动资产		873,214,793.23
非流动资产		815,980.77
流动负债		658,591,933.33

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	363,797,772.19	370,200,247.96

其中：库存现金	924,112.32	632,353.49
可随时用于支付的银行存款	362,873,659.87	369,567,894.47
三、期末现金及现金等价物余额	363,797,772.19	370,200,247.96

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

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

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
荣和置业集团有限公司	控股子公司	有限公司	杭州市	王久芳	房地产开发、经营，物业管理，房屋维修；批发、零售建筑材料、装潢材料，货物技术的进出口、自有房屋出租	126,800,000.00	100%	100%	76549623-9
宁波永元置业有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发、经营、物业管理，建筑、装饰材料批发、零售	180,000,000.00	100%	100%	75626488-2
宁波市人民房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发、房屋维修、物业管理；建筑材	20,000,000.00	100%	100%	25407928-1

					料、装饰材料的批发、零售				
宁波荣安房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发经营；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	255,000,000.00	100%	100%	74736040-x
宁波康园房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发、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。	500,000,000.00	100%	100%	75888656-2
宁波荣和置业有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发经营。	450,000,000.00	100%	100%	69138217-4
宁波荣居置业有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发、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。	500,000,000.00	100%	100%	69507386-2
宁波康信置业有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发、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	700,000,000.00	100%	100%	55112023-6

					外				
杭州荣安置业有限公司	控股子公司	有限公司	杭州市	王久芳	房地产开发、经营	500,000,000.00	100%	100%	56055550-6
宁波投创荣安置业有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发经营	300,000,000.00	100%	100%	55799074-2
台州荣安置业有限公司	控股子公司	有限公司	台州市	王久芳	房地产开发经营, 货物及技术的进出口	100,000,000.00	100%	100%	56589516-3
宁海荣安置业有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发经营	500,000,000.00	100%	100%	57366815-5
宁波荣安物业服务有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	物业管理、家政服务, 房地产信息咨询; 台球服务、棋牌服务; 室内外装修、水电安装、维修、家用电器维修	5,000,000.00	100%	100%	72040234-x
宁波康柏投资管理有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	实业投资、投资管理	5,000,000.00	100%	100%	56387819-1
宁波欧瑞装饰有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	刘盛领	建筑装饰工程设计、建筑装饰工程施工	6,000,000.00	100%	100%	56388919-x
宁波绿迪景观工程有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	刘盛领	景观设计, 园林工程、绿化工程、市政工程施工, 建筑装潢设计。	5,000,000.00	100%	100%	56388969-1
宁波康恺投资管理有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	实业项目投资管理; 实业项目投资	5,180,000.00	100%	100%	57366278-1
宁波荣安新材料实业有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	石墨烯, 太阳能材料的研发、销售,	20,000,000.00	100%	100%	59536146-1

					实业投资				
浙江龙游天苑建设有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	祝翠泉	房屋建筑工程专业承包、市政工程专业承包、水利水电工程专业承包、园林绿化工程专业承包、机电安装工程总承包、地基与基础工程专业承包、建筑幕墙工程专业承包。钢结构工程专业承包、土石方工程总承包、建材销售	65,000,000.00	100%	100%	66287146-2
宁波康晟房地产销售代理有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	周佩玉	房地产销售代理	6,200,000.00	100%	100%	58748423-4
宁波康美房屋租赁有限公司	控股子公司	有限公司	宁波市	王久芳	房屋租赁、物业管理	189,000,000.00	100%	100%	59157318-4
台州荣方建设房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	台州市	王久芳	房地产开发经营、物业管理、房产租赁服务	50,000,000.00	100%	100%	06563356-2

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
宁波同诚置业有限	有限公司	宁波市	钟建强	房地产开发	5,500 万元	49%	49%	非	66206554-0

公司									
二、联营企业									
宁波陈婆渡置业有限公司	宁波市	王久芳	房地产开发	33,000 万元	25%	25%	非	06293778-X	

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
宁波荣安实验中学	同一母公司	
钟卫民	关键管理人员	

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
宁波荣安实验中学	绿化工程	市场价	2,124,500.00	7.55%		

(2) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
王久芳	宁波荣安物业服务 有限公司	5,000,000.00	2013 年 09 月 16 日	2014 年 07 月 01 日	否

(3) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
荣安集团股份有限公司	1,375,500,000.00	2013 年 01 月 01 日	2013 年 12 月 31 日	
拆出				

荣安集团股份有限公司	1,972,000,000.00	2013 年 01 月 01 日	2013 年 12 月 31 日	
------------	------------------	------------------	------------------	--

(4) 其他关联交易

(1) 转让股权

2013年3月，子公司宁波荣安房地产开发有限公司与荣安集团股份有限公司签订《股权转让协议》，宁波荣安房地产开发有限公司将持有的宁波荣安机械制造有限公司10%股权转让给荣安集团股份有限公司，转让价格为170.00万元。

(2) 向关键管理人员销售商品房

单位：元

买受人	销售金额	房产项目
钟卫民	3,057,809.00	荣安府
合计	3,057,809.00	

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	宁波荣安实验中学	2,124,486.00	6,224.30		
其他应收款	宁波陈婆渡置业有限公司	4,000,000.00	200,000.00		

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	荣安集团股份有限公司	4,064,888.41	600,564,888.41
应付利息	荣安集团股份有限公司	10,614,385.06	738,894.85

九、或有事项

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

按照房地产公司经营惯例，房地产开发商为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该住房抵押贷款保证责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记手续后解除。截止2013年12月31日公司子公司所提供担保住房按揭贷款余额为665,209,952.05元，由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

十、其他重要事项

1、其他

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

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄合计	22,290,331.52	100%	2,023,118.55	9.08%	31,179,283.54	100%	1,558,964.18	5%
组合小计	22,290,331.52	100%	2,023,118.55	9.08%	31,179,283.54	100%	1,558,964.18	5%
合计	22,290,331.52	--	2,023,118.55	--	31,179,283.54	--	1,558,964.18	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	4,118,292.13	18.48%	205,914.61	31,179,283.54	100%	1,558,964.18
1 至 2 年	18,172,039.39	81.52%	1,817,203.94			
合计	22,290,331.52	--	2,023,118.55	31,179,283.54	--	1,558,964.18

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
宁波欧瑞装饰有限公司	子公司	18,172,039.39	一至二年	81.52%
宁波荣和置业有限公司	子公司	1,630,852.51	一年以内	7.32%
宁波荣居置业有限公司	子公司	1,434,439.63	一年以内	6.44%
宁波康园房地产开发有限公司	子公司	1,052,999.99	一年以内	4.72%
合计	--	22,290,331.52	--	100%

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	3,791,585,390.28	100%	190,241,069.51	5.02%	3,811,679,403.00	100%	191,519,496.55	5.02%
组合小计	3,791,585,390.28	100%	190,241,069.51	5.02%	3,811,679,403.00	100%	191,519,496.55	5.02%
合计	3,791,585,390.28	--	190,241,069.51	--	3,811,679,403.00	--	191,519,496.55	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	3,790,373,062.28	99.97%	189,518,653.11	3,809,939,755.00	99.96%	190,496,987.75
1 至 2 年	330,180.00	0.01%	33,018.00	31,880.00		3,188.00
2 至 3 年	29,520.00	0%	8,856.00	17,800.00		5,340.00
3 年以上	852,628.00	0.02%	680,542.40	1,689,968.00	0.04%	1,013,980.80
3 至 4 年	7,800.00	0%	4,680.00	1,689,968.00	0.04%	1,013,980.80
4 至 5 年	844,828.00	0.02%	675,862.40			
合计	3,791,585,390.28	--	190,241,069.51	3,811,679,403.00	--	191,519,496.55

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
宁波荣安房地产开发有 限公司	子公司	1,344,365,511.68	3 年以内	35.46%
宁波康信置业有限公司	子公司	543,286,765.83	1 至 2 年	14.33%
台州荣安置业有限公司	子公司	509,677,488.95	1 年以内	13.44%
宁海荣安置业有限公司	子公司	462,935,457.53	2 年以内	12.21%
宁波康园房地产开发有 限公司	子公司	447,526,205.61	1 年以内	11.8%
合计	--	3,307,791,429.60	--	87.24%

(3) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
宁波荣安房地产开发有 限公司	子公司	1,344,365,511.68	35.46%

宁波康信置业有限公司	子公司	543,286,765.83	14.33%
台州荣安置业有限公司	子公司	509,677,488.95	13.44%
宁海荣安置业有限公司	子公司	462,935,457.53	12.21%
宁波康园房地产开发有限公司	子公司	447,526,205.61	11.8%
宁波康恺投资管理有限公司	子公司	160,000,000.00	4.22%
荣和置业集团有限公司	子公司	151,405,177.76	3.99%
宁波投创荣安置业有限公司	子公司	146,703,740.50	3.87%
宁波康柏投资管理有限公司	子公司	15,050,000.00	0.4%
宁波荣安物业服务有限公司	子公司	8,710,000.00	0.23%
宁波人民房地产开发有限公司	子公司	2,685.60	
宁波康晟房地产销售代理有限公司	子公司	960.00	
合计	--	3,789,663,993.46	99.95%

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
荣和置业集团有限公司	成本法	219,022,581.90	219,022,581.90		219,022,581.90	100%	100%				
宁波荣安物业管理有限公司	成本法	1,950,614.81	1,950,614.81		1,950,614.81	70%	70%				
宁波永元置业有限公司	成本法	12,687,481.16	12,687,481.16		12,687,481.16	5%	5%				
宁波市人民房地产开发有限公司	成本法	299,415,066.79	299,415,066.79		299,415,066.79	90%	90%				
宁波荣安	成本法	870,293,000.00	870,293,000.00		870,293,000.00	100%	100%				

房地产开发有限公司		60.72	60.72		60.72						
宁波康园房地产开发有限公司	成本法	679,955,952.10	679,955,952.10		679,955,952.10	48.6%	48.6%				
宁波康柏投资管理有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				
宁波康信置业有限公司	成本法	280,000,000.00	280,000,000.00		280,000,000.00	40%	40%				
宁波康恺投资管理有限公司	成本法	5,180,000.00	5,180,000.00		5,180,000.00	100%	100%				
宁波康晟房地产销售代理有限公司	成本法	6,200,000.00	6,200,000.00		6,200,000.00	100%	100%				
宁波荣安新材料实业有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100%	100%				
宁波同诚置业有限公司	权益法	44,004,654.74	41,233,379.33	-605,228.12	40,628,151.21	49%	49%				
合计	--	2,443,709,412.22	2,440,938,136.81	-605,228.12	2,440,332,908.69	--	--	--			

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	24,145,995.85	118,211,099.09
其他业务收入	92,200,000.00	143,393,318.99
合计	116,345,995.85	261,604,418.08
营业成本	21,950,905.29	107,718,263.99

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
建筑材料	24,145,995.85	21,950,905.29	118,211,099.09	107,718,263.99
合计	24,145,995.85	21,950,905.29	118,211,099.09	107,718,263.99

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
建筑材料	24,145,995.85	21,950,905.29	118,211,099.09	107,718,263.99
合计	24,145,995.85	21,950,905.29	118,211,099.09	107,718,263.99

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江省内	24,145,995.85	21,950,905.29	118,211,099.09	107,718,263.99
合计	24,145,995.85	21,950,905.29	118,211,099.09	107,718,263.99

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	43,902,489.61	37.73%
第二名	26,552,238.89	22.82%
第三名	19,817,921.88	17.03%
第四名	17,100,000.00	14.7%
第五名	5,600,000.00	4.81%
合计	112,972,650.38	97.09%

5、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	480,228,408.78	660,524,822.91
权益法核算的长期股权投资收益	-605,228.12	-805,723.93
处置长期股权投资产生的投资收益		-101,985,849.87
合计	479,623,180.66	557,733,249.11

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波康园房地产开发有限公司	67,763,182.94	338,306,549.14	
宁波荣安房地产开发有限公司	412,465,225.84	0.00	
江苏荣安置业有限公司		322,218,273.77	
合计	480,228,408.78	660,524,822.91	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波同诚置业有限公司	-605,228.12	-805,723.93	
合计	-605,228.12	-805,723.93	--

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	551,495,456.69	569,940,000.31
加：资产减值准备	-814,272.67	113,553,552.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,432,166.23	1,174,269.90
无形资产摊销	464,079.49	322,356.27
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）		3,606.32

投资损失（收益以“-”号填列）	-479,623,180.66	-557,733,249.11
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-42,641.23	-422,343.70
存货的减少（增加以“-”号填列）	162,642.99	7,358,425.68
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	15,567,756.49	-2,186,439,739.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-310,822,845.73	2,874,139,002.46
经营活动产生的现金流量净额	-222,180,838.40	821,895,880.33
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	27,175,483.11	28,855,855.78
减：现金的期初余额	28,855,855.78	58,988,941.63
现金及现金等价物净增加额	-1,680,372.67	-30,133,085.85

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	1,400,000.00	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,836,174.70	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,743,849.40	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	134,849,838.24	
减：所得税影响额	34,153,555.77	
合计	103,188,607.77	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
房产销售代理	1,820,000.00	财政扶持
物业管理	746,174.70	财政扶持
景观工程	250,000.00	财政扶持
建筑工程	20,000.00	财政扶持

2、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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	454,512,833.26	424,271,520.60	3,254,998,317.13	2,801,604,058.21
按国际会计准则调整的项目及金额				

(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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	454,512,833.26	424,271,520.60	3,254,998,317.13	2,801,604,058.21
按境外会计准则调整的项目及金额				

3、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	15.01%	0.4283	0.4283
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.6%	0.331	0.331

4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

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

单位：元

序号	财务报表项目	期末余额/ 本期金额	年初余额/ 上期金额	变动率 (+/-)
(1)	其他应收款	456,623,267.98	20,301,349.85	2,149.23%
(2)	投资性房地产	506,123,999.69	223,615,807.58	126.34%
(3)	预收账款	3,259,342,131.40	4,910,189,574.08	-33.62%
(4)	营业收入	4,641,847,693.65	2,056,054,459.29	125.76%
	营业成本	3,559,386,518.09	1,147,696,842.58	210.13%
(5)	营业税金及附加	455,707,359.35	339,208,449.11	34.34%

(6)	管理费用	91,663,382.72	69,642,288.90	31.62%
(7)	财务费用	-127,453,319.16	-69,381,479.99	83.70%
(8)	所得税费用	141,312,022.58	78,941,687.13	79.01%

(1) 其他应收款期末余额较年初余额增加2,149.23%，主要原因系报告期末支付宁波市鄞州区土地储备中心31,400.00万元以及宁波市鄞州区人民政府潘火街道办事处10,000.00万元的拍地保证金。

(2) 投资性房地产期末余额较年初余额增加126.34%，主要原因本公司开发建设的杭州江干区钱江新城A-03-4地块（杭州荣安大厦）于2013年1月完工交付，并用于出租转入投资性房地产核算。

(3) 预收款项期末余额比年初余额减少33.62%，主要原因系报告期“荣安心居”、“荣安蝶园”、“荣安华府”、“荣合公馆”等开发项目交付结转营业收入所致。

(4) 营业收入和营业成本本期金额较上期金额分别增加125.76%、210.13%，主要原因系报告期“荣安府”、“荣安心居”、“荣安蝶园”、“荣安华府”、“荣合公馆”等开发项目于报告期交付，而于上期交付的开发项目相对较少所致。

(5) 营业税金及附加本期金额较上期金额增加34.34%，主要原因系报告期营业收入增长，相应的营业税及附加以及土地增值税增加所致。

(6) 管理费用本期金额较上期金额增加31.62%，主要原因系报告期营业收入增长，相应的各项税费以及职工薪酬增加所致。

(7) 财务费用本期金额较上期金额减少83.70%，如财务报表附注五、32所述，公司于报告期确认未实现融资收益较上年增加所致。

(8) 所得税费用本期金额较上期金额增加79.01%，主要原因系报告期营业收入增长，相应的所得税费用增加所致。

第十一节 备查文件目录

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

荣安地产股份有限公司董事会

董事长：王久芳

二〇一四年三月四日