



荣安地产股份有限公司

RONGAN PROPERTY CO., LTD.

证券代码：000517 证券简称：*ST 成功

2009 年半年度报告

荣安地产股份有限公司董事会

二〇〇九年七月



目 录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	2
三、主要财务数据和指标	3
四、股本变动和主要股东持股情况	6
五、董事、监事、高级管理人员情况	9
六、董事会报告	10
七、重要事项	13
八、财务报告	22
九、备查文件	80



一、重要提示

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

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

董事牛小军先生、独立董事李忠尔先生、独立董事吴泉能先生因其他公务未能参加公司第七届董事会第七次会议。牛小军先生委托董事胡约翰先生、李忠尔先生和吴泉能先生委托独立董事沈成德先生参加会议并行使表决权。

公司半年度财务报告已经江苏天衡会计师事务所审计并出具标准审计报告。

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

二、公司基本情况

(一) 公司法定中文名称：荣安地产股份有限公司

公司法定英文名称：RONGAN PROPERTY CO., LTD.

英文名称缩写：RONGAN PROPERTY

(二) 法定代表人姓名：王久芳

(三) 公司董事会秘书：胡约翰

证券事务代表：吴颖

联系地址：浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 15 楼

联系电话：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>

(四) 公司注册地址：浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号(14-12)



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

邮政编码：315010

公司电子信箱：stock000517@163.com

(五) 定期报告刊登报刊：《证券时报》和《中国证券报》

指定互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

半年度报告备置地点：董事会办公室

(六) 公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：*ST 成功

股票代码：000517

三、主要财务数据和指标

(一) 主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增 减(%)
总资产	2,565,663,568.71	2,742,377,317.02	-6.44%
归属于上市公司股东的所有者权益	1,218,113,132.72	877,878,953.43	38.76%
股本	1,061,307,495.00	828,000,000.00	28.18%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/ 股)	1.15	1.06	8.49%
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业总收入	1,116,057,116.76	138,419,621.10	706.29%
营业利润	494,550,736.18	31,243,770.23	1,482.88%
利润总额	495,428,032.41	31,617,273.18	1,466.95%
归属于上市公司股东的净利润	370,695,521.81	17,266,563.17	2,046.90%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损 益后的净利润	369,992,603.90	16,902,415.52	2,088.99%
基本每股收益(元/股)	0.4093	0.0209	1,858.37%
稀释每股收益(元/股)	0.4093	0.0209	1,858.37%
净资产收益率(%)	30.43%	2.30%	28.13%
经营活动产生的现金流量净额	76,764,965.96	100,199,587.07	-23.39%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/ 股)	0.07	0.12	-41.67%



注：报告期内，公司重大资产出售暨向荣安集团股份有限公司定向发行新股购买资产的重组方案已实施完毕。重组后，公司经营范围变更为本次发行股份所购买的 8 家公司的经营范围，荣安集团股份有限公司（以下简称“荣安集团”）在重组后的主体中绝对控股。鉴于荣安集团的 8 家公司管理层对重组后主体的经营决策实施控制等原因，本次交易的实质为荣安集团 8 家公司购买了上市公司，荣安集团 8 家公司为会计上的购买方，重组后的主体实质为荣安集团 8 家公司的延续。根据重组方案，被购买的上市公司资产及负债已被整体剥离，被购买的上市公司不构成业务。根据财政部《关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号）和《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便[2009]17 号）要求，并参照财政部会计司 2008 年 12 月新修订的《企业会计准则讲解 2008》，本公司 2009 年半年度合并财务报表按照权益性交易的原则以及反向购买合并报表的编制要求进行编制。

因此，本公司编制的合并财务报表是荣安集团 8 家公司的延续，除特别注明外，本报告中所有会计数据均有如下变更：本报告期初数及上年同期数均为荣安集团 8 家公司期初数及上年同期数，本报告期末数以荣安集团 8 家公司期末数与约定资产及负债剥离后的上市公司数据相合并所得。

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：人民币元

非经常性损益项目	金额
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,953,958.82
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,076,662.59
所得税影响额	-174,378.32
合计	702,917.91

(三) 按照中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则》（第 9 号）要求计算的相关指标

报告期利润	净资产收益率（%）		每股收益（人民币元）	
	全面摊薄	加权平均	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	30.43	35.34	0.4093	0.4093
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的的净利润	30.37	35.28	0.4085	0.4085

计算基本每股收益时，分母为发行在外的普通股加权平均数，计算过程如下：



项目	本期金额	上期金额
年初发行在外的普通股股数	828,000,000	828,000,000
加：本期发行在外的普通股加权数	77,769,165	-
减：本期回购的普通股加权数	-	-
年末发行在外的普通股股数	905,769,165	828,000,000

本期发行在外的普通股加权平均数计算过程为：233,307,495*(6-4)/6

注：(1) 全面摊薄净资产收益率 = $P \div E$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E 为归属于公司普通股股东的期末净资产。

$$(2) \text{ 加权平均净资产收益率} = \frac{P}{E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0}$$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

(3) 基本每股收益 = $P \div S$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

(4) 稀释每股收益 = $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。



四、股本变动及主要股东持股情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动原因、批准情况和过户情况

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。截止 2009 年 4 月 8 日，公司发行股份购买的八家公司的股权及三处房产的工商变更登记手续和产权过户手续已全部完成。江苏天衡会计师事务所已对公司置入资产进行审验，并出具了天衡验字（2009）016 号验资报告。2009 年 4 月 10 日，公司向荣安集团股份有限公司发行 82,800 万股股份已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。

2、股份总额、股份结构变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)	本次变动后	
	数量	比例		数量	比例
一、有限售条件股份	----	----		----	----
1、国家持股	0	0		0	0
2、国有法人持股	70,733,287	30.318%		70,733,287	6.665%
3、其他内资持股	40,018,399	17.152%	+828,000,000	868,018,399	81.787%
其中：境内法人持股	34,989,985	14.997%	+828,000,000	862,989,985	81.313%
境内自然人持股	5,028,414	2.155%		5,028,414	0.474%
4、外资持股	0	0		0	0
其中：境外法人持股	0	0		0	0
境外自然人持股	0	0		0	0
有限售条件股份合计	110,751,686	47.470%	+828,000,000	938,751,686	88.452%
二、无限售条件股份	----	----		----	----
1、人民币普通股	122,555,809	52.530%		122,555,809	11.548%
2、境内上市的外资股	0	0		0	0
3、境外上市的外资股	0	0		0	0
4、其他	0	0		0	0
无限售条件股份合计	122,555,809	52.530%		122,555,809	11.548%
三、股份总数	233,307,495	100.00%		1,061,307,495	100.00%



3、有限售条件股份可上市交易时间

(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。

(2) 公司原控投股东深圳市新海投资控股有限公司及原实际控制人北京市华远集团公司所持公司股份自公司股票恢复上市之日起三年内不转让或上市交易。

(3) 除以上三家公司所持股份，公司其他有限售条件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。

(4) 持有有限售条件流通股股东获得流通权以公司股票恢复上市日为起始日。目前，公司股票仍处于暂停上市，有限售条件股份可上市交易时间尚待深圳证券交易所核准公司股票恢复上市后确定。

4、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	未定, 见本节 3、(4)	0	见本节 3 (1)
2	深圳市新海投资控股有限公司	63,667,851	未定, 见本节 3、(4)	0	见本节 3 (2)
3	深圳市胜启投资有限公司	9,917,689	未定, 见本节 3、(4)	0	见本节 3 (3)
4	上海银通创业发展有限公司	3,372,072	未定, 见本节 3、(4)	0	见本节 3 (3)
5	慈溪市永杰机械设备有限公司	3,071,430	未定, 见本节 3、(4)	0	见本节 3 (3)
6	王 群	2,731,612	未定, 见本节 3、(4)	0	见本节 3 (3)
7	宁波港集团有限公司	2,673,738	未定, 见本节 3、(4)	0	见本节 3 (3)
8	海申机电总厂 (象山)	2,435,793	未定, 见本节 3、(4)	0	见本节 3 (3)
9	上海鼎立实业发展有限公司	2,006,267	未定, 见本节 3、(4)	0	见本节 3 (3)
10	杭州龙鑫贸易有限公司	1,963,077	未定, 见本节 3、(4)	0	见本节 3 (3)

5、截止 2009 年 6 月 30 日，前十名股东、前十名无限售条件股东持股表

单位：股

股东总数		24363 户			
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	0
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	53,667,851
深圳市胜启投资有限公司	境内非国有法人	0.93%	9,917,689	9,917,689	0
上海银通创业发展有限公司	境内非国有法人	0.32%	3,372,072	3,372,072	0
慈溪市永杰机械设备有限公司	境内非国有法人	0.29%	3,071,430	3,071,430	0
王群	境内非国有自然人	0.26%	2,731,612	2,731,612	0
宁波港集团有限公司	国有法人	0.25%	2,673,738	2,673,738	0
海申机电总厂（象山）	国有法人	0.23%	2,435,793	2,435,793	0
上海鼎立实业发展有限公司	境内非国有法人	0.19%	2,006,267	2,006,267	0
杭州龙鑫贸易有限公司	境内非国有法人	0.18%	1,963,077	1,963,077	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有流通股数量		股份种类	
王绯玲		880,000		人民币普通股	
汤柳青		660,000		人民币普通股	
朱天闻		660,000		人民币普通股	
骆 雅		582,560		人民币普通股	
毛香恩		486,640		人民币普通股	
朱 行		470,645		人民币普通股	
吴镇发		468,050		人民币普通股	
蔡晓钧		444,400		人民币普通股	
张先鹏		401,940		人民币普通股	
黄振强		395,450		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、本公司未知前 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。			

(二) 公司控股股东发生变动情况

报告期内，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，公司控股股东变更为荣安集团股份有限公司，公司实际控制人变更为王久芳先生。

公司于 2009 年 6 月 2 日在《中国证券报》和《证券时报》上披露了《非公开发行股票发行情况报告书》，标志着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。



五、董事、监事、高级管理人员情况

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

(二) 报告期内，公司董事、监事及高级管理人员新聘或解聘情况

1、董事、监事、高级管理人员辞职情况

(1) 2009 年 5 月 13 日，董事会收到董事王会才先生、哈保民先生的辞职报告。两位董事因工作原因辞去董事职务。

(2) 2009 年 6 月 8 日，监事会收到监事韩建东先生的辞职报告。韩建东先生因工作原因辞去监事职务。

(3) 2009 年 5 月 15 日，牛小军先生向董事会提交辞去公司董事局主席职务的报告，经公司第七届董事局 2009 年第一次临时会议审议，同意牛小军先生辞去公司董事局主席职务。

2、董事、监事选举情况及高管聘任情况

(1) 2009 年 5 月 15 日，公司召开第七届董事局 2009 年第一次临时会议，选举王久芳先生为董事长；同时聘任王麟山先生为公司总裁，胡约翰先生、钟卫民先生为公司副总裁，宋长虹先生为公司财务总监。

(2) 2009 年 5 月 23 日，公司第三届职工代表大会选举俞康麒先生为公司第七届董事会职工董事（俞康麒先生任期自公司 2008 年度股东大会审议通过《公司章程修正案》之日起计算）；选举刘生波先生为公司第七届监事会职工监事。

(3) 2009 年 6 月 8 日，公司召开 2008 年度股东大会，选举胡约翰先生为公司第七届董事会董事；选举哈保民先生、余亚萍女士为公司第七届监事会监事。

公司董事、监事、高管人员变动后，公司第七届董事会、监事会及高级管理人员名单如下：

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	男	46	2007.10—2010.10	0	0
王麟山	董事、总裁	男	52	2007.10—2010.10	0	0
牛小军	董事	男	56	2007.10—2010.10	0	0
胡约翰	董事、董秘、副总裁	男	37	2009.06—2010.10	0	0



蓝冬海	董事	男	33	2007.10—2010.10	0	0
俞康麒	职工董事	男	39	2009.05—2010.10	0	0
沈成德	独立董事	男	46	2007.10—2010.10	0	0
吴泉能	独立董事	男	37	2007.10—2010.10	0	0
李忠尔	独立董事	男	43	2007.10—2010.10	0	0
王信忠	监事会主席	男	56	2007.10—2010.10	0	0
哈保民	监事	男	54	2009.06—2010.10	0	0
余亚萍	监事	女	45	2009.06—2010.10	0	0
刘生波	职工监事	男	31	2009.05—2010.10	0	0
杨明英	职工监事	女	44	2007.10—2010.10	0	0
钟卫民	副总裁	男	37	2009.05—2010.10	0	0
宋长虹	财务总监	男	38	2009.05—2010.10	0	0

六、董事会报告

（一）经营情况的讨论与分析

1、总体经营情况及相关指标变化情况

报告期内，公司重大资产重组方案已实施完毕，公司原不良资产和负债已整体剥离给原实际控制人北京市华远集团公司。另一方面，重组方荣安集团股份有限公司承诺注入的八家子公司股权及三处房产已过户至本公司名下，公司主营业务已变更为房地产开发和销售，公司开始步入正常经营与运转。报告期内，公司开发的房地产项目已给公司带来正常的经营利润。根据江苏天衡会计师事务所审计，截止 2009 年 6 月 30 日，公司总资产 25.66 亿元，净资产 12.18 亿元，2009 年上半年度公司实现营业收入 11.16 亿元，实现利润总额为 4.95 亿元，实现净利润为 3.71 亿元，与资产重组前相比，公司的经营状况和财务状况得到彻底改善。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“荣安和院”和“常熟中央花园一期”。

荣安和院项目由小高层、高层及沿街店铺合围而成，座北朝南，地理位置优越。该项目以“传世



中户，豪门华院”的产品定位在宁波楼市中脱颖而出，该项目总建筑面积 17.75 万平方米，主力面积 90-115 平方米，格局以二房二厅、三房二厅为主，共有住宅 135,982.07 平方米(1245 套)、商铺 9,325.15 平方米(120 套)，车位 10,569.70 平方米(783 个)。项目配有 9 班星级幼儿园、高尔夫推杆练习场、篮球场、无边游泳池等配套设施，是宁波市鄞州中心区高端的高尚住宅生活社区。2009 年上半年，荣安和院竣工验收，并于 2009 年 6 月开始交付。截止本报告期末，该项目交付率已达 80%左右，是公司 2009 年上半年主要利润来源之一。

常熟中央花园项目位于江苏省常熟市区西南部招商西路元和路交叉口，项目总用地面积 14.77 万平方米，项目总建筑面积 54.13 万平方米。该项目一期由 12 幢小高层和高层住宅组成，设地下停车场，周边生活设施齐全，交通便利，是常熟市规模宏大的住宅区。该项目共有住宅 1,091 套，商铺 41 套，地下车位 577 个，于 2007 年 10 月份正式交付使用。截止本报告期末，该项目剩余房源住宅 58 套(已预售 24 套)、商铺 38 套、车位 507 个(已预售 115 个)，预计今年年底基本销售完毕。

(2) 在建项目

报告期内，公司在建项目有“荣安琴湾”、“荣安花园”、“鄞南荣安大厦商务楼”和“杭州荣安大厦”等。

A. 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，占地面积 5.0068 万平方米，项目共有小高层 12 幢。该项目已于 2008 年 3 月正式动工兴建，目前，1~12 号楼主体、幼儿园等配套设施主体已经基本完成。项目将于 2010 年 6 月竣工、2010 年 12 月底前交付使用。

B. 荣安花园项目位于宁波北仑区。项目占地面积约 4.93 万平方米，项目由 12 幢多层和 4 幢高层组成。该项目于 2008 年 5 月开工建设，目前，12 幢多层主体已基本完成，4 幢高层已完成结构 12 层，项目预计在 2010 年 6 月竣工，2010 年 10 月底前交付使用。

C. 鄞南荣安大厦商务楼项目地处宁波南部商务区一期的东南部。项目总占地面积约 6,238 平方米，定位为商务区 5A 级甲级写字楼之一。项目于 2007 年 6 月开工建设，目前，大楼主体已经完成，现正在进行大楼主体幕墙的施工，预计竣工时间为 2010 年 9 月，交付时间为 2010 年 12 月。

D. 杭州荣安大厦项目定位为商务区 5A 级甲级写字楼。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，现正在进行内部的装修工作和外部绿化施工。预计项目竣工时间为 2010 年 6 月，交付时间为 2010 年 10 月。

2、主营业务范围及经营状况

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

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产开发与经营业	111605.71	53938.41	51.67	707.20	545.21	12.13

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。

3、主营业务分地区情况

单位：人民币万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减（%）
浙江省内	105156.82	6707.66%
浙江省外	6448.89	-47.49%

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

报告期内，公司重大资产重组方案已实施完毕，公司由原先的“通信及相关设备制造业”变更为“房地产开发及经营业”，主营业务及其结构发生重大变化，导致公司的利润构成、主营业务盈利能力等与上年度相比均发生了重大变化。

5、经营中的问题与困难

（1）由于公司刚刚完成资产重组工作，公司的资产、人员、制度须进一步整合和优化。同时，公司尚需进一步规范公司治理，不断加强和完善内部控制制度，提高经营管理水平。

（2）与同行业全国知名企业相比，公司资产规模偏小，经营区域性较强，抵御风险能力较弱。目前，公司融资渠道较为单一，主要以银行借款和预售房款为主，制约了公司的快速发展。

（3）公司主业单一，而房地产业务受宏观经济形势及国家宏观政策调控影响较大，对公司持续、稳定、快速发展提出很大的挑战。

（二）报告期投资情况

1、募集资金使用情况

本报告期内，公司无募集资金使用情况。

2、非募集资金的投资情况

本报告期内，公司无重大非募集资金投资项目。



七、重要事项

（一） 公司治理

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规，制定了较为健全的法人治理规范。公司三会一层的运作能按照相关规定规范执行。公司内部控制制度较为完善健全，但由于报告期内公司实施了重大资产重组方案，公司已由通信设备制造业转型为房地产开发与经营，公司部分内部控制制度已不能满足房地产业务发展的需要。目前，公司正着手对公司内部控制制度进行全面梳理和修订，使之能尽快适应业务转型后公司规范发展的要求。

（二） 利润分配

公司 2008 年度和 2009 年半年度利润不作分配，也不进行资本公积金转增股本。

（三） 报告期内未发生重大诉讼、仲裁事项。

（四） 公司未持有其他上市公司或非上市金融企业、拟上市公司股权等情况。

（五） 收购、出售资产及资产重组事项

报告期内，公司已完成重大资产出售暨以新增股份购买资产的重组方案，详见“（七）报告期内公司重大合同及履行情况”相关描述。

（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

(1) 公司控股子公司荣和置业集团有限公司于 2006 年 7 月 14 日与公司关联方宁波明州建设有限公司签订《建设工程施工合同》，由宁波明州建设有限公司承包建设荣和置业集团有限公司开发的杭州钱江新城桩基、土建、安装工程及附属工程。2009 年 1-6 月，该项目结算的工程款金额为 260 万元。截止 2009 年 6 月 30 日，该项目结算的工程款金额合计为 13113 万元。

(2) 公司控股子公司宁波永元置业有限公司于 2005 年 3 月 8 日与公司关联方宁波明州建设有限公司签订《建设工程施工合同》，由宁波明州建设有限公司承包建设宁波永元置业有限公司开发的荣安花园土建、水电、消防和暖通安装工程。2009 年 1-6 月，该项目结算的工程款金额为 2450 万



元。截止 2009 年 6 月 30 日，该项目结算的工程款金额合计为 10310 万元。

(3) 公司控股子公司宁波康园房地产开发有限公司于 2007 年 5 月 22 日、2006 年 12 月 3 日与公司关联方宁波明州建设有限公司签订《协议书》，约定由宁波明州建设有限公司承包建设宁波康园房地产开发有限公司开发的荣安和院一标段、二标段桩基、土建、安装及附属工程施工。2009 年 1-6 月，该项目结算的工程款金额为 3423.22 万元。截止 2009 年 6 月 30 日，该项目结算的工程款金额合计为 15058.16 万元。

(4) 公司控股子公司宁波康园房地产开发有限公司于 2007 年 4 月 12 日与公司关联方宁波明州建设有限公司签订《建设工程施工合同》，约定由宁波明州建设有限公司承包建设宁波康园房地产开发有限公司开发的荣安大厦商务楼的建筑、安装及附属工程施工。2009 年 1-6 月，该项目结算的工程款金额为 254.52 万元。截止 2009 年 6 月 30 日，该项目结算的工程款金额合计为 4712.07 万元。

2、资产收购、出售发生的关联交易

2009 年 3 月，荣安集团股份有限公司将其所持有的宁波荣安房地产开发有限公司 10%的股权以帐面值 2,550 万元转让给荣和置业集团有限公司。

3、公司与关联方非经营性债权债务往来

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	-1,464.55	206.49
王久芳	0.00	0.00	-407.60	0.00
宁波新钱塘实业有限公司	0.00	0.00	-2,700.00	0.00
宁波同诚置业有限公司	3,332.00	3,332.00	0.00	0.00
合计	3,332.00	3,332.00	-4,572.15	206.49

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、关联方为公司下属子公司借款提供担保事项

(1) 2007 年 5 月 30 日，荣安集团股份有限公司为荣和置业集团有限公司向中国银行杭州市钱塘支行借款 4,000.00 万元提供连带责任担保，担保期限为债务履行期限（2007 年 5 月 30 日至 2009 年 12 月 31 日）届满之日起二年。

(2) 2008 年 9 月 19 日，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，担保期限为债务履行期限（2008 年 9 月 19 日至 2010 年 9 月 18 日）届满之日起二年。截止 2009 年 6 月 30 日，宁波康园房地产开发有限公司



实际向中国农业银行宁波市分行借款余额为 19,000.00 万元。

(七) 报告期内公司重大合同及履行情况

1、2007 年 9 月，公司与北京市华远集团公司签订了《资产负债整体收购协议书》及相关补充协议，根据协议，公司将全部资产 17,550.40 万元出售给北京市华远集团公司，同时北京市华远集团公司承接公司的全部负债 47,023.11 万元（评估净值为-29,472.71 万元，交易价格为零元）。2007 年 12 月，公司与荣安集团股份有限公司签订了《关于认购公司非公开发行股票的协议书》，公司拟非公开发行不超过 82,800.00 万股收购荣安集团股份有限公司的资产 250,447.48 万元，新股发行价格暂定为每股 2.92 元。

上述两份协议业经公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过，并于 2008 年 12 月通过中国证监会审核批准。截止 2008 年 12 月 31 日，公司整体资产负债已剥离。截止 2009 年 4 月 8 日，公司拟发行股份购买的荣安集团股份有限公司持有的八家公司的股权及三处房产的工商变更登记手续和产权过户手续已全部完成。江苏天衡会计师事务所已对公司置入资产进行审验，并出具了天衡验字（2009）016 号验资报告。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完成了本次发行股份 82,800 万股的登记手续。2009 年 5 月 9 日，公司披露《重大资产出售、发行股份购买资产交易行为实施情况报告书》。2009 年 6 月 2 日，公司披露《非公开发行股票发行情况报告书》。至此，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。

2、重大担保事项

截止 2009 年 6 月 30 日，公司对外担保如下：

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	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）
报告期内担保发生额合计						0.00
报告期末担保余额合计（A）						0.00
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计						0.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）						20669.00
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）						20669.00



担保总额占净资产的比例	16.97%
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担保金额（D）	10669.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	0.00
上述三项担保金额合计*（C+D+E）	10669.00

3、抵押合同

2009 年 6 月 15 日，公司参股公司宁波同诚置业有限公司与工商银行宁波市分行签署《抵押合同》，将其名下资产位于宁波市江东区东部新城中心商务区 B05 和 B06 地块抵押给该行，为其实际控制人宁波宁兴控股股份有限公司向该行贷款 8000 万元提供抵押担保，抵押期限截止 2010 年 6 月。为保障本公司的利益不受侵害，宁波天兴投资有限公司同意为宁波同诚置业有限公司为宁波宁兴控股股份有限公司上述贷款抵押担保提供反担保，并承诺履行反担保义务，承担连带清偿责任。

上述事项业经本公司第七届董事会 2009 年第二次临时会议审议通过。

4、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 2009 年半年度报告披露工作的通知》，我们作为荣安地产股份有限公司独立董事，本着勤勉尽责的态度，对公司 2009 年上半年度关联方资金占用和对外担保情况进行了核查，并发表专项说明如下：

- 1、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，公司及公司控股子公司未发生对外担保情况。
- 3、公司非公开发行股份购买资产前，公司个别置入资产之间存在抵押担保情况，截止本报告期末，下述抵押担保责任尚未解除，具体如下：

（1）2008 年 3 月 20 日，下属子公司江苏荣安置业有限公司以位于常熟市[常国用 2007 字第 001872 号]土地使用权 40,086.50 平方米，为宁波永元置业有限公司向银行借款 10,669 万元提供抵押担保，借款期限为 2008 年 3 月 20 日至 2009 年 9 月 2 日。

（2）2008 年 12 月 11 日，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借款 10,000.00 万元提供抵押担保,借款期限为 2008 年 12 月 11 日至 2009 年 12 月 31 日。

上述子公司之间的抵押担保系公司重组方案实施前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。

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

(九) 其他重大事项

1、解决下属控股子公司交叉持股问题

公司发行股份购买资产的重组方案中,公司购入资产宁波荣安房地产开发有限公司(购入后本公司持股 90%)和荣和置业集团有限公司(购入后本公司持股 90%)存在交叉持股的情形,即,宁波荣安房地产开发有限公司持有荣和置业集团有限公司 10%股权,荣和置业集团有限公司同时持有宁波荣安房地产开发有限公司 10%股权。

为解决交叉持股问题,理顺公司对下属企业的股权关系,保证重组完成后公司的规范运作,报告期内,公司收购了荣和置业集团有限公司持有的宁波荣安房地产开发有限公司 10%股权,收购价为该 10%股权的帐面值 2550 万元。同时,公司收购了宁波荣安房地产开发有限公司持有的荣和置业集团有限公司 10%股权,收购价为该 10%股权的帐面值 1268 万元。收购完成后,公司持有宁波荣安房地产开发有限公司 100%股权,持有荣和置业集团有限公司 100%股权。

上述事项业经本公司第七届董事会 2009 年第二次临时会议审议通过。

2、公司参股企业宁波同诚置业有限公司(本公司持有 49%股份)成立于 2007 年 5 月 24 日,注册资本为人民币 2000 万元。该公司成立之初,公司控股股东荣安集团出资 980 万元,占注册资金的 49%,另一方股东宁波宁盛置业有限公司出资 1020 万元,占注册资金的 51%。该公司于 2007 年通过拍卖取得位于宁波市江东区东部新城中心商务区 B05/06 地块(土地面积 12,079 平方米,商业用地),合同总价为人民币 7330.7155 万元,用来开发宁波东部新城宁兴国际广场项目。为解决项目开发资金需求,荣安集团与宁波宁盛置业有限公司陆续按出资比例同时增加对该公司的资金投入,以支持该项目的开发。

公司非公开发行股份购买资产的重组方案实施完成后,荣安集团持有的宁波同诚置业有限公司 49%股份注入上市公司。因此,对宁波同诚置业有限公司的权利义务转由本公司承接。截止 2009 年 5 月 31 日,荣安集团对该公司追加的资金投入为 3332 万元。2009 年 6 月 1 日,该笔款项转由本公司对其投入。在会计处理上,该笔款项作为对同诚置业的后期出资,账挂母公司长期应收款。经公司第七届董事会第七次会议讨论同意,公司拟以委托贷款形式处理与宁波同诚置业有限公司的资金



往来问题，贷款利息按银行同期贷款利率计算。

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

1、根据《公司重大资产出售暨以新增股份购买资产方案》，北京市华远集团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，公司股票尚未恢复上市。该承诺事项尚未触发履行条件。

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，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。

承诺履行情况说明：截止本报告披露日，公司资产负债已剥离给北京市华远集团公司。目前，上述承诺正处于履行期，尚未触发履行条件。

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，公司资产负债已剥离给北京市华远集团公司。目前，上述承诺正处于履行期，尚未触发履行条件。

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

(1) 2007 年 12 月 10 日，荣安集团出具了《关于成功信息产业（集团）股份有限公司 2008 年度、2009 年度经营业绩等事项的承诺函》，承诺：甬成功本次重大资产重组暨以新增股份购买资产实施完成后，荣安集团认购了甬成功定向发行的 82800 万股普通股，甬成功 2008 年和 2009 年两个会计年度净利润（归属于母公司所有者的净利润）分别不低于 21,226.1499 万元和 31,839.2249 万元；会计师对甬成功 2008 年、2009 年的年度财务报告出具标准审计报告；如果上述承诺未能实现时，荣安集团按照每 10 股送 3 股的比例，在甬成功当年年度财务报告公告之日起七个交易日内，向除荣安集团以外的追送股份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) 2008 年 7 月 23 日，荣安集团与公司签署了《业绩补偿协议》，主要内容为：

A、如果本次交易在 2008 年度实施完毕，荣安集团承诺：2008 年-2010 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公司。

B、同时，荣安集团承诺：公司 2008 年-2010 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。如果公司未能实现上述利润目标，不足部分（扣除 A 条款已补偿部分）荣安集团将以现金形式补偿给公司。

承诺履行情况说明：由于不能归责于荣安集团的原因，2008 年内，公司整体资产重组未完成。因此，荣安集团做出的对公司股东送股的承诺所附条件未成就，荣安集团不需要履行其对甬成功 2008 年度业绩作出的相关承诺。2009 年 4 月，甬成功重大资产重组方案已基本实施完成。为保证本次甬成功重大资产重组顺利进行，维护上市公司社会公众股东利益，荣安集团于 2009 年 4 月 22 日出具了《关于对甬成功 2009-2011 年业绩的补充承诺》（详细内容请见下面注释），明确表示 2009 年业绩承诺将继续履行以及原业绩补偿协议中涉及的承诺事宜将顺延继续履行。荣安集团因客观条件的改变适时提出的本次补充承诺，体现了荣安集团严格遵循《上市公司重大资产重组管理办法》，充分尊重社



会公众股东利益的务实精神，本次承诺符合原先所做承诺的基本思想，不会损害甬成功其他股东的利益。

注：2009 年 4 月 22 日，荣安集团出具了《关于对甬成功 2009-2011 年业绩的补充承诺》，主要内容为：由于甬成功本次重大资产重组未能在 2008 年度内实施完毕，业绩承诺及补偿协议履行的前提条件未成就，荣安集团股份有限公司(以下简称“荣安集团”)在业绩承诺及补偿协议中关于 2008 年度的相关承诺不需要履行。为保证甬成功广大股东的利益，荣安集团承诺原业绩承诺及补偿协议中涉及 2009-2010 年度承诺事宜将顺延继续履行，主要内容如下：

如果甬成功本次重大资产重组于 2009 年度内实施完毕，则：

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 个交易日内，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。

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、重大资产重组完成及公司股票恢复上市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，公司股票尚未恢复上市。目前，上述承诺尚未触发履行条件。

（十一）本公司 2009 年半年度财务会计报告已经江苏天衡会计师事务所审计。

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

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

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

（十三）报告期内无接待调研及采访情况。

（十四）报告期已披露过的信息索引

公告编号	公告内容	披露日期
2009-001	《2009 年第一次临时股东大会决议公告》	2009-01-10
2009-002	《暂停上市期间工作进展公告》	2009-01-10
2009-003	《暂停上市期间工作进展公告》	2009-02-06
2009-004	《业绩预告公告》	2009-02-11
2009-005	《资产重组方案实施进展公告》	2009-02-21
2009-006	《暂停上市期间工作进展公告》	2009-03-05
2009-007	《资产重组方案实施进展公告》	2009-03-27
2009-008	《暂停上市期间工作进展公告》	2009-04-08
2009-009	《关于办公地址变更的公告》	2009-04-08



2009-010	《监事辞职公告》	2009-04-14
2009-011	《关于延期披露 2008 年度报告的公告》	2009-04-21
2009-012	《2008 年度报告摘要》	2009-04-30
2009-013	《2009 第一季度报告》	2009-04-30
2009-014	《第七届董事局第六次会议决议公告》	2009-04-30
2009-015	《第七届监事会第五次会议决议公告》	2009-04-30
2009-016	《关于荣安集团股份有限公司承诺事项的公告》	2009-04-30
2009-017	《业绩预告公告》	2009-04-30
2009-018	《关于举行 2008 年度报告及相关问题网上说明会的通知》	2009-05-07
2009-019	《暂停上市期间工作进展公告》	2009-05-08
2009-020	《重大资产出售、发行股份购买资产交易行为实施情况报告书》	2009-05-08
2009-021	《关于注册资本变更公告》	2009-05-14
2009-022	《关于董事辞职公告》	2009-05-14
2009-023	《关于董事辞职公告》	2009-05-15
2009-024	《第七届董事局 2009 年第一次临时会议决议公告》	2009-05-16
2009-025	《第七届监事会 2009 年第一次临时会议决议公告》	2009-05-16
2009-026	《关于召开 2008 年度股东大会的通知》	2009-05-16
2009-027	《非公开发行股票发行情况报告书》	2009-05-22
2009-028	《暂停上市期间工作进展公告》	2009-06-05
2009-029	《2008 年度股东大会决议公告》	2009-06-09
2009-030	《监事辞职公告》	2009-06-09
2009-031	《关于选举产生职工代表董事、职工代表监事的公告》	2009-06-09
2009-032	《第七届董事局 2009 年第二次临时会议决议公告》	2009-06-17
2009-033	《关于公司名称、法定代表人、经营范围及所属行业分类变更的公告》	2009-06-25

八、财务报告

(一) 审计意见

审 计 报 告

天衡审字(2009)785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 2009 年 6 月 30 日的合并及母公司资产负债表，2009 年 1-6 月的合并及母公司利润表、合并及母公司股东权益变动表和合并及母公司现金流量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 2009 年 6 月 30 日的财务状况以及 2009 年 1-6 月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：

中国·南京

中国注册会计师：

2009 年 7 月 29 日

(二) 财务报表



合并资产负债表			
2009年6月30日			
编制单位：荣安地产股份有限公司		单位：人民币元	
资 产	注 释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	八、1	231,980,511.12	196,712,587.15
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	八、2	5,130,950.00	11,688,777.52
预付款项		1,570.00	-
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
应收利息		-	-
其他应收款	八、3	16,380,843.52	18,917,122.55
买入返售金融资产		-	-
存货	八、4	2,222,931,195.87	2,453,475,058.54
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		2,476,425,070.51	2,680,793,545.76
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	八、5	33,320,000.00	-
长期股权投资	八、6	9,800,376.82	10,021,612.96
投资性房地产		-	-
固定资产	八、7	44,307,669.97	44,376,231.43
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	八、8	1,810,451.41	7,185,926.87
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		89,238,498.20	61,583,771.26
资产总计		2,565,663,568.71	2,742,377,317.02



合并资产负债表（续）

2009年6月30日

编制单位：荣安地产股份有限公司		单位：人民币元	
负债和股东权益	注释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		-	-
向中央银行借款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
拆入资金		-	-
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	八、9	212,463,324.17	305,879,616.70
预收款项	八、10	371,244,415.46	892,597,549.66
卖出回购金融资产款		-	-
应付手续费及佣金		-	-
应付职工薪酬	八、11	1,643,921.87	223,332.16
应交税费	八、12	120,106,176.66	-1,197,618.50
应付利息	八、13	982,500.00	1,346,302.50
其他应付款	八、14	14,617,739.59	55,649,181.07
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	八、15	240,000,000.00	320,000,000.00
其他流动负债	八、16	492,358.24	-
流动负债合计		961,550,435.99	1,574,498,363.59
非流动负债：			
长期借款	八、17	386,000,000.00	290,000,000.00
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		386,000,000.00	290,000,000.00
负债合计		1,347,550,435.99	1,864,498,363.59
股东权益：			
股本	八、18	1,061,307,495.00	828,000,000.00
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	八、19	156,805,637.72	49,878,953.43
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		1,218,113,132.72	877,878,953.43
少数股东权益		-	-
股东权益合计		1,218,113,132.72	877,878,953.43
负债和股东权益总计		2,565,663,568.71	2,742,377,317.02



合并利润表			
2009年1-6月			
编制单位：荣安地产股份有限公司			单位：人民币元
项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,116,057,116.76	138,419,621.10
其中：营业收入	八、20	1,116,057,116.76	138,419,621.10
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		621,295,632.11	107,748,799.47
其中：营业成本	八、20	539,384,105.68	83,598,499.32
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	八、21	68,777,006.78	8,928,921.00
销售费用	八、22	4,062,526.48	6,505,687.07
管理费用		5,967,942.36	7,812,115.36
财务费用	八、23	2,657,967.75	-36,162.84
资产减值损失	八、24	446,083.06	939,739.56
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）	八、25	-210,748.47	572,948.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		494,550,736.18	31,243,770.23
加：营业外收入	八、26	2,167,724.82	945,219.16
减：营业外支出	八、27	1,290,428.59	571,716.21
其中：非流动资产处置损失		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		495,428,032.41	31,617,273.18
减：所得税费用	八、28	124,732,510.60	14,350,710.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		370,695,521.81	17,266,563.17
归属于母公司所有者的净利润		370,695,521.81	17,266,563.17
少数股东损益		-	-
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.4093	0.0209
（二）稀释每股收益			
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		370,695,521.81	17,266,563.17
归属于母公司所有者的综合收益总额		370,695,521.81	17,266,563.17
归属于少数股东的综合收益总额		-	-



合并现金流量表

2009年1-6月

编制单位：荣安地产股份有限公司				单位：人民币元
项 目	注释	本期金额	上期金额	
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		580,217,996.17	275,424,870.26	
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	八、29	143,536,751.82	761,157,542.22	
经营活动现金流入小计		723,754,747.99	1,036,582,412.48	
购买商品、接受劳务支付的现金		383,871,909.03	176,086,522.38	
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		3,142,285.98	2,614,375.92	
支付的各项税费		69,578,984.81	37,097,856.63	
支付其他与经营活动有关的现金	八、30	190,396,602.21	720,584,070.48	
经营活动现金流出小计		646,989,782.03	936,382,825.41	
经营活动产生的现金流量净额		76,764,965.96	100,199,587.07	
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		40,000,000.00	-	
取得投资收益收到的现金		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		-	-	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	
投资活动现金流入小计		40,010,487.67	-	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		66,870.00	192,408.00	
投资支付的现金		65,500,000.00	-	
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		33,320,000.00	-	
投资活动现金流出小计		98,886,870.00	192,408.00	
投资活动产生的现金流量净额		-58,876,382.33	-192,408.00	
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		196,000,000.00	100,000,000.00	
发行债券收到的现金		-	-	
收到其他与筹资活动有关的现金		1,559,403.61	-	
筹资活动现金流入小计		197,559,403.61	100,000,000.00	
偿还债务支付的现金		180,000,000.00	100,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		19,079,280.66	42,637,115.53	
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		2,000,000.00	-	
筹资活动现金流出小计		201,079,280.66	142,637,115.53	
筹资活动产生的现金流量净额		-3,519,877.05	-42,637,115.53	
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				
加：期初现金及现金等价物余额		187,256,041.01	17,774,257.44	
六、期末现金及现金等价物余额				
		201,624,747.59	75,144,320.98	



合并股东权益变动表

2009年1-6月

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额								少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	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		-			-	-	-	-	-	-
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				-	-	106,926,684.29	-	-	340,234,179.29
（一）净利润							370,695,521.81			370,695,521.81
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-		-	-	-	-	-	-
1、可供出售金融资产公允价值变动净额		-	-		-	-	-	-	-	-
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		-	-		-	-	-	-	-	-
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-	-		-	-	-	-	-	-
4、其他		-								-
上述（一）和（二）小计	-	-			-	-	370,695,521.81	-	-	370,695,521.81
（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、资本公积转增股本		-								-
2、盈余公积转增股本					-					-
3、盈余公积弥补亏损					-					-
4、其他										-
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	-	-		-	-	156,805,637.72	-	-	1,218,113,132.72



合并股东权益变动表（续）									
2009年1-6月									
编制单位：荣安地产股份有限公司									单位：人民币元
项 目	上期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	股东权益合计
	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		
一、上年年末余额	828,000,000.00						-95,274,698.72		732,725,301.28
加：会计政策变更									-
前期差错更正									-
二、本年期初余额	828,000,000.00	-			-	-	-95,274,698.72	-	732,725,301.28
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-			-	-	17,266,563.17	-	17,266,563.17
（一）净利润							17,266,563.17	-	17,266,563.17
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-		-	-	-	-	-
1、可供出售金融资产公允价值变动净额		-							-
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		-							-
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-							-
4、其他									-
上述（一）和（二）小计	-	-			-	-	17,266,563.17	-	17,266,563.17
（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、资本公积转增股本		-							-
2、盈余公积转增股本					-				-
3、盈余公积弥补亏损					-				-
4、其他									-
四、本期期末余额	828,000,000.00	-	-		-	-	-78,008,135.55	-	749,991,864.45



资产负债表			
2009年6月30日			
编制单位：荣安地产股份有限公司			单位：人民币元
资 产	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		2,066,142.97	1,337,625.72
交易性金融资产		-	-
委托贷款			
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款		-	-
存货		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		2,066,142.97	1,337,625.72
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		33,320,000.00	-
长期股权投资	九、1	2,499,567,783.61	-
投资性房地产		-	-
固定资产		39,315,348.87	-
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		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		2,572,203,132.48	-
资产总计		2,574,269,275.45	1,337,625.72



资产负债表（续）			
2009年6月30日			
编制单位：荣安地产股份有限公司			单位：人民币元
负债和股东权益	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			4,922,732.91
预收款项		304,095.00	2,230,155.66
应付职工薪酬		739,250.71	516,004.00
应交税费		-29,797.11	-26,447.11
应付利息		-	-
应付股利		492,358.24	492,358.24
其他应付款		79,645,038.41	10,128,987.63
一年内到期的非流动负债			-
其他流动负债			-
流动负债合计		81,150,945.25	18,263,791.33
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		81,150,945.25	18,263,791.33
股东权益：			
股本	九、2	1,061,307,495.00	233,307,495.00
资本公积		2,416,974,950.79	813,449,700.09
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		-1,023,278,692.26	-1,101,797,937.37
股东权益合计		2,493,118,330.20	-16,926,165.61
负债和股东权益总计		2,574,269,275.45	1,337,625.72



利 润 表			
2009年1-6月			
编制单位：荣安地产股份有限公司			单位：人民币元
项 目	注释	本期金额	上期金额(未经审计)
一、营业收入		-	
减：营业成本		-	
营业税金及附加		-	
销售费用		-	-
管理费用		3,598,652.15	4,301,493.37
财务费用		-1,229.47	4,408,785.96
资产减值损失		-	8,063,242.10
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）	九、3	-97,478.50	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,694,901.18	-16,773,521.43
加：营业外收入		82,215,580.09	3,100.00
减：营业外支出		1,433.80	6,966.49
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		78,519,245.11	-16,777,387.92
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		78,519,245.11	-16,777,387.92
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		78,519,245.11	-16,777,387.92



现金流量表			
2009年1-6月			
编制单位：荣安地产股份有限公司			单位：人民币元
项 目	注释	本期金额	上期金额（未经审计）
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		-	
收到的税费返还		-	
收到其他与经营活动有关的现金		38,498,637.81	3,830,559.25
经营活动现金流入小计		38,498,637.81	3,830,559.25
购买商品、接受劳务支付的现金		7,920.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		915,458.00	928,725.32
支付的各项税费		-	93,073.79
支付其他与经营活动有关的现金		1,526,742.56	3,309,781.04
经营活动现金流出小计		2,450,120.56	4,331,580.15
经营活动产生的现金流量净额		36,048,517.25	-501,020.90
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
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		33,320,000.00	-
投资活动产生的现金流量净额		-33,320,000.00	-
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		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		2,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计		2,000,000.00	-
筹资活动产生的现金流量净额		-2,000,000.00	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		728,517.25	-501,020.90
加：期初现金及现金等价物余额		1,337,625.72	1,813,910.51
六、期末现金及现金等价物余额		2,066,142.97	1,312,889.61



股东权益变动表							
2009年1-6月							
编制单位：荣安地产股份有限公司							单位：人民币元
项 目	本期金额						
	股 本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
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	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	78,519,245.11	2,510,044,495.81
（一）净利润	-	-	-	-	-	78,519,245.11	78,519,245.11
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	18,665,250.70	-	-	-	-	18,665,250.70
1、可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	18,665,250.70	-	-	-	-	18,665,250.70
上述（一）和（二）小计	-	18,665,250.70	-	-	-	78,519,245.11	97,184,495.81
（三）所有者投入和减少资本	828,000,000.00	1,584,860,000.00	-	-	-	-	2,412,860,000.00
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	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79	-	-	38,114,576.67	-1,023,278,692.26	2,493,118,330.20



股东权益变动表（续）							
2009年1-6月							
编制单位：荣安地产股份有限公司							单位：人民币元
项 目	上期金额（未经审计）						
	股 本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	233,307,495.00	432,882,913.40	-	-	38,114,576.67	-1,100,057,280.37	-395,752,295.30
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	233,307,495.00	432,882,913.40	-	-	38,114,576.67	-1,100,057,280.37	-395,752,295.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-16,777,387.92	-16,777,387.92
（一）净利润	-	-	-	-	-	-16,777,387.92	-16,777,387.92
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-
1、可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-16,777,387.92	-16,777,387.92
（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、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	233,307,495.00	432,882,913.40	-	-	38,114,576.67	-1,116,834,668.29	-412,529,683.22



(三) 会计报表附注

荣安地产股份有限公司 2009 年 1-6 月财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司概况

公司名称：荣安地产股份有限公司

企业法人营业执照注册号：330200000013909

中华人民共和国组织机构代码证：14406856-5

注册地址：浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号（14-12）

注册资本：1,061,307,495 元

法定代表人：王久芳

公司所属行业：房地产开发与经营业

(二) 经营范围

房地产开发、经营；物业服务；房屋租赁；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金交电、化工产品、制冷空调设备的批发、零售；市政工程施工；工业与民用建筑工程；实业投资。

(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。



二、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。

三、遵守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。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2、记账本位币

记账本位币为人民币。

3、编制现金流量表时现金等价物的确定标准

现金等价物是指本公司持有的期限短、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。

4、外币业务的核算方法

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，于资产负债表日采用交易日的即期汇率折算。

5、金融工具的确认和计量

(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确认和计量

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。

当金融资产收取现金流量的合同权利终止或金融资产所有权上几乎所有风险和报酬转移时，终止确认该金融资产。



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

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

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

③金融资产减值

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。

(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。

(3) 金融工具公允价值的确定方法



- ①如果该金融工具存在活跃市场，则采用活跃市场中的报价确定其公允价值。
- ②如果该金融工具不存在活跃市场，则采用估值技术确定其公允价值。

6、坏账的核算方法

(1) 本公司将因债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项和因债务人逾期未履行其偿债义务，并且具有明显特征表明无法收回的应收款项确认为坏账损失。

(2) 本公司采用备抵法核算坏账损失。

(3) 对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试未减值的应收款项一起，按账龄划分为若干组合，再按这些应收款项组合的期末余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

本公司确定本期各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款坏账准备计提比例	其他应收款坏账准备计提比例
1 年以内	5%	5%
1 至 2 年	10%	10%
2 至 3 年	30%	30%
3 至 4 年	60%	60%
4 至 5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

7、存货的核算方法

(1) 存货的分类

本公司存货按用途和所处的生产环节分为原材料、开发成本、开发产品、低值易耗品、包装物等。

(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

低值易耗品采用一次转销法。

(6) 存货跌价准备计提方法



本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(7) 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是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。

(8) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

8、长期股权投资的核算方法

(1) 长期股权投资分为对子公司投资、对合营企业投资、对联营企业投资和其他股权投资。

(2) 对子公司投资

子公司是指能够对其实施控制，即有权决定其财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益的被投资单位。

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。

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。企业合并成本包括付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值，以及为进行企业合并发生的各项直接相关费用。

在合并财务报表中，对子公司投资按附注四、26 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。

(3) 对合营企业投资和对联营企业投资

合营企业是指与其他投资方对其实施共同控制的被投资单位。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。

联营企业是指能够对其施加重大影响的被投资单位。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。

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，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。上述被投资单位实现的净损益，以取得投资时



被投资单位可辨认资产、负债的公允价值为基础确定。与合营企业和联营企业之间发生的内部交易未实现损益，按照持股比例在权益法核算时予以抵消。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，则全额确认该损失。

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。

对合营企业或联营企业发生的净亏损，除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。

(4) 其他股权投资，指对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

其他股权投资采用成本法核算。

(5) 长期股权投资减值

当长期股权投资的可收回金额低于其账面价值时，按附注四、15 计提减值准备，将长期股权投资账面价值减记至可收回金额。

9、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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，按附注四、15 计提减值准备，将投资性房地产账面价值减记至可收回金额。

10、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) 固定资产按照取得时的成本进行初始计量。对于固定资产的后续支出，在符合固定资产确认条件时计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；其他后续支出在发生时计入当期损益。

(3) 本公司采用直线法计提固定资产折旧，各类固定资产预计使用寿命、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%

(4) 于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

(5) 固定资产减值

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时,按附注四、15 计提减值准备,将固定资产账面价值减记至可收回金额。

11、在建工程的核算方法

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的各项建筑、安装工程,技术改造工程、大修理工程等,并按实际发生的支出确定工程成本。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。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时,按附注四、15 计提减值准备,将在建工程账面价值减记至可收回金额。

12、无形资产的核算方法

(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。于每年年度终了,对无形资产的预计使用寿命及摊销方法进行复核并作适当调整。

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,并按其估计使用寿命进行摊销。

无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命,无法预见其为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时,按附注四、15 计提减值准备,将无形资产账面价值减记至可收回金额。

13、内部研究开发项目的核算方法

(1) 本公司内部研究开发项目的支出,区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究是本公司进行探索性的,为进一步开发活动进行资料及相关方面的准备。开发阶段是已完成研究阶段的工作,在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件,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某项计划或设计,以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

(2) 内部研究开发项目研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。

(3) 内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:

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。

14、商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。商誉不摊销，在其相关资产组或资产组组合处置时转出，计入当期损益。

当商誉的可收回金额低于其账面价值时，按附注四、15 计提减值准备，将商誉账面价值减记至可收回金额。

15、资产减值

于资产负债表日，根据内部及外部信息确定固定资产、在建工程、无形资产、商誉、长期股权投资等是否存在减值迹象。对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的差额确认为减值损失，计入当期损益。

可收回金额是指资产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的较高者。

以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产的可收回金额进行估计的情况下，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组，是指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。

对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，都将于期末进行减值测试。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

16、长期待摊费用的摊销方法

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。

17、借款费用的核算方法

(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。

18、职工薪酬的核算方法

职工薪酬是为获得员工提供的服务而给予的各种形式报酬以及其他相关支出,主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和教育经费等。在员工提供服务的期间,将应付的职工薪酬确认为负债,并根据员工提供服务的受益对象计入相关资产成本或当期费用。

19、预计负债的确认原则

(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、收入的确认方法

(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、政府补助会计处理方法

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、所得税会计处理方法

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。

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。

23、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。

24、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。

25、企业合并会计处理方法

(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。合并方支付的合并对价和合并方取得的资产、负债按账面价值计量。合并方取得



的资产、负债账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足以冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。合并方的合并成本和合并方取得的可辨认资产、负债按合并日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被合并方可辨认资产、负债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合并方可辨认资产、负债公允价值份额的差额，计入当期损益。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入合并成本。

26、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，以合并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，并自合并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。

如果归属于少数股东的亏损超过少数股东在该子公司所有者权益中所享有的份额，除少数股东有义务且有能力承担的部分外，冲减母公司股东权益。如果子公司以后期间实现利润，在弥补母公司股东权益所承担的属于少数股东的损失之前，所有利润归属于母公司股东权益。

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正

2009 年 7 月 29 日公司七届七次董事会决议，变更应收账款坏账准备计提比例，具体如下：

账 龄	变更前应收账款坏账准备计提比例	变更后应收账款坏账准备计提比例
1 年以内	2%	5%
1 至 2 年	10%	10%
2 至 3 年	30%	30%
3 至 4 年	60%	60%



4 至 5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

本次调整后的坏账准备计提比例从 2009 年 1 月 1 日开始实施。按本次调整后比例计算，公司 2009 年 1-6 月的净利润减少 121,522.50 元。

六、税项

1、流转税

营业税：房地产销售、物业管理收入营业税税率为 5%。

2、企业所得税

企业所得税税率为 25%。

3、土地增值税实行四级超率累进税率，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。

2006 年 12 月 28 日国家税务总局发布了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，从 2007 年 2 月 1 日起以房地产开发项目为单位进行清算，对土地增值税的清算条件和扣除项目等清算事项进行了明确。本公司暂按照实际取得的销售收入（含预收购房款）及主管税务机关规定的预征比例，预缴土地增值税。

(1) 江苏荣安置业有限公司：根据常熟市地方税务局常地税发[2004]25 号的规定，按照实际取得的销售收入（含预收购房款）预征土地增值税，具体预征比例为：普通标准住宅 1%，别墅、高级公寓、度假村、商业经营性用房 2%。

(2) 宁波康园房地产开发有限公司、宁波人民房地产开发有限公司、宁波荣安房地产开发有限公司、宁波永元置业有限公司根据宁波市地方税务局《关于土地增值税若干问题的通知》（甬地税二[2003]180 号）的规定，按照售房款预征土地增值税，具体预征比例为：普通标准住宅 0.5%，别墅、经营用房 1%。

(3) 荣和置业集团有限公司具体预征比例为：普通标准住宅 0.5%，别墅、经营用房 1%。

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：宁波康园房地产开发有限公司、宁波人民房地产开发有限公司、宁波荣安房地产开发有限公司、宁波永元置业有限公司、荣和置业集团有限公司按实际缴纳流转税额的 5% 计缴；



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。

七、企业合并及合并会计报表

（一）企业合并

1、公司重大资产重组情况

2007 年 12 月 7 日，本公司与荣安集团股份有限公司签订《关于认购非公开发行股票的协议书》，本公司拟非公开发行人民币普通股股票 82,800 万股，每股面值 1 元，发行价格 2.92 元/股，荣安集团股份有限公司以其拥有的资产认购本次非公开发行的全部股票，总认购价为 241,776 万元。本公司非公开发行新股购买荣安集团股份有限公司的资产包括：宁波康园房地产开发有限公司 48.60%的股权、宁波荣安房地产开发有限公司 90%的股权、荣和置业集团有限公司 90%股权、江苏荣安置业有限公司 90%的股权、宁波市人民房地产开发有限公司 90%的股权、宁波永元置业有限公司 5%的股权、宁波荣安物业管理有限公司 70%的股权、宁波同诚置业有限公司 49%的股权和坐落于宁波灵桥路 513 号天封大厦第 11 层、第 14 层和第 15 层（建筑面积共计 1895.73 平方米）、坐落于宁波高桥镇长乐村的西苑宾馆（建筑面积 8,414.53 平方米）和坐落于宁波人民路 132 号外滩大厦第 21 层和第 22 层（建筑面积共计 2,794.41 平方米）三处房产。

2008 年 1 月 31 日，公司召开 2008 年度第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司重大资产出售暨以新增股份购买资产报告书》，公司新增股份购买资产方案获得股东大会的批准。

根据中国证监会《关于核准成功信息产业（集团）股份有限公司重大资产出售、向荣安集团股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2008]1341 号），公司本次新增股份购买资产方案获得中国证监会的批准。

截至 2009 年 4 月 8 日止，荣安集团股份有限公司置入公司的八家公司股权已办妥工商变更手续、三处房产已过户到本公司名下，本公司已收到荣安集团股份有限公司缴纳的注册资本（股本）828,000,000 元。上述注册资本的增加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公司深圳分公司办理完毕向荣安集团股份有限公司新增发行 8.28 亿股的股份登记工作。

2009 年 4 月 14 日，公司取得注册资本变更后的企业法人营业执照。

2009 年 5 月 9 日，公司披露《重大资产出售、发行股份购买资产交易行为实施情况报告书》。



2009 年 6 月 2 日，公司披露《非公开发行股票发行情况报告书》，本次非公开发行股份在深圳证券交易所办理完毕上市申请相关手续。

2009 年 6 月 16 日，公司更名为荣安地产股份有限公司。

2、本次重大资产重组的会计处理

(1) 本次交易中购买方的确定

本次重大资产重组从法律意义上是以甬成功为合并方主体对荣安集团股份有限公司投入的房地产资产进行非同一控制下企业合并，但鉴于合并完成后，荣安集团股份有限公司拥有控制重组后运行实体的财务和经营政策，并从中经营活动中获取利益的权利，故在会计上认定本次企业合并为反向购买。

会计上购买方的认定：认定荣安集团股份有限公司置入的八家公司股权和三处房产所构成的房地产业务为会计上的购买方。该认定基于：重组完成后，荣安集团股份有限公司为本公司的控股股东，本公司的经营范围变更为房地产业务。

(2) 本次交易中甬成功是否构成业务

《企业会计准则—应用指南》第 20 号五中指出，“业务是指企业内部某些生产经营活动或资产负债的组合，该组合具有投入、加工处理过程和产出能力，能够独立计算其成本费用或所产生的收入”，《企业会计准则讲解(2008)》第二十一章企业合并进一步指出，“投入，指原材料、人工、必要的生产技术等无形资产以及构成生产能力的机器设备等其他长期资产的投入；加工处理过程，指具有一定的管理能力、运营过程，能够组织投入形成产出；产出，如生产出产成品，或是通过为其他部门提供服务来降低企业整体的运行成本等其他带来经济利益的方式。”

本次重大资产重组中，原甬成功将与业务有关的资产、负债全部出售给北京市华远集团有限公司，原甬成功不再拥有任何生产设施和人员，所拥有的货币资金和负债也不再具有投入、加工处理过程和产出的能力，不能通过投入、加工处理、产出的过程向投资者提供回报，也就不构成业务。本次重大资产重组前，本公司的主营业务是通讯设备、广播电视设备、家用视听设备、电子网络产品等，与重组完成后的公司主营业务房地产开发和销售完全不同。而原甬成功的生产设施、人员、市场销售系统、销售团队、客户群、营运权利、生产技术和商标等构成业务的要素都没有被保留在交易完成后的本公司中。

(3) 账务处理：根据财政部颁发的财会函[2008]60 号《财政部关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》的有关规定：“企业购买上市公司，被购买的上市公司不构成业务的，购买企业



应按照权益性交易的原则进行处理，不得确认商誉或确认计入当期损益。”本次收购中，会计上购买方（法律上被购买方）房地产业务收购会计上被购买方（法律上购买方）甬成功时，甬成功可辨认资产均为货币资金，并非形成业务的一组资产或是净资产。

截止 2009 年 4 月 30 日，原甬成功资产的公允价值总额为 1,559,403.61 元，负债的公允价值总额为 1,620,746.13 元，可辨认净资产的公允价值为-61,342.52 元。

3. 被购买方自购买日起至报告期期末的收入、净利润等情况

原甬成功法律上的母公司作为会计上的被购买方，2009 年 5-6 月实现营业收入 0.00 元，实现净利润-1,849,956.03 元。

（二）合并会计报表

子公司情况

公司名称	宁波荣安房地产开发有限公司
注册地	宁波市江北区宁慈公路庄桥四路车站旁
组织机构代码	74736040-x
法定代表人	王久芳
企业类型	有限责任公司
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
本公司实际投资额	25,500 万元
持股比例	100%
表决权比例	100%

公司名称	宁波康园房地产开发有限公司
注册地	宁波市鄞州区首南街道新兴工业区
组织机构代码	75888656-2
法定代表人	王久芳
企业类型	有限责任公司
注册资本	5 亿元
经营范围	房地产开发、经营
本公司实际投资额	5 亿元
持股比例	100%
表决权比例	100%

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
注册地	宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 15 楼
组织机构代码	25407928-1
法定代表人	王久芳
企业类型	有限责任公司
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
本公司实际投资额	2,000 万元
持股比例	100%
表决权比例	100%

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
注册地	北仑大矸老贺村
组织机构代码	5626488-2
法定代表人	王久芳
企业类型	有限责任公司
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
本公司实际投资额	18,000 万元
持股比例	100%
表决权比例	100%

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
注册地	宁波市海曙区蓝天路 50 弄 3 号
组织机构代码	72040234-x
法定代表人	王久芳
企业类型	有限责任公司
注册资本	300 万元
经营范围	物业管理、家政服务
本公司实际投资额	300 万元



持股比例	100%
表决权比例	100%

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
注册地	杭州市江干区杭海路 219 号 606 室
组织机构代码	76549623-9
法定代表人	王久芳
企业类型	有限责任公司
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
本公司实际投资额	12,680 万元
持股比例	100%
表决权比例	100%

公司名称	江苏荣安置业有限公司
注册地	常熟市虞山林场寺路街 8 号
组织机构代码	76736001-x
法定代表人	王久芳
企业类型	有限责任公司
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
本公司实际投资额	10,000 万元
持股比例	100%
表决权比例	100%

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。

2、合营公司情况

公司暂无合营企业。

八、合并财务报表主要项目注释

（以下如无特别说明，均以 2009 年 6 月 30 日为截止日，金额以人民币元为单位）

根据反向购买的有关规定，合并财务报表的比较信息应当反映的是法律上子公司、宁波同诚置



业有限公司及三处房产（以下简称“注入资产”）的比较信息，年初数为注入资产的 2008 年末的合并财务报表数据，上年同期数为注入资产 2008 年 1-6 月的合并财务报表数据，与本公司上年度公告的合并会计报表无可比性。

1、货币资金

（1）明细项目

类别	期末余额	年初余额
现金	435,451.93	56,529.81
银行存款	201,186,708.31	187,199,511.20
其他货币资金	30,358,350.88	9,456,546.14
其中：按揭保证金	30,355,763.53	9,456,546.14
证券保证金	2,587.35	-
合计	231,980,511.12	196,712,587.15

（2）货币资金余额中除按揭保证金 30,355,763.53 元外，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）应收账款按类别分类

类别	期末余额			年初余额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
单项金额重大的应收款项	-	-	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后的风险较大的应收款项	-	-	-	-	-	-
其他不重大应收款项	5,401,000.00	100.00%	270,050.00	11,927,324.00	100.00%	238,546.48
合计	5,401,000.00	100.00%	270,050.00	11,927,324.00	100.00%	238,546.48

注：①公司单项金额重大的应收款项：公司按余额大于等于 1000 万元的标准确定。

②单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项：公司按二年以上且金额小于 1000 万元未收回的应收账款标准确定。

③其他不重大应收款项：除上述①、②项外的应收款项。



(2) 应收账款账龄分析

账龄	期末余额			年初余额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	5,401,000.00	100%	270,050.00	11,927,324.00	100%	238,546.48

(3) 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。

(4) 本账户期末余额中位列前五名单位合计 810,000.00 元，占应收账款余额的 15.00%。

(5) 应收账款期末余额较年初余额减少 54.72%，主要原因系 2009 年房地产市场回暖，公司原采用分期付款促销方式不再使用，以前业务发生的欠款按合同逐渐收回。

3、其他应收款

(1) 其他应收款按类别分类

类别	期末余额			年初余额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
单项金额重大的应收款项	10,000,000.00	53.60%	1,000,000.00	10,000,000.00	48.12%	500,000.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后的风险较大的应收款项	1,754,345.00	9.40%	670,003.50	1,412,345.00	6.80%	567,403.50
其他不重大应收款项	6,903,315.89	37.00%	606,813.87	9,367,015.38	45.08%	794,834.33
合计	18,657,660.89	100.00%	2,276,817.37	20,779,360.38	100.00%	1,862,237.83

注：①公司单项金额重大的应收款项：公司按余额大于等于 1000 万元的标准确定。

②单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项：公司按二年以上且金额小于 1000 万元未收回的应收账款标准确定。

③其他不重大应收款项：除上述①、②项外的应收款项。

(2) 其他应收款按账龄分类

项目	期末余额			年初余额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	1,670,354.39	8.95%	83,517.72	12,837,344.38	61.78%	641,867.23
一至二年	15,232,961.50	81.65%	1,523,296.15	6,529,671.00	31.42%	652,967.10
二至三年	1,493,345.00	8.00%	448,003.50	1,151,345.00	5.54%	345,403.50



项目	期末余额			年初余额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
三至四年	-	-	-	-	-	-
四至五年	195,000.00	1.05%	156,000.00	195,000.00	0.94%	156,000.00
五年以上	66,000.00	0.35%	66,000.00	66,000.00	0.32%	66,000.00
合计	18,657,660.89	100.00%	2,276,817.37	20,779,360.38	100.00%	1,862,237.83

(3) 期末无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(4) 本账户期末余额中位列前五名单位如下

单位名称	金额	欠款年限	占其他应收款总额的比例
宁波市鄞州区新城区开发建设管理委员会(注)	10,000,000.00	1-2 年	53.60%
宁波市南部新城置业有限公司	1,871,400.00	1-2 年	10.03%
宁波市鄞州区城市建设投资发展有限公司	1,871,400.00	1-2 年	10.03%
宁波市鄞州区预算外资金财政专户	969,345.00	2-3 年	5.20%
宁波市鄞州区城市管理局	580,000.00	1 年以内	3.11%
合计	15,292,145.00		81.97%

注：为鄞州新城区鄞州公园东侧地块的建设保证金。

4、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
开发产品	243,250,246.75	-	243,250,246.75	126,462,260.91	-	126,462,260.91
开发成本	1,979,680,949.12	-	1,979,680,949.12	2,327,012,797.63	-	2,327,012,797.63
合计	2,222,931,195.87	-	2,222,931,195.87	2,453,475,058.54	-	2,453,475,058.54

(2) 开发成本

项目名称	(预计)开工时间	预计交付	预计总投资	期末余额	年初余额
一、开发中项目					
创新路 3 号 B 地块(荣安和院一期)	2006 年 11 月	2009 年 6 月		-	545,377,688.74
创新路 3 号 B 地块(荣安和院二期)	2007 年 5 月	2009 年 6 月			
鄞州新城南部商务 5 号地块	2007 年 6 月	2010 年 12 月	14,447 万元	61,879,667.41	59,143,068.54
鄞州新城区陈婆渡 5 号地块	2008 年 3 月	2010 年 12 月	47,308 万元	456,074,941.20	414,255,593.73
江干区钱江新城 A-03-4 地块	2006 年 9 月	2010 年 12 月	25,370 万元	206,941,787.32	202,408,874.81



北仑区钱塘江南路西侧地块	2008 年 5 月	2010 年 10 月	49,947 万元	230,902,135.00	201,081,483.28
小计				955,798,530.93	1,422,266,709.10
二、尚未开发土地					
荣安尚湖中央花园	2009 年 8 月	2012 年 8 月	107,890 万元	263,362,919.32	261,467,878.28
鄞州公园东侧地块	2009 年 7 月	2012 年 12 月	156,430 万元	495,447,873.24	478,206,584.62
欢乐家园酒店式办公大楼	2010 年 12 月	2012 年 12 月	25,209 万元	12,804,625.63	12,804,625.63
甬港饭店北地块（注）				252,267,000.00	152,267,000.00
小计				1,023,882,418.19	904,746,088.53
合计				1,979,680,949.12	2,327,012,797.63

注：2007 年 12 月 18 日，本公司与宁波市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》及《补充协议》，本公司受让位于宁波市甬港饭店以北、甬港北路以东、河流以西地块土地使用权（住宅用地）19,345.20 平方米，土地出让金为 438,400,922.00 元。2009 年 6 月 10 日，宁波荣安房地产开发有限公司与宁波市国土资源局签订补充合同，协议约定：该土地出让金在 2009 年 10 月 31 日前付清。2009 年 6 月 10 日至余额付清日，宁波荣安房地产开发有限公司按 2009 年 6 月 10 日银行同期贷款基准利率基础上上浮 10% 支付宁波市国土资源局利息。截止 2009 年 6 月 30 日，宁波荣安房地产开发有限公司已支付土地出让金 250,000,000.00 元。由于截止报告日土地出让金尚未付清，公司尚未取得国有土地使用权证。

(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 6 月	21,540,459.72	501,500.00	3,792,342.82	18,249,616.90
荣安尚湖中央花园一期	2007 年 10 月	104,921,801.19	29,900.95	40,950,626.58	64,001,075.56
创新路 3 号 B 地块（荣安和院）	2009 年 6 月	-	652,996,935.32	491,997,381.03	160,999,554.29
合计		126,462,260.91	653,528,336.27	536,740,350.43	243,250,246.75

(4) 开发成本中资本化利息

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
创新路 3 号 B 地块	15,597,909.96	-	15,597,909.96	-
鄞州新城南部商务 5 号地块	2,502,505.39	581,085.91	-	3,083,591.30
鄞州公园东侧地块	49,849,324.04	5,509,412.62	-	55,358,736.66
鄞州新城区陈婆渡 5 号地块	35,242,343.45	4,507,686.98	-	39,750,030.43
江干区钱江新城 A-03-4 地块	5,289,550.96	1,605,895.96	-	6,895,446.92
北仑区钱塘江南路西侧地块	11,187,480.93	2,639,003.35	-	13,826,484.28
荣安尚湖中央花园二期	574,291.28	1,093,541.04	-	1,667,832.32



合计	120,243,406.01	15,936,625.86	15,597,909.96	120,582,121.91
----	----------------	---------------	---------------	----------------

(5) 抵押事项：存货抵押情况参见本财务报表附注十一或有事项 1-7 所述。

(6) 公司计提存货跌价准备的依据为：存货可变现净值的确定系按单个存货项目在公平的市场交易中，交易双方自愿进行交易的市场价格扣除为进一步加工或销售需追加的成本后的净值确定。按单个存货项目的可变现净值低于其成本的差额提取存货跌价准备。

5、长期应收款

为公司与宁波同诚置业有限公司的资金往来，该款项宁波同诚置业有限公司用于开发东部新城宁兴国际广场项目。

6、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	9,300,376.82	-	9,300,376.82	9,521,612.96	-	9,521,612.96
其中：对合营企业投资	-	-	-	-	-	-
对联营企业投资	9,300,376.82	-	9,300,376.82	9,521,612.96	-	9,521,612.96
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	9,800,376.82	-	9,800,376.82	10,021,612.96	-	10,021,612.96

(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	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%	200,000.00	-	-	200,000.00
宁波荣安机械制造有限公司	10.00%	300,000.00	-	-	300,000.00
合计		500,000.00	-	-	500,000.00

(3) 按权益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的比例	初始投资额	年初余额	追加(减少)投资额	损益调整			期末余额
					本期增减额	分得现金红利额	累计增减额	
宁波同诚置业有限公司	49.00%	9,800,000.00	9,521,612.96	-	-221,236.14	-	-499,623.18	9,300,376.82
合计		9,800,000.00	9,521,612.96	-	-221,236.14	-	-499,623.18	9,300,376.82



7、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	53,680,613.75	1,225,088.41	-	54,905,702.16
办公设备	978,096.90	66,870.00	-	1,044,966.90
合计	54,658,710.65	1,291,958.41	-	55,950,669.06
累计折旧				
房屋及建筑物	9,974,097.26	1,274,914.56	-	11,249,011.82
办公设备	308,381.96	85,605.31	-	393,987.27
合计	10,282,479.22	1,360,519.87	-	11,642,999.09
减值准备				
房屋及建筑物	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
合计	-	-	-	-
账面价值				
房屋及建筑物	43,706,516.49			43,656,690.34
办公设备	669,714.94			650,979.63
合计	44,376,231.43			44,307,669.97

(2) 本期无从在建工程转入的固定资产。

8、递延所得税资产

(1) 明细项目

类别	期末余额	年初余额
坏账准备	667,617.55	471,108.54
未弥补亏损	1,142,833.86	6,714,818.33
合计	1,810,451.41	7,185,926.87

(2) 递延所得税资产期末余额比年初余额减少 74.81%，主要为公司子公司宁波康园房地产开发有限公司本期荣安和院项目交付产生利润，合并范围内公司未弥补亏损减少。

9、应付账款

(1) 本账户期末余额中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位的款项。



(2) 应付账款期末余额中账龄一年以上的有 58,370,572.93 元，主要为公司尚未支付的工程款和土地款等。

10、预收款项

(1) 本账户期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位的款项。

(2) 预收款项余额中账龄一年以上的有 31,307,166.00 元，主要系公司尚未交付房屋预收房款。

(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	期末预售比例
荣安和院	209,331,009.66	850,050,076.66	2009 年 6 月	92.17%
北仑区钱塘江南路以西（荣安花园）	149,145,592.00	29,657,511.00	2009 年 12 月	47.28%
水尚阑珊住宅小区	160,615.00	50,000.00	2007 年 6 月	97.17%
荣安尚湖中央花园一期	9,700,592.00	12,839,962.00	2007 年 10 月	93.91%
其他	2,906,606.80	-		
合计	371,244,415.46	892,597,549.66		

(4) 预收款项期末余额比年初余额减少 58.41%，主要为本期公司子公司宁波康园房地产开发有限公司所开发的荣安和院项目交付，预收款项确认收入。

11、应付职工薪酬

项目	期末余额	年初余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,432,068.00	75,729.00
社会保险费	49,817.71	-
住房公积金	14,433.00	-
工会经费和职工教育经费	147,603.16	147,603.16
合计	1,643,921.87	223,332.16

12、应交税费

(1) 明细项目

税种	期末余额	年初余额
增值税	-29,797.11	-
营业税	206,998.46	-18,528,429.75
土地增值税	706,812.48	-2,795,568.81
城市建设维护税	14,489.95	-1,296,989.98



税种	期末余额	年初余额
企业所得税	118,006,841.78	22,469,423.60
教育费附加	-15,310.36	-1,490,217.45
地方基金	863,737.88	273,306.53
印花税	26,996.08	25,650.91
个人所得税	2,315.17	743.96
土地使用税	285,496.41	144,462.49
房产税	37,595.92	-
合计	120,106,176.66	-1,197,618.50

(2) 公司执行的法定税率参见附注六。

(3) 应交税费期末余额比年初余额增长 10,128.75%，主要为公司子公司宁波康园房地产开发有限公司所开发的荣安和院项目 2009 年 6 月确认收入，期末未缴纳的企业所得税较多。

13、应付利息

项目	期末余额	年初余额
应付银行利息	982,500.00	1,346,302.50

14、其他应付款

(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	11,225,371.82	76.79%	48,443,242.80	87.05%
一至二年	1,225,041.08	8.38%	3,126,411.58	5.62%
二至三年	-	-	1,968,000.00	3.54%
三年以上	2,167,326.69	14.83%	2,111,526.69	3.79%
合计	14,617,739.59	100.00%	55,649,181.07	100.00%

(2) 期末金额较大的其他应付款

往来单位（项目）	金额	款项性质或内容
常熟市房产管理局维修基金专户	2,853,183.00	代垫款
荣安集团股份有限公司	2,064,888.41	代公司垫支款
宁波迪赛房地产咨询有限公司	2,000,000.00	押金



(3) 本账户期末余额中应付持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位的款项如下

股东名称	金额	款项性质或内容
荣安集团股份有限公司	2,064,888.41	代垫款项等

(4) 其他应付款期末余额比年初余额减少 73.73%，主要为公司期末应付关联方款项较年初减少。

15、一年内到期的非流动负债

负债类别	期末余额	年初余额
抵押借款	240,000,000.00	320,000,000.00

注：有关借款详细情况参见会计报表附注“十一、或有事项”

16、其他流动负债

负债类别	期末余额	年初余额
应付股利	492,358.24	-

17、长期借款

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款	386,000,000.00	290,000,000.00

注：有关借款详细情况参见会计报表附注“十一、或有事项”

18、股本

单位：股

项目	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	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	-	70,733,287	6.665%
3、其他内资持股	828,000,000	100.00%	40,018,399	-	868,018,399	81.787%
其中：境内法人持股	828,000,000	100.00%	34,989,985	-	862,989,985	81.313%
境内自然人持股	-	-	5,028,414	-	5,028,414	0.474%
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	828,000,000	100.00%	110,751,686	-	938,751,686	88.452%
二、无限售条件股份						



项目	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	数量	比例			数量	比例
1、人民币普通股	-	-	122,555,809	-	122,555,809	11.548%
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	-	-	122,555,809	-	122,555,809	11.548%
三、股份总数	828,000,000	100.00%	233,307,495	-	1,061,307,495	100.00%

注 1: 根据公司 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 1341 号《关于核准成功信息产业(集团)股份有限公司重大资产出售、向荣安集团股份有限公司发行股份购买资产的批复》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。2009 年 4 月 8 日, 江苏天衡会计师事务所有限公司对公司本次向荣安集团股份有限公司发行 828,000,000 股人民币股票购买资产的新增股份进行了验资, 并出具了天衡验字(2009)016 号验资报告。

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本次向荣安集团股份有限公司发行 828,000,000 股人民币普通股股份的登记手续。

注 2: 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 股股权于 2008 年 1 月 29 日被深圳市中级人民法院依法轮候冻结(2008 深中法立裁字第 17 号), 该部分股权占本公司股本总额的 6.00%, 占深圳市新海投资控股有限公司所持本公司股份的 100%; 深圳市新海投资控股有限公司持有本公司 10,000,000 股股权已于 2008 年 4 月 3 日解除司法冻结, 剩余股权截止报告日仍被司法冻结。

19、未分配利润

项目	本期金额
一、上年年末余额	49,878,953.43
加: 会计政策变更	-
前期差错更正	-
二、本期年初余额	49,878,953.43
加: 归属于母公司所有者净利润	370,695,521.81



其他	-
减：提取盈余公积	-
提取一般风险准备	-
对股东的分配	-
其他（注）	263,768,837.52
三、本期期末余额	156,805,637.72

注：（1）资产交割日法律上母公司所有者权益-61,342.52元，扣除法律母公司本年重组前的股本后按股东权益顺序冲减未分配利润233,368,837.52元；（2）公司定向增发发行费用4,900,000.00元按股东权益顺序依次冲减所有者权益；（3）2009年3月，荣安集团股份有限公司将所持有的宁波荣安房地产开发有限公司10%股权计2,550.00万元转让给荣和置业集团有限公司，增发资产所对应的权益较年初减少2,550.00万元。

20、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	1,116,057,116.76	539,384,105.68	138,263,394.10	83,598,499.32
其他业务	-	-	156,227.00	-
合计	1,116,057,116.76	539,384,105.68	138,419,621.10	83,598,499.32

（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		
水尚澜珊住宅小区销售	8,020,277.00	13,821,687.00
荣安尚湖中央花园一期	64,488,901.57	122,816,560.00
荣安和院	1,041,270,062.00	-
物业管理	2,277,876.19	1,625,147.10
合计	1,116,057,116.76	138,263,394.10
主营业务成本		
水尚澜珊住宅小区销售	3,792,342.82	6,099,624.17
荣安尚湖中央花园一期	40,950,626.58	75,894,271.79
荣安和院	491,997,381.03	-



项 目	本期金额	上期金额
物业管理	2,643,755.25	1,604,603.36
合 计	539,384,105.68	83,598,499.32

(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	1,051,568,215.19	15,446,834.10
浙江省外	64,488,901.57	122,816,560.00
合 计	1,116,057,116.76	138,263,394.10
主营业务成本		
浙江省内	498,433,479.10	7,704,227.53
浙江省外	40,950,626.58	75,894,271.79
合 计	539,384,105.68	83,598,499.32

(4) 营业收入本期较上年同期增长 706.29%、营业成本增长 545.21%，主要原因是：公司本期荣安和院项目交付，该项目确认收入、结转成本金额较大。

21、营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税	55,800,689.74	6,920,981.10
城市维护建设税	3,906,048.28	484,468.67
教育费附加	2,759,088.04	284,640.76
土地增值税	6,311,180.72	1,238,830.47
合计	68,777,006.78	8,928,921.00

营业税金及附加本期较上年同期增长 670.27%，主要原因是：公司本期荣安和院项目交付，该项目确认收入应计缴的税金及附加相应增加。

22、销售费用

销售费用本期较上年同期下降 37.55%，主要原因是：公司本期无新开楼盘以及本期房地产市场逐步回暖使得公司促销费用、广告费用减少。

23、财务费用



项目	本期金额	上期金额
利息支出	2,620,249.80	-
减：利息收入	53,585.01	65,094.60
银行手续费	91,302.96	28,931.76
合计	2,657,967.75	-36,162.84

24、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账准备	446,083.06	939,739.56

资产减值损失本期较上年同期下降 52.53%，主要原因是：公司期末应收款项较年初减少。

25、投资收益

(1) 明细项目

项目	本期金额	上期金额
权益法核算	-221,236.14	572,948.60
交易性金融资产	10,487.67	-
合计	-210,748.47	572,948.60

(2) 期末投资收益汇回不存在重大限制。

26、营业外收入

(1) 明细项目

项目	本期金额	上期金额
补贴收入	1,953,958.82	924,566.86
违约金及补偿金收入	197,002.00	14,000.00
其他	16,764.00	6,652.30
合计	2,167,724.82	945,219.16

(2) 本期补贴收入主要包括：

公司子公司江苏荣安置业有限公司收到国营常熟市虞山林场企业发展奖励基金 1,760,000.00 元；



公司子公司荣和置业集团有限公司收到杭州市钱江新城建设管理委员会夜间临时亮灯奖励费 150,000.00 元。

(3) 营业外收入本期较上年同期增长 129.34%，主要原因是：公司本期收到的政府补助较去年同期增加。

27、营业外支出

项目	本期金额	上期金额
各项基金	1,167,389.92	262,999.95
其他	123,038.67	308,716.26
合计	1,290,428.59	571,716.21

营业外支出本期较上年同期增长 125.71%，主要原因是：公司营业收入增加，应缴纳的各项基金相应增加。

28、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
本期所得税费用	119,357,035.14	14,705,975.33
递延所得税费用	5,375,475.46	-355,265.32
合计	124,732,510.60	14,350,710.01

所得税费用本期较上年同期增长 769.17%，主要原因是：公司本期利润较上年同期大幅度增加。

29、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
收到的政府补助	1,953,958.82	924,566.86
收到宁波明州建设有限公司往来款	-	418,646,950.00
收到宁波新钱塘实业有限公司往来款	-	7,970,000.00
收到荣安集团股份有限公司往来款	138,477,500.00	-
收到宁波华杭建筑材料有限公司往来款	-	240,460,000.00
收到宁波绿都房地产有限公司往来款	-	7,000,000.00
收到宁波奥体贸易有限公司往来款	-	80,730,000.00
其他	3,105,293.00	5,426,025.36



项目	本期金额	上期金额
合计	143,536,751.82	761,157,542.22

30、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
支付宁波明州建设有限公司往来款	-	462,790,000.00
支付宁波新钱塘实业有限公司往来款	27,000,000.00	60,000.00
支付宁波荣安机械制造有限公司往来款	-	2,500,000.00
支付宁波荣安旅游开发有限公司往来款	-	19,900,000.00
支付宁波同心投资有限公司往来款	-	6,230,000.00
支付王久芳往来款	4,076,000.00	-
支付荣安集团股份有限公司往来款	155,187,888.09	-
支付宁波华杭建筑材料有限公司往来款	-	129,660,000.00
支付宁波绿都房地产有限公司往来款	-	7,000,000.00
支付宁波奥体贸易有限公司往来款	-	72,360,000.00
支付宁波市鄞州区新城区开发建设管理委员会保证金	-	10,000,000.00
其他	4,132,714.12	10,084,070.48
合计	190,396,602.21	720,584,070.48

九、母公司财务报表主要项目注释

(以下如无特别说明,均以 2009 年 6 月 30 日为截止日,金额以人民币元为单位)

1、长期股权投资

(1) 分类情况

项目	期末余额		年初余额	
	金额	减值准备	金额	减值准备
按成本法核算的长期股权投资	2,472,810,607.35	-	9,437,801.48	9,437,801.48
按权益法核算的长期股权投资	26,757,176.26	-	-	-
合计	2,499,567,783.61	-	9,437,801.48	9,437,801.48

(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	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上饶长欣投资有限公司	95.00%	8,550,000.00	-	8,550,000.00	-



被投资单位名称	占被投资单位注册资本比例	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁波联合实业有限公司	4.07%	625,708.00	-	625,708.00	-
宁波中元钢管有限公司	10.00%	262,093.48	-	262,093.48	-
荣和置业集团有限公司	100.00%	-	219,022,581.90	-	219,022,581.90
宁波荣安物业管理有限公司	70.00%	-	550,614.81	-	550,614.81
宁波永元置业有限公司	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%	-	299,415,066.79	-	299,415,066.79
宁波荣安房地产开发有限公司	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%	-	679,955,952.11	-	679,955,952.11
江苏荣安置业有限公司	90.00%	-	390,885,849.86	-	390,885,849.86
合计		9,437,801.48	2,472,810,607.35	9,437,801.48	2,472,810,607.35

(3) 按权益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的比例	初始投资额	年初余额	追加(减少)投资额	损益调整			期末余额
					本期增减额	分得现金红利额	累计增减额	
宁波同诚置业有限公司	49.00%	26,854,654.76	-	26,854,654.76	-97,478.50	-	-97,478.50	26,757,176.26
合计		26,854,654.76	-	26,854,654.76	-97,478.50	-	-97,478.50	26,757,176.26

(4) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上饶长欣投资有限公司	8,550,000.00	-	8,550,000.00	-
宁波联合实业有限公司	625,708.00	-	625,708.00	-
宁波中元钢管有限公司	262,093.48	-	262,093.48	-
合计	9,437,801.48	-	9,437,801.48	-

2、股本

单位:股

项目	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	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	30.318%	-	-	70,733,287	6.665%
3、其他内资持股	40,018,399	17.152%	828,000,000	-	868,018,399	81.787%



项目	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	数量	比例			数量	比例
其中：境内法人持股	34,989,985	14.997%	828,000,000	-	862,989,985	81.313%
境内自然人持股	5,028,414	2.155%	-	-	5,028,414	0.474%
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	110,751,686	47.470%	-	-	938,751,686	88.452%
二、无限售条件股份						
1、人民币普通股	122,555,809	52.530%	-	-	122,555,809	11.548%
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	122,555,809	52.530%	-	-	122,555,809	11.548%
三、股份总数	233,307,495	100.00%	828,000,000	-	1,061,307,495	100.00%

注 1:根据公司 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 1341 号《关于核准成功信息产业(集团)股份有限公司重大资产出售、向荣安集团股份有限公司发行股份购买资产的批复》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。2009 年 4 月 8 日,江苏天衡会计师事务所有限公司对公司本次向荣安集团股份有限公司发行 828,000,000 股人民币股票购买资产的新增股份进行了验资,并出具了天衡验字(2009)016 号验资报告。

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本次向荣安集团股份有限公司发行 828,000,000 股人民币普通股股份的登记手续。

注 2: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 股股权于 2008 年 1 月 29 日被深圳市中级人民法院依法轮候冻结(2008 深中法立裁字第 17 号),该部分股权占本公司股本总额的 6.00%,占深圳市新海投资控股有限公司所持本公司股份的 100%;深圳市新海投资控股有限公司持有本公司 10,000,000 股股权已于 2008 年 4 月 3 日解除司法冻结,剩余股权截止报告日仍被司法冻结。

3、投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算	-97,478.50	-



十、关联方关系及其交易

(一) 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

(二) 关联方

1、本公司的母公司及最终控制方

母公司名称	组织机构代码	注册地
荣安集团股份有限公司	72040087-0	宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 5 楼

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

母公司的注册资本及其变化

年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
500,000,000.00			500,000,000.00

2、存在控制关系的关联方

(1) 子公司

关联方名称	组织机构代码	注册地址	与本公司关系	经济性质或类型	法定代表人
荣和置业集团有限公司	76549623-9	杭州市	控股子公司	有限责任公司	王久芳
宁波荣安物业管理有限公司	72040234-x	宁波市	控股子公司	有限责任公司	王久芳
宁波永元置业有限公司	5626488-2	宁波市	控股子公司	有限责任公司	王久芳
宁波市人民房地产开发有限公司	25407928-1	宁波市	控股子公司	有限责任公司	王久芳
宁波荣安房地产开发有限公司	74736040-x	宁波市	控股子公司	有限责任公司	王久芳
宁波康园房地产开发有限公司	75888656-2	宁波市	控股子公司	有限责任公司	王久芳
江苏荣安置业有限公司	76736001-x	常熟市	控股子公司	有限责任公司	王久芳

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化情况

单位：人民币万元

关联方名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
荣和置业集团有限公司	12,680			12,680
宁波荣安物业管理有限公司	300			300



宁波永元置业有限公司	18,000			18,000
宁波市人民房地产开发有限公司	2,000			2,000
宁波荣安房地产开发有限公司	25,500			25,500
宁波康园房地产开发有限公司	50,000			50,000
江苏荣安置业有限公司	10,000			10,000

(3) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化情况

单位:人民币万元

关联方名称	年初数		本期增加		本期减少		期末数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例
荣和置业集团有限公司	12,680	100.00					12,680	100.00
宁波荣安物业管理有限公司	300	100.00					300	100.00
宁波永元置业有限公司	18,000	100.00					18,000	100.00
宁波市人民房地产开发有限公司	2,000	100.00					2,000	100.00
宁波荣安房地产开发有限公司	25,500	100.00					25,500	100.00
宁波康园房地产开发有限公司	50,000	100.00					50,000	100.00
江苏荣安置业有限公司	10,000	100.00					10,000	100.00

3、不存在控制关系的关联方

关联方名称	与本公司的关系	组织机构代码证
宁波新钱塘实业有限公司	同一母公司、同一实际控制人	73014636-x
宁波同诚置业有限公司	公司持有其 49%股权	66206554-0
宁波明州建设有限公司	同一实际控制人	70480498-x

(三) 公司与关联方之间的交易

(1) 交易类型及金额

①接受劳务

A、宁波明州建设有限公司承包建设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，各期结算的工程进度款如下：

单位：万元

关联方名称	2009 年 1-6 月	2008 年度
宁波明州建设有限公司	260.00	6,053.00



B、宁波明州建设有限公司承包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，各期结算的工程进度款如下：

单位：万元

关联方名称	2009 年 1-6 月	2008 年度
宁波明州建设有限公司	2,450.00	7,860.00

C、宁波明州建设有限公司承包建设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，各期结算的工程进度款如下：

单位：万元

关联方名称	2009 年 1-6 月	2008 年度
宁波明州建设有限公司	3,423.22	4,424.64

D、宁波明州建设有限公司承建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，各期结算的工程进度款如下：

单位：万元

关联方名称	2009 年 1-6 月	2008 年度
宁波明州建设有限公司	254.52	3,344.55

②转让和受让股权

2008 年 11 月，荣和置业集团有限公司将其所持有的宁波荣安房地产开发有限公司 10%的股权共 2,550 万元转让给荣安集团股份有限公司。

2009 年 3 月，荣安集团股份有限公司将其所持有的宁波荣安房地产开发有限公司 10%的股权共 2,550 万元转让给荣和置业集团有限公司。

③合并范围内子公司之间相互担保

A、截止 2009 年 6 月 30 日，江苏荣安置业有限公司以位于常熟市[常国用 2007 字第 001872 号]土地使用权 40,086.50 平方米，为宁波永元置业有限公司向银行借款 10,669 万元提供担保，借款期限为 2008 年 3 月 20 日至 2009 年 9 月 2 日。

B、截止 2009 年 6 月 30 日，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借款 10,000.00 万



元提供抵押，抵押期限为 2008 年 12 月 11 日至 2009 年 12 月 31 日。

④关联方为公司借款提供担保

A、截止 2009 年 6 月 30 日，荣安集团股份有限公司为荣和置业集团有限公司向银行借款 4,000.00 万元提供担保。

B、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 万元提供担保。截止 2009 年 6 月 30 日，宁波康园房地产开发有限公司实际向中国农业银行宁波市分行借款余额为 19,000.00 万元。

⑤资金往来

长期应收款

核算单位名称	关联方名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
荣安地产股份有限公司	宁波同诚置业有限公司	-	33,320,000.00	-	33,320,000.00

其他应付款

核算单位名称	关联方名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁波荣安房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司	15,710,388.09	-	15,710,388.09	-
荣和置业集团有限公司	荣安集团股份有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-
宁波永元置业有限公司	荣安集团股份有限公司	-	11,000,000.00	11,000,000.00	-
宁波康园房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司	-	127,477,500.00	127,477,500.00	-
股份公司本部(注)	荣安集团股份有限公司	-	2,064,888.41	-	2,064,888.41
江苏荣安置业有限公司	王久芳	4,076,000.00	-	4,076,000.00	-
宁波荣安房地产开发有限公司	宁波新钱塘实业有限公司	27,000,000.00	-	27,000,000.00	-
	合计	47,786,388.09	140,542,388.41	186,263,888.09	2,064,888.41

注：本期增加数为代本公司垫付的房产过户、股权登记、券商保荐费用等。

(2) 未结算项目

长期应收款

核算单位名称	关联方名称	期末余额		年初余额	
		金额	占项目余额的比例	金额	占项目余额的比例
荣安地产股份有限公司	宁波同诚置业有限公司	33,320,000.00	100.00%	-	-



应付账款

核算单位名称	关联方名称	期末余额		年初余额	
		金额	占项目余额的比例	金额	占项目余额的比例
荣和置业集团有限公司	宁波明州建设有限公司	40,680,000.00	19.15%	70,680,000.00	23.11%
宁波康园房地产开发有限公司	宁波明州建设有限公司	10,588,848.44	4.98%	53,951,633.00	17.64%
宁波永元置业有限公司	宁波明州建设有限公司	22,150,000.00	10.43%	16,150,000.00	5.28%
合计		73,418,848.44	34.56%	140,781,633.00	46.03%

其他应付款

核算单位名称	关联方名称	期末余额		年初余额	
		金额	占项目余额的比例	金额	占项目余额的比例
江苏荣安置业有限公司	王久芳	-	-	4,076,000.00	7.32%
荣安地产股份有限公司	荣安集团股份有限公司	2,064,888.41	14.13%		
荣和置业集团有限公司	荣安集团股份有限公司	-	-	1,000,000.00	1.80%
宁波荣安房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司	-	-	15,710,388.09	28.23%
宁波荣安房地产开发有限公司	宁波新钱塘实业有限公司	-	-	27,000,000.00	48.52%
	合计	2,064,888.41	14.13%	47,786,388.09	85.87%

十一、或有事项

1、截止 2009 年 6 月 30 日，江苏荣安置业有限公司以位于常熟市[常国用 2007 字第 001872 号]土地使用权 40,086.50 平方米，为宁波永元置业有限公司向银行借款 10,669 万元提供担保，借款期限为 2008 年 3 月 20 日至 2009 年 9 月 2 日。

2、截止 2009 年 6 月 30 日，荣和置业集团有限公司以拥有的位于杭州市江干区钱江新城 5,231 平方米土地使用权向银行借款 4,000 万元提供抵押担保，抵押担保期限为 2007 年 5 月 30 日至 2009 年 12 月 5 日。

3、截止 2009 年 6 月 30 日，宁波永元置业有限公司以北仑区钱塘江南路以西[仑国用 2007 第 09625]号 10,454.03 平方米土地使用权、[仑国用 2007 第 09626]号 38853.64 平方米土地使用权，向中国银行保税区支行借款 9,331.00 万元提供抵押，抵押期限为 2008 年 10 月 14 日至 2010 年 3 月 4 日。

4、截止 2009 年 6 月 30 日，宁波康园房地产开发有限公司以鄞州新城陈婆渡 5 号地块[甬鄞国用 2007 第 14-058]号 25,650.00 平方米土地使用权，向银行借款 10,000.00 万元提供抵押，抵押



期限为 2008 年 7 月 3 日至 2009 年 9 月 30 日。

5、截止 2009 年 6 月 30 日，宁波康园房地产开发有限公司以鄞州新城区陈婆渡 5 号地块[甬鄞国用 2008 第 14-013]号 24,418.00 平方米土地使用权，向银行借款 9,000.00 万元提供抵押，抵押期限为 2008 年 9 月 8 日至 2009 年 9 月 30 日。

6、截止 2009 年 6 月 30 日，宁波康园房地产开发有限公司以鄞州公园东侧地块[甬鄞国用 2006 第 14-025]号 21,333.00 平方米土地使用权，向银行借款 9,600.00 万元提供抵押，抵押期限为 2009 年 1 月 24 日至 2011 年 1 月 23 日。

7、截止 2009 年 6 月 30 日，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借款 10,000.00 万元提供抵押，抵押期限为 2008 年 12 月 11 日至 2009 年 12 月 31 日。

8、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 2009 年 6 月 30 日公司所提供担保住房按揭贷款余额如下

单位：万元

公司名称	金额
宁波康园房地产开发有限公司	8,839.50
宁波永元置业有限公司	6,803.60
江苏荣安置业限有限公司	51.00
合计	15,694.10

十二、承诺事项

(一) 2008 年 2 月 28 日，宁波康园房地产开发有限公司与宁波市鄞州区新城区开发建设管理委员会签订《协议书》，就鄞州新城区鄞州公园东侧地块开发达成协议如下：

1、宁波市鄞州区新城区开发建设管理委员会同意规划方案的容积率从 2.2 提升到 2.42，建筑限高从 80 米提高到 200 米。确定增加部分的容积率应补缴的土地出让金以 400 万元/亩的出让地价计算。

2、公司承诺项目计划在 2009 年底主体结项，2010 年 12 月底前整体交付使用。如公司未能按约定期限桩基施工，政府有权按出让（转让）时地价（不计息）收回土地使用权，缴纳的 1000 万元建设保证金作为违约金不再退还；如公司未能在 2010 年 12 月底前将开发小区整体交付使用，需补缴大配套费 100 万元/亩。



(二) 根据江苏荣安置业有限公司 2007 年与常熟市国土资源局签订协议和 2008 年签订的补充协议, 双方就土地出让金支付达成如下协议:

1、江苏荣安置业有限公司将尚湖中央花园一期截止 2007 年 8 月 31 日所有未销售房屋建筑面积为 55,027.61 平方米抵押给常熟市国土资源局, 并办理抵押登记手续。

2、上述抵押的房屋仍由江苏荣安置业有限公司对外销售, 常熟市国土资源局及常熟市房管局对房屋销售情况进行全程监管, 江苏荣安置业有限公司所有房屋销售资金必须进入指定银行专户, 未经常熟市国土资源局及常熟市房管局同意, 江苏荣安置业有限公司不得动用专户资金。

3、常熟市国土资源局在指定银行设立项目清欠资金专户, 自 2007 年 8 月 31 日后所有尚湖中央花园一期房屋销(预)售款的 75%、尚湖中央花园二期房屋销(预)售款的 50%必须进入该清欠资金专户, 抵充土地出让金。

4、列入抵押范围的房屋销售时, 由江苏荣安置业有限公司垫付销售款打入清欠资金专户, 在常熟市国土资源局确认销售款到账后出具与款项对应房屋的解除抵押证明, 江苏荣安置业有限公司凭以上证明办理房屋抵押解除手续, 在此基础上按规定办理房屋销售手续。

5、原抵押时间为一年, 补充协议延长半年, 至 2009 年 2 月 28 日, 无论房屋销售情况如何, 江苏荣安置业有限公司必须无条件全额支付剩余的土地出让金, 剩余的土地出让金到位后解除房屋抵押。

截止 2009 年 6 月 30 日, 本公司尚欠常熟市国土资源局土地出让金 286.20 万元, 建筑面积为 6,627.09 平方米房屋建筑物已抵押给常熟市国土资源局。

十三、资产负债表日后事项中的非调整事项

本公司无需披露的资产负债表日后非调整事项。

十四、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。截止本报告日, 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。

十五、补充事项

1、合并资产减值准备

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	
一、坏账准备	2,100,784.31	446,083.06	-	-	2,546,867.37
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					



六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	2,100,784.31	446,083.06	-	-	2,546,867.37

2、合并报表现金及现金等价物净增加额

项目	期末余额	年初余额
现金	201,624,747.59	187,256,041.01
其中：库存现金	435,451.93	56,529.81
可随时用于支付的银行存款	201,186,708.31	187,199,511.20
可随时用于支付的其他货币资金	2,587.35	-
现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
期末现金及现金等价物余额	201,624,747.59	187,256,041.01

注：2009 年 1-6 月合并现金流量表“期初现金及现金等价物余额”为 187,256,041.01 元，2008 年 12 月 31 日合并资产负债表“货币资金期末余额”为 196,712,587.15 元，差额 9,456,546.14 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 9,456,546.14 元；2009 年 1-6 月合并现金流量表“期末现金及现金等价物余额”为 201,624,747.59 元，2009 年 6 月 30 日合并资产负债表“货币资金期末余额”为 231,980,511.12 元，差额 30,355,763.53 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 30,355,763.53 元。

3、现金流量表补充资料

项目	合并		母公司	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
净利润	370,695,521.81	17,266,563.17	78,519,245.11	-16,777,387.92



加：资产减值准备	446,083.06	939,739.56	-	8,063,242.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生物性生物资产折旧	1,360,519.87	1,483,140.35	398,704.92	404,873.57
无形资产摊销	-	-	-	41,872.60
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）	-	-	-	125.00
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“-”填列）	2,620,249.80	-	-	4,415,753.67
投资损失（收益以“-”号填列）	210,748.47	-572,948.60	97,478.50	-
债务重组损失（减：收益）	-	-	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,375,475.46	-355,265.32	-	-
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）	246,668,191.03	-231,780,409.23	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	9,578,110.41	-6,940,695.20	-	2,315,426.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-560,189,933.95	320,159,462.34	39,247,316.21	1,035,073.33
其他	-	-	-82,214,227.49	-
经营活动产生的现金流量净额	76,764,965.96	100,199,587.07	36,048,517.25	-501,020.90

4、本公司非经常性损益列示如下

项目	本期金额	上期金额
计入当期损益的政府补助	1,953,958.82	924,566.86
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-1,076,662.59	-551,063.91
非经常性损益合计	877,296.23	373,502.95
所得税费用	174,378.32	9,355.30
扣除所得税费用后归属于母公司的非经常性损益	702,917.91	364,147.65
扣除所得税费用后归属于少数股东的非经常性损益	-	-

5、净资产收益率及每股收益

项 目	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	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	30.43%	35.34%	0.4093	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	30.37%	35.28%	0.4085	



计算基本每股收益时，分母为发行在外的普通股加权平均数，计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
年初发行在外的普通股股数	828,000,000	828,000,000
加：本期发行在外的普通股加权数	77,769,165	-
减：本期回购的普通股加权数	-	-
年末发行在外的普通股股数	905,769,165	828,000,000

本期发行在外的普通股加权平均数计算过程为： $233,307,495 \times (6-4) / 6$

十六、财务报表之批准

上述 2009 年 1-6 月财务报表及其附注已经公司第七届董事会第七次会议批准。

九、备查文件

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

荣安地产股份有限公司董事会

董事长：王久芳

二〇〇九年七月二十九日