



荣盛房地产发展股份有限公司

2014 年半年度报告

2014-071

2014 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
李万乐	董事	因公出差	鲍丽洁

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人耿建明、主管会计工作负责人刘山及会计机构负责人(会计主管人员)陈伟声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

银行信贷政策的收紧，可能给公司带来资金压力，进而影响公司的发展规模与发展速度。随着公司经营规模的不断扩大，管理幅度及难度也不断增加，如不能及时应对和解决，将给公司带来一定的管理风险。

在开发环节，由于房地产开发涉及到多个环节，在项目的开发过程中可能面临建筑材料价格波动、城市建设及城市规划调整等诸多不确定性。如不能及时应对和解决，将对公司项目开发周期、经营业绩和财务状况产生一定的影响。

目录

2014 半年度报告	1
第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介.....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节 董事会报告.....	10
第五节 重要事项.....	23
第六节 股份变动及股东情况.....	33
第七节 优先股相关情况.....	38
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	39
第九节 财务报告.....	41
第十节 备查文件目录.....	173

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	荣盛房地产发展股份有限公司
荣盛控股	指	荣盛控股股份有限公司
荣盛建设	指	荣盛建设工程有限公司
南京置业	指	南京荣盛置业有限公司
徐州荣盛	指	荣盛(徐州)房地产开发有限公司
河北荣盛	指	河北荣盛房地产开发有限公司
盛远房产	指	廊坊开发区盛远房地产开发有限公司
荣盛酒店	指	廊坊荣盛酒店经营管理有限公司
蚌埠置业	指	荣盛(蚌埠)置业有限公司
荣盛沈阳	指	沈阳荣盛房地产开发有限公司
荣盛实业	指	香河万利通实业有限公司
荣盛香港	指	荣盛房地产发展(香港)有限公司
荣盛广东	指	荣盛广东房地产开发有限公司
荣盛中天	指	沈阳荣盛中天房地产开发有限公司
荣盛富翔	指	山东荣盛富翔地产开发有限公司
常州上元置业	指	常州上元置业有限公司
唐山荣盛	指	唐山荣盛房地产开发有限公司
呼和浩特荣盛	指	呼和浩特市荣盛房地产开发有限公司
秦皇岛荣盛	指	秦皇岛荣盛房地产开发有限公司
泰发基金	指	荣盛泰发(北京)投资基金管理有限公司
湖南荣盛	指	湖南荣盛房地产开发有限公司
盘锦荣盛	指	盘锦荣盛房地产开发有限公司
聊城荣盛	指	聊城荣盛房地产开发有限公司
沧州荣盛	指	沧州荣盛房地产开发有限公司
廊坊荣丰	指	廊坊市荣丰房地产开发有限公司
沈阳锦绣天地	指	沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司
廊坊商盛	指	廊坊商盛商业管理有限公司
蚌埠伟业	指	蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司
南京新探索	指	南京新探索置业顾问有限公司

临沂荣盛	指	临沂荣盛房地产开发有限公司
成都荣盛	指	成都荣盛房地产开发有限公司
成都伟业	指	成都荣盛伟业房地产开发有限公司
沈阳新地标	指	沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司
蚌埠嘉业	指	蚌埠荣盛嘉业房地产开发有限公司
荣盛物业	指	廊坊荣盛物业服务有限公司
荣盛设计	指	廊坊荣盛建筑设计有限公司
长沙荣盛	指	长沙荣盛置业有限公司
济南铭翰	指	济南铭翰房地产开发有限责任公司
荣盛开发	指	廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司
成都中林	指	成都中林荣盛置业有限公司
愉景地产	指	廊坊愉景房地产开发有限公司
凯恩置业	指	临沂凯恩置业有限公司
神农架荣盛	指	神农架林区荣盛旅游开发有限公司
涿州荣丰	指	涿州荣丰房地产开发有限公司
宜兴公司	指	宜兴城东文化旅游投资开发有限责任公司
黄山浩鼎丰	指	黄山浩鼎丰置业有限公司
济南荣恩	指	济南荣恩房地产开发有限公司
秦皇岛盛泽	指	秦皇岛盛泽房地产开发有限公司

第二节 公司简介

一、公司简介

股票简称	荣盛发展	股票代码	002146
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	荣盛房地产发展股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	荣盛发展		
公司的外文名称（如有）	RiseSun Real Estate Development Co.,Ltd		
公司的外文名称缩写（如有）	RiseSun		
公司的法定代表人	耿建明		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈金海	张星星
联系地址	河北省廊坊市经济技术开发区 祥云道 81 号	河北省廊坊市经济技术开发区 祥云道 81 号
电话	0316-5909688	0316-5909688
传真	0316-5908567	0316-5908567
电子信箱	dongmichu@risesun.cn	dongmichu@risesun.cn

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司

半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	10,170,895,379.26	7,624,113,277.75	33.40%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,380,994,423.20	1,118,965,913.63	23.42%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,370,999,225.48	1,115,418,302.90	22.91%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,605,976,412.10	-3,967,026,955.86	59.52%
基本每股收益（元/股）	0.73	0.60	21.67%
稀释每股收益（元/股）	0.73	0.59	23.73%
加权平均净资产收益率	11.85%	12.86%	下降 1.01 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	67,823,024,447.13	59,405,450,908.18	14.17%
归属于上市公司股东的净资产（元）	11,990,618,643.79	10,958,772,319.58	9.42%

二、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

三、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	212,400.56	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	8,781,722.88	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,502,891.30	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
减：所得税影响额	3,723,821.60	
少数股东权益影响额（税后）	777,995.42	
合计	9,995,197.72	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

2014 年上半年，中国宏观经济正处于经济增速换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期“三期叠加”状态中，在内外部的严峻形势和压力下，中央政府通过运用一系列“微刺激”政策和定向调控措施，使得经济运行总体趋稳并有所回升。但是 GDP 增速连续 6 个季度低于 8%也表明了中国经济已经进入中高速增长阶段，这也是房地产行业所面临的客观外部环境。

2014 年上半年，房地产行业面临着复杂的政策、市场形势。宏观调控政策相对平稳，李克强总理年初在政府工作报告提出了“双向调控”的政策思路。而地方政府层面，多地出台了以放松限购、落户政策、公积金政策为主的救市政策。行业面临着多年来少有的相对友好的外部政策环境。

就房地产市场而言，无论是销售还是投资，形势则极为严峻。按照国家统计局的数据，1-6 月份商品房销售面积 48,365 万平方米，同比下降 6.0%，其中，住宅销售面积下降 7.8%。商品房销售额 31,133 亿元，下降 6.7%，其中，住宅销售额下降 9.2%。70 个大中城市住宅价格环比下降的城市数量从 2 月份的 4 个增加到 6 月份的 55 个。全国房地产开发投资额的同比增速从上年 12 月的 19.8%逐月下滑到 6 月的 14.1%。国房景气指数也从上年 12 月 97.21 的适度水平逐月下跌至 6 月 94.84 的较低水平。

在这样的行业形势下，公司的经营也遇到了自 2011 年下半年以来的又一次严重困难，主要表现在销售增速下滑、去化速度下降、融资成本上升等。对于上述问题，公司管理层进行了理性、客观的分析，做出了积极的应对。

公司认为，上半年以来行业的调整，是宏观经济、政策、行业发展阶段等多种因素共同作用的结果，是行业发展过程中正常的、必要的调整。这种调整不会改变行业的发展方向，有利于行业未来的进一步健康发展，但是也将会改变行业原有的运行规则和经营、管理模式，对行业公司提出了更新的挑战和要求。

公司认为，面临新形势，新挑战，公司既要坚持原有的定位和优势，又要在管理、战略上做出必要的调整，才能适应市场形势，帮助公司渡过难关并谋求未来更好的发展。为此，

公司在继续围绕京津冀、长三角两个战略区域，坚持二、三线市场定位、以刚需和首次改善为主的产品定位，做精做优高周转、低成本的传统优势的基础上，加大对京津冀区域的市场拓展力度，增加该区域的项目数量和比例，提高对公司业绩的贡献度。公司还根据目前项目规模和管理需要，对原有的管理方式和体制进行必要的改革，强化精细化管理水平，提高市场变化的应对能力和速度。经过公司上下共同努力，较好的克服了市场下滑带来的各种不利影响，保证了公司的平稳运营。

二、主营业务分析

报告期，公司实现营业收入10,170,895,379.26元，同比增长33.40%，营业利润1,850,623,873.93元，同比增长15.56%，归属于母公司所有者净利润1,380,994,423.20元，同比增长23.42%。截至2014年6月30日，公司总资产67,823,024,447.13元，比年初增长14.17%；归属于上市公司股东的所有者权益11,990,618,643.79元，比年初增长9.42%。

主营业务分地区情况的说明

报告期内，公司签订商品房销售合同面积150.88万平方米，合同金额104.69亿元，销售回款113.14亿元，结算项目面积166.55万平方米，结算收入99.08亿元。

报告期内，公司结算项目面积166.55万平方米，其中：廊坊地区共结算面积2.52万平方米，主要来自廊坊塞纳荣府项目；南京地区共结算38.17万平方米，主要来自南京花语馨苑、兰亭苑和龙湖半岛项目；沧州地区共结算15.99万平方米，主要来自沧州锦绣天地项目；徐州公司共结算1.09万平方米，来自徐州文承苑项目；蚌埠地区共结算18.40万平方米，主要来自蚌埠南山郦都、锦绣香堤项目；邯郸地区共结算7.77万平方米，主要来自邯郸阿尔卡迪亚项目；聊城地区共结算18.61万平方米，主要来自聊城阳光逸墅、水岸花语项目；广东地区共结算3.72万平方米，来自广东南亚郦都、海湾郦都项目；临沂地区共结算25.85万平方米，来自临沂香醍荣府、锦绣外滩、花语馨苑项目；沈阳地区共结算26.44万平方米，主要来自沈阳爱家郦都、锦绣天地、香缇澜山、坤湖郦舍项目；唐山地区共结算6.70万平方米，来自唐山湖畔郦舍项目；盘锦地区共结算1.00万平方米，来自盘锦香醍荣府项目；长沙地区共结算0.29万平方米，来自长沙财智广场项目。

报告期末，公司还有349.13万平方米已销售资源未竣工结算，合同金额合计229.91亿元。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	10,170,895,379.26	7,624,113,277.75	33.40%	主要原因是报告期经营规模扩大, 结转销售面积增加。
营业成本	6,837,136,874.67	4,917,323,790.83	39.04%	主要原因是报告期经营规模扩大, 结转销售面积增加。
销售费用	266,396,151.80	177,223,115.09	50.32%	主要原因是报告期在售项目增加、推广力度加大、品牌投入增加, 销售费用相应增加。
管理费用	379,278,090.79	314,743,381.21	20.50%	主要原因是报告期经营规模扩大, 人工等费用相应增加。
财务费用	46,884,623.19	25,608,106.12	83.09%	主要原因是报告期末资本化的借款费用比去年同期增加。
研发投入	2,509,696.77	1,703,158.78	47.36%	报告期内公司加大对产品户型研发的投入
经营活动产生的现金流量净额	-1,605,976,412.10	-3,967,026,955.86	59.52%	主要原因是本报告期土地款支出同比减少较多。
投资活动产生的现金流量净额	-700,959,140.91	-155,857,366.60	-349.74%	主要是本期非同一控制下收购公司和支付的股权收购款增加。
筹资活动产生的现金流量净额	2,672,275,532.98	3,916,185,192.01	-31.76%	主要原因是本期因归还借款和偿付利息、分红等支出现金增加。
现金及现金等价物净增加额	365,383,309.96	-211,314,939.76	272.91%	主要原因是受本期筹资活动增加现金流入和支付土地款减少等因素共同影响。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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

适用 不适用

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

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内, 在公司董事会的正确领导下, 公司经营班子积极采取各项措施应对市场调整

给行业带来的不利影响，经过公司全体员工不懈努力，实现了经营业绩、资产规模的持续增长。报告期内，公司实际开工233.96万平方米，完成年初开工计划596.82万平方米的39.20%；实际竣工154.83万平方米，完成年初竣工计划462.35万平方米的33.49%；销售回款113.14亿元，完成年初回款计划345亿元的32.79%；新增信贷融资额108.20亿元，完成年初融资计划170亿元的63.65%；获取建筑面积约74.31万平米的新项目资源，完成年初计划获取建筑面积745万平方米的9.97%。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	9,908,265,620.91	6,669,404,864.99	32.69%	33.74%	39.43%	下降 2.74 个百分点
物业服务	67,876,203.87	74,444,704.05	-9.68%	27.86%	22.73%	增长 4.59 个百分点
酒店经营	93,570,686.47	19,942,153.75	78.69%	12.20%	22.56%	下降 1.80 个百分点
其他行业	80,925,459.53	48,674,109.13	39.85%			
分产品						
房地产业	9,908,265,620.91	6,669,404,864.99	32.69%	33.74%	39.43%	下降 2.74 个百分点
物业服务	67,876,203.87	74,444,704.05	-9.68%	27.86%	22.73%	增长 4.59 个百分点
酒店经营	93,570,686.47	19,942,153.75	78.69%	12.20%	22.56%	下降 1.80 个百分点
其他行业	80,925,459.53	48,674,109.13	39.85%			
分地区						
河北省	2,633,346,383.46	1,819,803,480.49	30.89%	-9.76%	1.70%	下降 7.79 个百分点
山东省	2,240,939,309.29	1,456,126,215.59	35.02%	59.46%	53.04%	增长 2.72 个百分点
江苏省	2,562,419,821.27	1,669,832,299.85	34.83%	283.04%	260.17%	增长 4.14 个百分点
安徽省	1,068,243,580.43	715,032,748.81	33.06%	0.54%	10.15%	下降 5.84 个百分点
湖南省	14,655,668.00	8,366,369.76	42.91%	-88.36%	-88.47%	增长 0.56 个百分点
广东省	198,766,604.90	120,772,713.85	39.24%	-41.63%	-44.58%	增长 3.24 个百分点
辽宁省	1,383,016,280.67	1,004,789,485.94	27.35%	35.11%	40.25%	下降 2.66 个百分点
四川省	13,031,549.35	10,350,862.98	20.57%			
北京市	36,218,773.41	7,391,654.65	79.59%			

四、核心竞争力分析

自公司成立并从事房地产开发业务以来，公司以企业文化为基础，以市场化运作为依托，

结合公司特点及城市布局不断形成并完善自身的经营优势，经过多年的用心打造，逐步确立了具有荣盛特色的核心竞争力。

1. 公司独特的市场定位

通过多年的努力，公司确立了自身独特的市场定位：立足于京津冀环渤海地区和长三角区域有发展潜力的中等城市，稳步涉足风险较小的大城市，有选择地兼顾发展较快的小城市；将中等城市作为创造利润的中心和谋求发展、连接大城市与小城镇的桥梁；将大城市作为扩大影响、展示实力，提升技术与管理水平平台；将小城市作为传播理念、控制风险，拓展企业发展的新空间。随着城镇化进程的加速以及中等城市房地产市场的不断成熟，中等城市房地产市场将会获得更好、更快的发展。

2. 公司产品以普通商品住宅为主，在项目所在的区域品牌优势突出

公司以普通商品住宅为主导产品。多年来，公司致力于通过提供高性价比的产品，为项目所在地居民营造“自然的园，健康的家”，营造新型的生活方式，满足其现实及潜在的需求。为此，公司在产品与市场定位、户型结构、产品质量、园林绿化、物业服务等与房地产开发有关的产业链上，进行全方位的努力，形成了具有荣盛特色的“舒适、健康”、高性价比的产品，在各项目所在地树立了荣盛及主要产品线的品牌地位。目前，公司在主要项目城市如廊坊、蚌埠、南京六合、邯郸、聊城、湛江等地的市场品牌形象、市场占有率均稳居前列，具有较强的市场影响力。公司销售的住宅产品中，以满足刚性需求的中小户型普通商品房占绝对地位，2012年、2013年，140平方米以下户型套数占比分别达到92.83%、96.75%。

3. 较快的存货周转和良好的费用控制水平

多年来，公司以高周转、低成本的特点为市场所周知，获得了投资者的高度认可。公司合理安排项目前期各项工作，快速实现开工，并通过一整套严格有效的生产管理系统和完善的业务流程，严格控制主要生产节点，缩短项目开发周期，使得项目的建设过程合理、安全、高效。公司准确定位产品，秉承“不囤地、不捂盘”的原则，快速去化，实现了较高的周转效率。此外，作为一家具有鲜明民营企业印记的公司，公司已经建立了有效的费用预算、跟踪、控制流程和标准，无论是管理费用还是销售费用的控制均非常得力，2014年上半年公司期间费用占营业收入的比例为6.81%，在行业保持领先水平。

4. 公司土地储备充足。报告期，公司紧紧抓住市场的有利时机，通过股权收购、招拍挂

等多种方式，先后在5个城市获得土地5宗，规划权益建筑面积74.31万平方米。截至报告期末，公司土地储备建筑面积2,035.46万平方米。

5. 公司项目实现全国布局

公司房地产开发业务已经伸展到河北、江苏、安徽、山东、湖北、湖南、辽宁、广东、四川、内蒙古等9个省、1个自治区的23个城市，涉及房地产项目100余个。特别是最近几年，南京、蚌埠、廊坊、沧州、石家庄、聊城、临沂等地的营业收入均有较大幅度的增长，使得公司对个别区域的依赖度显著下降，平滑了区域市场不景气可能给整个公司经营带来的风险，也为市场向好时公司营业收入的快速成长提供了条件。

6. 公司形成了较为完善的业务格局

经过多年努力，公司在原有的房地产开发主业基础上，逐步形成了集设计研发、房地产开发与销售、实业经营、商业管理、酒店管理、旅游文化地产、房地产基金等业务为一体的多元化、全产业链、多业态的产业格局。目前，上述各业态呈现均衡、良好发展的势头。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

√ 适用 □ 不适用

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
903,010,683.49	1,198,739,695.55	-24.67%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
廊坊市荣信房地产经纪有限公司	为房地产转让、租赁等活动提供信息、居间代理服务	100.00%
廊坊市盛坤园林工程有限公司	园林工程施工，园林绿化养护管理，苗木、花卉、草坪的培育	100.00%
长沙荣盛置业有限公司	房地产开发与销售	100.00%
香河万利通实业有限公司	园林绿化工程设计、施工，室内装饰装修工程设计、施工（以上凭资质经营）；门窗、幕墙的安装（凭资质经营）	100.00%
荣盛泰发基金（北京）有限公司	投资基金业务	100.00%

临沂荣盛房地产开发有限公司	房地产开发与销售；物业管理	100.00%
涿州荣丰房地产开发有限公司	房地产开发与销售	100.00%
神农架林区荣盛旅游开发有限公司	房地产的开发、销售、物业管理；酒店投资、建设、物业管理；	100.00%
秦皇岛浩瑞物业服务有限公司	物业管理	100.00%
秦皇岛盛泽房地产开发有限公司	房地产开发与销售	100.00%
黄山浩鼎丰置业有限公司	房地产开发与销售	100.00%
济南荣恩房地产开发有限公司	房地产开发与销售	100.00%
宜兴城东文化旅游投资开发有限责任公司	文化旅游项目的投资；房地产的开发、经营；文化体育、酒店会所等配套设施的建造、施工；物业管理服务。	50.00%

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

公司报告期末持有金融企业股权。

(3) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

(3) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

(4) 募集资金项目情况

募集资金项目概述	披露日期	披露索引
关于 2013 年度募集资金存放与使用情况的专项报告	2014 年 03 月 18 日	http://www.cninfo.com.cn

4、主要子公司、参股公司分析

适用 不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发与经营	50,000,000.00	2,083,869,874.35	177,294,010.83	588,790,674.00	174,840,364.49	131,187,374.63
沧州荣盛房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发与经营	54,790,000.00	3,113,342,654.98	313,412,558.95	1,318,419,944.00	241,273,173.43	181,064,354.27
南京华欧舜都置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发与经营	50,000,000.00	4,637,051,855.66	850,598,873.77	919,603,820.00	310,159,083.00	232,624,106.00

5、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
广东南亚邗都	210,321.52	5,506.59	208,828.11	在建	2,922.17
广东荣盛华府	569,530.57	17,211.86	225,305.13	在建	-
常州锦绣华府	292,038.00	16,521.89	118,006.40	在建	-

南京龙湖半岛	883,868.00	84,091.17	345,445.56	在建	17,498.51
南京莉湖春晓	159,087.00	16,423.13	86,844.80	在建	-
蚌埠南山郦都	229,507.32	44,659.23	220,166.55	在建	6,344.44
蚌埠锦绣香堤	230,332.00	36,371.16	142,010.26	在建	13,252.88
蚌埠香榭兰庭	165,639.54	18,541.00	46,617.22	在建	-
蚌埠西湖观邸	175,059.00	72,215.14	72,215.14	在建	-
徐州文承苑	228,578.00	14,102.90	134,896.90	在建	452.01
徐州云龙观邸	124,940.00	5,948.52	83,116.90	在建	-
徐州香榭兰庭	194,376.39	7,801.83	84,105.85	在建	-
临沂锦绣外滩	405,920.73	46,396.04	215,957.04	在建	-
临沂荣盛华府	167,365.79	74,772.74	74,772.74	在建	-
聊城阿尔卡迪亚	234,042.00	2,402.46	211,734.79	在建	3,422.64
聊城东昌首府	172,368.23	50,033.55	50,033.55	在建	-
邯郸阿尔卡迪亚	237,744.00	2,402.46	135,236.35	在建	7,121.97
邯郸江南锦苑	150,560.00	35,325.11	35,325.11	在建	-
石家庄阿尔卡迪亚	308,083.00	14,003.27	14,003.27	在建	560.68
沧州阿尔卡迪亚	134,590.00	4,615.69	91,371.51	在建	1,638.41
沧州锦绣天地	287,598.00	67,435.05	273,177.85	在建	19,206.02
廊坊荣盛华府	129,842.30	23,320.28	93,684.61	在建	-
廊坊格林郡府	185,664.11	23,865.69	166,308.87	在建	1,468.47
廊坊四季花语	214,243.62	83,311.12	83,311.12	在建	-
廊坊塞纳荣府	222,718.64	18,208.26	188,667.90	在建	3,431.35
呼和浩特楠湖郦舍	140,875.00	4,342.42	63,509.08	在建	-
盘锦香堤荣府	172,450.00	3,072.84	80,169.80	在建	315.08
盘锦盛锦花都	150,000.00	3,578.27	65,549.81	在建	-
沈阳爱家郦都	131,229.26	20,579.49	151,808.74	在建	-
沈阳香缇澜山	155,916.00	17,198.50	116,481.21	在建	1,025.90
沈阳幸福大道	150,673.39	7,219.79	155,493.18	在建	2,034.49
沈阳盛京绿洲	130,000.00	3,318.54	98,847.98	在建	166.52
沈阳紫提东郡	506,593.41	12,896.79	253,563.72	在建	421.93
沈阳坤湖郦舍	170,000.00	21,719.21	86,404.69	在建	4,489.26
沈阳锦绣天地	140,000.00	22,425.43	125,896.29	在建	3,893.03
沈阳荣盛城	552,820.40	77,216.87	83,422.88	在建	-
合计	8,714,575.22	979,054.29	4,682,290.91	--	--

六、对 2014 年 1-9 月经营业绩的预计

2014 年 1-9 月预计的经营业绩情况：

归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2014 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度	0.00%	至	30.00%
2014 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）	175,334.30	至	227,934.59
2013 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润（万元）	175,334.30		
业绩变动的原因说明	公司管理层预计，2014 年 1—9 月公司项目生产、销售进度正常，公司结算面积、结算金额较上年同期均有一定幅度的增长，公司当期净利润同比将有一定幅度的增长。		

七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

九、公司报告期利润分配实施情况

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

适用 不适用

2014年4月16日，公司2013年年度股东大会审议通过了《公司2013年度利润分配方案》，以分红派息股权登记日公司总股本为基数，每10股派2.00元现金股息（含税）。剩余未分配利润留存下年。本年度不实施资本公积金转增股本。

2014年5月29日，公司发布了《公司2013年年度权益分派实施公告》，以公司现有总股本1,892,729,030股为基数，每10股派2.00元现金股息（含税；扣税后，QFII、RQFII以及持有股改限售股、新股限售股的个人和证券投资基金每10股派1.80元；持有非股改、非新股限售股及无限售流通股的个人、证券投资基金股息红利税实行差别化税率征收，先按每10股派1.90元，权益登记日后根据投资者减持股票情况，再按实际持股期限补缴税款；对于QFII、RQFII外的其他非居民企业，本公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳）；剩余未分配利润留存下年。本次分红派息股权登记日为2014年6月4日，除息日为2014年6月5日。

报告期内，公司2013年年度分红派息方案已实施完毕。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

十、本报告期利润分配或资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014年02月25日	成都	实地调研	机构	中金公司	就成都市场等内容进行了交流，实地察看公司成都项目
2014年02月27日	廊坊	实地调研	机构	兴业证券	就公司的经营战略、经营状况、行业政策等内同进行了交流，实地察看公司廊坊项目
2014年03月03日	常州、南京、蚌埠、徐州	实地调研	机构	华夏基金	就常州、南京、蚌埠、徐州等地市场状况等内容进行交流，实地察看公司上述区域项目
2014年03月18日	廊坊	电话沟通	机构	国泰君安证券电话会议	向与会的投资者介绍了公司2013年年度报告的情况并回答了与会人员的提问
2014年03月18日	廊坊	电话沟通	机构	申银万国证券电话会议	向与会的投资者介绍了公司2013年年度报告的情况并回答了与会人员的提问
2014年03月24日	廊坊	实地调研	机构	博时基金	就近期宏观政策、行业动态、公司土地购置、销售情况等进行交流
2014年03月24日	廊坊	电话沟通	机构	中信证券电话会议	向与会的投资者介绍了对京津冀一体化的理解、公司在京津冀区

					域布局的情况以及公司所在区域的经济、产业、土地、房地产市场状况，回答了与会人员的提问
2014 年 03 月 25 日	廊坊	电话沟通	机构	国泰君安证券电话会议	向与会的投资者介绍了对京津冀一体化的理解、公司在京津冀区域布局的情况以及公司所在区域的经济、产业、土地、房地产市场状况，回答了与会人员的提问
2014 年 03 月 26 日	廊坊	实地调研	机构	信达证券	就京津冀一体化及公司的对策等内容进行了交流
2014 年 03 月 28 日	廊坊	实地调研	机构	东方证券	就京津冀一体化及公司的对策等内容进行了交流
2014 年 04 月 02 日	廊坊	实地调研	机构	东方证券活动	就京津冀一体化及公司的对策等内容进行了交流
2014 年 04 月 09 日	廊坊	实地调研	机构	银河证券、华夏人寿保险、百年人寿保险、中国出口信用保险公司、新华基金、安邦资产管理公司、博时基金、国寿安保基金、北京润晖资产管理公司、全国社会保障基金理事会	就京津冀一体化及公司的对策等内容进行了交流并实地察看公司廊坊项目
2014 年 04 月 11 日	廊坊香河	实地调研	机构	国信证券	了解香河区域市场状况并实地察看公司香河项目
2014 年 04 月 15 日	廊坊	实地调研	机构	申银万国证券、民生证券、泽熙投资、星石投资、中天证券	就京津冀一体化及公司的对策等内容进行了交流
2014 年 04 月 17 日	东莞	一对多交流	机构	国泰君安证券活动	就公司的发展战略、经营计划、京津冀一体化等方面的内容进行了交流
2014 年 05 月 12 日	廊坊	实地调研	机构	江苏汇鸿	就房地产行业政策、销售状况、京津冀一体化及公司的对策等内容进行了交流
2014 年 05 月 13 日	廊坊	实地调研	机构	东兴证券	就京津冀一体化及公司的对策等内容进行了交流
2014 年 05 月 14 日	上海	一对多交流	机构	东方证券活动	与近二十位机构投资者房地产行业政策动态、市场销售京津冀一体化等内容进行了交流

2014 年 05 月 15 日	廊坊	实地调研	机构	安信证券	就公司战略定位、业务模式、融资情况等方面的内容进行了交流
2014 年 05 月 16 日	廊坊	实地调研	机构	山西证券、山西太钢投资有限公司	就房地产行业政策、销售状况、京津冀一体化及公司的对策等内容进行了交流并实地察看公司廊坊项目
2014 年 05 月 26 日	廊坊	实地调研	机构	国泰君安证券	就房地产行业政策、销售状况、京津冀一体化及公司的对策等内容进行了交流
2014 年 06 月 03 日	廊坊	实地调研	机构	安信证券	就京津冀一体化及公司的对策等内容进行了交流
2014 年 06 月 06 日	廊坊	实地调研	机构	中银国际证券、中信证券、新华资产管理公司、三创投资、国金证券、泰康资产管理公司	与来客就公司战略定位、业务模式、融资情况等方面的内容进行了交流
2014 年 06 月 18 日	上海	一对多交流	机构	国信证券活动	与近二十位机构投资者房地产行业政策动态、市场销售京津冀一体化等内容进行了交流
2014 年 06 月 19 日	廊坊	实地调研	机构	广发证券	就房地产行业政策、销售状况、京津冀一体化及公司的对策等内容进行了交流
2014 年 06 月 25 日	杭州	一对多交流	机构	安信证券活动	就公司本年度市场、销售、土地购置、京津冀一体化等事项进行交流
2014 年 06 月 26 日	廊坊	实地调研	机构	广东证券期货业协会、河北省证券业协会	就房地产行业政策、销售状况、京津冀一体化及公司的对策等内容进行了交流
2014 年 06 月 26 日	廊坊	实地调研	机构	江苏汇鸿	就京津冀一体化及公司的对策等内容进行了交流
2014 年 06 月 27 日	廊坊	实地调研	机构	申银万国证券	就公司本年度市场、销售、土地购置、融资途径等内容进行了交流

第五节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关法律法规等的要求，不断完善公司的治理结构，建立、健全了内部管理和控制制度，进一步规范公司运作，提高公司治理水平。截至报告期末，公司治理实际情况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件。

1. 关于股东与股东大会：报告期，公司共组织召开3次股东大会会议，均能严格按照《上市公司股东大会规则》和《公司股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，北京市天元律师事务所出席了股东大会，并出具了公司股东大会召集和召开程序符合法律、行政法规、《上市公司股东大会规则》和《公司章程》的有关规定，出席股东大会的人员资格、召集人资格合法有效，表决程序、表决结果合法有效的法律意见书。

2. 关于公司与控股股东：公司拥有独立的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。公司控股股东能严格规范自己的行为，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。报告期公司控股股东通过委托贷款等形式向公司提供了资金支持，未发生控股股东占用公司资金、资产的情况，公司也未发生向控股股东报送未公开信息等行为。

3. 关于董事与董事会：报告期内，董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。报告期公司共组织召开10次董事会会议，公司全体董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》等制度开展工作，认真出席董事会，并就有关审议事项认真履行职责，很好的发挥了董事会的决策作用。公司董事会下设的四个专门委员会也按照有关工作细则的规定，定期或者不定期的召开会议，就有关事项进行审议并按规定将部分事项提交董事会审议。

4. 关于监事与监事会：报告期内，监事会的人数及构成符合法律、法规及《公司章程》的要求。报告期公司共组织召开2次监事会会议，公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求，认真出席监事会会议，就有关审议事项认真履行职责，并就公司财务状况进行有效监督并出具核查意见。

5. 关于绩效评价和激励约束机制：公司已逐步建立公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准和激励约束机制，公司经理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。报告期内，包括公司董事、高级管理人员、核心管理人员、核心技术（专业）骨干等在内的激励对象被授予的1636.29万份第三期股票期权采用自主行权方式开展行权。公司实施股票期权激励计划有利于进一步完善公司治理结构，形成良好均衡的价值分配体系。

6. 关于相关利益者：公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、稳健发展。

7. 公司不断强化信息披露，提升经营管理透明度。（1）严格按照法律、法规、《公司章程》、《公司信息披露管理制度》等的规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，并指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站，确保所有投资者能够公平获取公司信息。（2）加强内幕信息管理，认真做好内幕信息知情人登记工作，确保内幕信息保密，维护信息披露的公平原则，保护广大投资者的合法权益；（3）通过电话、电子邮件、投资者互动平台、接待现场调研、网上业绩说明会等方式加强投资者关系管理。

二、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

交易对方或最	被收购或置入	交易价格（万	进展情况（注2）	对公司经营的	对公司损益的	该资产为上市	是否为关联交	与交易对方的	披露日期（注5）	披露索引

终控制方	资产	元)		影响(注3)	影响(注4)	公司贡献的净利润占净利润总额的比率	易	关联关系(适用关联交易情形)		
秦皇岛盛泽	一杯澜项目	90,000	已完成	通过本次收购,公司开始涉足旅游地产行业,打造新的利润增长点,保持公司持续健康稳步的发展。	项目处于前期阶段,在本报告期尚未实现盈利。	0.00%	否	不适用	2013年12月19日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
黄山浩鼎丰	金盆湾项目、莲花国际项目	20,950	已完成	布局黄山旅游地产行业,保持公司持续健康稳步的发展。	项目处于前期阶段,在本报告期尚未实现盈利。	0.00%	否	不适用	2014年01月23日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

2、出售资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售资产。

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期末未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

2013年8月13日，公司第四届董事会第四十八次会议审议通过了《关于公司2009年股票期权激励计划第三个行权期可行权事项议案》，根据公司《2009年股票期权实施考核办法》的考核指标结果，同意以定向发行公司股票的方式授予61名激励对象第三期可行权的股票期权共16,362,910股。同时决定采用国信证券股份有限公司自主研发的“股权激励综合服务系统”以自主行权方式开展《公司2009年股票期权激励计划》第三个行权期行权工作。

2014年6月5日，公司第四届董事会第七十二次会议审议通过了《关于调整公司2009年股票期权激励计划股票期权行权价格的议案》，鉴于公司2013年度分红派息已经实施完毕，将公司2009年股票期权行权价格调整为8.68元/股。

截至2014年8月5日，公司2009年股权激励计划第三个行权期结束，被授予第三期股票期权的58名激励对象采用自主行权方式行权14,155,143股，公司总股本因此增加14,155,143股，公司总股本增加到1,896,497,943股。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
荣盛建设工程有限公司	同受控制	提供劳务	建设工程	市场价格	市场定价	40,060.66	5.32%	现款结算	40,060.66	2014年03月18日	www.cninfo.com.cn
合计				--	--	40,060.66	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				预计和工程进度正常进行							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				无							

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

具体内容详见附注部分（八、关联方及关联交易）

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于向荣盛建设工程有限公司委托借款的公告	2014 年 03 月 18 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
关于向荣盛建设工程有限公司委托借款的公告	2014 年 04 月 18 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
关于向荣盛控股股份有限公司委托借款的公告	2014 年 04 月 28 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期(协议签署 日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
报告期内审批的对外担保 额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际 发生额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担 保额度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保 余额合计（A4）				0
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期(协议签署 日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
山东荣盛富翔地 产开发有限公司	2012 年 11 月 27 日	51,000		41,000	连带责任 保证	24 个月	否	否
唐山荣盛房地 产开发有限公司	2012 年 11 月 27 日	60,000		58,000	连带责任 保证	24 个月	否	否
蚌埠荣盛伟业房 地产开发有限公 司	2013 年 04 月 20 日	58,000		24,000	连带责任 保证	18 个月	否	否
沈阳荣盛幸福大 道房地产开发有 限公司	2013 年 07 月 10 日	24,200		24,200	连带责任 保证	18 个月	否	否
唐山荣盛房地 产开发有限公司	2013 年 09 月 12 日	150,000		30,000	连带责任 保证	24 个月	否	否
沈阳荣盛房地 产开发有限公司	2013 年 12 月 13 日	36,600		36,600	连带责任 保证	24 个月	否	否
廊坊写意园林绿 化工程有限公司	2013 年 12 月 13 日	4,000		4,000	连带责任 保证	12 个月	否	否
廊坊开发区荣盛 房地产开发有限 公司	2013 年 12 月 23 日	40,000		40,000	连带责任 保证	24 个月	否	否

聊城荣盛房地产开发有限公司	2014年 02月14日	90,000		90,000	连带责任 保证	24个月	否	否
蚌埠荣盛丰业房地产开发有限公司	2014年 05月26日	34,950		34,950	连带责任 保证	18个月	否	否
唐山荣盛房地产开发有限公司	2014年 06月05日	150,000		150,000	连带责任 保证	48个月	否	否
香河万利通实业有限公司	2014年 06月18日	18,000		18,000	连带责任 保证	12个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			292,950	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				292,950
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			716,750	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				550,750
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)			292,950	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				292,950
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			716,750	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				550,750
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				45.93%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)				403,950				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				0				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				403,950				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

无

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	荣盛控股、荣盛建设、耿建明	荣盛控股基于对房地产行业及荣盛发展未来发展前景的高度信心、对荣盛发展管理团队的高度认可、对荣盛发展投资价值的认真分析，自 2013 年 11 月 5 日起，承诺拟在未来 12 个月内以自身名义通过二级市场增持荣盛发展股份，累计增持比例不超过荣盛发展总股本的 2%；同时在本次增持期间，将按约回购前期约定购回式证券交易涉及股权。荣盛建设作为荣盛发展主要股东，与荣盛控股及耿建明先生构成一致行动人，根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定，承诺在荣盛控股增持荣盛发展股票期间及法定期限内不减持荣盛发展股票，并按约回购前期约定购回式证券交易涉及股权。实际控制人耿建明先生为荣盛控股的第一大股东、荣盛发展的股东及实际控制人，与荣盛控股及荣盛建设构成一致行动人，根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定，本人承诺在荣盛控股增持荣盛发展股票期间及法定期限内不减持荣盛发展股票。	2013 年 11 月 06 日	12 个月	2014 年 3 月 26 日，控股股东荣盛控股及其一致行动人荣盛创业投资有限公司的增持计划完成，合计增持股份 18,495,287 股，占当期公司总股本的 0.98%。在增持期间，荣盛控股于 2014 年 1 月 6 日按约将前期参与约定式回购证券交易的 4848 万股全部赎回；主要股东荣盛建设于 2014 年 1 月 21 日按约将前期参与约定式回购证券交易的 5000 万股全部赎回。报告期内，荣盛控股、荣盛建设、荣盛创业投资有限公司及实际控制人耿建明先生均严格按照承诺增持、赎回公司股份，未出现任何违反承诺的情形，该项承诺已于报告期内履行完毕。
首次公开发行或再融资时所作承诺	荣盛控股股份有限公司、荣盛建设工程有限公司、耿建明	公司上市过程中，为避免将来可能与公司发生的同业竞争，公司控股股东荣盛控股股份有限公司、公司第二大股东荣盛建设工程有限公司及实际控制人耿建明均承诺向公司出具了有法律约	2006 年 12 月 31 日	长期	报告期内，上述股东严格遵守该承诺。

	<p>束力的《关于不从事同业竞争的承诺函》，做出如下承诺：荣盛控股承诺：“本公司（荣盛控股股份有限公司）在作为荣盛房地产发展股份有限公司的控股股东期间，本公司承诺不直接或间接从事与荣盛房地产发展股份有限公司及其控股的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。对本公司直接和间接控股的企业，本公司将通过派出机构和人员（包括但不限于董事、总经理）以及控股地位使该等企业履行本承诺函中与荣盛控股相同的义务，保证不与荣盛房地产发展股份有限公司同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。”荣盛建设承诺：“本公司（荣盛建设工程有限公司）在作为荣盛房地产发展股份有限公司的主要股东期间，本公司承诺不直接或间接从事与荣盛房地产发展股份有限公司及其控股的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。对本公司直接和间接控股的企业，本公司将通过派出机构和人员（包括但不限于董事、总经理）以及控股地位使该等企业履行本承诺函中与荣盛建设相同的义务，保证不与荣盛房地产发展股份有限公司同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。”耿建明承诺：“本人（耿建明）在作为荣盛房地产发展股份有限公司实际控制人期间，本人</p>			
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

		及本人所控制的企业、公司及其他经济组织将不以任何形式从事与荣盛房地产发展股份有限公司及其控股子公司构成同业竞争的任何业务。”			
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	无				

十、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

十一、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	238,174,702	12.59%				-8,140,286	-8,140,286	230,034,416	12.15%
3、其他内资持股	238,174,702	12.59%				-8,140,286	-8,140,286	230,034,416	12.15%
境内自然人持股	238,174,702	12.59%				-8,140,286	-8,140,286	230,034,416	12.15%
二、无限售条件股份	1,653,392,397	87.41%				10,342,057	10,342,057	1,663,734,454	87.85%
1、人民币普通股	1,653,392,397	87.41%				10,342,057	10,342,057	1,663,734,454	87.85%
三、股份总数	1,891,567,099	100.00%				2,201,771	2,201,771	1,893,768,870	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

1. 自2013年8月6日起，公司2009年股权激励计划进入了第三个行权期，授予股票期权的61名激励对象采用自主行权的方式开始第三期行权。报告期内，授予第三期股票期权的29名激励对象合计行权2,201,771股，由此公司总股本增加2,201,771股。

2. 报告期内离任董事耿建富、李喜林自申报离任之日起6个月后的12个月期限届满，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理，对其申报离任时所持有无限售条件股份全部解除限售，由此公司高管锁定股减少，无限售流通股则相应的增加。

股份变动的批准情况

适用 不适用

2010年7月28日，公司2010年度第三次临时股东大会审议通过了《关于公司2009年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》、《关于公司2009年股票期权激励计划实施考核办法的议案》和《关于提请公司股东大会授权董事会办理股权激励计划有关事项的议案》。

2013年8月13日，公司第四届董事会第四十八次董事会审议通过了《关于公司2009年股票

期权激励计划第三个行权期可行权事项的议案》，同意以定向发行公司股票的方式授予61名激励对象第三期可行权的股票期权共16,362,910股。截至2014年8月5日，公司2009年股票期权激励计划第三期行权结束，被授予第三期股票期权的58名激励对象采用自主行权方式合计行权14,155,143股。

股份变动的过户情况

适用 不适用

2013年9月2日，公司与中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司、国信证券股份有限公司办理完毕61名激励对象第三期自主行权相关手续。在第三个行权期内，激励对象采用“股权激励综合服务系统”以自主行权方式开展行权。激励对象自主行权后，行权股份直接完成过户。

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

适用 不适用

报告期内，由于股权激励第三期行权，公司总股本增加 2,201,771 股，上述股份变动对 2013 年度末、2014 年第一季度末每股收益及归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标影响如下：2013 年度末每股收益为 1.5463 元，本次股份变动后，每股收益变为 1.5347 元；2014 年第一季度末每股收益为 0.1982 元，本次股份变动后，每股收益变为 0.1980 元。股权激励行权新增股份对公司每股收益的影响较小。2013 年度末每股净资产为 5.7935 元，本次股份变动后，每股净资产变为 5.7970 元；2014 年第一季度末每股净资产为 5.9949 元，本次股份变动后，每股净资产为 5.9981 元。股权激励行权新增股份对公司每股净资产的影响较小。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

报告期内，公司2009年股权激励计划授予第三期股票期权的29名激励对象采用自主行权方式合计行权2,201,771股，由此公司总股本增至1,893,768,870股，受上述因素及离任高管所持股份解除限售等因素影响，公司有限售条件股份减少8,140,286股，无限售条件股份增加

10,342,057股。

报告期内，公司2009年股权激励计划第三期29名激励对象行权2,201,771股，募集资金19,343,758.48元，公司资产总额、净资产增加，负债率有所下降，公司负债结构趋于合理。

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		45,098	报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (如有)(参见注8)		0			
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末 持股数量	报告期内增 减变动情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
荣盛控股 股份有限 公司	境内非国 有法人	38.59%	730,800,0 28	52,640,000	0	730,800,028	质押	707,670,000
荣盛建设 工程有限 公司	境内非国 有法人	15.84%	300,000,0 67	19,500,000	0	300,000,067	质押	280,000,000
耿建明	境内自然 人	14.63%	277,000,0 00	0	207,750,0 00	69,250,000	质押	165,500,000
上海浦东 发展银行 —广发小 盘成长股 票型证券 投资基金	境内非国 有法人	0.90%	17,081,32 6	-6,227,946	0	17,081,326		
新华人寿 保险股份 有限公司 —分红— 个人分红 —018L-FH0 02 深	境内非国 有法人	0.83%	15,693,92 1	-3,708,048	0	15,693,921		
全国社保 基金—零 九组合	境内非国 有法人	0.82%	15,500,00 0	-3,500,000	0	15,500,000		
邹家立	境内自然 人	0.68%	12,849,00 0	-50,000	9,636,750	3,212,250	质押	7,000,000
交通银行	境内非国	0.54%	10,243,83	10,243,834	0	10,243,834		

一华安策略优选股票型证券投资基金	有法人		4					
刘山	境内自然人	0.51%	9,576,320	0	7,182,240	2,394,080	质押	7,000,000
耿建富	境内自然人	0.43%	8,189,378	0	0	8,189,378	质押	8,183,442
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	荣盛控股、荣盛建设、耿建明、耿建富之间存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
荣盛控股股份有限公司	730,800,028	人民币普通股	730,800,028					
荣盛建设工程有限公司	300,000,067	人民币普通股	300,000,067					
耿建明	69,250,000	人民币普通股	69,250,000					
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	17,081,326	人民币普通股	17,081,326					
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—018L-FH002 深	15,693,921	人民币普通股	15,693,921					
全国社保基金—零九组合	15,500,000	人民币普通股	15,500,000					
交通银行—华安策略优选股票型证券投资基金	10,243,834	人民币普通股	10,243,834					
耿建富	8,189,378	人民币普通股	8,189,378					
荣盛创业投资有限公司	7,695,268	人民币普通股	7,695,268					
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	7,275,911	人民币普通股	7,275,911					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	荣盛控股、荣盛建设、荣盛创业投资有限公司、耿建明、耿建富之间存在关联关系。上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金、中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金同由广发基金公司管理。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							
前十大股东参与融资融券业务	无							

股东情况说明（如有）（参见注4）	
------------------	--

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2013年1月29日，荣盛控股及其子公司荣盛建设分别将持有的荣盛发展的4848万股、5000万股通过约定式回购证券交易过户至平安证券有限责任公司、国泰君安证券股份有限公司，约定购回期限1年。此次约定式回购证券交易变动股份为9898万股，占荣盛发展总股本的5.26%。

2014年1月6日，荣盛控股购回与平安证券有限责任公司合作的约定式回购证券交易的全部4848万股，占荣盛发展总股本的2.56%。本次回购完成后，荣盛控股持有公司股份数量增至730,240,028股，占公司总股本的38.61%。

2013年11月20日，荣盛建设购回与国泰君安证券股份有限公司合作的约定式回购证券交易中的股份3050万股，占公司总股本的1.614%。本次回购完成后，荣盛建设持有公司股份数量增至280,500,067股，占公司总股本的14.85%。2014年1月21日，荣盛建设购回剩余的约定式回购交易股份1,950万股，占公司总股本的1.03%。本次回购完成后，荣盛建设持有公司股份数量增至300,000,067股，占公司总股本的15.86%。至此，荣盛控股、荣盛建设参与的约定式回购证券交易股份全部赎回，约定式回购交易正式完成。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第七节 优先股相关情况

一、报告期内优先股的发行与上市情况

适用 不适用

二、公司优先股股东数量及持股情况

适用 不适用

三、优先股回购或转换情况

1、优先股回购情况

适用 不适用

2、优先股转换情况

适用 不适用

四、优先股表决权的恢复、行使情况

适用 不适用

五、优先股所采取的会计政策及理由

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减 持股份 数量 (股)	期末持股数 (股)	期初被授予 的限制性 股票数量 (股)	本期被授予 的限制性股 票数量(股)	期末被授予 的限制性 股票数量 (股)
耿建明	董事长	现任	277,000,000	0	0	277,000,000	0	0	0
刘 山	董事、总 经理	现任	9,576,320	0	0	9,576,320	0	0	0
鲍丽洁	董事、副 总经理	现任	2,109,000	0	0	2,109,000	0	0	0
李万乐	董事、副 总经理	现任	1,892,800	0	0	1,892,800	0	0	0
冯全玉	董事	现任	1,825,200	0	0	1,825,200	0	0	0
杨绍民	董事	现任	14,300	0	0	14,300	0	0	0
付 磊	独立董 事	现任	0	0	0	0	0	0	0
程玉民	独立董 事	现任	0	0	0	0	0	0	0
王 力	独立董 事	现任	0	0	0	0	0	0	0
邹家立	监事会 主席	现任	12,899,000	0	50,000	12,849,000	0	0	0
李爱红	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
肖春梅	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
陈金海	副总经 理、董事 会秘书	现任	700,000	0	0	700,000	0	0	0
谷永军	副总经 理	现任	693,300	0	0	693,300	0	0	0
陈 伟	财务总 监	现任	0	0	0	0	0	0	0
合计	--	--	306,709,920	0	50,000	306,659,920	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

第九节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	5,379,582,977.80	4,622,799,667.84
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	2,262,000.00	2,673,156.40
应收账款	144,175,701.50	115,218,999.10
预付款项	3,790,735,912.98	6,339,736,106.82
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	6,747,877,198.51	5,017,566,641.36
买入返售金融资产		
存货	47,842,754,018.19	39,423,505,067.36
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,019,539,741.45	1,846,516,343.98
流动资产合计	65,926,927,550.43	57,368,015,982.86

非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	179,191,634.61	94,855,888.24
投资性房地产	5,819,532.20	
固定资产	1,029,485,230.13	975,521,941.69
在建工程	92,734,234.10	102,880,670.10
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	170,355,503.52	167,082,272.95
开发支出		
商誉	60,938,636.78	56,943,324.68
长期待摊费用	115,122,279.86	135,456,089.67
递延所得税资产	168,949,845.50	154,694,737.99
其他非流动资产	73,500,000.00	350,000,000.00
非流动资产合计	1,896,096,896.70	2,037,434,925.32
资产总计	67,823,024,447.13	59,405,450,908.18
流动负债：		
短期借款	4,961,167,006.05	4,557,276,300.00
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	403,000,000.00	141,600,000.00
应付账款	6,360,284,726.52	5,035,593,338.09
预收款项	20,566,129,068.04	19,019,435,784.52
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	18,787,680.24	22,716,462.17
应交税费	1,156,232,817.14	1,516,175,206.05

应付利息	682,214.77	15,808,206.97
应付股利		
其他应付款	1,810,869,545.82	1,584,715,063.08
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	7,001,892,000.00	5,706,715,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	42,279,045,058.58	37,600,035,360.88
非流动负债：		
长期借款	11,889,390,000.00	9,061,860,000.00
应付债券		
长期应付款	65,846,200.00	123,946,200.00
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	139,254,889.28	135,639,272.41
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,094,491,089.28	9,321,445,472.41
负债合计	54,373,536,147.86	46,921,480,833.29
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,893,768,870.00	1,891,567,099.00
资本公积	1,487,315,067.93	1,460,119,131.92
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	1,554,418,190.29	1,373,690,850.78
一般风险准备		
未分配利润	7,055,116,515.57	6,233,395,237.88
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	11,990,618,643.79	10,958,772,319.58
少数股东权益	1,458,869,655.48	1,525,197,755.31
所有者权益（或股东权益）合计	13,449,488,299.27	12,483,970,074.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	67,823,024,447.13	59,405,450,908.18

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

2、母公司资产负债表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,169,531,100.14	486,635,078.43
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	61,533,400.58	45,870,605.26
预付款项	393,536,269.04	1,432,049,520.29
应收利息		
应收股利		
其他应收款	20,181,837,368.54	18,943,112,138.61
存货	5,797,747,779.66	3,750,222,075.35
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	315,290,212.29	237,883,348.49
流动资产合计	27,919,476,130.25	24,895,772,766.43
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	4,219,189,074.48	3,686,071,946.99
投资性房地产	5,819,532.20	
固定资产	564,187,718.13	508,070,222.84
在建工程		10,146,436.00
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	107,539,110.65	103,669,287.76
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	68,867,705.91	81,108,207.81

递延所得税资产	59,204,813.55	54,492,525.47
其他非流动资产	2,430,800,000.00	600,000,000.00
非流动资产合计	7,455,607,954.92	5,043,558,626.87
资产总计	35,375,084,085.17	29,939,331,393.30
流动负债：		
短期借款	3,122,100,000.00	2,779,546,800.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,233,145,058.85	1,180,990,452.31
预收款项	3,135,905,543.25	2,246,115,830.82
应付职工薪酬	2,396,070.34	1,813,124.46
应交税费	197,153,297.21	354,391,491.86
应付利息		
应付股利		
其他应付款	14,068,615,743.69	10,781,619,935.89
一年内到期的非流动负债	3,106,048,454.00	3,455,528,454.00
其他流动负债		
流动负债合计	24,865,364,167.34	20,800,006,089.34
非流动负债：		
长期借款	4,291,400,000.00	2,557,020,000.00
应付债券		
长期应付款	14,700,000.00	14,700,000.00
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	4,306,100,000.00	2,571,720,000.00
负债合计	29,171,464,167.34	23,371,726,089.34
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,893,768,870.00	1,891,567,099.00
资本公积	1,599,875,379.49	1,573,372,713.41
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	1,554,418,190.29	1,373,690,850.78

一般风险准备		
未分配利润	1,155,557,478.05	1,728,974,640.77
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	6,203,619,917.83	6,567,605,303.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	35,375,084,085.17	29,939,331,393.30

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

3、合并利润表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	10,170,895,379.26	7,624,113,277.75
其中：营业收入	10,170,895,379.26	7,624,113,277.75
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,322,273,860.31	6,023,233,657.55
其中：营业成本	6,837,136,874.67	4,917,323,790.83
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	783,081,766.94	590,599,214.62
销售费用	266,396,151.80	177,223,115.09
管理费用	379,278,090.79	314,743,381.21
财务费用	46,884,623.19	25,608,106.12
资产减值损失	9,496,352.92	-2,263,950.32
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）	2,002,354.98	572,176.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-740,975.54
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	1,850,623,873.93	1,601,451,796.82
加：营业外收入	20,891,904.27	6,340,146.45
减：营业外支出	6,394,889.53	1,284,430.15
其中：非流动资产处置损失	41,064.12	12,060.24
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	1,865,120,888.67	1,606,507,513.12
减：所得税费用	438,759,177.44	422,458,537.67
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	1,426,361,711.23	1,184,048,975.45
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	1,380,994,423.20	1,118,965,913.63
少数股东损益	45,367,288.03	65,083,061.82
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.73	0.60
（二）稀释每股收益	0.73	0.59
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	1,426,361,711.23	1,184,048,975.45
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,380,994,423.20	1,118,965,913.63
归属于少数股东的综合收益总额	45,367,288.03	65,083,061.82

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

4、母公司利润表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	748,812,786.00	2,599,882,158.70
减：营业成本	487,987,833.89	1,695,092,485.31
营业税金及附加	57,941,523.91	198,117,070.44
销售费用	46,354,790.95	18,350,775.73
管理费用	154,085,584.22	158,679,120.49
财务费用	9,736,286.19	4,321,492.11
资产减值损失	6,838,633.06	8,240,726.93
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）		-731,386.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-740,975.54
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-14,131,866.22	516,349,101.19
加：营业外收入	5,514,427.49	1,076,707.18
减：营业外支出	43,726.81	29,335.93
其中：非流动资产处置损失	22,778.65	10,335.93
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-8,661,165.54	517,396,472.44
减：所得税费用	5,482,851.67	144,719,460.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-14,144,017.21	372,677,012.00
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	-14,144,017.21	372,677,012.00

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

5、合并现金流量表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	11,584,786,928.58	9,762,699,400.79
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	407,190,257.91	250,250,336.53
经营活动现金流入小计	11,991,977,186.49	10,012,949,737.32
购买商品、接受劳务支付的现金	9,217,917,703.21	10,940,976,233.34
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	404,308,153.22	254,731,108.97
支付的各项税费	1,963,435,896.25	1,695,885,864.91

支付其他与经营活动有关的现金	2,012,291,845.91	1,088,383,485.96
经营活动现金流出小计	13,597,953,598.59	13,979,976,693.18
经营活动产生的现金流量净额	-1,605,976,412.10	-3,967,026,955.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,530,000.00	20,223,000.00
取得投资收益所收到的现金	2,002,354.98	1,313,152.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	49,695.00	41,791.91
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	26,500,000.00	
投资活动现金流入小计	33,082,049.98	21,577,944.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	60,649,874.44	36,995,310.67
投资支付的现金	110,500,427.19	140,440,000.00
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	100,786,664.26	
支付其他与投资活动有关的现金	462,104,225.00	
投资活动现金流出小计	734,041,190.89	177,435,310.67
投资活动产生的现金流量净额	-700,959,140.91	-155,857,366.60
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	21,764,827.28	191,306,487.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,000,000.00	107,959,587.00
取得借款收到的现金	10,819,853,006.05	7,494,736,740.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	141,600,000.00	254,996,200.00
筹资活动现金流入小计	10,983,217,833.33	7,941,039,427.00
偿还债务支付的现金	6,354,429,800.00	3,230,763,510.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,423,512,500.35	780,274,724.16

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56,500,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	533,000,000.00	13,816,000.00
筹资活动现金流出小计	8,310,942,300.35	4,024,854,234.99
筹资活动产生的现金流量净额	2,672,275,532.98	3,916,185,192.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	43,329.99	-4,615,809.31
五、现金及现金等价物净增加额	365,383,309.96	-211,314,939.76
加：期初现金及现金等价物余额	4,481,199,667.84	3,867,755,571.96
六、期末现金及现金等价物余额	4,846,582,977.80	3,656,440,632.20

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

6、母公司现金流量表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,623,016,809.43	1,813,559,346.06
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,630,878,109.47	8,401,617.14
经营活动现金流入小计	4,253,894,918.90	1,821,960,963.20
购买商品、接受劳务支付的现金	1,173,963,381.02	1,365,988,413.22
支付给职工以及为职工支付的现金	75,884,337.92	61,459,285.46
支付的各项税费	281,494,685.93	373,467,523.68
支付其他与经营活动有关的现金	701,857,324.96	1,446,115,936.35
经营活动现金流出小计	2,233,199,729.83	3,247,031,158.71
经营活动产生的现金流量净额	2,020,695,189.07	-1,425,070,195.51
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		37,740,000.00

取得投资收益所收到的现金		9,589.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	40,875.00	600.00
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		
投资活动现金流入小计	40,875.00	37,750,189.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,608,245.54	21,199,303.53
投资支付的现金	2,358,174,258.06	971,835,282.55
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,394,782,503.60	993,034,586.08
投资活动产生的现金流量净额	-2,394,741,628.60	-955,284,397.04
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	16,764,827.28	83,346,900.00
取得借款收到的现金	5,826,000,000.00	3,643,546,800.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		14,700,000.00
筹资活动现金流入小计	5,842,764,827.28	3,741,593,700.00
偿还债务支付的现金	4,098,546,800.00	1,291,010,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	687,275,566.04	466,435,520.22
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	4,785,822,366.04	1,757,445,520.22
筹资活动产生的现金流量净额	1,056,942,461.24	1,984,148,179.78
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	682,896,021.71	-396,206,412.77
加：期初现金及现金等价物余额	486,635,078.43	1,048,050,006.49

六、期末现金及现金等价物余额	1,169,531,100.14	651,843,593.72
----------------	------------------	----------------

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

7、合并所有者权益变动表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公 积	减：库 存股	专项 储备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润	其他		
一、上年年末余额	1,891,567,099.00	1,460,119,131.92			1,373,690,850.78		6,233,395,237.88		1,525,197,755.31	12,483,970,074.89
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,891,567,099.00	1,460,119,131.92			1,373,690,850.78		6,233,395,237.88		1,525,197,755.31	12,483,970,074.89
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,201,771.00	27,195,936.01			180,727,339.51		821,721,277.69		-66,328,099.83	965,518,224.38
（一）净利润							1,380,994,423.20		45,367,288.03	1,426,361,711.23
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							1,380,994,423.20		45,367,288.03	1,426,361,711.23
（三）所有者投入和减少资本	2,201,771.00	27,195,936.01							-111,695,387.86	-82,297,680.85
1. 所有者投入资本	2,201,771.00	17,141,987.48							-111,695,387.86	-92,351,629.38

2. 股份支付计入所有者权益的金额		9,360,678.60								9,360,678.60
3. 其他		693,269.93								693,269.93
(四) 利润分配					180,727,339.51		-559,273,145.51			-378,545,806.00
1. 提取盈余公积					180,727,339.51		-180,727,339.51			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-378,545,806.00			-378,545,806.00
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,893,768,870.00	1,487,315,067.93			1,554,418,190.29		7,055,116,515.57		1,458,869,655.48	13,449,488,299.27

上年金额

单位：元

项目	上年金额										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			

一、上年年末余额	1,871,799,700.00	1,316,959,366.53			444,512,966.19		4,538,364,014.36		1,316,848,741.62	9,488,484,788.70
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,871,799,700.00	1,316,959,366.53			444,512,966.19		4,538,364,014.36		1,316,848,741.62	9,488,484,788.70
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	19,767,399.00	143,159,765.39			929,177,884.59		1,695,031,223.52		208,349,013.69	2,995,485,286.19
(一) 净利润							2,906,363,563.11		213,598,744.71	3,119,962,307.82
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							2,906,363,563.11		213,598,744.71	3,119,962,307.82
(三) 所有者投入和减少资本	19,767,399.00	143,159,765.39							-5,249,731.02	157,677,433.37
1. 所有者投入资本	19,767,399.00	153,242,650.24							-5,249,731.02	167,760,318.22
2. 股份支付计入所有者权益的金额		-10,082,884.85								-10,082,884.85
3. 其他										
(四) 利润分配					929,177,884.59		-1,211,332,339.59			-282,154,455.00
1. 提取盈余公积					929,177,884.59		-929,177,884.59			

2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-282,154,455.00			-282,154,455.00
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	1,891,567,099.00	1,460,119,131.92			1,373,690,850.78		6,233,395,237.88		1,525,197,755.31	12,483,970,074.89

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,891,567,099.00	1,573,372,713.41			1,373,690,850.78		1,728,974,640.77	6,567,605,303.96
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								

二、本年年初余额	1,891,567,099.00	1,573,372,713.41			1,373,690,850.78		1,728,974,640.77	6,567,605,303.96
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	2,201,771.00	26,502,666.08			180,727,339.51		-573,417,162.72	-363,985,386.13
(一) 净利润							-14,144,017.21	-14,144,017.21
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-14,144,017.21	-14,144,017.21
(三)所有者投入和减少资本	2,201,771.00	26,502,666.08						28,704,437.08
1. 所有者投入资本	2,201,771.00	17,141,987.48						19,343,758.48
2. 股份支付计入所有者权益的金额		9,360,678.60						9,360,678.60
3. 其他								
(四) 利润分配					180,727,339.51		-559,273,145.51	-378,545,806.00
1. 提取盈余公积					180,727,339.51		-180,727,339.51	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-378,545,806.00	-378,545,806.00
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								

2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,893,768,870.00	1,599,875,379.49			1,554,418,190.29		1,155,557,478.05	6,203,619,917.83

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,871,799,700.00	1,395,099,350.76			444,512,966.19		2,337,882,515.34	6,049,294,532.29
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,871,799,700.00	1,395,099,350.76			444,512,966.19		2,337,882,515.34	6,049,294,532.29
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	19,767,399.00	178,273,362.65			929,177,884.59		-608,907,874.57	518,310,771.67
(一) 净利润							602,424,465.02	602,424,465.02
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							602,424,465.02	602,424,465.02
(三)所有者投入和减少资本	19,767,399.00	178,273,362.65						198,040,761.65
1. 所有者投入资本	19,767,399.00	188,356,247.50						208,123,646.50
2. 股份支付计入所有者权益的金额		-10,082,884.85						-10,082,884.85
3. 其他								
(四) 利润分配					929,177,884.59		-1,211,332,339.59	-282,154,455.00

1. 提取盈余公积					929,177,884.59		-929,177,884.59	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-282,154,455.00	-282,154,455.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,891,567,099.00	1,573,372,713.41			1,373,690,850.78		1,728,974,640.77	6,567,605,303.96

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

三、公司基本情况

（一）公司历史沿革

荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“公司”）成立于2003年1月20日。公司前身为荣盛房地产开发有限公司（原名为廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司），组建于1996年12月30日，注册资本为600万元，其中荣盛建设工程有限公司（原名为廊坊开发区荣盛建筑安装工程有限公司、河北荣盛建筑安装工程有限公司、河北荣盛建筑安装工程集团有限公司）投入360万元，占公司60%的股份；耿建明投入100万元，占公司16.67%的股份；王鸿飞、邹家立各投入50万元，各占公司8.33%的股份；王德武投入40万元，占公司6.67%的股份。取得企业法人营业执照（注册号：23607772-5）。

1998年8月18日，公司股东会决议，耿建明将持有公司的16.67%的股份转让给荣盛建设

工程有限公司, 转让后注册资本仍为600万元。

2000年5月8日, 公司股东会决议, 由荣盛建设工程有限公司以债权转增资本方式增加投入1,400万元, 注册资本变更为2,000万元, 并于2000年5月26日换取了企业法人营业执照(注册号:1310002197085)。

2001年1月15日, 公司股东会决议, 上述股东以债权转增资本及利润转增资本方式增加投入3,300万元。其中荣盛建设工程有限公司增加投入3,058万元: 以债权转增资本2,500万元, 以利润分配转增资本558万元; 王鸿飞、邹家立各以利润转增资本15万元; 王德武以利润转增资本12万元; 耿建富以债权转增资本200万元。增资后注册资本变更为5,300万元, 并于2001年2月26日换取了企业法人营业执照(注册号:1310002197085)。

2002年8月17日, 公司股东会决议, 荣盛建设工程有限公司将持有公司58.3%股权折合资本3,090万元, 转让给荣盛控股股份有限公司, 变更后注册资本仍为5,300万元, 其中: 荣盛控股股份有限公司3,090万元, 占总股本58.3%; 荣盛建设工程有限公司1,828万元, 占总股本34.49%; 自然人股东382万元, 占总股本7.21%。

2002年12月23日, 公司股东会决议, 股东之间进行股权转让665万元, 即公司12.55%的股权, 耿建明分别受让荣盛建设工程有限公司9%的股权、王德武0.98%的股权、耿建富2.57%的股权。

2002年12月23日, 公司股东会决议, 由耿建明、王鸿飞、邹家立、曹西峰、谢金永、刘山、赵亚新、唐心雄以现金方式增加投入资本635万元, 增资后注册资本变更为5,935万元。其中: 荣盛控股股份有限公司3,090万元, 占总股本52.06%; 荣盛建设工程有限公司1,351万元, 占总股本22.76%; 自然人股东1,494万元, 占总股本25.18%。于2002年12月30日换取了企业法人营业执照(注册号:1310002197085)。

2003年1月15日, 公司经河北省人民政府股份制领导小组办公室冀股办(2003)4号文件批准整体改制, 将原荣盛房地产开发有限公司2002年12月31日经审计的净资产11,000万元按1:1折股投入股份公司, 折成股本11,000万元。由荣盛控股股份有限公司、荣盛建设工程有限公司、耿建明、王鸿飞、邹家立、耿建富、曹西峰、谢金永、刘山、赵亚新、唐心雄共同出资发起设立, 变更后公司名称为荣盛房地产发展股份有限公司。于2003年1月20日领取了河北省工商行政管理局1300001002340号企业法人营业执照, 注册资本为

人民币11,000万元。其中：荣盛控股股份有限公司出资5,726.60万，占总股本52.06%；荣盛建设工程有限公司2,503.60万元，占总股本22.76%；自然人股东出资2,769.80万元，占总股本25.18%。

2004年2月22日，公司股东大会决议，各股东以利润转增股本方式增加投入5,500万元，注册资本变更为人民币16,500万元。其中：荣盛控股股份有限公司出资8,589.90万元，占总股本52.06%；荣盛建设工程有限公司3,755.40万元，占总股本22.76%；自然人股东出资4,154.70万元，占总股本25.18%，并于2004年3月25日领取河北省工商行政管理局1300001002340号企业法人营业执照。

2006年1月25日，股东耿建明与股东唐心雄签订股权转让协议书，唐心雄将持有的公司52.80万股股权(占总股本的0.32%)全部转让给耿建明。

2006年3月20日，股东耿建明与股东王鸿飞签订股权转让协议书，王鸿飞将持有的公司265.65万股股权(占总股本的1.61%)全部转让给耿建明。

2006年5月13日，公司股东大会决议，各股东以利润转增股本方式增加投入16,500万元，注册资本变更为人民币33,000万元。其中：荣盛控股股份有限公司出资17,179.80万元，占总股本52.06%；荣盛建设工程有限公司7,510.80万元，占总股本22.76%；自然人股东出资8,309.40万元，占总股本25.18%，并于2006年5月29日领取河北省工商行政管理局1300001002340号企业法人营业执照。

2007年7月13日，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]181号文核准，并经深圳证券交易所同意，本公司向社会公众公开发行人民币普通股(A股)7,000万股，股票面值为人民币1.00元。股票发行价格为每股人民币12.93元，本次股票发行后，公司股本变更为40,000万股，每股1元，共计40,000万元，其股本结构为：荣盛控股股份有限公司出资17,179.80万元，占总股本42.95%，荣盛建设工程有限公司7,510.80万元，占总股本18.78%，自然人股东出资8,309.40万元，占总股本20.77%，社会公众股东持股7,000万股，占总股本的17.50%，并于2007年9月17日领取河北省工商行政管理局130000000002350号企业法人营业执照。

2008年4月18日，公司股东大会决议公司2007年度分红派息方案，以公司2007年末总股本40,000万股为基数，每10股送5股红股；同时以资本公积每10股转增5股的比例，向全

体股东转增股本，转增股本40,000万元，注册资本变更为人民币80,000万元，并于2008年6月12日领取河北省工商行政管理局130000000002350号企业法人营业执照。

2009年8月18日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]745号文核准，并经深圳证券交易所同意，本公司向8名特定投资者发行人民币普通股（A股）9,600万股，每股发行价格为人民币12.50元，本次非公开发行后，公司股本变更为人民币89,600万元，并于2009年11月5日领取河北省工商行政管理局130000000002350号企业法人营业执照。

2010年4月13日，公司股东大会决议公司2009年度利润分配方案，以公司2009年末总股本89,600万股为基数，每10股送2股红股，同时以资本公积以每10股转增4股的比例，向全体股东转增股本，转增股本53,760.00万元。注册资本变更为人民币143,360.00万元。

2011年4月8日，公司股东大会决议公司2010年度利润分配方案，以公司2010年末总股本143,360.00万股为基数，每10股送2股红股，同时以资本公积以每10股转增1股的比例，向全体股东转增股本，转增股本43,008.00万元。注册资本变更为人民币186,368.00万元。

根据公司2010年第三次临时股东大会审议通过的《关于荣盛房地产发展股份有限公司2009年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》以及公司2011年8月16日第三届董事会第七十五次决议和修改后章程，由64名股票期权激励对象行权，公司增加注册资本人民币8,119,700.00元，注册资本为变更为人民币1,871,799,700.00元。

根据公司2010年第三次临时股东大会审议通过的《关于荣盛房地产发展股份有限公司2009年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》以及公司2013年度第三次临时股东大会决议，由63名股票期权激励对象行权，公司增加注册资本人民币10,543,100.00元，变更后的注册资本为人民币1,882,342,800.00元。

根据公司2010年第三次临时股东大会审议通过的《关于荣盛房地产发展股份有限公司2009年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》以及公司2013年度第四届董事会第四十八次会议审议通过了《关于公司2009年股票期权激励计划第三个行权期可行权事项的议案》，根据此议案由61名股票期权激励对象行权，截止到2014年6月30日，激励对象共行权11,426,070股，公司增加股本人民币11,426,070.00元，变更后的股本为人民币1,893,768,870.00元

（二）行业性质

本公司属房地产行业。

(三) 经营范围

许可经营项目：房地产开发与经营（一级资质）。

(四) 主要产品、劳务

住宅、车库及商铺等。

(五) 公司基本架构

本公司最高权力机构是股东大会, 实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要, 设立董事会办公室、总工程师办公室、招标采购部、预结算部、成本管理部、计划管理部、品质管理部、营销研评部、投资研评部、前期服务部、物业管理部、客户管理部、品牌管理部、销售管理部、产品管理部、产品研发部、产品策划部、招商策研部、人力资源部、培训管理部、招聘管理部、综合管理办公室、秘书处、法务部、总税务师办公室、资金管理部、资金运作部、会计核算部、财务管理部、IT支持部、地产研究所、投资管理部、投资拓展部、纪检监察部、财务审计部等职能部门。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

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、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(以下合称“企业会计准则”)、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2010年修订)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

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

3、会计期间

自公历1月1日至12月31日为一个会计年度。

4、记账本位币

采用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

①个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

②合并财务报表

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

本公司为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；本公司作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本公司对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。本公司对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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报

表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

②在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

6、分步处置股权至丧失控制权相关的具体会计政策

（1）“一揽子交易”的判断原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（2）“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，企业处置对子公司的投资，处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在母公司个别财务报表中应当确认为当期投资收益；

②在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(3) 非“一揽子交易”的会计处理方法

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，对于处置的股权，应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

②在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。企业应当在附注中披露处置后的剩余股权在丧失控制权日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

7、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

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

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期

期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

8、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

（2）外币财务报表的折算

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；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产

负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活

跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

公司持有至到期投资出售或重分类为可供出售金融资产：

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产。但是，遇到下列情况可以除外：

a 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近（如到期前三个月内），且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

b 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

c 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原

则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

（4）金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款做出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术

（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

（6）金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日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，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- ⑦权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

①可供出售金融资产的减值准备：

对于可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所

有者权益的因公允价值下降形成的累计损失从所有者权益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

②持有至到期投资的减值准备：

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

无

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

不适用

11、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

无

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在 100 万元以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
------	----------------	---------

金额不重大以及不属于特定对象的应收款项	账龄分析法	以信用期和账龄作为风险特征
---------------------	-------	---------------

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3 年以上	50.00%	50.00%
3—4 年	50.00%	50.00%
4—5 年	50.00%	50.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明可能发生了减值，主要是指债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。
坏账准备的计提方法	1. 对于单项金额非重大但有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。2. 对于经常发生的，债务单位信誉较好的，确实有把握收回的应收款项不计提坏账准备；合并范围内的关联方单位除非有确凿证据证明已经发生了减值的（如债务人已经撤销、破产死亡等，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的），不计提坏账准备。

12、存货

(1) 存货的分类

本公司存货主要包括：原材料、低值易耗品、周转材料、拟开发土地、开发成本、工程施工、开发产品等。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：个别认定法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按实际成本法计价。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，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。

（4）存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：分次摊销法

低值易耗品采用分期摊销法。

包装物

摊销方法：其他

不适用

（6）其他

a. 周转材料

周转材料主要为酒店用品。酒店新开业所领用的大额低值易耗品，在领用后24个月内进行摊销。

b. 开发用土地的核算方法

本公司开发用土地在“存货——开发成本”科目核算，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。公司购买土地使用权的土地出让金一般采用分期付款支付方式，在未办理土地证以前，记入预付账款，办理完毕土地证后转入开发成本；已办理土地证尚未支付土地款的，计入应付账款；对于未支付的土地出让金在财务报表附注中作为承诺事项披露。

c. 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施为项目所在地的国土局批准的公共配套项目如道路、球场等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

d. 维修基金的核算方法

维修基金的核算方法：本公司未计提维修基金准备，维修费用于实际发生时核算，若需维修的开发项目尚未竣工，则计入该项目的“开发成本”；若需维修的开发项目已经竣工，则计入“管理费用”。

e. 质量保证金的核算方法

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“应付账款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

13、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见 5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

②其他方式取得的长期股权投资。

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认

①后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，以合并财务报表，净利润和其他投资变动为基础进行核算。

②损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，投资企业在确认应享有被投资单位的净利润或净亏损时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认，投资企业与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益；在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按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进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

采用成本法核算的长期股权投资，因被投资单位宣告分派现金股利或利润确认投资收益后，考虑长期股权投资是否发生减值。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括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、已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊

销)率列示如下:

类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率	年折旧(摊销)率
土地使用权	40	---	2.50%
房屋建筑物	20	5%	4.75%

投资性房地产的用途改变为自用时,自改变之日起,本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,自改变之日起,本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时,以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

公司对存在减值迹象的,估计其可收回金额,可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认,不再转回。

当投资性房地产被处置,或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有,并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认:a.与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;b.该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时,确认为融资租入固定资产:①在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给本公司。②本公司有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值,因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产,按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者,作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确

认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(3) 各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

类别	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20	5.00%	4.75
运输设备	5	5.00%	19%
通用设备	5	5.00%	19%
专用设备	5-10	5.00%	9.5%-19%
其他设备	5	5.00%	19%

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，

减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(5) 其他说明

无

16、在建工程

(1) 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③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。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到

预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

（4）借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数（按每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

18、无形资产

（1）无形资产的计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括商标、土地使用权、计算机软件等。

①公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价

值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

项目	预计使用寿命	依据
商标使用权	10 年	法律规定
土地使用权	40 年	土地使用证规定的使用期限
计算机软件	2-10 年	合同或协议规定

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

(4) 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(6) 内部研究开发项目支出的核算

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

①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；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③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，能够证明其有用性；

④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；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

19、商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值依据相关的资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中受益的情况分摊至受益的资产组或资产组组合。

20、长期待摊费用

(1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

(2) 摊销年限

有明确受益期限的按受益期平均摊销，无明确受益期限的母公司及除经营酒店的公司外的控股子公司按5年平均摊销，经营酒店的公司在不大于10年内平均摊销。如果某项费用不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

21、附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

22、预计负债

无

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

23、股份支付及权益工具

（1）股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：①期权的行权价格；②期权的有效期；③标的股份的现行价格；④股价预计波动率；⑤股份的预计股利；⑥期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(5) 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

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

24、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

房地产销售收入：已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。销售商品收入：本公司在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

让渡资产使用权：让渡无形资产以及其他资产的使用权而形成的使用费收入，在同时满足：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入的金额能够可靠地计量时，按合同协议规定的收费时间和方法计算确认。

(3) 确认提供劳务收入的依据

提供劳务：本公司按照实际已提供的劳务确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务相关的成本能够可靠计量为前提。

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

25、政府补助

(1) 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。

(2) 会计政策

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

26、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

(2) 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异。

27、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

①公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额

中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

②公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

（2）融资租赁会计处理

①融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

②融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

（3）售后租回的会计处理

不适用

28、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

无

（1）会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

无

（2）会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

无

29、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

无

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

无

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

无

30、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
营业税	预收房款、应税收入	3%、5%
城市维护建设税	应交营业税	5%、7%
企业所得税	预征率	25%
土地增值税	土地增值额或预征	超率累计税率
教育费附加	应交营业税	4%、5%
房产税	房产原值的 70%/租金收入	1.2%/12%
个人所得税	员工个人所得税由本公司代扣代缴	

各分公司、分厂执行的所得税税率

公司名称	税率	备注
公司本部	25%	
各分子公司	25%、预征率	*1

*1根据国税函[2008]299号《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》，荣盛房地产发展股份有限公司邯郸分公司、荣盛房地产发展股份有限公司香河分公司、南京华欧舜都置业有限公司、山东荣盛富翔地产开发有限公司、临沂荣盛房地产开发有限公司、临沂凯恩置业有限公司、唐山荣盛房地产开发有限公司、呼和浩特市荣盛房地产开发有限公司、聊城荣盛房地产开发有限公司临清分公司预征率为10%；荣盛房地产发展股份有限公司廊坊分公司、荣盛房地产发展股份有限公司聊城分公司、聊城荣盛房地产开发有限公司、聊城荣盛金柱房地产开发有限公司、荣盛房地产发展股份有限公司南京分公司、荣盛房地产发展股份有限公司沧州分公司、南京荣盛置业有限公司、南京中晟置业有限公司、常州上元置业有限公司、常州荣盛上元房地产开发有限公司、常州荣盛筑家房地产开发有限公司、荣盛(徐州)房地产开发有限公司、荣盛(徐州)房地产开发有限公司邳州分公司、荣盛(邳州)房地产开发有限公司、江苏荣发房地产开发有限公司、河北荣盛房地产开发有限公司、廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司、廊坊盛远房地产开发有限公司、廊坊市荣丰房地产开发有限公司、廊坊开发区盛泽房地产开发有限公司、廊坊愉景房地产开发有限公司、沈阳荣盛房地产开发有限公司、沈阳荣盛幸福大道房地产开发有限公司、沈阳幸福筑家房地产开发有限公司、沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司、沧州荣盛房地产开发有限公司、成都中林荣盛置业有限公司、成都荣盛房地产开发有限公司、盘锦荣盛房地产开发有限公司、成都荣盛伟业房地产开发有限公司、南京荣盛盛泰置业有限公司所得税预征率15%；荣盛广东房地产开发有限公司、湛江荣发房地产开发有限公司所得税预征率16%；沈阳中安房地产开发有限公司、沈阳荣盛中天房地产开发有限公司、荣盛房地产发展股份有限公司蚌埠分公司、荣盛(蚌埠)置业有限公司、蚌埠荣盛筑家房地产开发有限公司、蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司、蚌埠荣盛丰业房地产开发有限公司、蚌埠荣盛嘉业房地产开发有限公司、长沙荣盛置业有限公司所得税预征率20%；湖南荣盛房地产开发有限公司、长沙荣湘房地产开发有限公司所得税预征率24%。

土地增值税

税种	计税依据	税率
土地增值税	土地增值额或预征	超率累计税率

2、税收优惠及批文

无

3、其他说明

无

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
南京置业	全资子公司	南京	房地产开发与经营	100,000,000	房地产开发与经营	100,000,000.00		100.00%	100.00%	是	147,502,044.23		
徐州荣盛	全资子公司	徐州	房地产开发与经营	50,000,000	房地产开发与经营	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是	404,189,135.61	3,810,864.39	
河北荣盛	全资子公司	石家庄	房地产开发与经营	50,000,000	房地产开发与经营	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
盛远房产	全资子公司	廊坊	房地产开发与经营	10,000,000	房地产开发与经营	10,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
荣盛酒店	全资子公司	廊坊	酒店经营	20,000,000	酒店经营	20,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

蚌埠置业	全资子公司	蚌埠	房地产开发与经营	50,000,000	房地产开发与经营	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
荣盛沈阳	全资子公司	沈阳	房地产开发与经营	100,000,000	房地产开发商品房销售	100,000,000.00		100.00%	100.00%	是	179,580,328.44		
荣盛实业	全资子公司	廊坊	园林设计、装修、安装	200,000,000	*1	200,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
荣盛香港	全资子公司	香港	房地产开发与经营	211399400	房地产开发与经营	262,155,700.00		100.00%	100.00%	是			
荣盛广东	全资子公司	湛江	房地产开发与经营	30,000,000	房地产开发与经营	30,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
荣盛中天	控股子公司	沈阳	房地产开发与经营	1,450,000,000	普通住宅开发	1,210,853,300.00		73.52%	73.52%	是	395,047,933.54		
荣盛富翔	控股子公司	临沂	房地产开发与经营	100,000,000	*2	79,000,000.00		79.00%	79.00%	是	72,606,943.94		
常州上元置业	全资子公司	常州	房地产开发与经营	30,000,000	房地产开发与经营	30,000,000.00		100.00%	100.00%	是	111,469,865.82	3,530,721.18	
唐山荣盛	全资子公司	唐山	房地产开发与经营	50,000,000	房地产开发与经营	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
呼和浩特荣盛	全资子公司	呼和浩特	房地产开发与经营	30,000,000	房地产开发与经营	30,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

秦皇岛荣盛	全资子公司	秦皇岛	房地产开发与经营	30,000,000	房地产开发与经营	30,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
泰发基金	全资子公司	北京	投资基金	100,000,000	投资基金	100,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
湖南荣盛	控股子公司	长沙	房地产开发与经营	100,000,000	房地产开发与经营	82,260,000.00		82.26%	82.26%	是	13,897,860.73	3,842,139.27	
盘锦荣盛	全资子公司	盘锦	房地产开发与经营	50,000,000	房地产开发与经营	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
聊城荣盛	全资子公司	聊城	房地产开发与经营	100,000,000	房地产开发与经营	100,000,000.00		100.00%	100.00%	是	33,825,155.19	174,844.81	
沧州荣盛	全资子公司	沧州	房地产开发与经营	54,790,000	房地产开发与经营	74,754,400.00		100.00%	100.00%	是			
廊坊荣丰	全资子公司	廊坊	房地产开发与经营	50,000,000	房地产开发与经营	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
沈阳锦绣天地	全资子公司	沈阳	房地产开发与经营	20,000,000	房地产开发、商品房销售; 自有房出租	20,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
廊坊商盛	全资子公司	廊坊	商业管理	5,000,000	*3	5,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
蚌埠伟业	全资子公司	蚌埠	房地产开发与经营	50,000,000	房地产开发; 房	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

			经营		屋销售								
南京新探索	全资子公司	南京	商品房销售代理；房地产营销策划；房产中介	10,000,000	商品房销售代理；房地产营销策划；房产中介	10,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
临沂荣盛	全资子公司	临沂	房地产开发与销售；物业管理	50,000,000	房地产开发；房屋销售	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
成都荣盛	全资子公司	成都	房地产开发与经营；房屋租赁	50,000,000	房地产开发与经营；房屋租赁	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
成都伟业	全资子公司	成都	房地产开发与经营；房屋租赁	50,000,000	房地产开发与经营；房屋租赁	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
沈阳新地标	全资子公司	沈阳	房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁	50,000,000	房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁	50,000,000.00		100.00%	100.00%	否			
蚌埠嘉业	全资子公司	蚌埠	房地产开发与经营	50,000,000	房地产开发与经营	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
神农	全资	神农	房地	50,00	*4	50,00		100.0	100.0	是			

架荣盛	子公司	架	产开发；酒店投资；旅游产品开发	0,000		0,000.00		0%	0%				
涿州荣丰	全资子公司	涿州	房地产开发与销售	50,000,000	房地产开发与销售	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
宜兴公司	控股子公司	宜兴	文化旅游项目的投资；房地产的开发与经营	10,000,000	*5	5,000,000.00		50.00%	50.00%	是	5,000,000.00		

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

*1. 园林绿化工程设计、施工，室内装饰装修工程设计、施工（以上凭资质经营）；门窗、幕墙的安装（凭资质经营）。

*2. 房地产开发经营；物业服务（以上经营项目凭资质经营）；房屋租赁；建筑材料销售。

*3. 房地产开发、销售；建材高新技术咨询、服务；开办市场；批发、零售；五金交电，建筑材料。

*4. 房地产的开发、销售、物业管理；旅游景点、项目、基础设施的建设及配套开发、物业管理、经营；酒店投资、建设、物业管理；滑雪场经营及技能培训服务、冬季旅游其他相关娱乐项目物业管理；旅游环保产品开发、生产、销售；从事国家法律法规及政策允许范围内的产业投资。兼营：资源开发、技术开发。

*5. 文化旅游项目的投资；房地产的开发、经营；文化体育、酒店会所等配套设施的建造、施工；物业管理服务。

上述持有子公司股权比例100%，但存在少数股东股权的原因是子公司的合并报表存在少数股东股权。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
荣盛物业	全资子公司	廊坊	物业服务	500000	物业服务	5,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
荣盛设计	全资子公司	廊坊	设计、施工	400000	设计、施工	1,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

无

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
长沙荣盛	全资子公司	长沙	房地产开发与经营	30,000,000	房地产开发与经营	55,500,000.00		100.00%	100.00%	是			
济南铭翰	全资子公司	济南	房地产开发与销售	30,000,000	*6	29,976,400.00		100.00%	100.00%	是	-252,596.15	452,596.15	

荣盛开发	全资子公司	廊坊	房地产开发	30,000,000	*7	580,682,100.00		100.00%	100.00%	是			
成都中林	控股子公司	成都	房地产开发	120,000,000	房地产开发	77,000,000.00		64.17%	64.17%	是	34,301,835.52		
愉景地产	控股子公司	廊坊	房地产开发	57,030,300	房地产开发	150,969,900.00		65.00%	65.00%	是	56,530,292.57	2,752,298.69	
凯恩置业	控股子公司	临沂	房地产开发	20,000,000	房地产开发	56,957,900.00		90.00%	90.00%	是	5,170,856.04	127,186.46	
黄山浩鼎丰	全资子公司	黄山	房地产开发	30,000,000	房地产开发	94,790,700.00		100.00%	100.00%	是			
济南荣恩	全资子公司	济南	房地产开发	18,000,000	房地产开发	18,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
秦皇岛盛泽	全资子公司	秦皇岛	房地产开发	388,210,000	房地产开发	388,210,000.00		100.00%	100.00%	是			

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

*6. 房地产开发、销售，园林绿化工程设计、施工（以上凭资质证经营）；建材高新技术咨询、服务；开办市场。

*7. 房地产开发（凭资质经营）；销售钢材、机械设备、五金建材；企业管理服务；为会议、展览、商务活动提供相关服务。

上述持有子公司股权比例100%，但存在少数股东股权的原因是子公司的合并报表存在少数股东股权。

2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

与年初相比本期新增合并单位6家。

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位6家，原因为

(1) 神农架荣盛由本公司投资设立，注册资本5,000万元，投资比例为100%；

(2) 涿州荣丰由本公司投资设立，注册资本5,000万元，投资比例为100%；

(3) 宜兴公司由本公司投资设立，注册资本1,000万元，投资比例为50%；

(4) 黄山浩鼎丰由本公司非同一控制下取得，注册资本3,000万元，出资额9,479.07万元，投资比例为100%。

(5) 济南荣恩由本公司非同一控制下取得，注册资本1,800万元，出资额1,800万元，投资比例为100%。

(6) 秦皇岛盛泽由秦皇岛荣盛非同一控制下合并取得，注册资本38,821万元，投资比例为100%

与上年相比本年（期）减少合并单位 0 家，原因为

本期未减少合并单位。

3、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

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

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
神农架荣盛	49,370,562.67	-629,437.33
涿州荣丰	49,952,203.60	-47,796.40
宜兴公司	8,176,920.98	-1,823,079.02
黄山浩鼎丰	91,290,521.47	-6,022,655.20
济南荣恩	11,898,451.82	-2,106,236.08
秦皇岛盛泽	383,578,459.04	-4,631,540.96

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明：

本期无因注销不再纳入合并范围的子公司。

4、报告期内发生的同一控制下企业合并

同一控制下企业合并的其他说明

本期未发生同一控制下合并情况。

5、报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
------	------	--------

济南荣恩	3,995,312.10	非同一控制下产生的商誉按合并日享有的被投资单位的可辨认资产公允价值的份额与合并成本之间的差额确定。
------	--------------	---------------------------------------------------

非同一控制下企业合并的其他说明

2014年1月21日，秦皇岛荣盛与秦皇岛盛泽原股东签订股权收购协议，2014年1月21日完成工商变更，2014年1月24日股权收购款支付完毕，因此确定2014年1月24日为股权收购日；

2014年1月15日与黄山浩鼎丰原股权签订股权转让协议，支付协议款55%，2014年1月23日完成55%股权工商变更，2014年3月21日完成剩余45%股权工商变更，因此确定2014年1月23日为股权收购日；

2014年5月20日与济南荣恩原股东签订股权收购协议，2014年6月3日股权收购款支付完毕，2014年6月4日完成工商变更，因此确定2014年6月3日为股权收购日。

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在本报告期取得控制权的情形

适用 不适用

6、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

被投资单位名称	币种	主要财务报表项目	折算汇率	备注
荣盛香港	美元	货币资金	6.1528	资产负债表日即期汇率
荣盛香港	美元	长期股权投资	6.8282	交易发生日即期汇率
荣盛香港	美元	短期借款	6.1528	资产负债表日即期汇率
荣盛香港	美元	实收资本	6.8308	交易发生日即期汇率

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	109,055.92	--	--	244,543.33
人民币	--	--	109,055.92	--	--	244,543.33
银行存款：	--	--	4,846,473,921.88	--	--	4,480,955,124.51
人民币	--	--	4,841,629,853.39	--	--	4,476,209,724.94
美元	787,294.97	6.1528	4,844,068.49	778,329.90	6.0969	4,745,399.57
其他货币资金：	--	--	533,000,000.00	--	--	141,600,000.00

人民币	--	--	533,000,000.00	--	--	141,600,000.00
合计	--	--	5,379,582,977.80	--	--	4,622,799,667.84

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

截至2014年6月30日止，货币资金余额中除银行承兑保证金、银行贷款保证金受到限制外，本公司不存在冻结或有潜在收回风险的款项。

其中受限制的货币资金明细如下：

截至2014年6月30日止，本公司其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	303,000,000.00	141,600,000.00
银行贷款保证金	230,000,000.00	
合计	533,000,000.00	141,600,000.00

2、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	2,262,000.00	2,673,156.40
合计	2,262,000.00	2,673,156.40

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款	155,543,433.77	100.00%	11,367,732.27	7.31%	125,166,019.96	100.00%	9,947,020.86	7.95%
组合小计	155,543,433.77	100.00%	11,367,732.27	7.31%	125,166,019.96	100.00%	9,947,020.86	7.95%
合计	155,543,433.77	--	11,367,732.27	--	125,166,019.96	--	9,947,020.86	--

应收账款种类的说明

无

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	119,596,277.35	5.00%	5,979,813.86	92,143,891.82	5.00%	4,607,194.59
1 年以内小计	119,596,277.35	5.00%	5,979,813.86	92,143,891.82	5.00%	4,607,194.59
1 至 2 年	27,557,627.21	10.00%	2,755,762.72	23,508,060.90	10.00%	2,350,806.09
2 至 3 年	7,863,044.58	30.00%	2,358,913.37	8,890,067.22	30.00%	2,667,020.17
3 年以上	506,484.63	50.00%	253,242.32	604,000.02	50.00%	302,000.01
3 至 4 年	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
4 至 5 年	506,484.63	50.00%	253,242.32	604,000.02	50.00%	302,000.01
5 年以上	20,000.00	100.00%	20,000.00	20,000.00	100.00%	20,000.00
合计	155,543,433.77	--	11,367,732.27	125,166,019.96	--	9,947,020.86

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
第一名	非关联方	20,000,000.00	1 年以内	12.86%
第二名	非关联方	11,448,817.00	1-2 年	7.36%
第三名	非关联方	6,078,000.00	1 年以内	3.91%

第四名	非关联方	5,009,177.00	1 年以内	3.22%
第五名	非关联方	5,000,000.00	2-3 年	3.21%
合计	--	47,535,994.00	--	30.56%

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	5,066,061,279.21	73.60%			3,372,760,062.60	65.56%		
按组合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	1,813,036,061.74	26.34%	135,082,662.44	7.45%	1,767,621,079.69	34.36%	127,007,020.93	7.19%
组合小计	1,813,036,061.74	26.34%	135,082,662.44	7.45%	1,767,621,079.69	34.36%	127,007,020.93	7.19%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,862,520.00	0.06%			4,192,520.00	0.08%		
合计	6,882,959,860.95	--	135,082,662.44	--	5,144,573,662.29	--	127,007,020.93	--

其他应收款种类的说明

无

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
南京市六合开发总公司	536,070,000.00			无风险
南京六合经济开发区管理委员会财政局	500,000,000.00			无风险
聊城市东昌府区安	491,000,000.00			无风险

泰城乡投资开发有 限责任公司				
长沙县土地储备中 心	400,000,000.00			无风险
廊坊市开发经济技 术开发区云鹏道办 事处堤口村	300,000,000.00			无风险
宜兴市政府	300,000,000.00			无风险
香河香城丽景	210,729,034.33			无风险
廊坊市天英商贸有 限公司	210,000,000.00			无风险
呼和浩特土地收购 储备交易中心	178,800,000.00			无风险
香河香城荣韵	170,216,107.33			无风险
沧州市运河区房屋 征收管理办公室	150,000,000.00			无风险
廊坊市土地储备交 易中心	100,000,000.00			无风险
香河县城镇房地产 综合开发有限公司	100,000,000.00			无风险
唐山丰南区丰南镇 城中村改造拆迁指 挥部	93,900,000.00			无风险
香河现代产业园农 村财务结算中心	80,430,000.00			无风险
徐州市泉山区财政 局	73,797,915.00			无风险
临沂东城新区建设 指挥部	70,000,000.00			无风险
光大控股创业投资 (深圳)有限公司	63,150,000.00			无风险
廊坊市国开兴安投 资有限公司	60,000,000.00			无风险
聊城经济开发区财 政局预算外资金管 理科	60,000,000.00			无风险
香河县土地开发整 理服务中心	53,522,089.00			无风险
沈阳市皇姑区财政	50,160,000.00			无风险

局预算外财力专户				
秦皇岛北戴河新区 财政局	50,000,000.00			无风险
神农架林区城市建 设投资开发有限公 司	50,000,000.00			无风险
香河香城香榭	45,984,527.55			无风险
香河县收费管理局	42,252,800.00			无风险
霸州市盛强新农村 房地产开发有限公 司	40,000,000.00			无风险
北京产权交易所 有限公司	40,000,000.00			无风险
徐州宝龙创展置业 有限公司	38,619,743.54			无风险
临沂市河东区财政 局	38,132,849.50			无风险
聊城市国库收付中 心	34,105,001.68			无风险
徐州财苑房地产开 发有限公司	32,471,678.33			无风险
廊坊市小廊坊拆迁 安置补偿款	30,398,666.00			无风险
黄山市黄山区财政 局	30,000,000.00			无风险
蚌埠市财政支付中 心	26,000,000.00			无风险
廊坊商贸企业有限 公司	25,000,000.00			无风险
黄山市黄山区财政 局综合科	20,000,000.00			无风险
廊坊市安次区财政 局	20,000,000.00			无风险
廊坊市产权转让市 场	17,481,500.00			无风险
蚌埠市建筑工程质 量保证金	15,877,891.00			无风险
廊坊市人民政府清 欠办公室	15,530,000.00			无风险

香河县新华街道办事处	14,925,000.00			无风险
临沂市国土资源局	13,564,880.00			无风险
邯郸市建筑业管理办公室	13,135,646.50			无风险
临沂市财政局	11,114,318.40			无风险
聊城市物业管理协会	10,199,241.00			无风险
临沂市河东区九曲街道财政所	10,000,000.00			无风险
临沂市房产和住房保障局	9,299,247.52			无风险
中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	9,025,811.20			无风险
蚌埠市财政局	8,409,000.00			无风险
华鑫国际信托有限公司	8,400,000.00			无风险
沈阳市东陵区国库收付中心	5,951,100.00			无风险
沈阳蒲河新城会计核算中心	5,770,500.00			无风险
唐山丰南区丰南镇拆迁指挥部	5,482,552.65			无风险
廊坊市广阳区小廊坊社区居民委员会	5,000,000.00			无风险
临沂市国土资源局土地储备中心	5,000,000.00			无风险
秦皇岛北戴河新区公司	4,900,000.00			无风险
呼和浩特市劳务市场建设劳务站	4,428,054.80			无风险
廊坊市人民政府清欠办公室	3,950,000.00			无风险
廊坊市安次建设集团有限公司	3,950,000.00			无风险
临沂市房产和住房保障局监管资金	3,572,031.12			无风险

沈阳市人力资源和社会保障局	3,465,000.00			无风险
香河县规范村庄工作指挥中心	3,000,000.00			无风险
沈阳经济技术开发区财政局保证金专户	2,889,000.00			无风险
沈阳蒲河新城会计核算中心	2,880,500.00			无风险
聊城市财政局国库科	2,714,899.17			无风险
南京六合土地中心	2,637,163.59			无风险
盘锦市兴隆台区财政资金事业收付中心	2,500,000.00			无风险
邯郸市清理建设领域拖欠工程款和农民工工资领导小组办公室	2,480,755.00			无风险
霸州市建设局	2,139,980.00			无风险
石家庄市建设工程劳务管理	2,123,442.00			无风险
盘锦市城市开发办公室	2,000,000.00			无风险
沈阳市沈北新区人防工程质量监督站	2,000,000.00			无风险
沈阳蒲河新城财政局	1,940,000.00			无风险
石家庄市建筑劳务市场	1,894,650.00			无风险
唐山市丰南区人力资源和社会保障局	1,800,000.00			无风险
常州房屋担保置换有限公司	1,725,000.00			无风险
沈阳市浑南新区行政事业单位财务集中管理办公室	1,710,000.00			无风险
沈阳市蒲河新城财政局	1,580,000.00			无风险

聊城市房管局	1,517,000.00			无风险
江苏万方工程担保有限公司	1,205,055.00			无风险
浏阳市非税收入管理局	1,098,000.00			无风险
香河县农村社会养老保险事业管理处	1,053,648.00			无风险
合计	5,066,061,279.21		--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内						
其中：						
1 年以内	1,570,043,186.83	5.00%	78,502,159.32	1,536,491,100.40	5.00%	76,824,555.02
1 年以内小计	1,570,043,186.83	5.00%	78,502,159.32	1,536,491,100.40	5.00%	76,824,555.02
1 至 2 年	167,014,641.86	10.00%	16,701,464.17	164,581,641.83	10.00%	16,458,164.18
2 至 3 年	31,215,382.91	30.00%	9,364,614.86	27,553,716.16	30.00%	8,266,114.84
3 年以上	28,496,852.10	50.00%	14,248,426.05	27,072,868.82	50.00%	13,536,434.41
3 至 4 年	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
4 至 5 年	28,496,852.10	50.00%	14,248,426.05	27,072,868.82	50.00%	13,536,434.41
5 年以上	16,265,998.04	100.00%	16,265,998.04	11,921,752.48	100.00%	11,921,752.48
合计	1,813,036,061.74	--	135,082,662.44	1,767,621,079.69	--	127,007,020.93

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
聊城经济开发区财政局	1,000,000.00			无风险
沈阳经济技术开发区财政集中核算中心	1,000,000.00			无风险
湛江市住房和城乡建设局	1,000,000.00			无风险
沈阳市沈北新区财政局国库收付中心	862,520.00			无风险
合计	3,862,520.00		--	--

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
南京市六合开发总公司	非关联方	536,070,000.00	1年以内	4.48%
南京市六合经济开发区管理委员会财政局	非关联方	500,000,000.00	1年以内	4.18%
聊城市东昌府区安泰城乡投资开发有限责任公司	非关联方	491,000,000.00	1年以内	4.11%
长沙县土地储备中心	非关联方	400,000,000.00	1年以内	3.35%
廊坊市经济技术开发区云鹏道办事处堤口村	非关联方	300,000,000.00	1年以内	2.51%
合计	--	2,227,070,000.00	--	18.63%

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	3,375,957,520.73	89.06%	6,196,350,105.84	97.74%
1至2年	286,186,533.24	7.55%	42,346,382.18	0.67%

2 至 3 年	49,411,420.21	1.30%	28,965,076.00	0.46%
3 年以上	79,180,438.80	2.09%	72,074,542.80	1.13%
合计	3,790,735,912.98	--	6,339,736,106.82	--

预付款项账龄的说明

无

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
国家金库沈阳市中心支库	非关联方	1,172,268,182.00	1 年以内	预付土地款
沈阳市经济技术开发区土地储备交易中心	非关联方	332,750,000.00	1 年以内	预付土地款
沈阳市土地交易中心	非关联方	261,167,450.84	1 年以内	预付土地款
南京六合经济开发区管理委员会财政局	非关联方	202,942,270.50	1-2 年	预付规费
长沙市望城县国土资源交易中心	非关联方	197,711,980.00	1 年以内	预付土地款
合计	--	2,166,839,883.34	--	--

预付款项主要单位的说明

无

(3) 预付款项的说明

账龄超过一年、金额较大的预付款项明细如下：

单位名称	期末账面余额	账龄	未及时结算原因
南京六合经济开发区管理委员会财政局	202,942,270.50	1-2 年	预交规费
南京六合经济技术开发总公司	60,000,000.00	3-5 年	预交规费
南京市六合区财政非税收入资金专户	30,685,000.00	2-3 年	预付土地款
大元建业集团股份有限公司	11,736,726.59	1-2 年	预付工程款
湛江市人力资源和社会保障局	10,509,490.21	2-3 年	保险费
合计	315,873,487.30		

期末预付款项中无预付持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

6、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	32,852,825.22		32,852,825.22	20,805,742.83		20,805,742.83
周转材料	2,186,398.75		2,186,398.75	4,004,841.92		4,004,841.92
低值易耗品	8,078,581.23		8,078,581.23	5,947,148.13		5,947,148.13
开发成本	40,687,943,216.36		40,687,943,216.36	33,560,723,997.62		33,560,723,997.62
开发产品	6,258,386,641.69		6,258,386,641.69	5,160,553,596.28		5,160,553,596.28
工程施工	853,306,354.94		853,306,354.94	671,469,740.58		671,469,740.58
合计	47,842,754,018.19		47,842,754,018.19	39,423,505,067.36		39,423,505,067.36

(2) 存货的说明

开发成本:

项目名称	最近一期 开工时间	计划最近一 期竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	期初余额
广东南亚郦都	2013.02	2014.09	153,938.81	435,480,821.06	380,414,911.16
广东海湾郦都	2014.04	2014.12	118,679.98	467,546,336.69	403,788,447.87
广东荣盛华府	2014.04	2015.12	569,530.57	2,253,051,337.59	2,080,932,721.60
成都花语城	2013.04	2014.09	99,688.03	757,497,387.21	698,984,798.09
成都紫提东郡	2013.03	2014.12	71,441.82	541,235,781.73	518,556,959.91
成都香榭兰庭	2013.04	2014.12	115,238.37	1,142,276,067.96	845,891,966.72
长沙财智广场	2013.06	2014.09	45,552.81	31,839,845.01	21,610,439.94
长沙花语馨苑	2013.02	2014.12	85,889.00	543,549,732.64	451,890,164.56
长沙岳麓峰景	2014.06	2015.12	110,000.00	54,325,375.62	---
长沙花语书苑	2014.06	2016.06	110,000.00	526,328,400.33	---
常州花语馨苑	2013.04	2014.12	95,540.00	536,696,743.14	470,970,961.23
常州锦绣华府	2014.02	2014.12	292,038.00	1,130,064,042.95	1,014,845,188.77
南京阿尔卡迪亚	2013.06	2014.09	134,590.00	60,742,284.59	53,735,772.12
南京盛棠苑	---	---	80,000.00	7,364,506.91	7,364,506.91
南京兰亭苑	2012.10	2014.12	82,000.00	10,766,744.82	253,180,046.39
南京龙湖半岛	2014.06	2014.09	883,868.00	1,693,944,511.68	1,657,977,698.97
南京花语馨苑	2012.08	2014.12	119,107.00	193,924,879.96	424,330,202.29
南京莉湖春晓	2014.03	2014.12	159,087.00	868,447,979.19	704,216,721.34
南京文承苑	2013.03	2014.12	87,004.26	361,215,277.02	444,441,281.61
蚌埠南山郦都	2014.05	2015.09	190,615.00	472,947,291.51	308,014,330.90

项目名称	最近一期 开工时间	计划最近一 期竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	期初余额
蚌埠云龙观邸	2012.12	2016.06	75,203.00	204,944,753.44	177,943,980.09
蚌埠锦绣香堤	2014.06	2015.03	230,332.00	1,027,968,806.81	1,056,391,006.26
蚌埠香榭兰庭	2013.03	2014.12	165,639.54	466,172,204.59	280,762,171.73
蚌埠西湖观邸	2014.03	2015.08	175,059.00	728,500,195.43	---
黄山莲花国际	2013.01	2015.06	19,161.10	131,622,259.35	---
黄山金盆湾	---	---	---	153,491,588.02	---
徐州阿尔卡迪亚	2013.02	2015.05	135,677.00	213,519,246.95	188,105,231.82
徐州文承苑	2014.05	2015.05	228,578.00	648,412,922.27	507,482,229.43
徐州云龙观邸	2014.06	2015.06	124,940.00	840,969,014.92	781,483,816.48
徐州香榭兰庭	2014.04	2015.05	194,376.39	841,058,540.54	763,040,225.25
临沂香醍荣府	2014.01	2014.12	78,580.00	206,612,030.94	260,237,344.03
临沂锦绣外滩	2014.06	2014.12	405,920.73	1,182,226,901.82	1,038,988,458.21
临沂花语馨苑	2014.01	2015.08	87,388.00	97,015,059.67	280,386,310.75
临沂会展花语	2014.05	2015.06	85,084.97	238,516,258.44	173,186,337.86
临沂荣盛华府	2014.04	2016.04	167,365.79	747,727,402.67	---
聊城阿尔卡迪亚	2012.12	2014.09	234,042.00	138,119,011.12	188,047,743.87
聊城水岸花语	2013.03	2015.07	113,807.00	442,944,848.59	518,647,877.24
聊城阳光逸墅	2013.03	2014.12	39,105.00	39,216,369.45	252,719,980.86
聊城馨河郦舍	2012.11	2014.08	75,365.00	357,601,767.07	236,349,986.31
聊城东昌首府	2014.05	2015.06	172,368.23	500,361,898.21	---
济南锦绣澜湾	2014.05	2016.04	118,983.00	339,017,701.83	---
邯郸阿尔卡迪亚	2014.03	2015.06	199,172.00	496,636,546.28	503,316,684.21
邯郸江南锦苑	2014.03	2016.04	150,560.00	351,759,789.55	---
石家庄阿尔卡迪 亚	2012.09	2014.11	308,083.00	472,129,454.29	332,096,726.44
沧州阿尔卡迪亚	2013.03	2014.12	134,590.00	185,731,387.34	139,574,522.68
沧州锦绣天地	2014.01	2015.03	287,598.00	676,200,973.98	1,723,588,726.63
廊坊阳光逸墅	2014.07	2015.09	73,029.00	288,169,795.72	1,679,890.96
廊坊晓廊坊	2012.10	2014.12	83,028.00	281,140,944.57	126,761,829.10
廊坊荣盛华府	2014.03	2014.11	129,842.30	936,846,134.92	703,643,345.62
廊坊格林郡府	2014.01	2015.06	185,664.11	859,856,948.71	738,776,321.00
廊坊四季花语	2014.02	2015.03	214,243.62	833,111,155.40	---
廊坊香城郦舍	2014.12	2016.08	113,570.00	111,996,324.30	100,157,178.30

项目名称	最近一期 开工时间	计划最近一 期竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	期初余额
廊坊白鹭岛	2014.02	2015.06	78,839.22	227,887,049.55	139,875,882.48
廊坊塞纳荣府	2012.10	2014.12	222,718.64	517,879,332.56	539,632,221.50
廊坊花语馨苑	2013.03	2014.12	62,918.99	470,922,717.09	413,830,790.17
廊坊和平郡府	2014.08	2015.08	58,618.96	221,675,938.09	---
廊坊锦绣观邸	2014.01	2014.12	115,702.17	309,826,005.58	257,885,692.87
唐山湖畔郦舍	2014.03	2015.08	833,133.00	4,105,683,363.91	3,886,512,134.54
秦皇岛一杯澜	2014.08	2015.12	89,936.15	328,429,312.62	---
呼和浩特楠湖郦舍	2014.04	2014.10	140,875.00	635,090,787.28	591,666,574.25
盘锦香堤荣府	2014.04	2014.09	172,450.00	368,087,281.42	337,358,914.49
盘锦盛锦花都	2012.07	2014.09	150,000.00	655,498,148.89	619,715,462.53
沈阳爱家郦都	2012.09	2015.10	120,000.00	179,368,645.70	422,898,069.85
沈阳香缇澜山	2012.10	2014.12	155,916.00	285,388,595.62	598,640,297.58
沈阳幸福大道	2012.10	2014.09	130,000.00	289,338,333.38	217,140,477.19
沈阳盛京绿洲	2012.09	2014.08	130,000.00	427,362,196.69	394,176,814.09
沈阳紫提东郡	2012.06	2014.12	506,593.41	1,980,280,902.52	1,851,313,020.73
沈阳坤湖郦舍	2014.01	2014.12	170,000.00	673,156,067.05	649,528,736.47
沈阳城市广场	---	---	---	116,550,601.92	116,550,601.92
沈阳锦绣天地	2014.04	2014.12	140,000.00	529,638,421.00	647,423,209.85
沈阳昆山豪庭	2014.07	2016.06	85,000.00	412,720,842.74	---
沈阳荣盛城	2014.05	2016.05	552,280.40	827,879,994.39	62,060,051.60
合计				40,687,943,216.36	33,560,723,997.62

开发产品

项目名称	最近一期竣 工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
广东南亚郦都	2013.12	159,541,752.33	---	72,258,673.33	87,283,079.00
广东海湾郦都	2013.12	244,936,898.90	---	46,671,991.00	198,264,907.90
成都布鲁明顿广场	2013.09	247,661,723.12	---	3,548,234.27	244,113,488.85
长沙财智广场	2013.12	14,726,824.28	---	6,346,083.34	8,380,740.94
常州馨河郦舍	2013.12	54,309,917.46	---	7,199,945.69	47,109,971.77
南京阿尔卡迪亚	2010.06	115,543,048.60	---	11,925,198.40	103,617,850.20
南京盛棠苑	2010.03	12,085,219.51	---	2,339,687.91	9,745,531.60
南京兰亭苑	2014.03	17,574,559.03	322,306,548.82	303,749,841.12	36,131,266.73

华欧国际友好城	2009.06	110,103,505.42	---	4,031,763.39	106,071,742.03
南京龙湖半岛	2014.06	382,758,029.96	804,944,862.43	739,134,852.27	448,568,040.12
南京花语馨苑	2014.03	37,965,251.91	287,291,208.02	283,289,568.20	41,966,891.73
南京文承苑	2014.06	---	287,438,213.69	270,024,346.37	17,413,867.32
蚌埠阿尔卡迪亚	2010.09	83,443,347.35	---	8,210,350.03	75,232,997.32
蚌埠香堤荣府	2013.12	108,733,528.72	---	38,314,344.65	70,419,184.07
蚌埠南山郦都	2014.06	126,896,290.77	281,659,345.71	285,800,736.22	122,754,900.26
蚌埠云龙观邸	2013.12	12,977,164.44	---	4,559,358.18	8,417,806.26
蚌埠锦绣香堤	2014.06	---	392,133,826.73	370,049,293.44	22,084,533.29
徐州阿尔卡迪亚	2011.06	33,227,922.01	---	61,615.42	33,166,306.59
徐州九里峰景	2013.12	145,147,592.61	---	5,645,727.24	139,501,865.37
徐州文承苑	2013.09	37,603,744.73	---	18,491,897.12	19,111,847.61
临沂香醍荣府	2014.06	97,836,295.58	141,233,743.29	138,393,144.27	100,676,894.60
临沂锦绣外滩	2014.03	69,838,657.75	373,316,182.46	370,831,574.41	72,323,265.80
临沂花语馨苑	2014.06	---	331,226,828.30	310,844,874.73	20,381,953.57
聊城阿尔卡迪亚	2014.06	143,140,701.66	10,882,072.43	47,550,367.44	106,472,406.65
聊城西湖馨苑	2013.12	7,547,934.54	---	---	7,547,934.54
聊城馨河郦舍	2013.12	10,171,996.60	---	3,770,772.77	6,401,223.83
聊城水岸花语	2014.06	---	478,757,403.85	353,165,201.74	125,592,202.11
聊城阳光逸墅	2014.06	---	358,899,009.78	341,472,737.01	17,426,272.77
邯郸阿尔卡迪亚	2014.03	146,473,746.53	194,798,274.82	241,217,244.41	100,054,776.94
邯郸锦绣花苑	2011.03	7,058,470.29	---	520,785.72	6,537,684.57
石家庄阿尔卡迪亚	2013.09	130,094,927.76	---	2,407,417.39	127,687,510.37
沧州阿尔卡迪亚	2013.09	86,601,404.79	---	31,776,238.43	54,825,166.36
沧州兰亭苑	2013.12	44,682,564.32	---	1,010,706.72	43,671,857.60
沧州锦绣天地	2014.06	227,849.44	1,721,738,247.49	962,129,609.58	759,836,487.35
廊坊阿尔卡迪亚	2007.12	47,107,834.91	---	2,379,020.69	44,728,814.22
廊坊豪邸坊	2013.12	57,269,472.69	---	13,964,772.85	43,304,699.84
廊坊阳光逸墅	2012.12	32,998,142.93	---	710,807.15	32,287,335.78
廊坊晓廊坊	2013.12	56,143,928.55	---	-738,451.17	56,882,379.72
廊坊格林郡府	2013.12	36,527,735.65	---	5,846,625.84	30,681,109.81
廊坊香城郦舍	2013.12	123,408,016.52	---	15,967,461.22	107,440,555.30
廊坊塞纳荣府	2014.06	249,142,169.84	203,835,534.65	111,544,560.11	341,433,144.38
唐山湖畔郦舍	2014.03	713,495,550.22	271,567,029.13	297,968,594.27	687,093,985.08
盘锦香堤荣府	2013.12	210,003,299.28	---	35,731,004.41	174,272,294.87
沈阳幸福大道	2013.12	183,089,392.56	---	70,278,867.15	112,810,525.41
沈阳香缇澜山	2014.06	167,115,556.37	485,236,655.15	199,625,814.74	452,726,396.78
沈阳爱家郦都	2014.03	301,613,115.64	449,324,280.89	268,075,710.50	482,861,686.03
沈阳紫提东郡	2013.12	37,476,174.80	---	18,831,417.81	18,644,756.99
沈阳盛京绿洲	2013.12	96,261,976.59	---	12,291,626.92	83,970,349.67

沈阳锦绣天地	2014.06	58,293,330.76	342,039,077.94	306,610,851.51	93,721,557.19
沈阳坤湖郦舍	2014.03	---	193,564,764.15	182,462,496.74	11,102,267.41
其他		101,697,028.56	---	9,174,826.68	92,522,201.88
合计		5,160,553,596.28	7,932,193,109.73	6,837,470,189.63	6,255,276,516.38

(3) 存货跌价准备

报告期期末，本公司存货不存在成本高于可变现净值情况，无需计提存货跌价准备。

(4) 计入期末存货余额的借款费用资本化金额 2,167,486,862.74 元。

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
营业税	1,022,531,795.25	950,048,886.83
城建税	70,187,143.59	65,276,672.13
教育费附加	49,797,251.21	46,430,787.75
土地增值税	410,852,806.92	376,314,625.57
房产税	2,529,826.80	1,428,960.00
企业所得税	463,640,917.68	407,016,411.70
合计	2,019,539,741.45	1,846,516,343.98

其他流动资产说明

形成原因是计提按税法规定对房地产预收房款预征的各项税费。

8、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
中林所西南林权交易中心有限公司	20.00%	20.00%	45,351,047.13	4,739,216.76	40,611,830.37	766,553.13	3,470,027.46

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明

不适用

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
中林所西南林权交易中心有限公司	权益法	10,000,000.00	7,917,238.35		7,917,238.35	20.00%	20.00%				
北京中外名人投资管理中心（有限合伙）	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	6.00%	6.00%				
廊坊市祥瑞投资有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	21.00%	21.00%				
北京荣盛泰然股权投资中心（有限合伙）	成本法	32,511,106.89	32,511,106.89		32,511,106.89	37.43%	37.43%				
北京荣盛东方股权投资中心（有限合伙）	成本法	10,539,083.03	6,483,374.00	4,055,709.03	10,539,083.03	37.39%	37.39%				
北京荣盛泰丰股权投资中心（有限	成本法	6,877,053.04		6,877,053.04	6,877,053.04	18.82%	18.82%				

合伙)											
北京泰发富源资产管理中心(有限合伙)	成本法	6,102,984.30		6,102,984.30	6,102,984.30	18.82%	18.82%				
昆山恒富股权投资企业(有限合伙)	成本法	710,000.00	710,000.00	-710,000.00		0.00%	0.00%				228,419.52
北京荣盛宝祺股权投资(有限合伙)	成本法	19,260,000.00	19,260,000.00		19,260,000.00	9.63%	9.63%				
北京东方泰发股权投资中心(有限合伙)	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	1.01%	1.01%				259,011.49
北京荣盛泰然股权投资中心(有限合伙)	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	1.15%	1.15%				
北京泰发广源投资中心(有限合伙)	成本法	0.00	1,500,000.00	-1,500,000.00		0.00%	0.00%				89,940.00
北京荣盛东方股权投资中心(有限合伙)	成本法	354,169.00	354,169.00		354,169.00	1.26%	1.26%				
北京荣盛泰丰	成本法	350,000.00	350,000.00		350,000.00	0.96%	0.96%				

股权投资中心 (有限合伙)											
北京泰发博凯投资中心(有限合伙)	成本法	430,000.00	430,000.00		430,000.00	0.53%	0.53%				36,000.00
北京荣盛鼎盈投资中心(有限合伙)	成本法	200,000.00	200,000.00		200,000.00	0.18%	0.18%				9,800.00
北京泰发衡远投资中心(有限合伙)	成本法	0.00	370,000.00	-370,000.00		0.00%	0.00%				15,365.50
北京荣盛泰康资产管理中心(有限合伙)	成本法	30,000.00	30,000.00		30,000.00	100.00%	100.00%				
北京泰发鹏达资产管理中心(有限合伙)	成本法	130,000.00	230,000.00	-100,000.00	130,000.00	100.00%	100.00%				9,500.00
北京泰发祥坤资产管理中心(有限合伙)	成本法	650,000.00	650,000.00		650,000.00	0.32%	0.32%				41,884.93
北京荣盛泰达资产管理中心(有限合伙)	成本法	530,000.00	2,380,000.00	-1,850,000.00	530,000.00	0.42%	0.42%				148,850.00

合伙)											
北京荣盛宝信资产管理中心（有限合伙）	成本法	230,000.00	310,000.00		310,000.00	0.44%	0.44%				8,100.00
北京荣盛宏泰资产管理中心（有限合伙）	成本法	390,000.00	150,000.00	240,000.00	390,000.00	0.26%	0.26%				18,246.57
北京泰发富源资产管理中心（有限合伙）	成本法	300,000.00	300,000.00		300,000.00	0.93%	0.93%				
北京泰发荣富资产管理中心（有限合伙）	成本法	13,410,000.00	3,620,000.00	9,790,000.00	13,410,000.00	9.93%	9.93%				
北京泰发鑫明资产管理中心（有限合伙）	成本法	220,000.00	220,000.00		220,000.00	0.46%	0.46%				13,940.27
北京泰发瑞明资产管理中心（有限合伙）	成本法	1,580,000.00	30,000.00	1,550,000.00	1,580,000.00	0.48%	0.48%				
北京泰发文通资产管理中心（有限	成本法	230,000.00	230,000.00		230,000.00	0.15%	0.15%				

合伙)											
北京泰发亨通资产管理中心(有限合伙)	成本法	30,000.00	30,000.00		30,000.00	100.00%	100.00%				
北京荣盛华宝资产管理中心(有限公司)	成本法	1,080,000.00	30,000.00	1,050,000.00	1,080,000.00	1.80%	1.80%				
北京泰发荣丰资产管理中心(有限公司)	成本法	30,000.00	30,000.00		30,000.00	100.00%	100.00%				
北京荣盛广信资产管理中心(有限公司)	成本法	30,000.00	30,000.00		30,000.00	100.00%	100.00%				
北京泰发龙腾资产管理中心(有限合伙)	成本法	200,000.00		200,000.00	200,000.00	0.13%	0.13%				
北京荣盛华宝资产管理中心(有限合伙)	权益法	59,000,000.00		59,000,000.00	59,000,000.00	98.20%	98.20%				
其他											389,598.07
合计	---	181,904,396.26	94,855,888.24	84,335,746.37	179,191,634.61	---	---	---			1,268,656.35

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

单位：元

向投资企业转移资金能力受到限制的长期股权投资项目	受限制的原因	当期累计未确认的投资损失金额

长期股权投资的说明

向投资企业转移资金的能力没有出现受到限制的情况。

其他项：现金分红389,598.07元为本期注销的有限合伙企业收到的利润分红。

10、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计		5,947,454.68		5,947,454.68
1.房屋、建筑物		4,507,547.59		4,507,547.59
2.土地使用权		1,439,907.09		1,439,907.09
二、累计折旧和累计摊销合计		127,922.48		127,922.48
1.房屋、建筑物		107,054.26		107,054.26
2.土地使用权		20,868.22		20,868.22
三、投资性房地产账面净值合计		5,819,532.20		5,819,532.20
1.房屋、建筑物		4,400,493.33		4,400,493.33
2.土地使用权		1,419,038.87		1,419,038.87
五、投资性房地产账面价值合计		5,819,532.20		5,819,532.20
1.房屋、建筑物		4,400,493.33		4,400,493.33
2.土地使用权		1,419,038.87		1,419,038.87

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	127,922.48
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

11、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	1,235,205,887.59	99,121,943.37		1,339,583.07	1,332,988,247.89
其中:房屋及建筑物	961,360,940.51	65,113,226.04			1,026,474,166.55
运输工具	77,598,215.53	18,427,004.13		605,586.81	95,419,632.85
通用设备	85,102,213.43	6,281,604.75		435,201.23	90,948,616.95
专用设备	106,560,012.65	9,035,966.41		227,140.67	115,368,838.39
其他设备	4,584,505.47	264,142.04		71,654.36	4,776,993.15
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计:	259,683,945.90	44,988,320.18		1,169,248.32	303,503,017.76
其中:房屋及建筑物	127,304,124.02	23,401,940.24			150,706,064.26
运输工具	40,212,701.59	6,346,629.45		572,267.47	45,987,063.57
通用设备	42,064,447.78	7,759,146.89		381,025.32	49,442,569.35
专用设备	47,724,209.35	7,071,990.68		198,848.72	54,597,351.31
其他设备	2,378,463.16	408,612.92		17,106.81	2,769,969.27
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	975,521,941.69	--			1,029,485,230.13
其中:房屋及建筑物	834,056,816.49	--			875,768,102.29
运输工具	37,385,513.94	--			49,432,569.28
通用设备	43,037,765.65	--			41,506,047.60
专用设备	58,835,803.30	--			60,771,487.08
其他设备	2,206,042.31	--			2,007,023.88
通用设备		--			
专用设备		--			
其他设备		--			
五、固定资产账面价值合计	975,521,941.69	--			1,029,485,230.13
其中:房屋及建筑物	834,056,816.49	--			875,768,102.29
运输工具	37,385,513.94	--			49,432,569.28

通用设备	43,037,765.65	--	41,506,047.60
专用设备	58,835,803.30	--	60,771,487.08
其他设备	2,206,042.31	--	2,007,023.88

本期折旧额 44,988,320.18 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 79,399,009.82 元。

12、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
唐山阿尔卡迪亚国际酒店	92,734,234.10		92,734,234.10	92,734,234.10		92,734,234.10
廊坊阿尔卡迪亚会所				10,146,436.00		10,146,436.00
合计	92,734,234.10		92,734,234.10	102,880,670.10		102,880,670.10

(2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源	期末数
唐山阿尔卡迪亚国际酒店	35,806.33	92,734,234.10				25.90%	在建				自筹	92,734,234.10
廊坊阿尔卡迪亚会所	2,476.24	10,146,436.00	6,181,327.00	16,327,763.00			完工				自筹	
聊城佐邻佑里会所	7,000.00		63,071,246.82	63,071,246.82		90.10%	完工				自筹	
合计	45,282.57	102,880,670.10	69,252,573.82	79,399,009.82		--	--			--	--	92,734,234.10

在建工程项目变动情况的说明

无

(3) 在建工程的说明

期末在建工程未出现减值的情形，未计提减值准备。

本期无其他减少数。

13、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	193,390,595.12	6,870,020.44		200,260,615.56
(1) 商标使用权	776,266.67			776,266.67
(2) 计算机软件	13,283,315.06	607,082.66		13,890,397.72
(3) 土地使用权	179,331,013.39	6,262,937.78		185,593,951.17
二、累计摊销合计	26,308,322.17	3,596,789.87		29,905,112.04
(1) 商标使用权	247,101.12	39,241.22		286,342.34
(2) 计算机软件	4,785,404.53	1,312,551.92		6,097,956.45
(3) 土地使用权	21,275,816.52	2,244,996.73		23,520,813.25
三、无形资产账面净值合计	167,082,272.95	3,273,230.57		170,355,503.52
(1) 商标使用权	529,165.55	-39,241.22		489,924.33
(2) 计算机软件	8,497,910.53	-705,469.26		7,792,441.27
(3) 土地使用权	158,055,196.87	4,017,941.05		162,073,137.92
(1) 商标使用权				
(2) 计算机软件				
(3) 土地使用权				
无形资产账面价值合计	167,082,272.95	3,273,230.57		170,355,503.52
(1) 商标使用权	529,165.55	-39,241.22		489,924.33
(2) 计算机软件	8,497,910.53	-705,469.26		7,792,441.27
(3) 土地使用权	158,055,196.87	4,017,941.05		162,073,137.92

本期摊销额 3,596,789.87 元。

14、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
非同一控制下合并长沙荣盛	6,794,154.13			6,794,154.13	

非同一控制下合并愉景地产	40,873,622.10			40,873,622.10	
非同一控制下合并凯恩置业	9,275,548.45			9,275,548.45	
非同一控制下合并济南荣恩		3,995,312.10		3,995,312.10	
合计	56,943,324.68	3,995,312.10		60,938,636.78	

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

非同一控制下产生的商誉按合并日享有的被投资单位的可辨认资产公允价值的份额与合并成本之间的差额确定。

合并日济南荣恩可辨认净资产公允价值 14,004,687.90 元；本公司合并成本为 18,000,000.00 元，本公司合并日持有济南荣恩 100% 的份额，购买方对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 3,995,312.10 元，确认为商誉。

本公司通过减值测试，该商誉不存在发生减值的迹象，可收回金额大于账面成本，不用计提减值准备。

15、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
酒店装修费	124,032,050.17	461,738.25	14,668,462.86		109,825,325.56	---
融资利息	11,424,039.50		6,127,085.20		5,296,954.30	---
合计	135,456,089.67	461,738.25	20,795,548.06		115,122,279.86	--

长期待摊费用的说明

无

16、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
坏账准备	19,491,851.56	16,670,021.52
股份支付	24,520,771.75	22,180,602.10
可弥补亏损	34,379,194.82	25,514,946.27
长期费用摊销暂时性差异	9,324,680.44	7,791,779.64
固定资产暂时性差异	16,318,539.23	17,328,961.24

无形资产暂时性差异	3,973,668.28	4,037,759.71
土地增值税	41,756,344.90	41,985,872.99
长期股权投资暂时性差异 *	19,184,794.52	19,184,794.52
未实现内部收益形成的暂时性差异		
小计	168,949,845.50	154,694,737.99
递延所得税负债:		
存货按公允价值确认的递延税款	139,254,889.28	135,639,272.41
小计	139,254,889.28	135,639,272.41

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	68,482,988.46	68,642,876.91
可抵扣亏损	54,070,426.88	44,489,884.07
合计	122,553,415.34	113,132,760.98

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2014 年	3,103,505.47	6,256,324.14	
2015 年	10,494,994.73	13,008,305.16	
2016 年	11,889,379.50	2,736,177.63	
2017 年	13,648,973.16	8,296,955.33	
2018 年	14,933,574.02	14,192,121.81	
合计	54,070,426.88	44,489,884.07	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
存货评估增值	557,019,557.12	
小计	557,019,557.12	
可抵扣差异项目		
坏账准备	77,967,406.25	
股权激励费用	98,083,087.00	
固定资产评估减值	65,274,156.92	
无形资产评估减值	15,894,673.12	

可弥补亏损	137,516,779.27	
长期待摊费用摊销	37,298,721.76	
土地增值税	167,025,379.60	
长期股权投资成本差异	76,739,178.08	
小计	675,799,382.00	

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	168,949,845.50		154,694,737.99	
递延所得税负债	139,254,889.28		135,639,272.41	

17、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	136,954,041.79	9,496,352.92			146,450,394.71
合计	136,954,041.79	9,496,352.92			146,450,394.71

资产减值明细情况的说明

无

18、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
股权收购款	73,500,000.00	350,000,000.00
合计	73,500,000.00	350,000,000.00

其他非流动资产的说明

期末其他非流动资产前五名单位列示如下：

单位名称	与本公司关系	金额	占其他非流动资产总额的比例 (%)	未结算原因
山东康融置业有限公司	非关联方	73,500,000.00	100.00	合同约定
合计		73,500,000.00	100.00	

19、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,426,263,006.05	767,900,000.00
保证借款	763,404,000.00	625,329,500.00
信用借款		200,000,000.00
委托借款	2,771,500,000.00	2,964,046,800.00
合计	4,961,167,006.05	4,557,276,300.00

短期借款分类的说明

期末无已到期未偿还的短期借款。

20、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	403,000,000.00	141,600,000.00
合计	403,000,000.00	141,600,000.00

下一会计期间将到期的金额 403,000,000.00 元。

应付票据的说明

无

21、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	4,390,362,325.21	4,005,920,724.21
1—2 年	1,197,485,703.37	679,955,308.12
2—3 年	498,486,665.98	231,127,550.83
3—5 年	263,969,593.33	109,227,009.97
5 年以上	9,980,438.63	9,362,744.96
合计	6,360,284,726.52	5,035,593,338.09

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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
荣盛建设工程有限公司	194,688,846.38	128,729,665.91
合计	194,688,846.38	128,729,665.91

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

期末余额中欠关联方情况：

单位名称	期末余额	期初余额
荣盛建设工程有限公司	194,688,846.38	128,729,665.91
合计	194,688,846.38	128,729,665.91

账龄超过一年的大额应付账款系房地产项目尚未支付的工程款、质保金等。

22、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	19,301,881,615.55	18,666,839,030.07
1—2 年	1,171,233,648.35	292,867,810.94
2—3 年	48,972,162.55	56,898,278.41
3—5 年	44,041,641.59	2,830,665.10
合计	20,566,129,068.04	19,019,435,784.52

(2) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

①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款项。

②期末余额中无预收关联方款项。

③账龄一年以上预收款主要系公司预收房款尚未达到收入确认标准。

④预收款项中预收售房款明细列示如下：

预收款项中预收售房款明细列示如下：

项目名称	期初余额	期末余额	预计最近一期竣工时间	预售比例
广东南亚邨都	97,024,928.00	256,052,201.00	2014.09	92%
广东海湾邨都	227,260,136.00	332,752,869.00	2014.12	66%

项目名称	期初余额	期末余额	预计最近一期竣工时间	预售比例
广东荣盛华府	---	37,631,048.00	2015.12	12%
成都布鲁明顿广场	3,093,330.00	3,449,178.00	2013.09	89%
成都花语城	415,566,410.00	655,357,027.00	2014.09	75%
成都紫提东郡	201,698,493.00	396,096,827.00	2014.12	68%
成都香榭兰庭	209,351,490.08	430,700,452.08	2014.12	45%
长沙财智广场	41,730,642.00	57,541,359.00	2014.09	100%
长沙花语馨苑	178,072,558.00	374,144,999.50	2014.12	64%
常州馨河郦舍	1,323,600.00	1,670,325.00	2013.12	96%
常州花语馨苑	160,278,210.00	239,488,745.00	2014.12	58%
常州锦绣华府	149,321,681.00	301,391,941.00	2014.12	45%
南京阿尔卡迪亚	6,784,829.80	38,651,505.80	2014.09	100%
南京兰亭苑	373,540,949.00	18,907,539.00	2014.12	82%
南京文承苑	578,081,734.00	636,696,317.00	2014.12	98%
南京龙湖半岛	869,711,562.45	401,173,617.45	2014.09	84%
南京花语馨苑	481,498,874.00	146,341,966.00	2014.12	87%
南京莉湖春晓	344,258,821.00	811,890,193.00	2014.12	80%
蚌埠香堤荣府	21,295,092.00	48,176,466.00	2013.06	99%
蚌埠南山郦都	391,977,681.00	183,473,510.00	2015.09	63%
蚌埠云龙观邸	77,211,672.05	178,199,044.05	2016.06	63%
蚌埠锦绣香堤	751,932,596.00	589,239,914.00	2015.03	56%
蚌埠香榭兰庭	224,283,372.00	458,367,089.00	2014.12	60%
蚌埠西湖观邸	---	8,587,936.00	2015.08	15%
黄山莲花国际	---	33,175,343.00	2015.06	15%
徐州阿尔卡迪亚	154,853,757.66	165,878,066.66	2015.05	50%
徐州九里峰景	5,628,544.41	3,300,596.41	2013.12	93%
徐州文承苑	422,978,859.00	567,652,150.00	2015.05	66%
徐州云龙观邸	9,865,141.00	42,490,109.00	2015.06	29%
徐州香榭兰庭	529,557,480.00	1,058,913,406.00	2015.05	74%
临沂香醍荣府	447,367,019.00	388,074,511.00	2014.12	81%
临沂锦绣外滩	844,701,296.00	655,726,237.00	2014.12	57%
临沂花语馨苑	536,017,461.00	388,005,943.00	2015.08	84%
临沂会展花语	15,000,000.00	199,820,413.00	2015.06	52%

项目名称	期初余额	期末余额	预计最近一期竣工时间	预售比例
聊城阿尔卡迪亚	64,030,967.00	35,773,317.00	2014.09	98%
聊城阳光逸墅	398,429,143.00	9,265,906.00	2014.12	97%
聊城馨河郦舍	538,063,677.00	234,574,416.00	2014.08	60%
聊城水岸花语	191,788,930.00	318,008,370.00	2015.07	60%
邯郸阿尔卡迪亚	777,362,889.00	805,573,346.00	2015.06	89%
石家庄阿尔卡迪亚	330,674,768.00	479,994,636.00	2014.11	43%
沧州阿尔卡迪亚	354,713,162.80	435,073,334.66	2014.12	100%
沧州兰亭苑	5,496,572.00	8,891,772.00	2013.12	100%
沧州锦绣天地	2,105,544,962.00	1,455,929,369.70	2015.03	97%
廊坊豪邸坊	25,171,431.00	4,887,687.00	2013.12	97%
廊坊晓廊坊	197,302,438.92	258,465,387.92	2014.12	86%
廊坊阳光逸墅	3,957,000.00	6,965,000.00	2015.09	100%
廊坊格林郡府	327,032,442.17	511,984,510.00	2015.06	84%
廊坊香城郦舍	85,345,895.24	83,012,914.24	2016.08	93%
廊坊白鹭岛	66,390,057.00	198,879,797.00	2015.06	27%
廊坊塞纳荣府	186,905,516.00	172,803,866.52	2014.12	80%
廊坊花语馨苑	673,895,222.00	751,681,829.00	2014.12	97%
廊坊荣盛华府	269,532,666.00	439,552,903.00	2014.11	78%
廊坊四季花语	2,913,000.00	255,563,475.00	2015.03	60%
廊坊锦绣观邸	203,005,457.40	666,968,700.00	2014.12	48%
唐山湖畔郦舍	292,003,876.00	303,173,779.00	2015.08	32%
呼和浩特楠湖郦舍	602,146,473.00	840,224,564.00	2014.10	78%
盘锦香堤荣府	26,708,261.00	38,181,220.50	2014.09	31%
盘锦盛锦花都	35,655,569.50	67,033,708.00	2014.09	41%
沈阳爱家郦都	323,936,859.10	67,667,398.10	2015.10	70%
沈阳香缇澜山	142,345,430.00	29,143,036.00	2014.12	78%
沈阳幸福大道	101,188,153.00	124,120,742.00	2014.09	71%
沈阳盛京绿洲	129,639,704.00	167,395,229.00	2014.08	54%
沈阳紫提东郡	969,382,966.00	1,177,999,979.00	2014.12	79%
沈阳坤湖郦舍	304,322,934.00	102,175,892.00	2014.12	37%
沈阳锦绣天地	321,967,499.00	82,681,198.00	2016.12	43%
沈阳荣盛城	620,000.00	33,894,160.00	2016.05	34%

项目名称	期初余额	期末余额	预计最近一期竣工时间	预售比例
其他	113,942,497.34	119,634,230.16	---	---
合计	18,942,684,637.92	20,396,194,516.75		

*预售比例为已开盘未竣工项目当期已预售面积占可预售面积的比例。

已竣工仍挂账的预收款项为未达到收入确认条件的售房订金款。

23、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	16,222,941.21	328,673,948.55	333,304,173.47	11,592,716.29
二、职工福利费	475,913.66	24,251,951.53	24,568,672.78	159,192.41
三、社会保险费	708,640.86	32,118,435.46	32,443,764.25	383,312.07
四、住房公积金	57,833.06	9,640,324.04	9,597,054.23	101,102.87
六、其他	5,251,133.38	5,694,711.71	4,394,488.49	6,551,356.60
合计	22,716,462.17	400,379,371.29	404,308,153.22	18,787,680.24

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 5,694,711.71 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：2014 年 6 月末未发工资在 2014 年 7 月份发放。

24、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	3,713,183.77	4,811,620.58
营业税	178,821,713.18	397,685,233.74
企业所得税	849,161,603.85	914,464,250.55
个人所得税	6,908,715.37	7,168,733.05
城市维护建设税	14,599,754.42	27,473,436.17
土地增值税	85,665,573.59	132,133,092.50
土地使用税	3,113,179.72	4,643,170.32
教育费附加	10,434,199.74	20,979,570.50

水利基金	433,330.31	963,144.22
印花税	959,140.94	2,536,754.11
房产税	2,422,422.25	3,316,200.31
合计	1,156,232,817.14	1,516,175,206.05

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

无

25、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
预提借款利息	682,214.77	15,808,206.97
合计	682,214.77	15,808,206.97

应付利息说明

无

26、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	1,333,621,054.91	1,107,131,780.90
1 至 2 年	335,928,433.19	335,116,205.72
2 至 3 年	71,680,046.09	49,131,049.74
3 至 5 年	58,079,082.13	82,608,532.45
5 年以上	11,560,929.50	10,727,494.27
合计	1,810,869,545.82	1,584,715,063.08

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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
荣盛建设工程有限公司	598,525.28	100,736,846.50
合计	598,525.28	100,736,846.50

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位：元

单位名称	金额	未偿还原因
孙宝荣	75,910,000.00	借款
代收房本费用及维修基金	68,479,019.84	代收款
预提土地增值税	43,295,284.25	预提土地增值税
代收契税	36,277,976.65	代收契税
预提政府规费	30,199,245.75	预提政府规费
合计	254,161,526.49	

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位：元

单位名称	金额	性质或内容
预提土地增值税	167,025,379.61	预提土地增值税
预提前期及规费	149,538,757.22	预提费用
代收房本及维修基金	129,457,860.81	代收款
代收契税	120,899,661.28	代收款
山东金柱集团有限公司	100,000,000.00	合作款
合计	666,921,658.92	

27、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	6,979,833,546.00	5,676,081,546.00
1 年内到期的长期应付款	22,058,454.00	30,633,454.00
合计	7,001,892,000.00	5,706,715,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	3,768,380,000.00	2,314,370,000.00
保证借款	1,280,000,000.00	1,215,980,000.00
委托借款	1,931,453,546.00	2,145,731,546.00

合计	6,979,833,546.00	5,676,081,546.00
----	------------------	------------------

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
华馨国际信托有限公司-耿建明	2012年12月14日	2014年12月13日	人民币元	9.10%		780,000,000.00		
中投信托有限责任公司	2012年12月10日	2014年12月09日	人民币元	12.00%		580,000,000.00		
交通银行股份有限公司廊坊分行	2013年04月23日	2014年04月17日	人民币元	8.30%		550,000,000.00		
中国对外经济贸易信托有限公司	2013年05月22日	2015年05月21日	人民币元	10.75%		500,000,000.00		
国投信托有限公司	2013年01月07日	2015年01月07日	人民币元	10.50%		500,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	2,910,000,000.00	--	

一年内到期的长期借款说明：

一年内到期的长期借款中无逾期借款。

(3) 一年内到期的长期应付款

单位：元

借款单位	期限	初始金额	利率	应计利息	期末余额	借款条件
北京东方泰发股权投资中心（有限合伙）	2年	22,058,454.00			22,058,454.00	股东无息借款

一年内到期的长期应付款的说明

2012年12月10日，本公司与北京东方泰发股权投资中心（有限合伙）签订关于转让本公司控股子公司沧州荣盛股权的转让协议。转让后，本公司持有沧州荣盛51%股权，北京东方泰

发股权投资中心（有限合伙）出资2,205.8454万元，持有沧州荣盛40.26%股权。北京东方泰发股权投资中心（有限合伙）对沧州荣盛股权的持有期限为两年，持股期间，不参与沧州荣盛利润分配和日常经营管理，不会影响本公司对沧州荣盛的控制，根据此项协议及实质重于形式原则，将北京东方泰发股权投资中心（有限合伙）出资22,058,454.00元确认为长期应付款。本会计期间转入一年内到期核算。

28、长期借款

（1）长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	10,245,390,000.00	6,391,500,000.00
保证借款	120,000,000.00	500,000,000.00
委托借款	1,524,000,000.00	2,170,360,000.00
合计	11,889,390,000.00	9,061,860,000.00

长期借款分类的说明

无

（2）金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国长城资产管理公司石家庄办事处	2014年06月19日	2018年06月18日	人民币元	11.00%		1,350,000,000.00		
交通银行股份有限公司廊坊分行	2013年10月24日	2015年10月21日	人民币元	8.00%		690,000,000.00		
中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司	2014年02月17日	2016年02月16日	人民币元	11.20%		670,590,000.00		
中国信达资产管理	2014年01月23日	2016年01月21日	人民币元	11.20%		627,300,000.00		

股份有限 公司河北 省分公司								
中国民生 银行常州 支行	2013年07 月25日	2016年04 月25日	人民币元	6.46%		550,000,0 00.00		
合计	--	--	--	--	--	3,887,890 ,000.00	--	

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等

无

29、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元

单位	期限	初始金额	利率	应计利息	期末余额	借款条件
北京荣盛泰丰 股权投资中心 (有限合伙)	2年	24,046,200.00			24,046,200.00	项目合作
北京泰发富源 资产管理中心 (有限合伙)	2年	27,100,000.00			27,100,000.00	项目合作
芜湖歌斐鸿家 投资中心	2年	14,700,000.00			14,700,000.00	项目合作

(2) 长期应付款的说明

长期应付款中无应付融资租赁款。

长期应付款的说明：

2013年5月，本公司与北京荣盛泰丰股权投资中心（有限合伙）、湖南荣盛签订关于投资湖南荣盛股权的转让协议。转让后，本公司持有湖南荣盛90.60%股权，北京荣盛泰丰股权投资中心（有限合伙）出资940万元，持有湖南荣盛9.40%股权。北京荣盛泰丰股权投资中心（有限合伙）对湖南荣盛股权的持有期为两年，持股期间，不参与湖南荣盛日常经营管理，享有湖南荣盛收益的9.40%。北京荣盛泰丰股权投资中心（有限合伙）收购股权的同时，无偿向湖南荣盛提供人民币借款27,100,000.00元，借款期限为两年。

2013年6月，本公司与北京泰发富源资产管理中心（有限合伙）、湖南荣盛签订关于投

资湖南荣盛股权的转让协议。转让后，本公司持有湖南荣盛82.26%股权，北京泰发富源资产管理中心（有限合伙）出资834万元，持有湖南荣盛8.34%股权。北京泰发富源资产管理中心（有限合伙）对湖南荣盛股权的持有期为两年，持股期间，不参与湖南荣盛经营管理，享有湖南荣盛收益的8.34%。北京泰发富源资产管理中心（有限合伙）收购股权的同时，无偿向湖南荣盛提供人民币借款24,046,200.00元，借款期限为两年。

2013年本公司与芜湖歌斐资产管理有限公司、芜湖歌斐鸿家投资中心（有限合伙）、蚌埠置业签订关于蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司股权的转让协议，芜湖歌斐鸿家投资中心（有限合伙）以1,470万元从蚌埠置业收购蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司部分股权，收购后，蚌埠置业持有蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司51%股权，芜湖歌斐鸿家投资中心（有限合伙）持有蚌埠伟业49%股权，持有期间不参与蚌埠伟业经营管理，不享有蚌埠伟业收益。芜湖歌斐鸿家投资中心（有限合伙）收购股权的同时，向蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司提供人民币250,000,000.00元借款，借款期限为1年；提供人民币235,300,000.00元借款，借款期限为1.5年。根据协议约定，本公司将上述股东股权收购款转入长期应付款核算，借款按期限分别计入短期借款及长期借款。

30、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,891,567,099.00				2,201,771.00	2,201,771.00	1,893,768,870.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足3年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况：

自2013年8月6日起，公司进入了2009年股权激励计划第三个行权期。公司2009年股权激励计划第三期29名激励对象在报告期内行权2,201,771股，公司总股本增加2,201,771股。

31、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	1,332,165,589.78	17,835,257.41		1,350,000,847.19

其他资本公积	127,953,542.14	9,360,678.60		137,314,220.74
合计	1,460,119,131.92	27,195,936.01		1,487,315,067.93

资本公积说明

资本公积本期增加27,195,936.01元，其中：

(1) 以权益结算方式的股份支付增加9,360,678.60元；

(2) 本期收购长沙荣盛少数股东全部股权增加资本公积1,293,308.54元，蚌埠置业收购蚌埠筑家少数股东股权减少资本公积3,122,531.79元，收购黄山浩鼎丰股权增加资本公积2,522,493.19元；

(3) 本期股份支付的激励对象行权增加股本溢价17,141,987.48元。

32、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	504,755,412.69			504,755,412.69
任意盈余公积	868,935,438.09	180,727,339.51		1,049,662,777.60
合计	1,373,690,850.78	180,727,339.51		1,554,418,190.29

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

根据2014年4月16日荣盛发展2013年度股东大会决议，公司按2013年度实现净利润602,424,465.02元（母公司数）的30%提取任意盈余公积金，报告期共提取任意盈余公积180,727,339.51元。

33、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	6,233,395,237.88	--
调整后年初未分配利润	6,233,395,237.88	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,380,994,423.20	--
提取任意盈余公积	180,727,339.51	30.00%
应付普通股股利	378,545,806.00	
期末未分配利润	7,055,116,515.57	--

调整年初未分配利润明细：

1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。

- 2)、由于会计政策变更,影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正,影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

未分配利润说明,对于首次公开发行证券的公司,如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有,应明确予以说明;如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有,公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

不适用

34、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	10,150,637,970.78	7,544,936,109.66
其他业务收入	20,257,408.48	79,177,168.09
营业成本	6,837,136,874.67	4,917,323,790.83

(2) 主营业务(分行业)

单位: 元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	9,908,265,620.91	6,669,404,864.99	7,408,449,461.60	4,783,449,411.07
物业服务	67,876,203.87	74,444,704.05	53,087,424.89	60,659,681.65
酒店经营	93,570,686.47	19,942,153.75	83,399,223.17	16,271,582.03
其他行业	80,925,459.53	48,674,109.13		
合计	10,150,637,970.78	6,812,465,831.92	7,544,936,109.66	4,860,380,674.75

(3) 主营业务(分产品)

单位: 元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	9,908,265,620.91	6,669,404,864.99	7,408,449,461.60	4,783,449,411.07
物业服务	67,876,203.87	74,444,704.05	53,087,424.89	60,659,681.65
酒店经营	93,570,686.47	19,942,153.75	83,399,223.17	16,271,582.03

其他行业	80,925,459.53	48,674,109.13		
合计	10,150,637,970.78	6,812,465,831.92	7,544,936,109.66	4,860,380,674.75

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
河北省	2,633,346,383.46	1,819,803,480.49	2,918,165,913.47	1,789,298,930.22
山东省	2,240,939,309.29	1,456,126,215.59	1,405,319,754.85	951,442,237.47
江苏省	2,562,419,821.27	1,669,832,299.85	668,965,857.13	463,626,515.37
安徽省	1,068,243,580.43	715,032,748.81	1,062,497,768.62	649,116,709.18
湖南省	14,655,668.00	8,366,369.76	125,854,760.56	72,555,349.89
广东省	198,766,604.90	120,772,713.85	340,523,605.28	217,922,445.26
辽宁省	1,383,016,280.67	1,004,789,485.94	1,023,608,449.75	716,418,487.36
四川省	13,031,549.35	10,350,862.98		
北京市	36,218,773.41	7,391,654.65		
合计	10,150,637,970.78	6,812,465,831.92	7,544,936,109.66	4,860,380,674.75

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例
第一名	45,000,000.00	0.44%
第二名	17,551,700.00	0.17%
第三名	14,827,567.00	0.15%
第四名	8,615,890.00	0.08%
第五名	8,163,356.00	0.08%
合计	94,158,513.00	0.92%

营业收入的说明

无

35、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	519,860,014.58	389,189,780.15	营业收入的 5%或 3%
城市维护建设税	36,836,361.25	27,113,956.63	流转税的 5%或 7%
教育费附加	26,471,882.21	19,941,556.40	流转税的 4%或 5%

土地增值税	199,370,256.90	154,353,921.44	---
土地使用税	543,252.00		---
合计	783,081,766.94	590,599,214.62	--

营业税金及附加的说明

无

36、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	76,425,652.56	54,695,995.00
广告宣传费	90,741,905.11	64,627,790.38
销售代理费	32,952,937.33	7,307,293.16
营销用品	19,088,373.47	11,170,467.91
能源消耗费	13,000,542.87	9,458,472.90
折旧摊销费	10,585,117.92	11,916,940.18
其他	23,601,622.54	18,046,155.56
合计	266,396,151.80	177,223,115.09

37、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	182,443,250.15	114,718,496.05
差旅交通费	20,378,194.93	14,198,897.88
办公折旧费	71,111,892.52	54,747,362.90
股份支付	9,360,678.60	12,972,806.42
税金	25,893,097.91	28,169,603.48
业务招待费	27,515,420.62	20,012,355.58
其他	42,575,556.06	69,923,858.90
合计	379,278,090.79	314,743,381.21

38、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	34,981,075.38	33,141,942.23

减：利息收入	13,594,279.47	15,060,050.59
汇兑损益	2,986,076.23	-1,233,312.58
其他	22,511,751.05	8,759,527.06
合计	46,884,623.19	25,608,106.12

39、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,002,354.98	1,224,275.47
权益法核算的长期股权投资收益		-740,975.54
其他		88,876.69
合计	2,002,354.98	572,176.62

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
有限合伙企业	2,002,354.98	1,224,275.47	酒店公司与泰发基金收到有限合伙企业的利润分红同比增加
合计	2,002,354.98	1,224,275.47	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
中林所西南林权交易中心有限公司	0	-740,975.54	净利润发生变动
合计	0	-740,975.54	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明

投资收益汇回没有重大限制。

40、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、坏账损失	9,496,352.92	-2,263,950.32
合计	9,496,352.92	-2,263,950.32

41、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	253,464.68	275,640.23	253,464.68
其中：固定资产处置利得	253,464.68	275,640.23	253,464.68
政府补助	8,781,722.88	890,345.00	8,781,722.88
违约金	2,452,166.48	1,686,886.76	2,452,166.48
其他	9,404,550.23	3,487,274.46	9,404,550.23
合计	20,891,904.27	6,340,146.45	20,891,904.27

营业外收入说明

无

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
奖励款	8,781,722.88	890,345.00		
合计	8,781,722.88	890,345.00	--	--

42、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	41,064.12	12,060.24	41,064.12
其中：固定资产处置损失	41,064.12	12,060.24	41,064.12
对外捐赠	502,000.00		502,000.00
其他	5,851,825.41	1,272,369.91	5,851,825.41
合计	6,394,889.53	1,284,430.15	6,394,889.53

营业外支出说明：本期黄山公司清理前期购房违约支出增加。

43、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	449,398,668.08	417,804,666.63
递延所得税调整	-10,639,490.64	4,653,871.04
合计	438,759,177.44	422,458,537.67

44、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《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）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2号）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43号”）要求计算的每股收益如下：

1、计算结果

报告期利润	本期数		上期数	
	基本每股收益	稀释每股收益	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（I）	0.73	0.73	0.60	0.59
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	0.72	0.72	0.60	0.59

2、每股收益的计算过程

项目	序号	本期数	上期数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	1,380,994,423.20	1,118,965,913.63
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	9,995,197.72	3,547,610.73
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润	3=1-2	1,370,999,225.48	1,115,418,302.90
期初股份总数	4	1,891,567,099.00	1,871,799,700.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数	5	---	---
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6	2,201,771.00	10,213,800.00
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7	1.24	---
报告期因回购等减少的股份数	8	---	---
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9	---	---
报告期缩股数	10	---	---
报告期月份数	11	6	6

发行在外的普通股加权平均数（II）	$12=4+5+6 \times 7 \div 11-8 \times 9 \div 11-10$	1,892,021,109.50	1,874,271,866.67
因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数（I）	13		
基本每股收益（I）	$14=1 \div 12$	0.73	0.60
基本每股收益（II）	$15=3 \div 12$	0.72	0.60
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素	16		
所得税率	17	---	---
转换费用	18	---	---
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	19	4,217,354.48	27,659,400
稀释每股收益（I）	$20=[1+(16-18) \times (100\%-17)] \div (12+19)$	0.73	0.59
稀释每股收益（II）	$21=[3+(16-18) \times (100\%-17)] \div (12+19)$	0.72	0.59

（1）基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0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；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告期缩股数；M0报告期月份数；Mi为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

（2）稀释每股收益

稀释每股收益 = $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1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，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对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和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

45、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
存款利息收入	13,594,279.47
房本押金及契税	25,293,248.94
工程保证金	44,741,187.26
装修押金	1,749,247.51
代收水电费	-3,680,088.58
往来款项	266,500,183.31
其他	58,992,200.00
合计	407,190,257.91

收到的其他与经营活动有关的现金说明
无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
期间费用	395,084,495.37
土地投标保证金	1,373,371,104.40
往来款项	208,650,963.56
其他	35,185,282.58
合计	2,012,291,845.91

支付的其他与经营活动有关的现金说明
无

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收回预付的项目收购款	26,500,000.00
合计	26,500,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明
无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的项目收购款	462,104,225.00
合计	462,104,225.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明
无

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
银行汇票承兑款	141,600,000.00
合计	141,600,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明
无

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
银行承兑汇票款	303,000,000.00
银行贷款保证金	230,000,000.00
合计	533,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明
无

46、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	1,426,361,711.23	1,184,048,975.45
加：资产减值准备	9,496,352.92	-2,263,950.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	45,116,242.66	36,632,373.77

无形资产摊销	3,596,789.87	3,239,221.11
长期待摊费用摊销	14,668,462.86	17,509,955.83
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)	-212,400.56	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		-263,579.99
财务费用(收益以“-”号填列)	50,365,655.43	31,908,629.65
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,002,354.98	-572,176.62
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-14,255,107.51	15,966,154.97
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	3,615,616.87	-11,312,283.93
存货的减少(增加以“-”号填列)	-8,275,418,421.78	-7,757,820,700.31
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,069,728,565.30	749,928,469.82
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,053,601,796.99	1,752,992,698.31
其他	9,360,678.60	12,979,256.40
经营活动产生的现金流量净额	-1,605,976,412.10	-3,967,026,955.86
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	4,846,582,977.80	3,656,440,632.20
减: 现金的期初余额	4,481,199,667.84	3,867,755,571.96
现金及现金等价物净增加额	365,383,309.96	-211,314,939.76

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位: 元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:	--	--
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	100,786,664.26	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:	--	--

(3) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末数	期初数
一、现金	4,846,582,977.80	4,481,199,667.84
其中: 库存现金	109,055.92	244,543.33
可随时用于支付的银行存款	4,615,069,588.58	4,260,149,848.01
可随时用于支付的其他货币资金	231,404,333.30	220,805,276.50

三、期末现金及现金等价物余额	4,846,582,977.80	4,481,199,667.84
----------------	------------------	------------------

现金流量表补充资料的说明

无

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例	本企业最终控制方	组织机构代码
荣盛控股股份有限公司	控股股东	股份有限公司	河北廊坊	杨小青	*	32,200	38.59%	38.59%	耿建明	74151093X

本企业的母公司情况的说明

*对建筑业、工程设计业、房地产业建材制造业、金属制造业、卫生业、金融、保险业、采矿业的投资。

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
南京置业	控股子公司	有限责任公司	南京	刘金山	房地产开发与经营	100,000,000	100.00%	100.00%	78067791-9
徐州荣盛	控股子公司	有限责任公司	徐州	赵亚新	房地产开发与经营	50,000,000	100.00%	100.00%	78496176-5
河北荣盛	控股子公司	有限责任公司	石家庄	宋景欣	房地产开发与经营	50,000,000	100.00%	100.00%	79548082-8
盛远房产	控股子公司	有限责任公司	廊坊	张文革	房地产开发与经营	10,000,000	100.00%	100.00%	66655876-4
荣盛酒店	控股子公司	有限责任公司	廊坊	鲍丽洁	酒店经营	20,000,000	100.00%	100.00%	67467561-0
蚌埠置业	控股子公司	有限责任公司	蚌埠	任东浩	房地产开发与经营	50,000,000	100.00%	100.00%	68497746-0
荣盛沈阳	控股子公司	有限责任公司	沈阳	台文献	房地产开发与经营	100,000,000	100.00%	100.00%	68747716-2
荣盛实业	控股子公司	有限责任公司	廊坊	谷永军	园林设	200,000,	100.00%	100.00%	68928565

	司	公司			计、装修、 安装	000			-8
荣盛香港	控股子公司	有限责任 公司	香港	刘山	房地产开 发与经营	21139940 0	100.00%	100.00%	51007532 -000-08- 11-A
荣盛广东	控股子公司	有限责任 公司	湛江	林琴	房地产开 发与经营	30,000,0 00	100.00%	100.00%	69646174 -4
荣盛中天	控股子公司	有限责任 公司	沈阳	台文献	房地产开 发与经营	1,450,00 0,000	73.52%	73.52%	69651747 X
荣盛富翔	控股子公司	有限责任 公司	临沂	陈正柏	房地产开 发与经营	100,000, 000	79.00%	79.00%	69809249 -5
常州上元 置业	控股子公司	有限责任 公司	常州	苏军	房地产开 发与经营	30,000,0 00	100.00%	100.00%	55116608 -2
唐山荣盛	控股子公司	有限责任 公司	唐山	尚中卫	房地产开 发与经营	50,000,0 00	100.00%	100.00%	55185141 8
呼和浩特 荣盛	控股子公司	有限责任 公司	呼和浩特	翟学刚	房地产开 发与经营	30,000,0 00	100.00%	100.00%	55284342 -8
秦皇岛荣 盛	控股子公司	有限责任 公司	秦皇岛	姜明时	房地产开 发与经营	30,000,0 00	100.00%	100.00%	55448685 -8
泰发基金	控股子公司	有限责任 公司	北京	刘令	投资基金	100,000, 000	100.00%	100.00%	56210077 -5
湖南荣盛	控股子公司	有限责任 公司	长沙	张大海	房地产开 发与经营	100,000, 000	82.26%	82.26%	56354410 8
盘锦荣盛	控股子公司	有限责任 公司	盘锦	唐旭东	房地产开 发与经营	50,000,0 00	100.00%	100.00%	56759270 -5
聊城荣盛	控股子公司	有限责任 公司	聊城	高传江	房地产开 发与经营	100,000, 000	100.00%	100.00%	58042956 -6
沧州荣盛	控股子公司	有限责任 公司	沧州	谢金永	房地产开 发与经营	54,790,0 00	100.00%	100.00%	58099804 -8
廊坊荣丰	控股子公司	有限责任 公司	廊坊	祁兵	房地产开 发与经营	50,000,0 00	100.00%	100.00%	58243012 -2
沈阳锦绣 天地	控股子公司	有限责任 公司	沈阳	台文献	房地产开 发与经营	20,000,0 00	100.00%	100.00%	59411430 -3
廊坊商盛	控股子公司	有限责任 公司	廊坊	李万乐	商业管理	5,000,00 0	100.00%	100.00%	05099931 -8
蚌埠伟业	控股子公司	有限责任 公司	蚌埠	任东浩	房地产开 发与经营	50,000,0 00	100.00%	100.00%	05445602 -X
南京新探 索	控股子公司	有限责任 公司	南京	刘金山	商品房销 售代理；	10,000,0 00	100.00%	100.00%	05327677 -2

					房地产营销策划；房产中介				
临沂荣盛	控股子公司	有限责任公司	临沂	陈正柏	房地产开发与销售；物业管理	50,000,000	100.00%	100.00%	05902982-8
成都荣盛	控股子公司	有限责任公司	成都	王建新	房地产开发与经营；房屋租赁	50,000,000	100.00%	100.00%	06009194-4
成都伟业	控股子公司	有限责任公司	成都	王建新	房地产开发与经营；房屋租赁	50,000,000	100.00%	100.00%	06007411-6
沈阳新地标	控股子公司	有限责任公司	沈阳	台文献	房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁	50,000,000	100.00%	100.00%	07150664-X
蚌埠嘉业	控股子公司	有限责任公司	蚌埠	任东浩	房地产开发与经营	50,000,000	100.00%	100.00%	07721477-9
神农架荣盛	控股子公司	有限责任公司	神农架	李涛	房地产开发；酒店投资；旅游产品开发	50,000,000	100.00%	100.00%	09498458-0
涿州荣丰	控股子公司	有限责任公司	涿州	耿建富	房地产开发与销售	50,000,000	100.00%	100.00%	09306596-0
宜兴公司	控股子公司	有限责任公司	宜兴	李喜林	文化旅游项目的投资；房地产的开发与经营	10,000,000	50.00%	50.00%	08843565-7
荣盛物业	控股子公司	有限责任公司	廊坊	张文革	物业服务	5000000	100.00%	100.00%	60114349-6
荣盛设计	控股子公司	有限责任公司	廊坊	张东	设计、施工	4000000	100.00%	100.00%	715819351
长沙荣盛	控股子公司	有限责任公司	长沙	张大海	房地产开发与经营	30,000,000	100.00%	100.00%	779011597
济南铭翰	控股子公	有限责任	济南	马晓伟	房地产开	30,000,0	100.00%	100.00%	6846484-

	司	公司			发与销售	00			X
荣盛开发	控股子公司	有限责任公司	廊坊	耿建富	房地产开发	30,000,000	100.00%	100.00%	69465614-2
成都中林	控股子公司	有限责任公司	成都	王建新	房地产开发	120,000,000	64.17%	64.17%	55357593-9
愉景地产	控股子公司	有限责任公司	廊坊	冯全玉	房地产开发	57,030,300	65.00%	65.00%	77275311-7
凯恩置业	控股子公司	有限责任公司	临沂	陈正柏	房地产开发	20,000,000	90.00%	90.00%	56523136-7
黄山浩鼎丰	控股子公司	有限责任公司	黄山	沈瑞林	房地产开发	30,000,000	100.00%	100.00%	67090859-5
济南荣恩	控股子公司	有限责任公司	济南	马晓伟	房地产开发	18,000,000	100.00%	100.00%	08403742-4
秦皇岛盛泽	控股子公司	有限责任公司	秦皇岛	姜明时	房地产开发	388,210,000	100.00%	100.00%	08726978-1

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
中林所西南林权交易中心有限公司	有限责任公司	成都	吴汝川	林权交易；活立木交易；林业企业投融资咨询服务；森林碳汇交易；林权托管服务；林权交易咨询、培训。	50000000	20.00%	20.00%	联营公司	55107217-4

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
---------	--------	--------

荣盛建设工程有限公司	本公司股东	71312037-9
------------	-------	------------

本企业的其他关联方情况的说明

无

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
荣盛建设工程有限公司	提供劳务	市场价格	400,606,610.14	5.32%	186,479,990.14	3.36%

(2) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
耿建明	本公司	100,000,000.00	2013年12月21日	2014年12月20日	否
耿建明	本公司	10,000,000.00	2013年12月07日	2014年12月06日	否
耿建明	香港荣盛	338,404,000.00	2014年06月21日	2015年06月20日	否
荣盛控股	河北荣盛	927,300,000.00	2014年01月23日	2016年01月21日	否
荣盛控股	蚌埠置业	700,000,000.00	2014年03月27日	2015年09月27日	否
荣盛控股	聊城荣盛	391,800,000.00	2014年04月18日	2016年04月17日	否

关联担保情况说明

无

(3) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
耿建明	780,000,000.00	2012年12月14日	2014年12月13日	年利率9.10%
拆出				

(4) 其他关联交易

报告期通过金融机构向关联方委托借款如下：

关联方	借入金额	起始日	到期日	说明
荣盛建设工程有限公司	177,020,000.00	2013/11/22	2015/3/19	交通银行廊坊分行
荣盛建设工程有限公司	323,500,000.00	2014/3/5	2014/8/28	中国农业银行香河县支行
荣盛建设工程有限公司	380,000,000.00	2014/4/11	2015/10/8	中国农业银行香河县支行
荣盛建设工程有限公司	430,000,000.00	2014/6/19	2015/6/15	交通银行廊坊分行
小计	1,310,520,000.00			
荣盛控股股份有限公司	110,990,000.00	2012/10/11	2014/9/8	北京银行股份有限公司
荣盛控股股份有限公司	690,000,000.00	2013/10/24	2015/10/21	交通银行廊坊分行
荣盛控股股份有限公司	334,000,000.00	2013/12/20	2015/12/17	交通银行廊坊分行
荣盛控股股份有限公司	303,202,000.00	2013/3/22	2015/3/10	廊坊银行开发区支行
荣盛控股股份有限公司	550,000,000.00	2013/4/23	2015/4/17	交通银行廊坊分行
荣盛控股股份有限公司	600,000,000.00	2014/4/29	2015/4/28	交通银行廊坊分行
荣盛控股股份有限公司	400,000,000.00	2014/4/2	2015/3/31	中国农业银行香河县支行
荣盛控股股份有限公司	120,000,000.00	2014/4/11	2016/4/8	中国农业银行香河县支行
荣盛控股股份有限公司	500,000,000.00	2014/4/17	2015/4/16	廊坊银行开发区支行
荣盛控股股份有限公司	200,000,000.00	2014/6/17	2015/6/15	中国农业银行香河县支行
小计	3,808,192,000.00			
合计	5,118,712,000.00			

6、关联方应收应付款项

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款	荣盛建设工程有限公司	194,688,846.38	128,729,665.91
其他应付款	荣盛建设工程有限公司	598,525.28	100,736,846.50

九、股份支付

1、股份支付总体情况

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	16,362,910.00
公司本期行权的各项权益工具总额	2,201,800.00
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	8.68 元/股, 2014-7-1 至 2014-8-6
公司期末其他权益工具行权价格的范围和	无

合同剩余期限	
--------	--

股份支付情况的说明

无

2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	公司第三届董事会第四十八次会议决议
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	最新取得的可行权职工人数变动等后续信息
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	182,422,158.40
以权益结算的股份支付确认的费用总额	182,422,158.40

以权益结算的股份支付的说明

无

3、股份支付的修改、终止情况

2014年6月公司实施2013年度分红方案，每10股分派现金股利2.00元（含税），实施后，相应行权价格由8.88元/股调整为8.68元/股。

十、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止2014年6月30日，本公司无重大对外诉讼事项。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截止2014年6月30日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为1,119,937.31万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此项担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

其他或有负债及其财务影响

截止2014年6月30日止，本公司将自有固定资产和开发项目用于抵押取得的借款余额为1,544,003.30万元。

除了以上已披露的或有事项外，本公司无其他需要披露的或有事项。

十一、承诺事项

1、重大承诺事项

在报告日，未计入本公司资产负债表的承诺事项如下：

已签约但尚未于财务报表中确认的购建资产承诺	期末数（万元）
工程款	1,345,786.72
土地款	195,377.27
合计	1,541,163.99

2、前期承诺履行情况

截止2014年6月30日，公司尚有已签合同(主要为建安与土地合同)未付的约定资本项目支出共计人民币1,541,163.99万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，按合同支付。

十二、其他重要事项

截止2014年6月30日本公司股东耿建明、荣盛控股股份有限公司、荣盛建设工程有限公司将持有的本公司限售流通股用于质押的股数分别为16,550万股、70,767万股、28,000万股。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款	67,029,995.41	100.00%	5,496,594.83	8.20%	50,907,680.74	100.00%	5,037,075.48	9.89%
组合小计	67,029,995.41	100.00%	5,496,594.83	8.20%	50,907,680.74	100.00%	5,037,075.48	9.89%
合计	67,029,995.41	---	5,496,594.83	---	50,907,680.74	---	5,037,075.48	---

应收账款种类的说明

无

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	58,430,553.08	5.00%	2,921,527.65	41,139,415.67	5.00%	2,056,970.78
1 年以内小计	58,430,553.08	5.00%	2,921,527.65	41,139,415.67	5.00%	2,056,970.78
1 至 2 年	458,971.21	10.00%	45,897.11	398,288.16	10.00%	39,828.82
2 至 3 年	7,755,327.49	30.00%	2,326,598.25	8,773,562.89	30.00%	2,632,068.87
3 年以上	365,143.63	50.00%	182,571.82	576,414.02	50.00%	288,207.01
3 至 4 年	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
4 至 5 年	365,143.63	50.00%	182,571.82	576,414.02	50.00%	288,207.01
5 年以上	20,000.00	100.00%	20,000.00	20,000.00	100.00%	20,000.00
合计	67,029,995.41	--	5,496,594.83	50,907,680.74	--	5,037,075.48

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

无

(3) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
第一名	非关联方	20,000,000.00	1年以内	29.84%
第二名	非关联方	6,078,000.00	1年以内	9.07%
第三名	非关联方	5,000,000.00	2-3年	7.46%
第四名	非关联方	1,500,000.00	2-3年	2.24%
第五名	非关联方	1,300,000.00	1年以内	1.93%
合计	--	33,878,000.00	--	50.54%

(4) 不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0.00 元。

(5) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

本期未发生以应收款项为标的进行证券化的情况。

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	20,100,395,051.26	99.48%			18,866,609,368.62	99.51%		
按组合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	102,913,765.03	0.51%	22,683,435.05	22.04%	91,337,072.98	0.48%	16,304,321.35	17.85%
组合小计	102,913,765.03	0.51%	22,683,435.05	22.04%	91,337,072.98	0.48%	16,304,321.35	17.85%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,211,987.30	0.01%			1,470,018.36	0.01%		
合计	20,204,520,803.59	--	22,683,435.05	--	18,959,416,459.96	--	16,304,321.35	--

其他应收款种类的说明

无

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
唐山荣盛	3,972,435,711.92			无风险
沈阳新地标	2,914,424,934.70			无风险
荣盛广东	2,464,936,263.82			无风险
荣盛沈阳	1,407,494,859.02			无风险
盘锦荣盛	969,636,210.81			无风险
秦皇岛荣盛	863,151,431.96			无风险
济南铭翰	572,913,094.20			无风险
沈阳锦绣天地	525,198,182.32			无风险
湖南荣盛	508,919,217.02			无风险
荣盛物业	428,657,946.62			无风险
南京六合经济开发区管理委员会财政局	500,000,000.00			无风险
长沙荣苑	415,776,095.00			无风险
南京置业	388,655,829.67			无风险
盛远房产	376,389,436.28			无风险
济南荣恩	328,778,522.50			无风险
宜兴公司	300,100,000.00			无风险
成都荣盛	298,866,934.15			无风险
常州荣盛上元	290,431,604.16			无风险
湛江荣发	222,659,089.30			无风险
香河香城丽景	210,729,034.33			无风险
黄山浩鼎丰	197,633,398.69			无风险
长沙荣湘	187,712,000.00			无风险
成都伟业	171,892,633.15			无风险
荣盛开发	171,841,968.75			无风险
香河香城荣韵	170,216,107.33			无风险
呼和浩特荣盛	122,343,549.90			无风险
蚌埠嘉业	100,344,842.47			无风险
香河县城镇房地产综合开发有限公司	100,000,000.00			无风险
廊坊市土地储备交	100,000,000.00			无风险

易中心				
香河现代产业园农村财务结算中心	80,430,000.00			无风险
荣盛酒店	73,257,419.85			无风险
廊坊市国开兴安投资有限公司	60,000,000.00			无风险
香河县土地开发整理服务中心	53,522,089.00			无风险
沈阳市皇姑区财政局预算外财力专户	50,160,000.00			无风险
香河香城香榭	45,984,527.55			无风险
香河县收费管理局	42,252,800.00			无风险
北京产权交易所有限公司	40,000,000.00			无风险
霸州市盛强新农村房地产开发有限公司	40,000,000.00			无风险
聊城荣盛	34,265,689.37			无风险
聊城市国库收付中心	34,105,001.68			无风险
廊坊市小廊坊拆迁安置补偿款	30,398,666.00			无风险
南京盛泰	29,119,800.00			无风险
廊坊商贸企业有限公司	25,000,000.00			无风险
廊坊愉景地产	24,965,463.60			无风险
廊坊市安次区财政局	20,000,000.00			无风险
黄山市黄山区财政局综合科	20,000,000.00			无风险
香河县新华街道办事处	14,925,000.00			无风险
廊坊市人民政府清欠办公室	13,330,000.00			无风险
邯郸市建筑业管理办公室	13,135,646.50			无风险
聊城市物业管理协会	10,199,241.00			无风险

廊坊荣丰	10,130,227.26			无风险
中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	9,025,811.20			无风险
神农架荣盛	5,000,000.00			无风险
廊坊市广阳区小廊坊社区居民委员会	5,000,000.00			无风险
荣盛酒店	8,934,632.50			无风险
廊坊市安次建设集团有限公司	3,950,000.00			无风险
北京景程	3,037,838.90			无风险
香河县规范村庄工作指挥中心	3,000,000.00			无风险
聊城市财政局国库科	2,714,899.17			无风险
南京六合土地中心	2,637,163.59			无风险
北京泰发基金	2,582,853.02			无风险
邯郸市清理建设领域拖欠工程款和农民工工资领导小组办公室	2,480,755.00			无风险
霸州市建设局	2,139,980.00			无风险
聊城市房管局	1,517,000.00			无风险
香河县农村社会养老保险事业管理处	1,053,648.00			无风险
合计	20,100,395,051.26		--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	42,610,136.42	5.00%	2,130,506.82	57,293,041.15	5.00%	2,864,652.06
1 年以内小计	42,610,136.42	5.00%	2,130,506.82	57,293,041.15	5.00%	2,864,652.06

1 至 2 年	27,376,167.58	10.00%	2,737,616.76	18,902,357.31	10.00%	1,890,235.73
2 至 3 年	17,892,840.31	30.00%	5,367,852.09	1,278,839.67	30.00%	383,651.90
3 年以上	5,174,322.68	50.00%	2,587,161.34	5,394,106.37	50.00%	2,697,053.18
3 至 4 年	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
4 至 5 年	5,174,322.68	50.00%	2,587,161.34	5,394,106.37	50.00%	2,697,053.18
5 年以上	9,860,298.04	100.00%	9,860,298.04	8,468,728.48	100.00%	8,468,728.48
合计	102,913,765.03	--	22,683,435.05	91,337,072.98	--	16,304,321.35

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
荣盛香港	868,291.32			无风险
荣盛实业	343,695.98			无风险
合计	1,211,987.30		--	--

(2) 金额较大的其他应收款的性质或内容

无

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
唐山荣盛	关联方	3,972,435,711.92	1-2 年	19.66%
沈阳新地标	关联方	2,914,424,934.70	1-2 年	14.42%
荣盛广东	关联方	2,464,936,263.82	1-2 年	12.20%
荣盛沈阳	关联方	1,407,494,859.02	1-2 年	6.97%
盘锦荣盛	关联方	969,636,210.81	1-2 年	4.80%

合计	--	11,728,927,980.27	--	58.05%
----	----	-------------------	----	--------

(4) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
唐山荣盛	关联方	3,972,435,711.92	19.66%
沈阳新地标	关联方	2,914,424,934.70	14.42%
荣盛广东	关联方	2,464,936,263.82	12.20%
荣盛沈阳	关联方	1,407,494,859.02	6.97%
盘锦荣盛	关联方	969,636,210.81	4.80%
秦皇岛荣盛	关联方	863,151,431.96	4.27%
济南铭翰	关联方	572,913,094.20	2.84%
沈阳锦绣天地	关联方	525,198,182.32	2.60%
湖南荣盛	关联方	508,919,217.02	2.52%
荣盛物业	关联方	428,657,946.62	2.12%
长沙荣苑	关联方	415,776,095.00	2.06%
南京置业	关联方	388,655,829.67	1.92%
盛远房产	关联方	376,389,436.28	1.86%
济南荣恩	关联方	328,778,522.50	1.63%
宜兴公司	关联方	300,100,000.00	1.49%
成都荣盛	关联方	298,866,934.15	1.48%
常州荣盛上元	关联方	290,431,604.16	1.44%
湛江荣发	关联方	222,659,089.30	1.11%
黄山浩鼎丰	关联方	197,633,398.69	0.98%
长沙荣湘	关联方	187,712,000.00	0.93%
成都伟业	关联方	171,892,633.15	0.85%
荣盛开发	关联方	171,841,968.75	0.85%
呼和浩特荣盛	关联方	122,343,549.90	0.61%
蚌埠嘉业	关联方	100,344,842.47	0.50%
荣盛酒店	关联方	73,257,419.85	0.36%
聊城荣盛	关联方	34,265,689.37	0.17%
南京盛泰	关联方	29,119,800.00	0.14%
愉景地产	关联方	24,965,463.60	0.12%
廊坊荣丰	关联方	10,130,227.26	0.05%

神农架荣盛	关联方	5,000,000.00	0.02%
荣盛酒店	关联方	8,934,632.50	0.04%
北京景程	关联方	3,037,838.90	0.02%
泰发基金	关联方	2,582,853.02	0.01%
荣盛香港	关联方	754,881.32	
荣盛实业	关联方	343,695.98	
合计	--	18,393,586,258.21	91.04%

(5) 不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0.00 元。

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
荣盛物业	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100.00%	100.00%				
荣盛设计	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00%	100.00%				
南京置业	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00%	100.00%				
徐州荣盛	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00%	100.00%				
河北荣盛	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00%	100.00%				
盛远地产	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00%	100.00%				
长沙荣盛	成本法	55,500,000.00	40,500,000.00	15,000,000.00	55,500,000.00	100.00%	100.00%				
荣盛酒店	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100.00%	100.00%				
蚌埠置业	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00%	100.00%				

荣盛实业	成本法	200,000,000.00	10,000,000.00	190,000,000.00	200,000,000.00	100.00%	100.00%				
沈阳荣盛	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00%	100.00%				
济南铭翰	成本法	29,976,358.60	29,976,358.60		29,976,358.60	100.00%	100.00%				
荣盛香港	成本法	262,155,684.73	241,829,240.73	20,326,444.00	262,155,684.73	100.00%	100.00%				
荣盛开发	成本法	580,682,121.00	580,682,121.00		580,682,121.00	100.00%	100.00%				
荣盛广东	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	100.00%	100.00%				
荣盛富翔	成本法	79,000,000.00	79,000,000.00		79,000,000.00	79.00%	79.00%				
沈阳中天	成本法	1,210,853,297.96	1,210,853,297.96		1,210,853,297.96	73.52%	73.52%				
常州公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	100.00%	100.00%				
唐山荣盛	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00%	100.00%				
呼和浩特荣盛	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	100.00%	100.00%				
秦皇岛荣盛	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	100.00%	100.00%				
泰发基金	成本法	100,000,000.00	30,000,000.00	70,000,000.00	100,000,000.00	100.00%	100.00%				
湖南荣盛	成本法	82,260,000.00	82,260,000.00		82,260,000.00	82.26%	82.26%				
成都中林	成本法	76,329,463.08	76,329,463.08		76,329,463.08	64.17%	64.17%				
盘锦荣盛	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00%	100.00%				
聊城荣盛	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00%	100.00%				
沧州荣盛	成本法	74,754,364.27	74,754,364.27		74,754,364.27	100.00%	100.00%				
廊坊荣丰	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00%	100.00%				

廊坊商盛	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100.00%	100.00%				
沈阳锦绣天地	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100.00%	100.00%				
蚌埠伟业	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00%	100.00%				
南京新探索	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00%	100.00%				
临沂荣盛	成本法	50,000,000.00	30,000,000.00	20,000,000.00	50,000,000.00	100.00%	100.00%				
愉景地产	成本法	150,969,863.00	150,969,863.00		150,969,863.00	65.00%	65.00%				
成都荣盛	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00%	100.00%				
成都伟业	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00%	100.00%				
沈阳新地标	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00%	100.00%				
蚌埠嘉业	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00%	100.00%				
涿州荣丰	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100.00%	100.00%				
神农架荣盛	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100.00%	100.00%				
黄山浩鼎丰	成本法	94,790,683.49		94,790,683.49	94,790,683.49	100.00%	100.00%				
济南荣恩	成本法	18,000,000.00		18,000,000.00	18,000,000.00	100.00%	100.00%				
宜兴公司	成本法	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00	50.00%	50.00%				
中林所西南林权交易中心有限公司	权益法	10,000,000.00	7,917,238.35		7,917,238.35	20.00%	20.00%				
合计	---	4,221,271,836.13	3,686,071,946.99	533,117,127.49	4,219,189,074.48	---	---	---			

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	748,803,086.00	2,599,882,158.70
其他业务收入	9,700.00	
合计	748,812,786.00	2,599,882,158.70
营业成本	487,987,833.89	1,695,092,485.31

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	748,803,086.00	487,749,118.41	2,599,882,158.70	1,695,092,485.31
合计	748,803,086.00	487,749,118.41	2,599,882,158.70	1,695,092,485.31

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	748,803,086.00	487,749,118.41	2,599,882,158.70	1,695,092,485.31
合计	748,803,086.00	487,749,118.41	2,599,882,158.70	1,695,092,485.31

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
河北省	638,373,602.00	425,882,734.74	2,018,787,499.70	1,336,057,606.30
山东省	95,619,171.00	41,730,835.24	546,135,501.00	336,454,152.90
江苏省	6,833,250.00	11,925,198.40	30,478,056.00	17,452,700.89
安徽省	7,977,063.00	8,210,350.03	4,481,102.00	5,128,025.22
合计	748,803,086.00	487,749,118.41	2,599,882,158.70	1,695,092,485.31

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第一名	45,000,000.00	6.01%
第二名	17,551,700.00	2.34%
第三名	4,832,537.00	0.65%
第四名	3,265,057.00	0.44%
第五名	3,106,511.00	0.41%
合计	73,755,805.00	9.85%

营业收入的说明

无

5、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		-740,975.54
其他		9,589.04
合计		-731,386.50

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
中林所西南林权交易中心有限公司		-740,975.54	根据当期利润计算
合计		-740,975.54	---

投资收益的说明

其他投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
银行理财产品	---	9,589.04	分配利得
合计	---	9,589.04	

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-14,144,017.21	372,677,012.00
加：资产减值准备	6,838,633.06	8,240,726.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,662,047.14	19,489,864.53
无形资产摊销	2,458,914.89	2,161,069.06
长期待摊费用摊销	7,557,456.20	7,523,729.41
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）	-222,754.95	-60,444.35
财务费用（收益以“-”号填列）	11,471,782.10	6,178,518.30
投资损失（收益以“-”号填列）		731,386.50
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,712,288.08	2,225,727.61
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,010,851,112.15	563,570,034.04
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-293,281,637.80	-5,491,868,725.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,285,557,487.27	3,071,081,649.07
其他	9,360,678.60	12,979,256.40
经营活动产生的现金流量净额	2,020,695,189.07	-1,425,070,195.51
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,169,531,100.14	651,843,593.72
减：现金的期初余额	486,635,078.43	1,048,050,006.49
现金及现金等价物净增加额	682,896,021.71	-396,206,412.77

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	212,400.56	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	8,781,722.88	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,502,891.30	

其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
减：所得税影响额	3,723,821.60	
少数股东权益影响额（税后）	777,995.42	
合计	9,995,197.72	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

2、境内外会计准则下会计数据差异

(1)同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,380,994,423.20	1,118,965,913.63	11,990,618,643.79	10,958,772,319.58
按国际会计准则调整的项目及金额				

(2)同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,380,994,423.20	1,118,965,913.63	11,990,618,643.79	10,958,772,319.58
按境外会计准则调整的项目及金额				

(3)境内外会计准则下会计数据差异原因说明

无

3、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.85%	0.73	0.73
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.76%	0.72	0.72

4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额 (或本期金额)	期初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
预付账款	3,790,735,912.98	6,339,736,106.82	-40.21%	主要原因是办理完土地证转入存货。
其他应收款	6,747,877,198.51	5,017,566,641.36	34.49%	主要原因是报告期内土地投标保证金增加。
长期股权投资	179,191,634.61	94,855,888.24	88.91%	主要原因是报告期内对外投资增加。
其他非流动资产	73,500,000.00	350,000,000.00	-79.00%	主要原因收购完成股权收购,此款项款转投资款。
应付票据	403,000,000.00	141,600,000.00	184.60%	主要原因是报告期内采用承兑汇票付款结算工程款增多。
应付利息	682,214.77	15,808,206.97	-95.68%	主要原因是本期支付上年预提借款利息。
长期借款	11,889,390,000.00	9,061,860,000.00	31.20%	主要原因是本期贷款融资增加。
长期应付款	65,846,200.00	123,946,200.00	-46.88%	主要原因是归还部分股东无息借款。
营业收入	10,170,895,379.26	7,624,113,277.75	33.40%	主要原因是经营规模扩大,结转销售面积增加。
营业成本	6,837,136,874.67	4,917,323,790.83	39.04%	主要原因是经营规模扩大,结转销售面积增加。
营业税金及附加	783,081,766.94	590,599,214.62	32.59%	主要原因是报告期收入增加,相应计提税金增加。
销售费用	266,396,151.80	177,223,115.09	50.32%	主要原因是在售项目增加、推广力度加大、品牌投入增加,销售费用相应增加。
财务费用	46,884,623.19	25,608,106.12	83.09%	主要原因是报告期末资本化的借款费用比去年同期增加。
资产减值损失	9,496,352.92	-2,263,950.32	519.46%	主要原因是应收账款、其他应收款计提的坏账准备增加。
投资收益	2,002,354.98	572,176.62	249.95%	主要原因是报告期取得成本法核算长期股权投资分红增加。
营业外收入	20,891,904.27	6,340,146.45	229.52%	主要原因是违约金收入、政府补助等的增加。
营业外支出	6,394,889.53	1,284,430.15	397.88%	主要原因是本期黄山公司清理前期购房违约支出增加。
少数股东损益	45,367,288.03	65,083,061.82	-30.29%	主要原因是归属于少数股东的净利润减少。

第十节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人签名的公司2014年半年度报告；
- 二、载有法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告；
- 三、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本的正本及公告的原件；
- 四、其他相关资料。

荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人： 耿建明

二〇一四年八月十八日