



荣安地产股份有限公司
RONGAN PROPERTY CO., LTD.

证券代码：000517 证券简称：荣安地产

2010 年度报告

Annual Report 2010

荣安地产股份有限公司董事会

二〇一一年四月



目 录

一、 重要提示.....	2
二、 公司基本情况简介.....	2
三、 会计数据和业务数据摘要.....	3
四、 股本变动及股东情况.....	5
五、 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	10
六、 公司治理结构.....	14
七、 股东大会情况简介.....	16
八、 董事会报告.....	16
九、 监事会报告.....	24
十、 重要事项.....	25
十一、 财务报告.....	33
十二、 备查文件目录.....	96



一、重要提示

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

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

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议。

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
牛小军	董事	其他公务	胡约翰

公司董事长王久芳先生、主管会计工作负责人宋长虹先生及会计机构负责人（会计主管人员）苏小明先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况简介

- 公司的法定中文名称：**荣安地产股份有限公司**
- 公司的法定英文名称：**RONGAN PROPERTY CO., LTD.**
- 英文缩写：**RONGAN PROPERTY**
- 公司法定代表人：**王久芳**
- 公司董事会秘书：**胡约翰**

证券事务代表：**吴 颖**

联系地址：**浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 15 楼**

电 话：**0574-87312566**

传 真：**0574-87310668**

电子信箱：**stock000517@163.com**

公司互联网网址：**<http://www.rongan.com.cn/>**

- 公司注册地址：**浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号（14-12）**

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

邮政编码：**315010**

- 公司选定的信息披露报纸名称：**《中国证券报》和《证券时报》**
- 登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：**<http://www.cninfo.com.cn/>**
- 公司年度报告备置地点：**证券事务部**
- 公司股票上市交易所：**深圳证券交易所**



股票简称：荣安地产

股票代码：000517

●公司首次注册登记日期：1989 年 5 月 19 日

注册地址：庄桥宁慈公路边

最近变更注册登记日期：2010 年 3 月 18 日

注册地址：浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号（14-12）

●企业法人营业执照注册号：330200000013909

●税务登记号码：国税甬字 330204144068565 号、甬地税字 330204144068565 号

●组织机构代码：14406856—5

●公司聘请的会计师事务所名称：江苏天衡会计师事务所有限公司

办公地址：南京市正洪街十八号东宇大厦八楼

三、会计数据和业务数据摘要

（一）本年度利润总额、净利润及其构成

单位：人民币元

项目	2010 年度
营业利润	341,034,034.72
利润总额	338,245,854.69
归属于上市公司股东的净利润	246,566,355.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	248,858,674.68
经营活动产生的现金流量净额	-1,994,940,027.81

注：非经常性损益的项目及金额包括：

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-1,908.80
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	36,544.54
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,786,271.23
所得税影响额	459,316.18
合计	-2,292,319.31



(二) 截至报告期末公司前三年的主要会计数据和财务指标

1、主要会计数据

单位：人民币元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
营业总收入 (元)	1,249,938,654.88	1,991,553,448.30	-37.24%	244,934,345.45
利润总额 (元)	338,245,854.69	1,076,590,682.37	-68.58%	48,876,979.26
归属于上市公司股东的净利润 (元)	246,566,355.37	811,639,304.14	-69.62%	29,653,652.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	248,858,674.68	754,329,819.44	-67.01%	28,387,400.56
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-1,994,940,027.81	-1,082,750,805.24	-84.25%	231,111,865.25
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减 (%)	2008 年末
总资产 (元)	7,180,620,065.29	5,014,819,884.50	43.19%	2,742,377,317.02
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	1,905,623,270.42	1,659,056,915.05	14.86%	877,878,953.43
股本 (股)	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00	0.00%	828,000,000.00

2、主要财务指标

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
基本每股收益 (元/股)	0.2323	0.8252	-71.85%	0.0358
稀释每股收益 (元/股)	0.2323	0.8252	-71.85%	0.0358
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.2345	0.7668	-69.42%	0.0343
加权平均净资产收益率 (%)	13.83%	64.35%	-50.52%	3.92%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	13.96%	59.80%	-45.84%	3.75%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-1.8797	-1.0202	-84.25%	0.2791
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减 (%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.7955	1.5632	14.86%	1.0602



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

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		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	13.83%	0.2323	0.2323
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.96%	0.2345	0.2345

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、报告期公司股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)	本次变动后	
	数量	比例		其他	数量
一、有限售条件股份	938,751,686	88.45%	-30,696,353	908,055,333	85.56%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0.00%
2、国有法人持股	70,733,287	6.66%	9,223,892	670,001,061	7.53%
3、其他内资持股	868,018,399	81.79%	-39,920,245	841,054,212	78.03%
其中：境内非国有法人持股	862,989,985	81.31%	-34,989,985	840,956,058	78.02%
境内自然人持股	5,028,414	0.47%	-4,930,260	98,154	0.01%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0.00%
5、高管股份	0	0.00%	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	122,555,809	11.55%	30,696,353	153,252,162	14.44%
1、人民币普通股	122,555,809	11.55%	30,696,353	153,252,162	14.44%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0.00%
三、股份总数	1,061,307,495	100.00%	0	1,061,307,495	100.00%

注1：报告期内，上海银通创业发展有限公司等61家股东共计30,696,353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30,696,353股，无限售条件股份相应增加30,696,353股。

注2：深圳市胜启投资有限公司等23家股东所持有限售条件股份于2010年9月11日限售期满，但由于上述股东未及时提供相关材料或尚未委托公司申请办理解除股份限售手续等原因，该部分股东所持限售股份尚未流通。



限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
钟英方	154,328	154,328	0	0	股改承诺	2010-09-16
罗帅	462,985	462,985	0	0	股改承诺	2010-09-16
王威超	293,225	293,225	0	0	股改承诺	2010-09-16
王维仁	277,791	277,791	0	0	股改承诺	2010-09-16
龚月芳	7,717	7,717	0	0	股改承诺	2010-09-16
王霄	231,493	231,493	0	0	股改承诺	2010-09-16
王玉	61,731	61,731	0	0	股改承诺	2010-09-16
张荣华	23,149	23,149	0	0	股改承诺	2010-09-16
尹珍英	277,791	277,791	0	0	股改承诺	2010-09-16
林爱娟	15,433	15,433	0	0	股改承诺	2010-09-16
郭忆萍	154,328	154,328	0	0	股改承诺	2010-09-16
王群	2,731,612	2,731,612	0	0	股改承诺	2010-09-16
黄华珍	1,543,282	1,543,282	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海左右印务有限公司	77,163	77,163	0	0	股改承诺	2010-09-16
哈尔滨市香山经贸发展有限公司	30,866	30,866	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海云滨贸易有限公司	77,163	77,163	0	0	股改承诺	2010-09-16
长春市朝阳区东方家俱厂	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海浦东双泰实业有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海紫江文教用品厂	154,328	154,328	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海云琦实业有限公司	462,985	462,985	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海丽盈工贸有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海浩洲货物运输代理有限公司	154,328	154,328	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海和康货运代理有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海星劳蕾信实业有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
江西洪都航空工业集团有限责任公司	843,156	843,156	0	0	股改承诺	2010-09-16
哈尔滨市中宇工贸有限公司	46,299	46,299	0	0	股改承诺	2010-09-16
无锡中氏机械有限公司	200,627	200,627	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海远大科技投资有限公司	293,225	293,225	0	0	股改承诺	2010-09-16
北京每日焦点影视策划中心	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
杭州龙鑫贸易有限公司	1,543,282	1,543,282	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海嘉舟贸易有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
盐城市德邦茧丝绸有限公司	154,328	154,328	0	0	股改承诺	2010-09-16
哈尔滨兴华科技开发有限公司	15,432	15,432	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海联丰商行	243,066	243,066	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海康源仪表机电设备有限公司	30,866	30,866	0	0	股改承诺	2010-09-16
无锡市崇安区槐古塑料厂	30,866	30,866	0	0	股改承诺	2010-09-16
象山农房有限公司	37,827	37,827	0	0	股改承诺	2010-09-16
华能综合产业公司	1,543,282	1,543,282	0	0	股改承诺	2010-09-16
奉化市汇仁汽车部件制造有限公司	140,527	140,527	0	0	股改承诺	2010-09-16
宁波市鄞州慈翔摩托车配件有限公司	281,053	281,053	0	0	股改承诺	2010-09-16
宁波市建设集团股份有限公司	194,453	194,453	0	0	股改承诺	2010-09-16
哈尔滨市汇鼎经贸有限公司	77,163	77,163	0	0	股改承诺	2010-09-16
余姚市丈亭微型电机厂	28,105	28,105	0	0	股改承诺	2010-09-16
哈尔滨占鑫科技开发有限公司	61,731	61,731	0	0	股改承诺	2010-09-16
哈尔滨金利科技有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
哈尔滨冠凯经贸有限公司	92,596	92,596	0	0	股改承诺	2010-09-16
哈尔滨市嘉滨广告有限公司	61,731	61,731	0	0	股改承诺	2010-09-16
浙江省东阳市华懿工贸有限公司	46,299	46,299	0	0	股改承诺	2010-09-16
宁波港集团有限公司	2,673,738	2,673,738	0	0	股改承诺	2010-09-16
宁波海曙万达营销策划有限公司	63,363	63,363	0	0	股改承诺	2010-09-16
慈溪市永杰机械设备有限公司	3,071,430	3,071,430	0	0	股改承诺	2010-09-16
深圳市保银投资发展有限公司	1,697,612	1,697,612	0	0	股改承诺	2010-09-16
北京市京叶商贸有限责任公司	77,163	77,163	0	0	股改承诺	2010-09-16



深圳市中金岭南有色金属股份有限公司	1,215,335	1,215,335	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海和讯工程技术有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海雨朵贸易有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海德金化轻贸易有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海泰德科技实业有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
海申机电总厂(象山)	2,435,793	2,435,793	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海鼎立实业发展有限公司	2,006,267	2,006,267	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海银通创业发展有限公司	3,372,072	3,372,072	0	0	股改承诺	2010-09-16
合计	30,696,353	30,696,353	0	0	—	—

2、股票发行与上市情况

(1) 截止报告期末的前三年公司发行股票情况

2008年12月，公司重大资产出售、向荣安集团股份有限公司发行股份购买资产的重组方案获中国证监会核准同意。根据重组方案，公司向荣安集团股份有限公司非公开发行82,800万股股份购买其持有的八家公司的股权及三处房产。

2009年4月10日，公司向荣安集团股份有限公司发行82,800万股股份在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕股份登记手续。

2009年6月2日，公司披露《非公开发行股票发行情况报告书》，公司重大资产出售暨以新增股份购买资产的重组方案已全部实施完毕。荣安集团股份有限公司持有本公司82,800万股股份，占公司总股本的78.02%，成为本公司的绝对控股股东。

2009年9月11日，公司股票在深圳证券交易所恢复上市。

(2) 报告期内公司无因送股、转增股本、配股、增发新股等原因引起公司股份总数及结构变动、公司资产负债结构变动的情况。

(3) 公司无内部职工股。

(二) 股东情况介绍

1、报告期末公司股东总数及前十名股东情况

单位：股

股东总数	26,443				
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
荣安集团股份有限公司	境内非国有法人	78.02%	828,000,000	828,000,000	331,500,000
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	6.00%	63,667,851	63,667,851	63,667,851
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	7,760,000
北京市华远集团有限公司	国有法人	0.31%	3,333,210	3,333,210	0
宁波港集团有限公司	国有法人	0.25%	2,673,738	0	0
严韩庆	境内自然人	0.24%	2,502,067	0	0
陆玉芝	境内自然人	0.16%	1,741,629	0	0
深圳市保银投资发展有限公司	境内非国有法人	0.16%	1,697,612	0	1,697,600
李建南	境内自然人	0.15%	1,567,143	0	0
李建伟	境内自然人	0.15%	1,552,486	0	0



前 10 名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
宁波港集团有限公司	2,673,738	人民币普通股
严韩庆	2,502,067	人民币普通股
陆玉芝	1,741,629	人民币普通股
深圳市保银投资发展有限公司	1,697,612	人民币普通股
李建南	1,567,143	人民币普通股
李建伟	1,552,486	人民币普通股
华能综合产业公司	1,543,282	人民币普通股
宁波北远投资有限公司	1,460,000	人民币普通股
张慧	1,378,623	人民币普通股
管俊闻	1,207,080	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、前 10 名股东中，公司第一大股东荣安集团股份有限公司与其他股东不存在关联关系。 2、公司第二大股东深圳市新海投资控股有限公司系公司第四大股东北京市华远集团有限公司控股企业。 3、本公司未知其他前 10 名股东之间及前 10 名无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

注：①2011年2月25日，公司控股股东荣安集团股份有限公司因经营管理需要，将其所持有的本公司6666.6667万股限售流通股质押给联华国际信托有限公司。质押期自2011年2月25日至质权人申请解除质押登记为止。②2011年3月29日，公司控股股东荣安集团股份有限公司因经营管理需要，将其所持有的本公司2000万股限售流通股质押给深圳发展银行股份有限公司宁波鄞州支行。质押期自2011年3月29日至质权人申请解除质押登记为止。截止本报告披露日，该公司所持本公司股权累计质押股数为41816.6667万股，占该公司所持本公司股份的50.50%，占本公司总股份的39.40%。

2、控股股东情况介绍

股东名称：荣安集团股份有限公司

法定代表人：王久芳

成立日期：1999年11月

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

注册资本：50,000万元

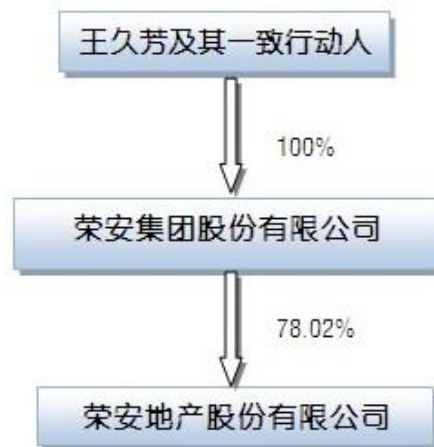
股权结构：	股东名称	占总股本的比例
	王久芳及其一致行动人	100%

3、实际控制人情况介绍

王久芳，男，1963年12月出生，汉族，大专，高级经济师、高级工程师。现任荣安集团股份有限公司董事长、荣安地产股份有限公司董事长兼总经理。曾任荣安集团股份有限公司总裁、董事长。现任社会职务：浙江省政协委员、宁波市政协委员、浙江省工商联常委、宁波市工商联副会长、宁波市企业家协会副会长。



4、公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、报告期内，公司控股股东未发生变更。

6、前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	荣安集团股份有限公司	828,000,000	2014年9月11日	0	见本节注1
2	深圳市新海投资控股有限公司	63,667,851	2012年9月11日	0	见本节注2
3	深圳市胜启投资有限公司	9,917,689	见本节注3	0	见本节注3
4	北京市华远集团有限公司	3,333,210	2012年9月11日	0	见本节注2
5	上海嘉年华纺织品有限公司（注4）	999,741	见本节注3	0	见本节注3
6	洛阳北方企业集团有限公司	357,504	见本节注3	0	见本节注3
7	上海乔立电子有限公司	309,184	见本节注3	0	见本节注3
8	无锡市七星防盗紧固件有限公司	196,307	见本节注3	0	见本节注3
9	沈阳市运通文具经销部	157,046	见本节注3	0	见本节注3
10	国营湘陵机械厂	142,998	见本节注3	0	见本节注3

注1：公司控股股东荣安集团股份有限公司所持本公司股份自公司股票恢复上市之日（2009年9月11日）起六十个月内不得转让或上市交易，上述锁定期届满后的六十个月内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于15元，公司因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。

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

注3：根据本公司股权分置改革方案相关承诺，公司其他有限售条件股份股东其所持公司股份自公司股票恢复上市之日起一年内不转让或上市交易。公司已于2010年9月办理了公司本次有限售条件流通股



的第一次申请上市流通手续，上市流通日期为 2010 年 9 月 16 日（具体公告内容详见 2010 年 9 月 15 日的《中国证券报》和《证券时报》）。上表所列除荣安集团股份有限公司、深圳市新海投资控股有限公司及北京市华远集团有限公司之外的其他七家股东因未及时提供相关材料或尚未委托公司申请办理解除股份限售手续等原因，其所持限售股份尚未流通。

注 4：2010 年 10 月 26 日，根据（2010）浦民六（商）初字第 834 号《民事判决书》，公司原股东上海嘉年华纺织品有限公司所持有的本公司股票 999,741 股被裁定划转给张永圻先生，并于 2011 年 3 月 8 日并办理了证券过户登记手续。

五、董事、监事、高级管理人员和员工情况

（一）基本情况

1、公司董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期	年末持股数	年初持股数
王久芳	董事长、总经理	男	48	2007.10—2011.05	0	0
王麟山	董事	男	54	2007.10—2011.05	0	0
牛小军	董事	男	58	2007.10—2011.05	0	0
胡约翰	董事、董事会秘书、副总经理	男	39	2007.10—2011.05	0	0
蓝冬海	董事	男	35	2007.10—2011.05	0	0
俞康麒	职工董事	男	41	2009.06—2011.05	0	0
沈成德	独立董事	男	48	2007.10—2011.05	0	0
吴泉能	独立董事	男	39	2007.10—2011.05	0	0
李忠尔	独立董事	男	45	2007.10—2011.05	0	0
王信忠	监事会主席	男	58	2007.10—2011.05	0	0
哈保民	监事	男	56	2009.06—2011.05	0	0
余亚萍	监事	女	47	2009.06—2011.05	0	0
苏小明	职工监事	男	45	2009.11—2011.05	0	0
刘生波	职工监事	男	33	2009.05—2011.05	0	0
钟卫民	副总经理	男	39	2009.05—2011.05	0	0
宋长虹	财务总监	男	40	2009.05—2011.05	0	0



2、董事、监事在股东单位任职情况

姓名	任职单位	职务	任职期间
王久芳	荣安集团股份有限公司	董事长	1999. 11 至今
王麟山	荣安集团股份有限公司	执行总裁	2011. 01 至今
牛小军	北京市华远集团有限公司	副总经理	2004. 03 至今
王信忠	荣安集团股份有限公司	副总裁	2011. 01 至今
哈保民	北京市华远集团有限公司	总经理助理兼办公室主任、工会主席	2006. 05 至今
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. 05 至今

3、董事、监事、高级管理人员主要工作经历

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董事长兼总经理。曾任荣安集团股份有限公司总裁、董事长。现任社会职务：浙江省政协委员、宁波市政协委员、浙江省工商联常委、宁波市工商联副会长、宁波市企业家协会副会长。

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七届董事会董事、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七届董事会董事、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七届董事会董事、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。

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董事。曾任荣安集团股份有限公司董事长秘书、总裁助理、副总裁等职。

俞康麒，男，1970年8月出生，汉族，大学本科，高级工程师、造价工程师。现任荣安地产股份有限公司职工董事。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。

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。现任香溢融通控股集团股份有限公司副总经理，荣安地产股份有限公司第七届董事会独立董事，宁波波导股份有限公司（600130 sh）、浙江国祥制冷工业股份有限公司（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。



吴泉能，男，1972 年 4 月出生，汉族，美国宾西法尼亚大学法学院法学硕士。现为奋迅律师事务所律师，任荣安地产股份有限公司第七届董事会独立董事。曾就职于司法部律师司律师业务处，并曾担任数家跨国企业、大型外商投资企业及多家民营企业的常年法律顾问及北京一家拟上市公司的独立董事。

李忠尔，男，1966 年 4 月出生，汉族，中共党员，硕士学位，注册税务师。现任宁波中瑞税务师事务所有限公司董事长、荣安地产股份有限公司第七届董事会独立董事，中国注册税务师协会理事，宁波市注册税务师协会常务理事，中国注册税务师考试委员会专家组成员，宁波城市职业技术学院客座教授。曾任宁波市财政税务学校教科科科长、宁波市税务事事务所代理三部经理。

王信忠，男，1953 年 10 月出生，汉族，高级经济师。现任荣安地产股份有限公司第七届监事会主席、荣安集团股份有限公司副总裁。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七届监事会监事、北京市华远集团有限公司总经理助理兼办公室主任、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七届监事会监事、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。

苏小明，男，1966 年 5 月出生，汉族，大学本科，会计师。现任荣安地产股份有限公司第七届监事会职工监事、财务资金部副经理。曾任浙江省水产加工贮运公司结算中心副主任、荣安集团股份有限公司财务科副经理。

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七届监事会职工监事、综合管理部副经理。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。

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副总经理兼苏州地区公司总经理。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、副总裁等职。

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等职。

4、年度报酬情况

公司高级管理人员的薪酬是根据行业总体薪酬水平和公司薪酬管理制度按规定发放。

公司独立董事津贴是根据行业总体薪酬水平和上市公司一般发放标准，由公司董事会会议审议同意并



提交股东大会审议通过后按规定发放。在公司内任其他职务的董事、监事的薪酬按照其所任的其他职务根据公司薪酬管理制度发放。

报告期内，第七届董事、监事和高级管理人员在公司领取报酬或津贴的总人数为 12 人，税前年度报酬或津贴总额为 702 万元。

姓名	职务	税前年度报酬总额（万元）
王麟山	董事、原总经理	110
胡约翰	董事、董事会秘书、副总经理	88
蓝冬海	董事	88
俞康麒	职工董事	88
王信忠	监事会主席、原宁波荣安物业管理有限公司总经理	88
苏小明	职工监事	27
刘生波	职工监事	22
钟卫民	副总经理	88
宋长虹	财务总监	88
沈成德	独立董事	5
吴泉能	独立董事	5
李忠尔	独立董事	5

报告期内不在公司领取报酬的人员有：公司董事长王久芳，董事牛小军，监事哈保民，监事余亚萍，上述人员均在其所在单位领取报酬。

5、报告期内，董事、监事、高管人员变动情况

(1) 2011 年 1 月 21 日，王麟山先生因工作变动原因向公司递交辞职报告，申请辞去公司总经理职务。

(2) 2011 年 1 月 27 日，公司召开第七届董事会 2011 年第一次临时会议，聘任王久芳先生为公司总经理。

(二) 公司员工情况

截止 2010 年 12 月 31 日，公司员工总数 475 人，其中：建筑工程人员 75 人，销售策划人员 50 人，技术人员 35 人，财务人员 17 人，企业管理人员 95 人。上述人员中，中专以上学历人员 213 人，其中，高级工程师 5 人，博士 1 人，硕士 6 人，本科 107 人，大专 88 人。

截止 2010 年 12 月 31 日，公司已办理退休手续职工 251 人。



六、公司治理结构

（一）公司治理情况

本公司严格按照《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，一直致力于健全公司治理制度，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。2010年，是公司的“管理提升年”，为实现管理第一，品质第一，服务第一的管理目标，公司本着“优秀管理，全员参与”的精神，围绕以经营管理“标准化”、“制度化”、“规范化”、“信息化”为工作主线的指导思想，以标准化体系建设为切入点，对照国际、国内一流企业标准，探讨并研究制定符合公司实际的管理标准，以进一步夯实公司经营管理的基礎。2010年下半年，公司还聘请了房地产专业管理咨询机构对公司组织管控、内部流程、计划运营、绩效薪酬、公司信息化等五大方面进行了梳理和修订，进一步提升了公司的管理水平，完善了公司的内部控制制度。

公司的内部控制制度贯穿于生产经营活动的各个方面，包括但不限于采购、存储、销售等经营环节的流程控制；财务核算、资金风险管理等财务活动控制；生产、服务和质量体系流程控制；内部审计、人力资源、信息安全等其他控制；控股子公司管理、关联交易、信息披露、重大投资等重点控制活动的控制。报告期内，公司董事会还审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《内幕信息及知情人管理制度》、《董事、监事和高级管理人员持有和买卖本公司证券管理办法》等制度。

本报告期，公司法人治理结构的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在差异；不存在因部分改制等原因而形成的同业竞争和关联交易问题；公司已建立年报信息披露重大差错责任追究机制，明确了对年报信息披露责任人的问责措施，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充等情况。

（二）公司独立董事履职情况

报告期内，公司第七届独立董事能按照中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的要求，关注公司经营管理、财务状况和法人治理结构，能够按时参加公司董事会会议和股东大会，积极征询和听取公司其他董事、监事及高级管理人员的意见，为董事会的规范运作和科学决策起到了积极作用。

第七届独立董事出席董事会会议的情况：

独立董事	本年应参加董事会会议次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）
沈成德	17	17	0	0
吴泉能	17	16	1	0
李忠尔	17	17	0	0

（三）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、资产：本公司资产完整，与控股股东产权关系明确。



3、人员：本公司与控股股东在劳动、人事及薪酬方面相互独立。

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。

（四）公司内部控制自我评估

1、内部控制自我评价报告

董事会认为，公司建立了较为完善的内部控制体系，符合国家有关法律、行政法规和部门规章的要求，内控制度具有合法性、合理性和有效性，能够适应公司经营管理的要求。公司的法人治理、生产经营、信息披露和重大事项等活动严格按照公司各项内控制度的规定进行，并且活动各环节可能存在的内外部风险得到了合理控制，能够预防和及时发现、纠正公司运营过程中可能出现的差错，保护公司资产的安全和完整。因此，公司的内部控制是有效的。随着公司的不断壮大发展，证券市场监管要求的提高，公司将进一步深化管理，完善内部控制制度，使之适应国家法律、法规的要求和公司不断发展和管理的需要，切实保障投资者的合法权益，使公司内部控制得以有效实施，保证公司持续、稳定、健康发展。

详细内容请见巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn/>) 上与本报告同日披露的公司《2010 年度内部控制自我评价报告》。

2、评价意见

（1）独立董事对公司内部控制自我评价的意见

根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》、《关于做好上市公司 2010 年年度报告披露工作的通知》的有关规定，公司独立董事在了解公司内部控制实施相关情况 after，认为：公司内部控制自我评价报告真实、完整地反映了公司内部控制制度建立、健全和执行的现状及目前存在的主要问题；对内部控制的总体评价是客观、准确的。

（2）监事会对公司内部控制自我评价的意见

根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》、《关于做好上市公司 2010 年年度报告披露工作的通知》的有关规定，监事会对《2010 年度内部控制自我评价报告》进行认真审议和核实，认为：公司内部控制自我评价报告真实、完整地反映了公司内部控制制度建立、健全和执行的现状及目前存在的主要问题；对内部控制的总体评价是客观、准确的。

3、董事会对内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。本公司内部控制的目标是：保证企业经营管理合法合规、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，保证公司持续、稳定、健康发展。



（五）公司在报告期内对高级管理人员的考评及激励机制、相关奖励制度的建立、实施情况

截止本报告披露日，公司尚未建立高级管理人员的股权激励机制。公司将根据有关法律法规及规范性文件的要求，结合公司的发展状况，适时推出符合公司发展战略的激励方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。

七、股东大会情况简介

（一）年度股东大会简介

本公司 2009 年度股东大会于 2010 年 4 月 28 日上午在宁波市箕漕街 76 号凯利大酒店会议室召开。会议“决议公告”刊登于 2010 年 4 月 29 日的《中国证券报》和《证券时报》。

（二）临时股东大会简介

1、本公司于 2010 年 3 月 12 日上午在宁波市箕漕街 76 号凯利大酒店会议室召开公司 2010 年第一次临时股东大会。会议“决议公告”刊登于 2010 年 3 月 13 日的《中国证券报》和《证券时报》。

2、本公司于 2010 年 7 月 7 日上午在宁波市箕漕街 76 号凯利大酒店会议室召开公司 2010 年第二次临时股东大会。会议“决议公告”刊登于 2010 年 7 月 8 日的《中国证券报》和《证券时报》。

3、本公司于 2010 年 7 月 29 日上午在宁波市箕漕街 76 号凯利大酒店会议室召开公司 2010 年第三次临时股东大会。会议“决议公告”刊登于 2010 年 7 月 30 日的《中国证券报》和《证券时报》。

4、本公司于 2010 年 9 月 8 日上午在宁波市箕漕街 76 号凯利大酒店会议室召开公司 2010 年第四次临时股东大会。会议“决议公告”刊登于 2010 年 9 月 9 日的《中国证券报》和《证券时报》。

5、本公司于 2010 年 11 月 11 日上午在公司十五楼会议室召开公司 2010 年第五次临时股东大会。会议“决议公告”刊登于 2010 年 11 月 12 日的《中国证券报》和《证券时报》。

6、本公司于 2010 年 12 月 10 日上午在宁波市箕漕街 76 号凯利大酒店会议室召开公司 2010 年第六次临时股东大会。会议“决议公告”刊登于 2010 年 12 月 11 日的《中国证券报》和《证券时报》。

7、本公司于 2010 年 12 月 30 日上午在宁波市箕漕街 76 号凯利大酒店会议室召开公司 2010 年第七次临时股东大会。会议“决议公告”刊登于 2010 年 12 月 31 日的《中国证券报》和《证券时报》。

八、董事会报告

（一）整体经营情况讨论与分析

1、报告期内公司经营情况的回顾

1.1 总体经营情况及相关指标变化情况



2010 年是国家实施房地产宏观调控力度最大的一年。在调控中开局，在调控中收官。2010 年的一季度，中国房地产市场延续了 2009 的旺销势头，出现了快速上涨。但之后随着国务院“新国十条”及各地执行细则的陆续出台，市场成交迅速放缓，主要大中城市房地产价格快速上涨的势头明显回落，利用贷款投资和投机住宅的需求也得到初步控制。年内，央行六次提高银行准备金率，并于年底两次加息，流动性紧缩趋势明显，房地产企业的资金面受到更加严峻的考验。在这样的市场背景下，公司全体在逆境中奋发，以打造全国一流的房地产开发企业为奋斗目标，上下团结，在经营班子的领导下，认真分析当前的形势，积极应对市场变化，努力克服各种不利因素，齐心协力，扎实工作。通过管理提升、品质提高、服务加强进一步占领市场，在公司全体员工的共同努力下，公司圆满达成了 2010 年度的经营目标。在 2010 年，公司顺利交付了荣安花园和荣安琴湾两个项目，完成交付面积 12.3 万平方米。新组建成立了杭州分公司，启动了台州分公司的筹建工作。

另一方面，公司在年初将 2010 年定位为公司的“管理提升年”，各项工作围绕“管理第一”、“品质第一”、“服务第一”三个核心目标，全力打造制度化、规范化、标准化、信息化、学习型的组织，积极练好内功。经过一年的努力，我们已经明晰了战略方向，完善了组织架构，改进了管理流程，公司科学管理的体系已经基本建立。企业内控管理水平、工程营造水平，客户服务水平得到了全面提升，企业文化深入人心，荣安的品牌知名度不断扩大。2010 年是我们辛勤付出的一年，更是我们丰收累累的一年。

根据江苏天衡会计师事务所审计，截止 2010 年 12 月 31 日，公司资产总额为 71.81 亿元，负债总额为 52.75 亿元，净资产为 19.06 亿元，2010 年实现营业总收入 12.50 亿元，净利润为 2.47 亿元。

报告期内，公司已开发或在开发的项目进展情况如下：

（1）已开发项目

报告期内，公司已开发项目为“荣安花园”、“荣安琴湾”。

A. 荣安花园

荣安花园项目位于宁波市北仑区。项目占地面积 49,308 平方米，总建筑面积 78,891 平方米，共有多层 12 幢，高层 4 幢，西班牙花园洋房，是北仑首创的围合式 BLOCK 国际社区。该项目于 2008 年 5 月开工建设，于 2010 年 6 月正式交付使用。

B. 荣安琴湾

荣安琴湾项目位于宁波市鄞州新城区，北临鄞州南部商务核心区和环球城（在建），整个小区的形状就像一把琴，南侧有一条长 2000 米的天然九曲河环绕整个小区，项目占地面积 50,068 平方米，总建筑面积 107,410 平方米。共有小高层 12 幢，是优雅高尚住宅生活社区。该项目于 2008 年 3 月正式动工兴建，于 2010 年 11 月正式交付使用。

（2）在建项目

A. 荣安府

荣安府项目位于宁波市鄞州新城区鄞州公园东地块，三面临路，东观三桥江，西望鄞州公园，宁波市博物馆、鄞州区政府隔路对望，是宁波新城区的核心领地的标杆豪宅，项目以豪华住宅产品为开发目标，以打造宁波地区高端的住宅产品为整体市场定位。项目占地面积 67,785 平方米，总建筑面积 20.7 万平方



米，有超高层 6 幢，高层 1 幢。小区内配有幼儿园、室外游泳池，高档会所，会所内配有棋牌室、读书吧、室内泳池、健身区等休闲娱乐场所。项目于 2009 年 7 月正式动工兴建。预计于 2011 年 5 月开盘销售。

B. 荣安公馆

荣安公馆项目位于宁波江东核心区域，甬港饭店以北、甬港北路以东，城市河流以西，属市中心成熟地段，交通便利、生活配套设施完备、居住氛围浓厚。周边配备有多个政府机构、医院、菜场、银行、公园、图书馆以及成熟居住社区。项目占地面积 19,345 平方米，总建筑面积 56,339 平方米，共有高层 4 幢，别墅 6 幢。项目于 2010 年 6 月正式动工兴建，目前，本工程南北两区地下室工程已全部完成。

C. 宁波荣安大厦

宁波荣安大厦位于宁波市南部商务区，西临规划观水街，南沿规划道路，东靠天童南路，北接中基公司总部大楼。项目占地面积 6,238 平方米，总建筑面积约 43,000 平方米，共有一幢写字楼，分 A、B 两区。配备健身、休闲、商务会议、餐饮等功能，是 5A 甲级写字楼。项目于 2007 年 6 月开工建设，目前，主体结构、幕墙和景观工程已完成。

D. 杭州荣安大厦

杭州荣安大厦项目定位为商务区 5A 级甲级写字楼，周边有已建成的杭州大剧院、国际会展中心、杭州棋院、市民中心；正在建设的城市阳台（一期已完工）、波浪文化城、中级人民法院、消防中心；大型综合商务体深圳万象城、华润新鸿基、华联·钱江时代广场等。配套成熟，商务、商业氛围浓郁。项目总用地面积 5,231 平方米。该项目于 2006 年 9 月开工建设，目前，大楼主体已经完成，开始启动精装修设计工作。

E. 尚湖中央花园

尚湖中央花园项目位于常熟市招商西路与元和路口，北近市中心、东临招商城。项目占地面积 84,413 平方米，总建筑面积约 26 万平方米，共有小高层 8 幢、高层 8 幢。项目于 2009 年 9 月正式动工兴建。

F. 荣安心居

荣安心居项目位于宁波鄞州区潘火片区世纪新村西侧，在宁波东西向大通道——兴宁路和环城南路之间，毗邻“宁波东”高速出入口，项目占地面积 33,301 平方米，总建筑面积 96,913.19 平方米，共有 5 幢高层住宅和 1 幢三层商业共六个单体组成。项目于 2010 年 10 月动工兴建。目前，该项目地下室已全部完成，进入主体施工阶段。

(3) 报告期内新竞得土地

A. 公司控股子公司宁波荣安房地产开发有限公司于 2010 年 6 月 17 日在杭州市国土资源局举办的国有土地使用权挂牌出让活动中，以 86,100 万元的价格竞得杭政储出[2010]29 号地块的国有土地使用权。

杭政储出[2010]29 号地块位于滨江区（杭高新收储[2007]4 号地块），东至储备地块，南至储备地块，西至江晖路，北至月明路。受让土地面积 24,203 平方米（36.3 亩），土地用途为住宅及商业办公用地，规划建筑密度 ≤ 35%，容积率 2.5，绿地率 ≥ 25%。土地使用权出让年限为住宅用地 70 年、商业用地 40 年。

B. 公司控股子公司宁波荣安房地产开发有限公司于 2010 年 7 月 2 日在宁波市国土资源局鄞州分局举办的国有建设用地使用权公开拍卖会中，以 45,655.68 万元的价格竞得鄞州投资创业中心 II-3-E 地块的国有



建设用地使用权。

鄞州投资创业中心II-3-E地块位于宁波市鄞州区投资创业中心（下应街道土桥村），东到甬新干河，南到金源路，西到规划道路，北到规划道路。受让土地面积35,392平方米（折53.088亩），土地用途为城镇住宅用地，规划建筑密度 $\leq 30\%$ ，容积率 < 1.50 ，绿地率 $\geq 30\%$ 。土地使用权出让年限为住宅用地70年、商业用地40年。

C. 公司控股子公司宁波康园房地产开发有限公司于2010年11月10日在台州市国土资源局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，以86,200万元的价格竞得编号台土告字[2010]035号台州大道东侧，市府大道北侧地块的国有建设用地使用权。

项目用地位于浙江台州市椒江区内（市府所在地），地块西临台州大道，南隔市府大道与台州高教园区相临，北至广场西路，东为规范道路。受让土地面积71,293平方米，土地用途为城镇住宅用地，规划建筑密度 $\leq 30\%$ ，容积率 $> 1.0 \leq 2.2$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。土地使用权出让年限为住宅用地70年、商业用地40年。

1.2 主营业务及其经营状况

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

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产开发	124,810.30	68,065.13	45.47%	-34.36%	-75.06%	-25.82%
主营业务分产品情况						
商品房	124,810.30	68,065.13	45.47%	-3,436.00%	-7,506.00%	-25.82%

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

1.3 主营业务分地区情况

单位：人民币万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
宁波地区	124,810.30	-34.36%

1.4 报告期内，公司利润构成、主营业务或其结构、主营业务盈利能力与上年度相比发生重大变化的说明

2010 年度，公司完成营业收入 124,993.87 万元，比去年同期 199,155.34 万元，减少了 74,161.48 万元，减幅为 37.24%；实现营业利润 34,103.40 万元，比去年同期 107,268.94 万元，减少了 73,165.54 万元，减幅为 68.21%；实现归属于普通股股东的净利润 24,656.64 万元，比去年同期 81,163.93 万元，减少了 56,507.29 万元，减幅为 69.62%。主要原因是：1）2010 年上半年新交付的楼盘——荣安花园，体量较小，且该楼盘所处宁波市北仑区，地理位置相对偏远，利润相对较少；2）2010 年下半年年底交付



的楼盘——荣安琴湾，体量较小，且至年底只实现部分交付，致使公司收入结转量减少。

1.5 公司经营活动、投资活动或筹资活动产生的现金流量构成与上年度相比发生重大变化的说明

2010 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-199,494.00 万元，比上年同期-108,275.08 万元，下降 84.25%，主要原因为报告期营业收入减少及缴付税费增加。

公司投资活动产生的现金流量净额为 26,595.97 万元，比上年同期-19,967.58 万元，增加了 46,563.55 万元，主要原因为公司赎回乾元-天天盈产品收到的款项。

筹资活动产生的现金流量净额为 173,560.89 万元，比上年同期 125,383.51 万元，增加了 38.42%，主要原因为报告期贷款等增加。

1.6 公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

报告期内，公司主要控股子公司宁波康园房地产开发有限公司（公司拥有 100%权益）注册资本 50,000 万元，主要承建荣安府、荣安琴湾、宁波荣安大厦等项目。本报告期内，荣安琴湾项目竣工交付，宁波康园房地产开发有限公司实现营业收入 73,692.35 万元，实现净利润 22,022.94 万元。

1.7 公司控制的特殊目的主体情况

报告期内无公司控制的特殊目的主体。

2、对公司未来发展的展望

2011年，中国宏观经济面临更大的不确定性和复杂性，房地产市场也将面临深层次的考验。今年春节前“国八条”的出台已经为2011年的楼市定调，调控仍将是主旋律，且力度更大、要求更严。未来房地产市场的监管手段越来越多，工具也越来越完备。随着政府不断加大对按揭、开发贷、土地储备贷款等各类房贷的监管力度，以及加大对违法违规行为的查处，房地产业将迎来一场行业的整合和洗牌。但纵观2011年的宏观经济形势，我们认为，在CPI持续高涨、城市化等推动下，房价依然会保持稳定调整，不会出现大跌，也难有暴涨。短期来看，一二线城市由于受限购政策的影响，房价面临较大的下行压力，但也会在一定程度上促使二、三线城市的房地产市场走热。另一方面，国内城市化进程的加快，经济结构的转型也将促使国内商业地产的繁荣。

因此，针对房地产行业面临的新环境、新形势，公司适时提出了市场布局战略和应对策略，具体如下：

（1）加快东海沿海地区的市场布局，在宁波、杭州、苏州、台州等4家地区公司的基础上，开拓上海、南京、福州、厦门、青岛等城市及周边地区的市场，并最终实现全国布局，通过全国多区域开发来防范个别地区市场低迷所带来的经营风险。

（2）加快项目开发速度，缩短开发周期，实现快速滚动开发。合理制定策划和销售方案，加快资金回笼，防范财务风险，实现快速扩张。

（3）改变单纯住宅开发模式，适度发展商业物业。通过多业态开发来防范特定业态受政策或市场影



响而带来的经营风险。

(4) 管理攻坚。建立和完善总部+地区公司的经营管理模式，做精、做强总部系统，加强地区公司的项目开发能力。

(5) 经营荣安品牌，提升品牌效应。

(6) 加大人才引进和培养力度，创建学习型组织，为公司的发展壮大储备人才。

(7) 进一步深入推进企业文化，充分发挥企业文化的导向和激励功能，打造企业的核心竞争力。

(二) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

本报告期内，公司无募集资金使用情况。

2、非募集资金的投资情况

本报告期内，公司除通过公开招拍挂竞得杭州杭政储出[2010]29号地块、宁波鄞州投资创业中心II-3-E地块和台州台土告字[2010]035号地块外，无其他重大非募集资金投资项目。

(三) 董事会日常工作情况

1、报告期内董事会的会议情况

报告期内共召开十七次董事会会议，其中董事会临时会议共十三次：

(1) 2010年2月23日，公司第七届董事会2010年第一次临时会议以通讯方式召开。会议决议内容刊登于2010年2月25日的《中国证券报》和《证券时报》。

(2) 2010年3月8日，公司第七届董事会2010年第二次临时会议以通讯方式召开。会议决议内容刊登于2010年3月9日的《中国证券报》和《证券时报》。

(3) 2010年3月24日，公司第七届董事会第九次会议在公司十五楼会议室召开。会议决议内容刊登于2010年3月26日的《中国证券报》和《证券时报》。

(4) 2010年4月19日，公司第七届董事会第十次会议以通讯方式召开。会议决议内容刊登于2010年4月21日的《中国证券报》和《证券时报》。

(5) 2010年6月4日，公司第七届董事会2010年第三次临时会议以通讯方式召开。会议决议内容刊登于2010年6月9日的《中国证券报》和《证券时报》。

(6) 2010年6月9日，公司第七届董事会2010年第四次临时会议以通讯方式召开。会议审议通过《荣安地产股份有限公司关于调整部门设置及部门职责的议案》。

(7) 2010年6月17日，公司第七届董事会2010年第五次临时会议以通讯方式召开。会议决议内容刊登于2010年6月22日的《中国证券报》和《证券时报》。

(8) 2010年6月29日，公司第七届董事会2010年第六次临时会议以通讯方式召开。会议决议内容刊登于2010年7月1日的《中国证券报》和《证券时报》。



(9) 2010 年 7 月 5 日, 公司第七届董事会 2010 年第七次临时会议以通讯方式召开。会议决议内容刊登于 2010 年 7 月 6 日的《中国证券报》和《证券时报》。

(10) 2010 年 7 月 12 日, 公司第七届董事会 2010 年第八次临时会议以通讯方式召开。会议决议内容刊登于 2010 年 7 月 13 日的《中国证券报》和《证券时报》。

(11) 2010 年 7 月 29 日, 公司第七届董事会第十一次会议在凯利大酒店八楼会议室召开。会议决议内容刊登于 2010 年 7 月 31 日的《中国证券报》和《证券时报》。

(12) 2010 年 8 月 20 日, 公司第七届董事会 2010 年第九次临时会议以通讯方式召开。会议决议内容刊登于 2010 年 8 月 21 日的《中国证券报》和《证券时报》。

(13) 2010 年 10 月 25 日, 公司第七届董事会第十二次会议公司十五楼会议室召开。会议决议内容刊登于 2010 年 10 月 26 日的《中国证券报》和《证券时报》。

(14) 2010 年 11 月 22 日, 公司第七届董事会 2010 年第十次临时会议以现场(公司十五楼会议室)结合通讯方式召开。会议决议内容刊登于 2010 年 11 月 23 日的《中国证券报》和《证券时报》。

(15) 2010 年 12 月 10 日, 公司第七届董事会 2010 年第十一次临时会议在凯利大酒店八楼会议室召开。会议决议内容刊登于 2010 年 12 月 11 日的《中国证券报》和《证券时报》。

(16) 2010 年 12 月 17 日, 公司第七届董事会 2010 年第十二次临时会议以通讯方式召开。会议决议内容刊登于 2010 年 12 月 18 日的《中国证券报》和《证券时报》。

(17) 2010 年 12 月 30 日, 公司第七届董事会 2010 年第十三次临时会议以现场(凯利大酒店八楼会议室)结合通讯方式召开。会议决议内容刊登于 2010 年 12 月 31 日的《中国证券报》和《证券时报》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内, 董事会执行了股东大会的各项决议。

3、审计委员会履职情况汇总报告

本公司第七届董事会审计委员会由沈成德先生(独立董事)、李忠尔先生(独立董事)、蓝冬海先生等三人组成, 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 2010 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, 审阅公司编制的财务会计报表

2011 年 1 月 21 日, 审计委员会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, 审议了公司编制的 2010 年度财务会计报表, 认为公司财务报表能够反映公司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。

(2) 对会计师事务所审计工作的沟通和督促情况

2011 年 1 月 21 日, 审计委员会与江苏天衡会计师事务所的注册会计师虞丽新、吴霆进行见面沟通, 对公司 2010 年年审做了部署安排, 确定了 2010 年度财务报告审计工作的时间以及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。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。

(3) 初步审计意见后审阅财务会计报表

2011 年 4 月 10 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 2010 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 2010 年年度报告及摘要，并出具了相关的书面审阅意见。

(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，江苏天衡会计师事务所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 2010 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 2010 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江苏天衡会计师事务所为公司 2011 年度审计机构。

4、提名薪酬委员会履职情况汇总报告

本公司第七届董事会提名薪酬委员会由吴泉能先生（独立董事）、李忠尔先生（独立董事）、胡约翰先生组成。主任委员由吴泉能先生担任。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》以及深圳证券交易所《关于做好上市公司 2010 年年度报告披露工作的通知》的要求，本提名薪酬委员会对公司董事、监事、高管薪酬情况核查如下：

提名薪酬委员会对公司《2010 年年度报告》第五节披露的公司董事、监事、高管薪酬进行了审查，认为公司披露的董事、监事及高级管理人员的薪酬，是符合实际发放情况的。公司目前没有实施股权激励计划。

5、内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司制订了《内幕信息及知情人管理制度》并经第七届董事会第九次会议审议通过。报告期内，公司严格执行公司《内幕信息及知情人管理制度》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。

(四) 2010 年利润分配预案或资本公积金转增股本预案

经江苏天衡会计师事务所审计，2010 年度公司合并会计报表归属于母公司所有者的净利润为 246,566,355.37 元，母公司实现的净利润为 -57,407,453.76 元，母公司年初未分配利润为 -1,004,819,589.65 元，母公司年末可供股东分配利润为 -1,062,227,043.41 元。

根据公司发展战略，公司加快了对外拓展的步伐，加大了对新增项目的投入。为贯彻“快速滚动开发”的经营思路，实现现有项目的快速开工及周转，公司未要求子公司进行分红，且公司尚未弥补以前年度亏损，因此，公司 2010 年度分红派息方案为：不分配也不进行资本公积金转增。



本预案尚需提交 2010 年度股东大会审议通过。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）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	年度可分配利润
2009 年	0.00	811,639,304.14	0.00%	-1,004,819,589.65
2008 年	0.00	-68,333,102.10	0.00%	-1,101,797,937.37
2007 年	0.00	26,143,327.57	0.00%	-1,100,057,280.82
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				0.00%

注：上表所填列合并报表中 2007 年、2008 年“归属于上市公司股东的净利润”和“年度可分配利润”的数据引自原甬成功财务数据。

九、监事会报告

（一）报告期内，公司监事会共召开了五次次会议：

1、2010 年 3 月 24 日，公司第七届监事会第八次会议在公司十五楼会议室召开。会议决议内容刊登于 2010 年 3 月 26 日的《中国证券报》和《证券时报》。

2、2010 年 4 月 19 日，公司第七届监事会第九次会议以通讯方式召开。会议决议内容刊登于 2010 年 4 月 21 日的《中国证券报》和《证券时报》。

3、2010 年 7 月 29 日，公司第七届监事会第十次会议在宁波市箕漕街 76 号凯利大酒店会议室召开。会议决议内容刊登于 2010 年 7 月 31 日的《中国证券报》和《证券时报》。

4、2010 年 10 月 25 日，公司第七届监事会第十一次会议在公司十五楼会议室召开。会议决议内容刊登于 2010 年 10 月 26 日的《中国证券报》和《证券时报》。

5、2010 年 11 月 22 日，公司第七届监事会 2010 年第一次临时会议以现场（公司十五楼会议室）结合通讯方式召开。会议决议内容刊登于 2011 年 11 月 23 日的《中国证券报》和《证券时报》。

（二）监事会独立意见

报告期内，公司监事会通过一系列监督、审核活动，认为：

1、报告期内，公司监事会根据国家有关法律法规对公司股东大会、董事会会议的召开程序、决议事项、董事会对股东大会决议的执行情况，公司高级管理人员的履职情况及公司管理制度的执行情况进行了监督，监事会认为报告期内公司不存在违法违规的现象。

2、公司 2010 年度财务报表编制符合《企业会计准则》有关规定，能真实、客观、准确反映公司的财务状况和经营成果。

3、公司目前尚无募集资金使用情况。



4、本报告期内，公司发生的关联交易主要为公司向荣安集团股份有限公司临时借款的关联交易以及公司部分董事、高管等关联自然人向公司购买商品房的关联交易等等。上述关联交易的决策程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，没有违反公开、公平、公正的原则，不存在损害公司和中小股东利益的情形，无内幕交易行为。

十、重要事项

（一）报告期内公司未发生重大诉讼、仲裁事项

（二）报告期内公司无破产重整相关事项

（三）报告期内公司未持有其他上市公司、参股商业银行、证券公司等股权

（四）报告期内公司未发生收购及出售资产、企业合并等事项

（五）报告期内公司未实施股权激励计划

（六）报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

报告期内，公司部分关联自然人购买了公司的商品房，根据《深圳证券交易所股票上市规则》、公司《关联交易管理办法》等规定，上述行为构成关联交易。具体情况如下：

买受方	购买项目	合同签订日期	合同面积 (M ²)	合同金额 (元)	备注
陈红叶	荣安花园商铺	2010 年 4 月	80.08	437,077.00	公司董事 蓝冬海配偶
刘生波	荣安琴湾商品房	2010 年 11 月	138.22	2,626,042.00	职工监事
宋长虹	荣安琴湾商品房	2010 年 11 月	137.73	2,425,563.00	财务总监
合计	-	-	-	5,488,682.00	-

2、报告期内，公司无资产收购、出售发生的关联交易

3、公司与关联方非经营性债权债务往来

因银行还贷或其他临时资金周转需要，公司在不特定时间内有资金周转需求，经与控股股东荣安集团股份有限公司协商，荣安集团股份有限公司同意临时借调资金供公司周转，以支持公司业务开展。



经与荣安集团股份有限公司协商并经其同意，公司及控股子公司拟向荣安集团临时借款的金额在 2010 年度股东大会召开之日前累计不超过 30 亿元人民币，并按银行同期贷款利率支付资金占用费。上述事项业经公司 2009 年度股东大会审议通过。

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
荣安集团股份有限公司	0.00	0.00	128,560.00	128,616.49
合计	0.00	0.00	128,560.00	128,616.49

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

4、控股股东为公司子公司借款提供担保事项

(1) 荣安集团股份有限公司为宁波康园房地产开发有限公司向中国农业银行宁波市分行借款 20,000.00 万元提供连带责任担保，担保期限为 2008 年 9 月 19 日至 2010 年 9 月 18 日。截止本报告期末，上述担保责任已解除。

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

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

(七) 报告期内公司重大合同及履行情况

1、抵押合同

(1) 因业务发展需要，报告期内，公司控股子公司荣和置业集团有限公司与浙商银行股份有限公司杭州分行签订《抵押合同》，以其拥有的“杭州荣安大厦”项目（杭江国用(2007)第 000109 号、杭江国用(2007)第 000110 号）土地使用权作抵押，向该行贷款 20,000 万元，贷款期限为三年。

(2) 因业务发展需要，报告期内，公司控股子公司宁波荣和置业有限公司与中国工商银行股份有限公司宁波江东支行签订《抵押合同》，以其拥有的“荣安公馆”项目 1#地块（甬国用（2009）第 0103406 号）土地使用权作抵押，向该行贷款 20,000 万元，贷款期限为三年。

(3) 因业务发展需要，报告期内，公司控股子公司宁波荣和置业有限公司与中国农业银行股份有限公司宁波市分行签订《抵押合同》，以其拥有的“荣安公馆”项目 2#地块（甬国用（2009）第 0103407 号）土地使用权作抵押，向该行贷款 20,000 万元，贷款期限为三年。

(4) 因业务发展需要，报告期内，公司控股子公司宁波荣居置业有限公司与中国工商银行股份有限公司宁波江东支行签订《抵押合同》，以其拥有的鄞州区潘火片区地块项目（甬鄞国用 2009 第 09-05148 号）土地使用权作抵押，向该行贷款 24,000 万元，贷款期限为三年。截止本报告披露日，中国工商银行股份有限公司宁波江东支行实际发放贷款金额为 2,000.00 万元，

(5) 因业务发展需要，报告期内，公司控股子公司宁波荣居置业有限公司与中国银行股份有限公司



北仑支行签订《抵押合同》，以其拥有的鄞州区潘火片区地块项目（甬鄞国用 2009 第 09-05149 号）土地使用权作抵押，向该行贷款 25,000 万元，贷款期限为三年。截止本报告披露日，中国银行股份有限公司北仑支行尚未发放贷款。

2、重大担保事项

截止 2010 年 12 月 31 日，公司对外担保如下：

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）	
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				0.00	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				0.00	报告期末实际对外担保余额合计（A4）		51,800.00		
公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）	
宁波康园房地产	2009-12-10 (2009-064)	11,000.00	2010 年 03 月 24 日	11,000.00	连带责任担保	2010 年 03 月 24 日至 2011 年 3 月 23 日	否	否	
宁波荣和置业有限公司	2010-07-13 (2010-035)	6,900.00	2010 年 07 月 30 日	6,900.00	连带责任担保	2010 年 07 月 30 至 2012 年 07 月 01 日	否	否	
宁波荣和置业有限公司	2010-07-13 (2010-035)	20,000.00	2010 年 09 月 02 日	20,000.00	连带责任担保	2010 年 09 月 02 日至 2013 年 07 月 08 日	否	否	
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）				37,900.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		37,900.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）				37,900.00	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		51,900.00		
公司担保总额（即前两大项的合计）									
报告期内审批担保额度合计（A1+B1）				37,900.00	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）		37,900.00		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）				37,900.00	报告期末实际担保余额合计（A4+B4）		103,700.00		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例									54.42%
其中：									
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）									0.00
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的									11,000.00



债务担保金额 (D)	
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	8,418.84
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	19,418.84
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无

3、报告期内，公司无委托他人进行现金资产管理事项。

(八) 独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明及独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》以及深圳证券交易所《关于做好上市公司 2010 年年度报告披露工作的通知》，我们作为荣安地产股份有限公司独立董事，本着勤勉尽责的态度，对公司 2010 年度关联方资金占用和对外担保情况进行了核查，并发表专项说明如下：

1、报告期内，公司不存在大股东及其关联方资金占用现象。

2、报告期内，公司发生的对外担保均为公司对控股子公司提供的担保或子公司对子公司抵押担保。经核查，截止报告期末，公司对外担保累计余额为 103700 万元，占公司年未经审计净资产的 54.42%。其中，对控股子公司提供的对外担保累计余额为 51900 万元，控股子公司对控股子公司提供的担保累计余额为 51800 万元，具体情况如下：

(1) 2008 年 12 月 11 日，公司下属子公司宁波市人民房地产开发有限公司以欢乐高层[甬鄞国用 2004 第 10471]号 15,900.00 平方米土地使用权作抵押，为宁波康园房地产开发有限公司向银行贷款 10,000.00 万元提供抵押担保，贷款期限为 2008 年 12 月 11 日至 2010 年 9 月 26 日。截止本报告期末，上述抵押担保责任已解除。

(2) 2009 年 10 月 26 日，公司下属子公司江苏荣安置业有限公司以位于常熟市[常国用 2004 字第 001953]号土地使用权和[常国用 2007 字第 001872 号]土地使用权作抵押，为宁波康园房地产开发有限公司向工商银行宁波市江东支行贷款 26,000.00 万元提供抵押担保，贷款期限为 2009 年 10 月 26 日至 2012 年 10 月 15 日。截止 2010 年年底，该笔抵押担保余额为 22,000.00 万元。

(3) 2009 年 11 月 20 日，公司为宁波康园房地产开发有限公司向中国工商银行宁波江东支行贷款 14,000.00 万元提供连带责任担保，贷款期限为 2009 年 11 月 19 日至 2012 年 10 月 15 日。

(4) 2009 年 12 月 28 日，经公司 2009 年第三次临时股东大会审议通过，同意公司为宁波康园房地产开发有限公司向交通银行宁波江北支行贷款 12,100.00 万元提供连带责任担保。交通银行宁波江北支行实际发放贷款金额为 11,000.00 万元，贷款期限为 2009 年 11 月 30 日至 2012 年 11 月 30 日。

(5) 2010 年 7 月 29 日，经公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过，同意公司为控股子公司宁波荣和置业有限公司向中国农业银行股份有限公司宁波市分行贷款 22,000 万元提供连带责任担保。截止本报告披露日，中国农业银行股份有限公司宁波市分行实际发放贷款金额为 6,900.00 万元，贷款期限为 2010 年 7 月 30 日至 2012 年 7 月 1 日。

(6) 同意公司为控股子公司宁波荣和置业有限公司向中国工商银行股份有限公司宁波江东支行贷款



20,000 万元提供连带责任担保，贷款期限为 2010 年 9 月 2 日至 2013 年 7 月 8 日。

(7) 2010 年 7 月 29 日，经公司 2010 年第三次临时股东大会审议同意，公司控股子公司宁波康园房地产有限公司的全资子公司宁波荣居置业有限公司将名下的位于宁波市鄞州区潘火片区世纪新村西侧地块（甬鄞国用（2009）第 09-05148 号和甬鄞国用（2009）第 09-05149 号）作为抵押物为宁波康园房地产有限公司向建设银行宁波住房城市建设支行申请的 29,800 万元贷款提供抵押担保。上述贷款的期限为二年。

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

公司已建立了较为完善的对外担保风险控制制度。上述担保已按法律法规、公司章程和公司《担保管理规定》履行了必要的审议程序。

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

（九）报告期内，公司无其他重大事项。

（十）报告期内，公司或持股 5% 以上股东在指定报纸或网站上披露承诺事项

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

承诺履行情况说明：截止本报告披露日，上述承诺正处于履行期。

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

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

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

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



3、2009年4月8日，北京市华远集团有限公司出具承诺函：根据北京市华远集团有限公司与甬成功分别于2007年9月12日、2007年12月7日签署的《成功信息产业（集团）股份有限公司资产负债整体收购协议》和《成功信息产业（集团）股份有限公司资产负债整体收购补充协议》的约定和在甬成功重大资产重组方案获得中国证监会核准后于2008年12月31日签署的《甬成功整体资产负债交割确认书》，本公司收购甬成功的全部负债。其中包括期限超过两年以上的无法联系债权人或尚未取得债权人同意的约1900万元的多个小额应付款、其他应付款及预收款等。为保证本次资产重组的顺利实施，也为了保证甬成功原债务不会对重组完成后的甬成功造成纠纷，北京市华远集团有限公司对上述债务承诺如下：

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

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

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

(1) 2009年度业绩承诺

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

(2) 2009-2011年业绩承诺

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

项目	项目预测净利润(元)
和院项目	52,984,704.20
公园东项目	120,781,860.14
南部商务区	8,369,406.25
陈婆渡项目	71,248,482.10
欢乐高层	5,409,079.16
加州阳光	41,631,377.93
钱江新城项目	17,573,563.51
荣安·尚湖中央花园一期	4,990,519.37
荣安·尚湖中央花园二期	88,653,353.81
合计	411,642,346.47



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

承诺履行情况说明：

（1）2009 年度归属于母公司净利润情况

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

（2）项目利润完成情况

截止2010年12月31日，公司各项目的开发和销售情况如下：

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

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

5、根据《公司重大资产出售暨以新增股份购买资产方案》，荣安集团承诺：荣安集团认购甬成功本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日起五年内不得转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于 15 元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。

承诺履行情况说明：截止本报告披露日，上述承诺正处于履行期。

6、为规范与减少关联交易，公司重大资产重组时，荣安集团及其实际控制人王久芳承诺：“在本次重组完成后一年内，将宁波明州建设有限公司全部股权转让给与本公司（指荣安集团，下同）及王久芳无关联关系的独立第三方，甬成功在同等条件下有优先受让权；本公司承诺，在王久芳将宁波明州建设有限公司股权全部转让给无关联关系的独立第三方之前，本公司拟注入甬成功的子公司不再与宁波明州建设有限公司发生新的关联交易事项；截至 2007 年 9 月 1 日前已签署的相关协议，将严格按照协议条款执行。转让完成后，如果宁波明州建设有限公司与甬成功发生交易，将严格按照招投标方式确定交易价格。”

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



(十一) 经公司第七届董事会第九次会议提议，公司 2009 年度股东大会审议同意，公司续聘江苏天衡会计师事务所为本公司 2010 年度会计报告审计机构，聘期一年。公司应支付给江苏天衡会计师事务所 2010 年度财务审计费用 52 万元。

(十二) 公司、公司董事会及董事在报告期内受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

2005 年 7 月 29 日，公司接到中国证监会宁波监管局《立案调查通知书》（甬证监立通字 02 号），称公司因涉嫌违反证券法规行为，决定对本公司立案调查。截止 2010 年 12 月 31 日，中国证监会尚未做出调查结论。

(十三) 报告期内公司接待调研及采访等情况。

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010 年 01 月 22 日	公司本部	实地调研	投资者	公司经营情况介绍、参观公司楼盘



十一、财务报告

(一) 审计意见

审 计 报 告

天衡审字(2011)637号

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（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表，2010 年度的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并所有者权益变动表和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

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

江苏天衡会计师事务所有限公司

中国注册会计师：虞丽新

中国·南京

中国注册会计师：吴 霆

2011 年 4 月 15 日



(二) 财务报表

合并资产负债表

2010年12月31日

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	167,643,538.69	168,816,178.45
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	689,500.00	3,261,735.80
预付款项	五、3	1,091,419,942.24	1,390,489,698.39
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、4	16,922,372.32	21,798,277.88
买入返售金融资产			
存货	五、5	5,850,168,322.80	3,131,471,953.11
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	210,441.00	270,000,000.00
流动资产合计		7,127,054,117.05	4,985,837,843.63
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、7	8,190,560.74	9,387,379.55
投资性房地产	五、8	12,150,864.23	13,122,913.67
固定资产	五、9	8,166,811.55	4,945,152.96
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		-	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		-	
递延所得税资产	五、10	25,057,711.72	1,526,594.69
其他非流动资产			
非流动资产合计		53,565,948.24	28,982,040.87
资产总计		7,180,620,065.29	5,014,819,884.50



合并资产负债表（续）

2010年12月31日

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	五、12	110,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、13	274,869,107.64	217,859,275.86
预收款项	五、14	946,076,493.85	861,687,598.61
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、15	8,783,515.69	4,867,866.20
应交税费	五、16	174,304,927.66	282,012,661.45
应付利息	五、17	5,764,562.39	3,552,256.50
应付股利	五、18	492,358.24	492,358.24
其他应付款	五、19	1,305,705,829.40	68,280,952.59
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五、20	576,000,000.00	383,010,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,401,996,794.87	1,821,762,969.45
非流动负债：			
长期借款	五、21	1,873,000,000.00	1,534,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,873,000,000.00	1,534,000,000.00
负债合计		5,274,996,794.87	3,355,762,969.45
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、22	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
资本公积			
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	五、23	844,315,775.42	597,749,420.05
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,905,623,270.42	1,659,056,915.05
少数股东权益			
所有者权益合计		1,905,623,270.42	1,659,056,915.05
负债和所有者权益总计		7,180,620,065.29	5,014,819,884.50



合并利润表

2010年度

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,249,938,654.88	1,991,553,448.30
其中：营业收入	五、24	1,249,938,654.88	1,991,553,448.30
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		907,744,345.89	918,240,262.79
其中：营业成本	五、24	681,623,371.82	760,825,628.96
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、25	176,121,508.81	126,263,420.44
销售费用	五、26	9,496,402.53	8,693,068.06
管理费用	五、27	39,186,750.31	21,657,368.36
财务费用	五、28	1,960,797.37	-27,744.70
资产减值损失	五、29	-644,484.95	828,521.67
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、30	-1,160,274.27	-623,745.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,196,818.81	-634,233.41
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		341,034,034.72	1,072,689,439.77
加：营业外收入	五、31	72,263.05	6,178,076.03
减：营业外支出	五、32	2,860,443.08	2,276,833.43
其中：非流动资产处置损失		1,908.80	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		338,245,854.69	1,076,590,682.37
减：所得税费用	五、33	91,679,499.32	264,951,378.23
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		246,566,355.37	811,639,304.14
归属于母公司所有者的净利润		246,566,355.37	811,639,304.14
少数股东损益			
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、34	0.2323	0.8252
（二）稀释每股收益			
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		246,566,355.37	811,639,304.14
归属于母公司所有者的综合收益总额		246,566,355.37	811,639,304.14
归属于少数股东的综合收益总额			



合并现金流量表

2010年度

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,351,154,071.25	1,879,632,227.43
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、35(1)	20,425,364.99	618,323,674.81
经营活动现金流入小计		1,371,579,436.24	2,497,955,902.24
购买商品、接受劳务支付的现金		2,838,671,268.42	2,835,906,865.36
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		25,548,985.00	11,008,884.74
支付的各项税费		407,847,383.42	106,768,210.28
支付其他与经营活动有关的现金	五、35(2)	94,451,827.21	627,022,747.10
经营活动现金流出小计		3,366,519,464.05	3,580,706,707.48
经营活动产生的现金流量净额		-1,994,940,027.81	-1,082,750,805.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		270,000,000.00	40,000,000.00
取得投资收益收到的现金		36,544.54	10,487.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	94,506,638.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五、35(3)	-	35,723,453.61
投资活动现金流入小计		270,036,544.54	170,240,579.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,076,842.92	1,096,345.98
投资支付的现金		-	335,500,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、35(4)	-	33,320,000.00
投资活动现金流出小计		4,076,842.92	369,916,345.98
投资活动产生的现金流量净额		265,959,701.62	-199,675,766.70
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		3,222,600,000.00	1,634,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,222,600,000.00	1,634,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,295,010,000.00	326,990,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		191,981,088.31	48,274,933.11
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	五、35(5)	-	4,900,000.00
筹资活动现金流出小计		1,486,991,088.31	380,164,933.11
筹资活动产生的现金流量净额		1,735,608,911.69	1,253,835,066.89
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		6,628,585.50	-28,591,505.05
加：期初现金及现金等价物余额		158,664,535.92	187,256,040.97
六、期末现金及现金等价物余额		165,293,121.42	158,664,535.92



合并所有者权益变动表

2010年度

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	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						597,749,420.05			1,659,056,915.05
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年期初余额	1,061,307,495.00	-	-	-	-	-	597,749,420.05	-	-	1,659,056,915.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	246,566,355.37	-	-	246,566,355.37
（一）净利润							246,566,355.37			246,566,355.37
（二）其他综合收益										-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	246,566,355.37	-	-	246,566,355.37
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入资本							-			-
2、股份支付计入所有者权益的金额										-
3、其他										-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积										-
2、提取一般风险准备										-
3、对所有者（或股东）的分配										-
4、其他										-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）										-
2、盈余公积转增资本（或股本）										-
3、盈余公积弥补亏损										-
4、其他										-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取										-
2、本期使用										-
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	-	-	-	-	-	844,315,775.42	-	-	1,905,623,270.42



合并所有者权益变动表（续）

2010年度

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上期金额									
	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	828,000,000.00						49,878,953.43			877,878,953.43
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年期初余额	828,000,000.00	-	-	-	-	-	49,878,953.43	-	-	877,878,953.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	233,307,495.00	-	-	-	-	-	547,870,466.62	-	-	781,177,961.62
（一）净利润							811,639,304.14			811,639,304.14
（二）其他综合收益										-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	811,639,304.14	-	-	811,639,304.14
（三）所有者投入和减少资本	233,307,495.00	-	-	-	-	-	-263,768,837.52	-	-	-30,461,342.52
1、所有者投入资本	233,307,495.00						-263,768,837.52			-30,461,342.52
2、股份支付计入所有者权益的金额										-
3、其他										-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积										-
2、提取一般风险准备										-
3、对所有者（或股东）的分配										-
4、其他										-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）										-
2、盈余公积转增资本（或股本）										-
3、盈余公积弥补亏损										-
4、其他										-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取										-
2、本期使用										-
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	-	-	-	-	-	597,749,420.05	-	-	1,659,056,915.05



资产负债表

2010年12月31日

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		9,371,904.18	8,679,153.43
交易性金融资产		-	
应收票据			
应收账款		-	
预付款项		-	13,500.00
应收利息		-	
应收股利			
其他应收款	十一、1	605,119,487.84	40,627,365.48
存货		56,010.60	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		-	80,000,000.00
流动资产合计		614,547,402.62	129,320,018.91
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、2	2,728,357,967.53	2,499,154,786.34
投资性房地产		13,559,100.22	14,437,757.38
固定资产		7,893,509.53	4,707,080.14
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		-	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		105,291.28	66,445.60
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,749,915,868.56	2,518,366,069.46
资产总计		3,364,463,271.18	2,647,686,088.37



资产负债表（续）

2010年12月31日

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据		-	
应付账款		1,847,967.60	
预收款项		1,468,335.77	1,113,320.74
应付职工薪酬		3,661,000.00	3,535,500.00
应交税费		-108,337.19	2,989,243.57
应付利息		1,702,773.50	739,860.00
应付股利		492,358.24	492,358.24
其他应付款		901,229,194.21	127,238,373.01
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		910,293,292.13	136,108,655.56
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		910,293,292.13	136,108,655.56
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
资本公积		2,416,974,950.79	2,416,974,950.79
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		38,114,576.67	38,114,576.67
未分配利润		-1,062,227,043.41	-1,004,819,589.65
所有者权益（或股东权益）合计		2,454,169,979.05	2,511,577,432.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,364,463,271.18	2,647,686,088.37



利润表

2010年度

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、3	9,281,351.41	57,020,187.76
减：营业成本	十一、3	7,848,604.82	20,536,104.64
营业税金及附加		104,094.78	3,152,423.32
销售费用		-	
管理费用		26,796,245.21	15,974,144.44
财务费用		-50,150.32	-115,119.57
资产减值损失		29,901,771.08	2,138,282.39
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十一、4	-1,185,990.80	-510,475.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,196,818.81	-510,475.77
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-56,505,204.96	14,823,876.77
加：营业外收入		-	82,215,649.55
减：营业外支出		941,094.48	127,624.20
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-57,446,299.44	96,911,902.12
减：所得税费用		-38,845.68	-66,445.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-57,407,453.76	96,978,347.72
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		-57,407,453.76	96,978,347.72



现金流量表

2010年度

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,711,430.89	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,425,533,000.31	1,093,882,227.73
经营活动现金流入小计		1,434,244,431.20	1,093,882,227.73
购买商品、接受劳务支付的现金		6,671,196.95	77,819.00
支付给职工以及为职工支付的现金		13,924,445.96	4,334,711.22
支付的各项税费		3,363,574.46	125,579.83
支付其他与经营活动有关的现金		2,121,596,538.50	1,014,299,172.99
经营活动现金流出小计		2,145,555,755.87	1,018,837,283.04
经营活动产生的现金流量净额		-711,311,324.67	75,044,944.69
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		80,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		10,828.01	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	55,395,159.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		-	34,164,050.00
投资活动现金流入小计		80,010,828.01	89,559,209.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,744,866.92	862,625.98
投资支付的现金		230,400,000.00	118,180,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			33,320,000.00
投资活动现金流出小计		234,144,866.92	152,362,625.98
投资活动产生的现金流量净额		-154,134,038.91	-62,803,416.98
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		1,308,600,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,308,600,000.00	
偿还债务支付的现金		428,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,461,885.67	
支付其他与筹资活动有关的现金			4,900,000.00
筹资活动现金流出小计		442,461,885.67	4,900,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		866,138,114.33	-4,900,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		692,750.75	7,341,527.71
加：期初现金及现金等价物余额		8,679,153.43	1,337,625.72
六、期末现金及现金等价物余额		9,371,904.18	8,679,153.43



所有者权益变动表

2010年度

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

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



所有者权益变动表（续）

2010年度

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上期金额						
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	233,307,495.00	813,449,700.09			38,114,576.67	-1,101,797,937.37	-16,926,165.61
加：会计政策变更							-
前期差错更正							-
其他							-
二、本期年初余额	233,307,495.00	813,449,700.09	-	-	38,114,576.67	-1,101,797,937.37	-16,926,165.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	828,000,000.00	1,603,525,250.70	-	-	-	96,978,347.72	2,528,503,598.42
（一）净利润						96,978,347.72	96,978,347.72
（二）其他综合收益							-
上述（一）和（二）小计	-	-		-	-	96,978,347.72	96,978,347.72
（三）所有者投入和减少资本	828,000,000.00	1,603,525,250.70		-	-	-	2,431,525,250.70
1、所有者投入资本	828,000,000.00	1,584,860,000.00					2,412,860,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额							-
3、其他		18,665,250.70					18,665,250.70
（四）利润分配	-	-		-	-	-	-
1、提取盈余公积							-
2、对所有者（或股东）的分配							-
3、其他							-
（五）所有者权益内部结转	-	-		-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）							-
2、盈余公积转增资本（或股本）							-
3、盈余公积弥补亏损							-
4、其他							-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取							-
2、本期使用							-
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79	-	-	38,114,576.67	-1,004,819,589.65	2,511,577,432.81



(三) 会计报表附注

荣安地产股份有限公司 2010 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司概况

公司名称：荣安地产股份有限公司
企业法人营业执照注册号：330200000013909
中华人民共和国组织机构代码证：14406856-5
注册地址：浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号（14-12）
注册资本：1,061,307,495 元
法定代表人：王久芳
公司所属行业：房地产开发与经营业

(二) 经营范围

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

(三) 历史沿革

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

公司 2008 年第 1 次临时股东大会决议,并经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]1341 号文核准,公司向荣安集团股份有限公司发行 828,000,000 股 A 股收购荣安集团股份有限公司所拥有的八家公司股权和三处房产,公司注册资本变更为人民币 1,061,307,495 元,上述增资业经江苏天衡会计师事务所有限公司天衡验字(2009)016 号验资报告验证。2009 年 4 月 10 日,公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕股权登记存管手续。2009 年 4 月 14 日,公司取得变更后的企业法人营业执照。

2009 年 6 月 16 日,公司更名为荣安地产股份有限公司。



2009 年 9 月 11 日，公司股票在深圳证券交易所恢复上市。

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

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

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

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

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

6、合并财务报表的编制方法

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

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



整。

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

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

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

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

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的会计处理

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

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

(2) 外币财务报表的折算

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

9、金融工具

(1) 金融资产

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

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

③金融资产的后续计量



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

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

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

④金融资产减值

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

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

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

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

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

⑤金融资产终止确认

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

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

A、所转移金融资产的账面价值；

B、因转移而收到的对价，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

(2) 金融负债

①金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量



A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

④金融负债终止确认

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

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

①如果金融资产或金融负债存在活跃市场，则采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

②如果金融资产或金融负债不存在活跃市场，则采用估值技术确定其公允价值。

10、坏账的核算方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

①单项金额重大的应收款项的确认标准:公司按期末余额大于等于 1000 万元的标准确定。

②单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

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

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据:

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

按组合计提坏账准备的计提方法: 账龄分析法

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

各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例具体如下:

账龄	坏账准备计提比例
1 年以内	5%
1 至 2 年	10%
2 至 3 年	30%
3 至 4 年	60%
4 至 5 年	80%
5 年以上	100%

(3) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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



11、存货的核算方法

(1) 存货的分类

本公司存货按包括原材料、开发成本、开发产品、周转材料等。

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

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

(4) 存货发出的计价及摊销

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

(5) 周转材料的摊销方法

周转材料包括包装物和低值易耗品，在领用时采用一次转销法进行摊销。

(6) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

(7) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定初始投资成本：

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

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

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

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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



C、投资者投入的长期股权投资，按投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注二、6 进行处理。

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

②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

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

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

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

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

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

③其他股权投资

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

(4) 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

①本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定对子公司、合营公司或联营公司的长期股权投资



是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试，估计其可收回金额。

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

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

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

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

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

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

③长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

13、投资性房地产的核算方法

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

(2) 投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。

(3) 本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

①对于建筑物，参照固定资产的后续计量政策进行折旧。

②对于土地使用权，参照无形资产的后续计量政策进行摊销。

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

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

14、固定资产的核算方法

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



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

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

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

(3) 固定资产减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

固定资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不得转回。

15、在建工程

在建工程在达到预定可使用状态时, 按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

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

16、借款费用

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

(2) 当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时, 开始借款费用的资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的, 暂停借款费用的资本化。当所购建或者生产的资产达到预定可使用或者可销售状态时, 停止借款费用的资本化, 以后发生的借款费用计入当期损益。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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



数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。

17、无形资产

(1) 无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

(2) 无形资产的摊销方法

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

②对于使用寿命不确定的无形资产，不摊销。于每年年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，并按其使用寿命进行摊销。

(3) 无形资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定无形资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少于每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产估计其可收回金额。可收回金额的估计结果表明无形资产的可收回金额低于其账面价值的，无形资产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。

(4) 内部研究开发项目

①划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

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

②研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

18、长期待摊费用

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

19、预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

①该义务是企业承担的现时义务；



②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；

③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

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

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

20、收入

(1) 销售商品收入

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

(2) 提供劳务收入

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

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

②在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：

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

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

(3) 让渡资产使用权收入

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

21、政府补助

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

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

22、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

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



税费用（或收益）计入当期损益。

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

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

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

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

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

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

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

23、经营租赁

（1）租入资产

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

（2）租出资产

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

24、持有待售非流动资产

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

25、维修基金的核算方法

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



26、质量保证金的核算方法

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

27、会计政策、会计估计变更

(1) 会计政策变更

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

(2) 会计估计变更

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

28、前期会计差错更正

报告期内，公司无前期会计差错更正。

三、税项

1、流转税

营业税：房地产销售、物业管理、租赁收入营业税税率为 5%。

增值税：主要产品销项税税率为 17%。

2、企业所得税

企业所得税税率为 25%。

3、土地增值税

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

4、城市维护建设税

按实际缴纳流转税额的 7%计缴。

5、教育费附加

除子公司江苏荣安置业有限公司按实际缴纳流转税额的 4%计缴外，其余公司按实际缴纳流转税额的 5%计缴。

四、企业合并及合并会计报表

(一) 子公司情况



通过设立或投资等方式取得的子公司

公司名称	宁波荣安房地产开发有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	宁波市江北区宁慈公路庄桥四路车站旁
业务性质	房地产
注册资本	25,500 万元
经营范围	房地产开发经营；小区物业服务；水电卫安装；室内外装潢；房产销售策划；建筑材料的批发、零售
期末实际出资金额	25,500 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	-
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	无

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

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

公司名称	宁波市人民房地产开发有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 15 楼
业务性质	房地产



注册资本	2,000 万元
经营范围	房地产开发、房屋维修、物业管理；建筑材料、装饰材料的批发、零售
期末实际出资金额	2,000 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	-
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	无

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

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

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

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



表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	无

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

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

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

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

公司名称	宁波荣和置业有限公司
企业类型	有限责任公司



注册地	宁波市江东区潜龙巷 26 号 309
业务性质	房地产
注册资本	45,000 万元
经营范围	房地产开发经营。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)
期末实际出资金额	45,000 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	-
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	无

注：公司子公司宁波荣安房地产开发有限公司持有其 100%股权。

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

注：公司子公司宁波康园房地产开发有限公司持有其 100%股权。

公司名称	宁波康信置业有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	宁波市鄞州区首南街道茶亭庵寸李华桥村(新兴工业园区)
业务性质	房地产
注册资本	56,000 万元
经营范围	房地产开发、经营；自营或代理货物和技术的进出口，但国家限制经营或禁止进出口地货物和技术除外(上述经营范围不含国家法律法规



	规定禁止、限制和许可经营的项目)
期末实际出资金额	56,000 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	-
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	无

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

公司名称	台州荣安置业有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	台州市中心大道台州创业服务园（东港大厦北楼）第七层南
业务性质	房地产
注册资本	2,500 万元
经营范围	房地产开发、经营。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）
期末实际出资金额	2,500 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	
持股比例	100%
表决权比例	100%
是否合并报表	是
少数股东权益	

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

公司名称	杭州荣安置业有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
注册地	杭州市滨江区长河街道晶都路 115 号 438 室
业务性质	房地产开发
注册资本	1,000 万元
经营范围	房地产开发、经营
期末实际出资金额	1,000 万元
实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	
持股比例	100%
表决权比例	100%



是否合并报表	是
少数股东权益	

注：公司子公司宁波荣安房地产开发有限公司持有其 100.00%股权。

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

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

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

公司名称	宁波欧瑞装饰有限公司
企业类型	有限责任公司



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

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

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

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

(二) 本期合并范围的变动情况

1、本期新纳入合并范围的主体

本期因新设方式增加子公司

单位：人民币元

公司名称	期末净资产	本期净利润
宁波康信置业有限公司	559,972,866.73	-27,133.27
宁波投创荣安置业有限公司	9,996,676.50	-3,323.50



公司名称	期末净资产	本期净利润
杭州荣安置业有限公司	9,977,011.26	-22,988.74
宁波康柏投资管理有限公司	4,999,485.29	-514.71
台州荣安置业有限公司	24,989,417.57	-10,582.43
宁波欧瑞装饰有限公司	5,990,539.65	-9,460.35
宁波绿迪景观工程有限公司	4,995,946.10	-4,053.90

2、本期不再纳入合并范围的主体：无

五、合并财务报表主要项目注释

(以下如无特别说明，均以 2010 年 12 月 31 日为截止日，金额以人民币元为单位)

1、货币资金

(1) 明细项目

类别	期末余额	年初余额
现金	473,151.00 473,151.00	121,189.11
银行存款	164,817,371.05	158,540,747.44
其他货币资金	2,353,016.64	10,154,241.90
其中：按揭保证金	417.27	7,721,642.53
工资保证金		2,430,000.00
保函保证金	2,350,000.00	
存出投资款	2,599.37	2,599.37
合计	167,643,538.69	168,816,178.45

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

2、应收账款

(1) 明细情况

①类别明细情况

项 目	期末数				期初数			
	余 额	比 例	坏账准备	计提比例	余 额	比 例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法组合	985,000.00	100.00%	295,500.00	30.00%	3,519,564.00	100.00%	257,828.20	7.33%
小 计	985,000.00	100.00%	295,500.00	30.00%	3,519,564.00	100.00%	257,828.20	7.33%
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合 计	985,000.00	100.00%	295,500.00	30.00%	3,519,564.00	100.00%	257,828.20	7.33%

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款



账龄	期末数			期初数		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内				1,882,564.00	53.49%	94,128.20
一至二年				1,637,000.00	46.51%	163,700.00
二至三年	985,000.00	100.00%	295,500.00			
合计	985,000.00	100.00%	295,500.00	3,519,564.00	100.00%	257,828.20

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

(3) 公司报告期不存在通过重组等其他方式收回的应收账款。

(4) 公司报告期内未核销应收账款。

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

(6) 应收账款金额前五名单位情况

往来单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例 (%)
叶朝阳、徐君利	非关联方	110,000.00	二至三年	11.17%
林美君、王海丹	非关联方	110,000.00	二至三年	11.17%
陈根富、林美丽	非关联方	110,000.00	二至三年	11.17%
高丽梅	非关联方	110,000.00	二至三年	11.17%
赵马彬	非关联方	110,000.00	二至三年	11.17%
合计		550,000.00		55.85%

3、预付款项

(1) 账龄分析

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	1,091,419,942.24	100.00%	1,390,489,698.39	100.00%
合计	1,091,419,942.24	100.00%	1,390,489,698.39	100.00%

(2) 预付款项金额前五名单位情况

往来单位名称 (项目)	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
台州土地储备中心	非关联方	431,000,000.00	2010 年度	预付土地出让金
杭州市国土资源局	非关联方	430,500,000.00	2010 年度	预付土地出让金
宁波市国土资源局	非关联方	228,278,400.00	2010 年度	预付土地出让金
宁波市鄞州供电局	非关联方	1,117,874.90	2010 年度	未到期结算
宁波市鄞州钟公庙街道自来水公司	非关联方	463,578.88	2010 年度	未到期结算
合计		1,091,359,853.78		

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



4、其他应收款

(1) 明细情况

①类别明细情况

项 目	期末数				期初数			
	余 额	比 例	坏账准备	计提比例	余 额	比 例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	18,911,693.35	100.00%	1,989,321.03	10.52%	24,469,755.66	100.00%	2,671,477.78	10.92%
小 计	18,911,693.35	100.00%	1,989,321.03	10.52%	24,469,755.66	100.00%	2,671,477.78	10.92%
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合 计	18,911,693.35	100.00%	1,989,321.03	10.52%	24,469,755.66	100.00%	2,671,477.78	10.92%

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项 目	期末数			期初数		
	金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备
一年以内	8,571,888.25	45.33%	428,594.42	11,741,725.76	47.99%	587,086.29
一至二年	8,972,494.60	47.44%	897,249.46	11,078,104.90	45.27%	1,107,810.49
二至三年	899,030.50	4.75%	269,709.15	332,580.00	1.36%	99,774.00
三至四年	120,280.00	0.64%	72,168.00	1,101,345.00	4.50%	660,807.00
四至五年	132,000.00	0.70%	105,600.00			
五年以上	216,000.00	1.14%	216,000.00	216,000.00	0.88%	216,000.00
合 计	18,911,693.35	100.00%	1,989,321.03	24,469,755.66	100.00%	2,671,477.78

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

(3) 公司报告期不存在通过重组等其他方式收回的其他应收款。

(4) 公司报告期内未核销其他应收款。

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

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

往来单位名称	与本公司关系	金 额	年 限	占其他应收总额比例 (%)
宁波市南部新城置业有限公司	非关联方	3,742,800.00	一至二年	19.79%
公共设施维修费	非关联方	1,689,144.08	一年以内	8.93%
宁波市鄞州区城市管理局	非关联方	1,637,000.00	一年以内	8.66%
常熟市墙体改革办公室	非关联方	834,500.00	一至二年	4.41%
宁波海曙荣强物资有限公司	非关联方	500,000.00	二至三年	2.64%
合 计		8,403,444.08		44.43%

5、存货

(1) 明细项目

类别	期末余额	年初余额
----	------	------



	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	56,010.60		56,010.60			
开发产品	267,911,819.93		267,911,819.93	19,496,394.09		19,496,394.09
开发成本	5,582,200,492.27		5,582,200,492.27	3,111,975,559.02		3,111,975,559.02
合计	5,850,168,322.80	-	5,850,168,322.80	3,131,471,953.11	-	3,131,471,953.11

(2) 开发成本

项目名称	(预计)开工时间	预计交付时间	期末余额	年初余额
一、开发中项目				
鄞州公园东侧地块	2009年7月	2012年6月	1,014,535,670.24	731,714,451.85
鄞州新城南部商务区5号地块	2007年6月	2011年11月	99,007,409.94	74,244,926.95
鄞州新城区陈婆渡5号地块				511,201,806.69
甬港饭店北地块	2010年6月	2012年6月	536,021,308.68	
江干区钱江新城A-03-4地块	2006年9月	2012年6月	226,971,939.23	208,027,062.21
北仑区钱塘江南路西侧地块	2008年5月			253,018,532.66
荣安尚湖中央花园	2009年9月	2011年6-12月	589,112,931.52	330,525,276.82
潘火地块	2010年10月	2012年12月	601,256,337.44	
小计			3,066,905,597.05	2,108,732,057.18
二、尚未开发土地				
欢乐家园酒店式办公大楼	2011年10月	2013年12月	13,122,625.63	12,963,625.63
甬港饭店北地块				464,723,618.66
潘火地块				525,556,257.55
台州大道东侧市府大道北侧地块	2011年5月	2013年9月	930,000.00	
杭州滨江区4号地块	2011年6月	2013年9月	2,530,905.47	
鄞州新城区庙堰地块	2011年4月	2013年12月	2,496,026,643.12	
鄞州投资创业中心II-3-E地块	2011年5月	2013年12月	2,684,721.00	
小计			2,515,294,895.22	1,003,243,501.84
合计			5,582,200,492.27	3,111,975,559.02

(3) 开发产品

项目名称	交付时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
水尚澜珊住宅小区	2007年06月	3,404,094.82	160,760.00	1,538,260.68	2,026,594.14
荣安尚湖中央花园一期	2007年10月	2,240,234.52			2,240,234.52
创新路3号B地块(荣安和院)	2009年06月	13,852,064.75		2,489,169.70	11,362,895.05
北仑区荣安花园项目	2010年06月		303,632,856.56	293,543,220.33	10,089,636.23
陈婆渡地块(荣安琴湾)	2010年11月		617,662,564.44	375,470,104.45	242,192,459.99



合 计		19,496,394.09	921,456,181.00	673,040,755.16	267,911,819.93
-----	--	---------------	----------------	----------------	----------------

(4) 开发成本中资本化利息

名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
开发成本中利息资本化金额	157,255,795.90	191,208,505.42	64,013,362.83	284,450,938.49

(5) 公司土地使用权抵押情况

单位：人民币万元

贷款主体	贷款银行	抵押金额	抵押期限	抵押物所有人	抵押物
宁波康园房地产开发有限公司	建设银行宁波住房城市建设支行	9,600	2009.1.24-2012.8.27	宁波康园房地产开发有限公司	甬鄞国用(2006)第14-00025号土地使用权抵押
宁波康园房地产开发有限公司	建设银行宁波住房城市建设支行	14,000	2009.8.28-2012.8.27	宁波康园房地产开发有限公司	甬鄞国用(2006)第14-00025号土地使用权抵押
宁波康园房地产开发有限公司	建设银行宁波住房城市建设支行	29,800	2010.10.29-2011.9.29	宁波康信置业有限公司	甬鄞国用(2010)第14-05088号土地使用权抵押
宁波康园房地产开发有限公司	工行宁波市江东支行	22,000	2009.10.26-2012.10.15	江苏荣安置业有限公司	常国用2004字第001953号、常国用2007字第001872号土地使用权抵押
宁波康园房地产开发有限公司	中国银行宁波市分行	30,000	2009.9.25-2011.9.24	宁波康园房地产开发有限公司	甬鄞国用(2009)第14-05036号土地使用权抵押
荣和置业集团有限公司	浙商银行杭州分行	20,000	2010.3.26-2013.03.02	荣和置业集团有限公司	杭江国用(2007)第000109号、杭江国用(2007)第000110号
宁波荣和置业有限公司	中国工商银行宁波江东支行	20,000	2010.6.30-2013.7.6.	宁波荣和置业有限公司	江东区甬港路以东,河流以西10,343.00平方米土地使用权[甬国用2009第0103406号]
宁波荣和置业有限公司	中国农业银行宁波市分行	20,000	2010.6.4-2011.10.27	宁波荣和置业有限公司	甬国用2009第0103407号9,002.00平方米土地使用权
宁波荣居置业有限公司	中国工商银行宁波江东支行	2,000	2010.12.13-2013.12.31	宁波荣居置业有限公司	甬国用(2009)第09-05148土地使用权
合 计		167,400			

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

6、其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
乾元-天天盈		270,000,000.00
房租	210,441.00	
合 计	210,441.00	270,000,000.00

7、长期股权投资



(1) 明细项目

类别	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按权益法核算的长期股权投资	7,690,560.74		7,690,560.74	8,887,379.55		8,887,379.55
按成本法核算的长期股权投资	500,000.00		500,000.00	500,000.00		500,000.00
合计	8,190,560.74	-	8,190,560.74	9,387,379.55	-	9,387,379.55

(2) 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	初始投资成本	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期现金红利
宁波同诚置业有限公司	49%	49%	9,800,000.00	8,887,379.55	-1,196,818.81		7,690,560.74	
合计			9,800,000.00	8,887,379.55	-1,196,818.81	-	7,690,560.74	-

(3) 按成本法核算的长期股权投资

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

(4) 公司长期股权投资不存在需要计提减值准备的情形。

(5) 公司长期股权投资变现不存在重大限制。

(6) 合营企业及联营企业

单位:人民币万元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
宁波同诚置业有限公司	有限责任公司	宁波市	吴以刚	房地产	2,000	49%	49%	9,799.07	8,229.57	1,569.50	-	-244.25

8、投资性房地产

(1) 分类情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值				
房屋建筑物	17,007,806.54			17,007,806.54
土地使用权				
合计	17,007,806.54	-	-	17,007,806.54
二、累计折旧/摊销				
房屋建筑物	3,884,892.87	972,049.44		4,856,942.31
土地使用权				
合计	3,884,892.87	972,049.44	-	4,856,942.31



三、账面净值				
房屋建筑物	13,122,913.67			12,150,864.23
土地使用权	-			-
合计	13,122,913.67			12,150,864.23
四、减值准备				
房屋建筑物				
土地使用权				
合计	-	-	-	-
五、账面价值				
房屋建筑物	13,122,913.67			12,150,864.23
土地使用权	-			-
合计	13,122,913.67			12,150,864.23

(2) 本期折旧和摊销额为 972,049.44 元。

9、固定资产及累计折旧

(1) 固定资产、累计折旧及固定资产减值准备本期增减变动

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原值				
房屋及建筑物	6,312,759.34			6,312,759.34
运输设备		3,354,160.00		3,354,160.00
办公设备	1,414,242.88	736,182.92	38,180.00	2,112,245.80
合计	7,727,002.22	4,090,342.92	38,180.00	11,779,165.14
累计折旧				
房屋及建筑物	2,279,267.99	417,087.44		2,696,355.43
运输设备		159,154.15		159,154.15
办公设备	502,581.27	290,533.94	36,271.20	756,844.01
合计	2,781,849.26	866,775.53	36,271.20	3,612,353.59
减值准备				
房屋及建筑物				
运输设备				
办公设备				
合计	-	-	-	-



账面价值			
房屋及建筑物	4,033,491.35		3,616,403.91
运输设备			3,195,005.85
办公设备	911,661.61		1,355,401.79
合计	4,945,152.96		8,166,811.55

(2) 本期计提折旧额为 866,775.53 元。

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

10、递延所得税资产

项 目	期末余额		年初余额	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,284,821.03	571,205.26	2,929,305.98	732,326.50
预提税费	89,325,423.93	22,331,355.98		
未弥补亏损	8,620,601.92	2,155,150.48	3,177,072.76	794,268.19
合计	100,230,846.88	25,057,711.72	6,106,378.74	1,526,594.69

11、资产减值准备

项 目	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转销	其他减少	
坏账准备	2,929,305.98	-644,484.95			2,284,821.03
合计	2,929,305.98	-644,484.95	-	-	2,284,821.03

12、短期借款

(1) 短期借款分类

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

(2) 已到期未偿还的短期借款：无。

13、应付账款

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

单位名称	期末余额	年初余额
------	------	------



单位名称	期末余额	年初余额
宁波明州建设有限公司	注	72,716,799.29
合计		72,716,799.29

注：根据 2010 年 5 月 30 日签订的股权转让协议，宁波明州建设有限公司原股东练益明和沈杏继分别将其所持有的 51%和 49%的股权转让给上海舒颖房地产开发有限公司，股权转让后本公司与宁波明州建设有限公司无关联关系。

(2) 应付账款期末余额中账龄一年以上的有 45,137,611.58 元，主要为尚未支付的工程款等。

14、预收款项

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

单位名称	期末余额	年初余额
卫宏		1,195,901.00
苏小明		1,263,425.00
俞康麒		499,266.00
王信忠		1,267,536.00
蓝冬海		1,263,100.00
钟卫民		1,093,613.00
宋长虹	1,215,563.00	
合计	1,215,563.00	6,582,841.00

(2) 预收款项余额中账龄一年以上的预收款项有 184,120,021.66 元，主要为已经预收尚未交付的房款等。

(3) 预收款项分项情况

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间
荣安和院	389,950.66	2,869,187.66	2009 年 6 月
荣安花园	326,152.00	338,292,147.20	2010 年 6 月
水尚阑珊	284,398.00	701,806.00	2007 年 6 月
荣安尚湖中央花园	735,740,524.00	153,064,278.00	2011 年 6-12 月
荣安琴湾	207,071,853.00	363,710,942.00	2010 年 12 月
其他	2,263,616.19	3,049,237.75	
合计	946,076,493.85	861,687,598.61	

15、应付职工薪酬



(1) 分类情况

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	4,721,729.60	24,408,604.28	20,412,491.63	8,717,842.25
职工福利费		2,840,209.29	2,840,209.29	
社会保险费		1,617,556.01	1,617,556.01	
住房公积金		362,926.00	362,926.00	
工会经费		190,438.64	190,438.64	
职工教育经费	146,136.60	96,518.80	176,981.96	65,673.44
合计	4,867,866.20	29,516,253.02	25,600,603.53	8,783,515.69

(2) 截止报告日，工资、奖金、津贴和补贴已发放完毕。

(3) 应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

16、应交税费

税种	期末余额	年初余额
增值税	-42,797.51	-47,303.68
营业税	-25,709,102.67	21,419,403.26
土地增值税	79,256,401.06	7,904,548.47
城市建设维护税	-1,799,751.76	1,499,358.36
企业所得税	123,616,268.88	249,072,285.19
教育费附加	-1,665,288.85	595,628.70
地方基金	454,882.29	1,241,610.94
印花税		169,789.26
个人所得税	6,600.04	2,760.22
土地使用税	137,580.60	104,445.16
房产税	50,135.58	50,135.57
合计	174,304,927.66	282,012,661.45

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

17、应付利息

项目	期末余额	年初余额
银行借款应付利息	4,044,913.89	2,812,396.50
应付往来款利息	1,719,648.50	739,860.00
合计	5,764,562.39	3,552,256.50



18、应付股利

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

19、其他应付款

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

单位名称	期末余额	年初余额
荣安集团股份有限公司	1,286,164,888.41	564,888.41
合计	1,286,164,888.41	564,888.41

(2) 金额较大的其他应付款

往来单位(项目)	金额	内容
荣安集团股份有限公司	1,286,164,888.41	借款等

20、一年内到期的非流动负债

(1) 分类情况

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	576,000,000.00	383,010,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

①分类情况

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款	576,000,000.00	383,010,000.00
合计	576,000,000.00	383,010,000.00

一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的情况。

②金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	期末余额
中国工商银行宁波江东支行	2009年10月27日	2011年12月30日	市场利率	180,000,000.00
中国银行宁波市分行	2009年9月25日	2011年9月24日	市场利率	100,000,000.00
中国银行宁波市分行	2009年9月30日	2011年9月24日	市场利率	85,000,000.00
中国银行宁波市分行	2009年10月14日	2011年9月24日	市场利率	60,000,000.00
建设银行宁波市政建支行	2009年1月24日	2011年1月23日	市场利率	60,000,000.00
合计				485,000,000.00

21、长期借款



(1) 分类情况

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款	898,000,000.00	1,094,000,000.00
保证借款	775,000,000.00	440,000,000.00
抵押、保证借款	200,000,000.00	
合计	1,873,000,000.00	1,534,000,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

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

22、股本

项 目	期初数		本期增减变动(+,-)					期末数	
			发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		
	数量	比例						数量	比例
(一) 有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	70,733,287	6.66%				-3,732,226	-3,732,226	67,001,061	6.31%
3、其他内资持股	868,018,399	81.79%				-26,964,127	-26,964,127	841,054,272	79.25%
其中：境内法人持股	862,989,985	81.31%				-22,033,867	-22,033,867	840,956,118	79.24%
境内自然人持股	5,028,414	0.47%				-4,930,260	-4,930,260	98,154	0.01%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	938,751,686	88.45%				-30,696,353	-30,696,353	908,055,333	85.56%
(二) 无限售条件股份									
1、人民币普通股	122,555,809	11.55%				30,696,353	30,696,353	153,252,162	14.44%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
已流通股份合计	122,555,809	11.55%				30,696,353	30,696,353	153,252,162	14.44%
(三) 股份总数	1,061,307,495	100.00%				-	-	1,061,307,495	100.00%

注1：截止2010年12月31日，深圳市新海投资控股有限公司所持有的本公司法人股63,667,851股股权全部被司法冻结。

注2：公司控股股东荣安集团股份有限公司因经营管理需要，将其所持有的本公司限售流通股质押借款，截至2010年12月31日已质押33,150万股，股权质押登记相关手续已在中国证券登记结算有限责任



公司深圳分公司办理。

23、未分配利润

项目	金额
调整前上年年末未分配利润	597,749,420.05
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	
调整后年初未分配利润	597,749,420.05
加：本期归属于母公司所有者的净利润	246,566,355.37
减：提取法定盈余公积	
提取任意盈余公积	
应付普通股股利	
转作股本的普通股股利	
其他	
期末未分配利润	844,315,775.42

24、营业收入及营业成本

（1）营业收入及营业成本类别

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	1,248,102,970.89	680,651,322.38	1,901,324,791.54	735,896,045.89
其他业务	1,835,683.99	972,049.44	90,228,656.76	24,929,583.07
合计	1,249,938,654.88	681,623,371.82	1,991,553,448.30	760,825,628.96

（2）主营业务分项目情况

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入		
水尚澜珊住宅小区	4,987,658.00	107,386,079.00
荣安尚湖中央花园一期		420,915,639.57
荣安和院	5,071,312.00	1,364,632,168.00
荣安花园	491,563,185.00	
荣安琴湾	731,852,210.00	
欢乐家园	5,754,036.00	
物业管理	8,874,569.89	8,390,904.97
合计	1,248,102,970.89	1,901,324,791.54
主营业务成本		



水尚澜珊住宅小区	1,538,260.68	18,637,864.90
荣安尚湖中央花园一期		102,756,467.62
荣安和院	2,489,169.70	608,560,397.64
荣安花园	293,543,220.23	
荣安琴湾	375,470,104.45	
欢乐家园		
物业管理	7,610,567.32	5,941,315.73
合计	680,651,322.38	735,896,045.89

(3) 主营业务分地区情况

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入		
浙江省内	1,248,102,970.89	1,480,409,151.97
浙江省外		420,915,639.57
合计	1,248,102,970.89	1,901,324,791.54
主营业务成本		
浙江省内	680,651,322.38	633,139,578.27
浙江省外		102,756,467.62
合计	680,651,322.38	735,896,045.89

(4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
第一名	3,588,701.00	0.29%
第二名	3,563,251.00	0.29%
第三名	3,436,005.00	0.27%
第四名	3,382,381.00	0.27%
第五名	3,359,658.00	0.27%
合计	17,329,996.00	1.39%

(5) 其他业务收入情况

项目	本期金额	上期金额
其他业务收入		
房屋租赁	1,835,683.99	1,722,018.76
投资性房地产销售		88,506,638.00
合计	1,835,683.99	90,228,656.76
其他业务成本		
房屋租赁	972,049.44	1,320,998.03



投资性房地产销售		23,608,585.04
合 计	972,049.44	24,929,583.07

25、营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税	62,165,908.15	98,411,273.74
城市维护建设税	4,352,369.86	6,888,789.20
教育费附加	3,108,934.82	4,711,400.31
土地增值税	106,494,295.98	16,251,957.19
合 计	176,121,508.81	126,263,420.44

26、销售费用

项 目	本期金额	上期金额
广告宣传费	5,635,845.73	4,286,561.60
职工薪酬	1,734,373.10	1,577,076.00
租赁费	795,420.00	376,650.00
装修费	823,848.00	427,908.00
交际应酬费	285,887.30	882,814.41
其他	221,028.40	1,142,058.05
合 计	9,496,402.53	8,693,068.06

27、管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	16,834,270.11	8,336,868.57
交际应酬费	5,640,500.61	2,907,288.19
各项税金	3,389,846.95	1,935,007.43
办公会务费	2,446,462.69	2,152,676.96
差旅及交通费用	2,016,952.12	919,138.42
水电费	1,219,643.12	880,030.67
聘请中介机构费用	949,300.00	684,100.00
装修费	858,283.05	
固定资产折旧	773,871.74	1,342,384.53
广告宣传费	734,480.00	439,095.80
董事会经费	586,000.00	445,216.08
低值易耗品摊销	479,124.83	297,507.50
邮电、通讯费	467,448.17	233,266.47
其他	2,790,566.92	1,084,787.74
合 计	39,186,750.31	21,657,368.36



28、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	2,408,777.78	739,860.00
减：利息收入	626,330.98	972,789.33
银行手续费	178,350.57	205,184.63
合 计	1,960,797.37	-27,744.70

29、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账准备	-644,484.95	828,521.67

30、投资收益

(1) 明细项目

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,196,818.81	-634,233.41
处置金融资产取得的投资收益	36,544.54	10,487.67
合计	-1,160,274.27	-623,745.74

(2) 期末投资收益汇回不存在重大限制。

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期金额	上期金额
宁波同诚置业有限公司	-1,196,818.81	-634,233.41

31、营业外收入

(1) 明细项目

项目	本期金额	上期金额
固定资产处置收入		3,880,023.92
补贴收入		2,059,804.62
违约金及补偿金收入	70,622.70	228,885.00
其他	1,640.35	9,362.49
合计	72,263.05	6,178,076.03

32、营业外支出



项目	本期金额	上期金额
各项基金	1,618,289.06	1,996,599.14
捐赠支出	880,000.00	
滞纳金及罚款	241,418.52	
固定资产处置损失	1,908.80	
其他	118,826.70	280,234.29
合计	2,860,443.08	2,276,833.43

33、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
本期所得税费用	115,210,616.35	259,292,046.05
递延所得税费用	-23,531,117.03	5,659,332.18
合计	91,679,499.32	264,951,378.23

34、基本每股收益计算过程

项目	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	246,566,355.37	811,639,304.14
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	248,858,674.68	754,329,819.44
期初股份总数	1,061,307,495.00	828,000,000
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		233,307,495
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		8
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	983,538,330
基本每股收益	0.2323	0.8252
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.2345	0.7670

35、支付或收到其他与经营活动、筹资活动、投资活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到的往来款项等	17,043,301.06	615,039,764.71



房屋租赁收入	2,190,699.02	2,835,339.50
利息收入	1,191,364.91	448,570.60
合 计	20,425,364.99	618,323,674.81

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付的往来款项等	66,364,809.25	608,041,363.73
支付的各项费用	28,087,017.96	18,981,383.37
合 计	94,451,827.21	627,022,747.10

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
合并日法律母公司现金及现金等价物余额		1,559,403.61
宁波同诚置业有限公司归还项目借款		33,320,000.00
收取宁波同诚置业有限公司借款利息		844,050.00
合 计	-	35,723,453.61

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付宁波同诚置业有限公司项目借款		33,320,000.00
合 计	-	33,320,000.00

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
定向增发发行费用		4,900,000.00
合 计	-	4,900,000.00

36、现金流量表补充资料

(1) 补充资料

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	246,566,355.37	811,639,304.14
加：资产减值准备	-644,484.95	828,521.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,838,824.97	2,753,853.69
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	1,908.80	-63,589,854.41
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		



公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	2,408,777.78	-844,050.00
投资损失（收益以“-”号填列）	1,160,274.27	623,745.74
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-23,531,117.03	5,659,332.18
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,526,894,180.94	-628,166,767.46
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	306,994,232.64	-1,392,276,351.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,840,618.72	180,621,460.96
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	-1,994,940,027.81	-1,082,750,805.24
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	165,293,121.42	158,664,535.92
减：现金的期初余额	158,664,535.92	187,256,040.97
现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	6,628,585.50	-28,591,505.05

（2）现金及现金等价物

项目	期末余额	年初余额
一、现金	165,293,121.42	158,664,535.92
其中：库存现金	473,151.00	121,189.11
可随时用于支付的银行存款	164,817,371.05	158,540,747.44
可随时用于支付的其他货币资金	2,599.37	2,599.37
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、现金及现金等价物余额	165,293,121.42	158,664,535.92

注：2010 年度合并现金流量表“期初现金及现金等价物余额”为 158,664,535.92 元，2009 年 12 月 31 日合并资产负债表“货币资金期末余额”为 168,816,178.45 元，差额 10,151,642.53 元，原因系合并



现金流量表“期初现金及现金等价物余额”中扣除了按揭保证金存款 7,721,642.53 元和工资保证金 2,430,000.00 元；2010 年度合并现金流量表“期末现金及现金等价物余额”为 165,293,121.42 元，2010 年 12 月 31 日合并资产负债表“货币资金期末余额”为 167,643,538.69 元，差额 2,350,417.27 元，原因系合并现金流量表“期末现金及现金等价物余额”中扣除了按揭保证金存款 417.27 元和保函保证金 2,350,000.00 元。

六、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司及最终控制方

单位：人民币万元

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

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

2、本公司的子公司情况

单位：人民币万元

子公司名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本公司合计持股比例 (%)	本公司合计表决权比例 (%)	组织机构代码
荣和置业集团有限公司	有限责任公司	杭州市	王久芳	房地产开发	12,680	100.00%	100.00%	76549623-9
宁波荣安物业管理有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	物业管理	500	100.00%	100.00%	72040234-x
宁波永元置业有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	18,000	100.00%	100.00%	75626488-2
宁波市人民房地产开发有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	2,000	100.00%	100.00%	25407928-1
宁波荣安房地产开发有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	25,500	100.00%	100.00%	74736040-x
宁波康园房地产开发有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	50,000	100.00%	100.00%	75888656-2
江苏荣安置业有限公司	有限责任公司	常熟市	王久芳	房地产开发	10,000	100.00%	100.00%	76736001-x
宁波荣和置业有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	45,000	100.00%	100.00%	69138217-4
宁波荣居置业有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	50,000	100.00%	100.00%	69507386-2
宁波康信置业有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	56,000	100.00%	100.00%	55112023-6
杭州荣安置业有限公司	有限责任公司	杭州市	王久芳	房地产开发	1,000	100.00%	100.00%	56055550-6
宁波投创荣安置业有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	房地产开发	1,000	100.00%	100.00%	55799074-2
台州荣安置业有限公司	有限责任公司	台州市	王久芳	房地产开发	2,500	100.00%	100.00%	56589516-3
宁波康柏投资管理有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	实业投资、投资管理	500	100.00%	100.00%	56387819-1
宁波欧瑞装饰有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	建筑装饰工程设计	600	100.00%	100.00%	56388919-x
宁波绿迪景观工程有限公司	有限责任公司	宁波市	王久芳	景观设计等	500	100.00%	100.00%	56388969-1



3、本公司的联营企业情况

单位：人民币万元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本公司合计持股比例(%)	本公司合计表决权比例(%)	组织机构代码
宁波同诚置业有限公司	有限责任公司	宁波市	吴以刚	房地产开发	2,000	49%	49%	66206554-0

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系	组织机构代码
宁波明州建设有限公司	同一实际控制人（注）	70480498-x
卫宏	公司董事王麟山的配偶	
苏小明	公司监事	
俞康麒	公司董事	
王信忠	公司监事会主席	
蓝冬海	公司董事	
陈红叶	公司董事蓝冬海的配偶	
钟卫民	公司副总经理	
刘生波	公司监事	
宋长虹	公司财务总监	

注：根据 2010 年 5 月 30 日签订的股权转让协议，宁波明州建设有限公司原股东练益明和沈杏继分别将其所持有的 51%和 49%的股权转让给上海舒颖房地产开发有限公司，股权转让后本公司与宁波明州建设有限公司无关联关系。

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

宁波明州建设有限公司承包建设公司子公司荣和置业集团有限公司杭州钱江新城桩基、土建、安装工程及附属工程；公司子公司宁波永元置业有限公司荣安花园的土建、水电、消防和暖通安装工程；宁波康园房地产开发有限公司位于宁波鄞州新城区创新路 3 号 B 地块一标段和二标段桩基、土建、安装工程及附属工程；宁波康园房地产开发有限公司鄞州新城南部商务 5 号地块桩基、土建工程。结算的工程进度款如下：

单位：人民币万元

关联方名称	2010 年 1-5 月	2009 年度
宁波明州建设有限公司	-	6,465.83



(2) 向关键管理人员销售商品房

①2010 年度，关联自然人购买公司商品房的情况如下

单位：人民币元

买受人	销售金额	房产项目
卫宏	1,193,604.00	荣安琴湾
苏小明	1,263,283.00	荣安琴湾
俞康麒	1,236,886.00	荣安琴湾
王信忠	1,270,245.00	荣安琴湾
蓝冬海	1,267,259.00	荣安琴湾
钟卫民	1,082,463.00	荣安琴湾
刘生波	2,626,042.00	荣安琴湾
陈红叶	440,024.00	荣安花园
合计	10,379,806.00	

②2010 年度，关联自然人订购公司商品房的情况如下

单位：人民币元

订购人	交易金额	房产项目
宋长虹	2,425,563.00	荣安琴湾

(3) 合并范围内子公司之间相互担保

单位：人民币万元

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

(4) 公司为子公司借款提供担保

单位：人民币万元

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

(5) 关联方为公司借款提供担保

单位：人民币万元

担保方	被担保方	借款金额	担保起始日	担保到期日
荣安集团股份有限公司	宁波荣和置业有限公司	20,000	2010-7-2	2012-7-1
荣安集团股份有限公司	宁波康园房地产开发有限公司	36,600	2009-12-25	2012-12-31



(6) 资金往来和资金占用费

其他应付款

单位:人民币元

关联方名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
荣安集团股份有限公司(注)	564,888.41	2,157,600,000.00	872,000,000.00	1,286,164,888.41
合计	564,888.41	2,157,600,000.00	872,000,000.00	1,286,164,888.41

注:公司按同期银行贷款利率向荣安集团股份有限公司支付资金占用费,2010 年度应支付 31,128,099.44 元。

6、关联方应收应付款项

单位:人民币元

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应付账款			
	宁波明州建设有限公司	注	72,716,799.29
预收账款			
	卫宏	-	1,195,901.00
	苏小明	-	1,263,425.00
	俞康麒	-	499,266.00
	王信忠	-	1,267,536.00
	蓝冬海	-	1,263,100.00
	钟卫民	-	1,093,613.00
	宋长虹	1,215,563.00	-
小计		1,215,563.00	6,582,841.00
其他应付款			
	荣安集团股份有限公司	1,286,164,888.41	564,888.41
应付利息			
	荣安集团股份有限公司	1,719,648.50	739,860.00

注:根据 2010 年 5 月 30 日签订的股权转让协议,宁波明州建设有限公司原股东练益明和沈杏继分别将其持有的 51%和 49%的股权转让给上海舒颖房地产开发有限公司,股权转让后公司与宁波明州建设有限公司无关联关系。

七、或有事项

1、资产抵押事项



参见本报告附注六·5·(5)。

2、按照房地产公司经营惯例，房地产开发商为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该住房抵押贷款保证责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记手续后解除。截止 2010 年 12 月 31 日公司子公司所提供担保住房按揭贷款余额为 460,624,000.00 元。

八、承诺事项

本公司 2010 年度已签订正在履行的土地出让合同 2,179,556,800.00 元，截止 2010 年 12 月 31 日已支付 1,089,778,400.00 元，2011 年 1 月 1 日至 4 月 15 日支付 713,200,000.00 元。截止报告日尚未支付的土地出让金 376,578,400.00 元。

九、资产负债表日后事项中的非调整事项

1、2011 年 3 月，公司增加对宁波同诚置业有限公司股权投资 1,715 万元，增资后该公司的注册资本为 5,500 万元，公司对其累计投资 2,695 万元，占其注册资本的 49.00%。

2、2011 年 4 月，公司及公司子公司宁波康园房地产开发有限公司联合对宁波康信置业有限公司增资，增资后该公司注册资本为 70,000 万元，其中：公司出资 28,000 万元，占注册资本的 40%；宁波康园房地产开发有限公司出资 42,000 万元，占注册资本的 60%。

3、关联方以公司股权质押借款

公司控股股东荣安集团股份有限公司因经营管理需要，将其所持有的本公司限售流通股质押借款，截至 2011 年 4 月 15 日已质押 41,816.6667 万股，股权质押登记相关手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理。

4、资产负债表日后利润分配事项

根据公司第七届董事会第十三次会议审议通过的《2010 年度利润分配预案》：2010 年度公司合并会计报表归属于母公司所有者的净利润为 246,566,355.37 元，母公司实现的净利润为-57,407,453.76 元，母公司年初未分配利润为-1,004,819,589.65 元，母公司年末可供股东分配利润为-1,062,227,043.41 元。根据公司发展战略，公司加快了对外拓展的步伐，加大了对新增项目的投入。为贯彻“快速滚动开发”的经营思路，实现现有项目的快速开工及周转，公司未要求子公司进行分红，且公司尚未弥补以前年度亏损，因此，公司 2010 年度分红派息方案为：不分配也不进行资本公积金转增。本预案尚需提交 2010 年度股东大会审议通过。

5、2011 年 4 月 15 日，公司第七届董事会第十三次会议通过《关于向荣安集团股份有限公司临时借款的议案》，该议案尚需提交 2010 年度股东大会审议通过。

十、其他重要事项

1、2005 年 7 月 29 日，公司接到中国证监会宁波监管局《立案调查通知书》（甬证监立通字 02 号），称



公司因涉嫌违反证券法规行为, 该局决定对公司立案调查。截止报告日, 中国证券监督管理委员会尚未作出调查结论。

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

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

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

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

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

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

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

十一、母公司财务报表主要项目注释

(以下如无特别说明, 均以 2010 年 12 月 31 日为截止日, 金额以人民币元为单位)

1、其他应收款

(1) 分类情况

①类别明细情况



项 目	期末数				期初数			
	余 额	比 例	坏账准备	计提比例	余 额	比 例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	637,159,541.31	100.00%	32,040,053.47	5.03%	42,765,647.87	100.00%	2,138,282.39	5.00%
小 计	637,159,541.31	100.00%	32,040,053.47	5.03%	42,765,647.87	100.00%	2,138,282.39	5.00%
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合 计	637,159,541.31	100.00%	32,040,053.47	5.03%	42,765,647.87	100.00%	2,138,282.39	5.00%

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项 目	期末数			期初数		
	金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备
一年以内	633,518,013.31	99.43%	31,675,900.67	42,765,647.87	100.00%	2,138,282.39
一至二年	3,641,528.00	0.57%	364,152.80			
合 计	637,159,541.31	100.00%	32,040,053.47	42,765,647.87	100.00%	2,138,282.39

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

(4) 公司报告期不存在通过重组等其他方式收回的其他应收款。

(5) 公司报告期内未核销其他应收款。

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

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

往来单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例 (%)
宁波康园房地产开发有限公司	子公司	549,047,611.39	1 年以内	86.17%
宁波荣和置业有限公司	子公司	49,342,681.70	1 年以内	7.74%
宁波荣居置业有限公司	子公司	25,137,473.66	1 年以内	3.95%
宁波荣安物业服务有限公司	子公司	5,900,000.00	1 年以内	0.93%
荣和置业集团有限公司	子公司	1,950,000.00	1 年以内	0.31%
合 计		631,377,766.75		99.10%

(8) 公司期末应收关联方款项如下

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例 (%)
宁波康园房地产开发有限公司	子公司	549,047,611.39	86.17%
宁波荣和置业有限公司	子公司	49,342,681.70	7.74%
宁波荣居置业有限公司	子公司	25,137,473.66	3.95%
宁波荣安物业服务有限公司	子公司	5,900,000.00	0.93%
荣和置业集团有限公司	子公司	1,950,000.00	0.31%
宁波投创荣安置业有限公司	子公司	1,000,000.00	0.16%
合 计		632,377,766.75	99.26%



2、长期股权投资

(1) 明细项目

类别	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按成本法核算的长期股权投资	2,703,210,607.35		2,703,210,607.35	2,472,810,607.35		2,472,810,607.35
按权益法核算的长期股权投资	25,147,360.18		25,147,360.18	26,344,178.99		26,344,178.99
合计	2,728,357,967.53	-	2,728,357,967.53	2,499,154,786.34	-	2,499,154,786.34

(2) 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本比例	表决权比例	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
荣和置业集团有限公司	100.00%	100.00%	219,022,581.90			219,022,581.90
宁波荣安物业管理有限公司	70.00%	70.00%	550,614.81	1,400,000.00		1,950,614.81
宁波永元置业有限公司	5.00%	5.00%	12,687,481.16			12,687,481.16
宁波市人民房地产开发有限公司	90.00%	90.00%	299,415,066.79			299,415,066.79
宁波荣安房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	870,293,060.72			870,293,060.72
宁波康园房地产开发有限公司	48.60%	48.60%	679,955,952.11			679,955,952.11
江苏荣安置业有限公司	90.00%	90.00%	390,885,849.86			390,885,849.86
宁波康柏投资管理有限公司	100.00%	100.00%		5,000,000.00		5,000,000.00
宁波康信置业有限公司	40.00%	40.00%		224,000,000.00		224,000,000.00
合计			2,472,810,607.35	230,400,000.00	-	2,703,210,607.35

(3) 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股 比例	表决 权比 例	初始投资成本	年初余额	本期增加	本期 减少	期末余额	本期现 金红利
宁波同诚置业有限公司	49%	49%	26,854,654.76	26,344,178.99	-1,196,818.81		25,147,360.18	
合计			26,854,654.76	26,344,178.99	-1,196,818.81	-	25,147,360.18	-

3、营业收入及营业成本

(1) 营业收入及营业成本类别

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	7,445,667.42	6,969,947.66		
其他业务	1,835,683.99	878,657.16	57,020,187.76	20,536,104.64
合计	9,281,351.41	7,848,604.82	57,020,187.76	20,536,104.64

(2) 主营业务情况



项目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
建筑材料	7,445,667.42	6,969,947.66		
合计	7,445,667.42	6,969,947.66	-	-

(3) 其他业务分项目情况

项目	本期金额	上期金额
其他业务收入		
租金	1,835,683.99	1,625,028.76
投资性房地产		55,395,159.00
合计	1,835,683.99	57,020,187.76
其他业务成本		
租金	878,657.16	1,360,306.66
投资性房地产		19,175,797.98
合计	878,657.16	20,536,104.64

4、投资收益

项目	本期金额	上期金额
处置金融资产取得的投资收益	10,828.01	
权益法核算的长期股权投资收益	-1,196,818.81	-510,475.77
合计	-1,185,990.80	-510,475.77

5、现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	-57,407,453.76	96,978,347.72
加：资产减值准备	29,901,771.08	2,138,282.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,450,594.69	1,595,844.27
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-33,205,206.14
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	15,424,799.17	-844,050.00
投资损失（收益以“-”号填列）	1,185,990.80	510,475.77



债务重组损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-38,845.68	-66,445.60
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-56,010.60	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-594,393,893.44	-42,779,147.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-107,378,276.93	132,931,071.64
其他		-82,214,227.49
经营活动产生的现金流量净额	-711,311,324.67	75,044,944.69
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	9,371,904.18	8,679,153.43
减：现金的期初余额	8,679,153.43	1,337,625.72
现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	692,750.75	7,341,527.71

十二、补充财务资料

1、本期非经常性损益明细表

项 目	本期金额
计入当期损益的政府补助	
非流动资产处置收益	-1,908.80
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	36,544.54
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-2,786,271.23
非经常性损益合计	-2,751,635.49
所得税费用	-459,316.18
扣除所得税费用后归属于母公司的非经常性损益	-2,292,319.31
扣除所得税费用后归属于少数股东的非经常性损益	-

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益



归属于公司普通股股东的净利润	13.83%	0.2323	0.2323
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.96%	0.2345	0.2345

3、主要会计报表项目的异常情况及原因

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

(1) 存货期末余额比年初余额增长 86.82%，主要原因系：部分项目办妥土地使用权证，投入开发及工程建设支出增加所致。

(2) 其他流动资产期末余额比年初余额减少 99.92%，主要原因系：本期理财产品收回。

(3) 应交税费 2010 年末余额较期初减少 38.19%，主要原因系：期末企业所得税较年初减少。

(4) 其他应付款期末余额比年初余额增长 1812.25%，主要原因系：本期从荣安集团股份有限公司借入款项较多。

(5) 一年内到期的非流动负债期末余额比年初余额增长 50.39%，主要原因系：公司长期借款 2011 年合同到期金额较多。

(6) 营业收入 2010 年发生额较上年减少 37.24%，主要原因系：本年度销售楼盘所属区位及销售面积较上年变动较大。

(7) 营业税金及附加 2010 年发生额较上年增加 39.49%，主要原因系：土地增值税增加。

(8) 管理费用 2010 年发生额较上年增加 80.94%，主要原因系：本年公司人员增加较多，职工薪酬相应增加。

(9) 所得税费用 2010 年度发生额较上年减少 65.40%，主要原因系：本年利润总额下降。

十三、财务报表之批准

上述 2010 年度财务报表及其附注已经公司第七届董事会第十三次会议批准。



十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、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《中国证券报》和《证券时报》上公告并披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 以上备查文件备置于公司证券事务部。

荣安地产股份有限公司董事会

董事长： 王久芳

二〇一一年四月十九日