证券时报
Disclosure 信息披露
2015年8月5日 星期三
zqsb@stcn.com (0755)83501750
B14

（上接B13版）

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

承诺履行情况说明：

（1）2009年度归属于母公司净利润情况

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

（2）2009年至2011年归属于母公司净利润实现情况

公司2009年至2011年实现归属于母公司所有者的净利润为1,462,956,156.62元，已完成2009年-2011年实现归属于母公司所有者的净利润总计不低于53,981.73万元的承诺。

（3）项目利润完成情况

截至2011年12月31日，公司各项目的开发和销售情况如下：

项目	开发和销售情况
和园项目	销售比例已达90%以上
公园东项目	已预售，预计2012年12月交付
南部商务区	土建工程已完成，正在进行内装修，尚未取得预售许可证
陈婆渡项目	销售比例已达90%以上
欢乐高层	尚未动工
加州阳光	销售比例已达90%以上
钱江新城项目	已完成主体结构的竣工验收工作，尚未取得预售许可证。
荣安尚湖中央花园一期	销售比例已达90%以上
荣安尚湖中央花园二期	2011年交付，销售比例未达到90%

截至2011年12月31日，公司开发的荣安和院项目、荣安尚湖中央花园一期、荣安花园项目、陈婆渡项目（荣安琴湾）销售面积已达到项目总建筑面积的90%以上，实际完成项目利润467,022,379.00元，该等项目《业绩补偿协议》利润预测数170,855,083.60元，项目利润实际完成数超过预测数296,167,295.40元。

三、发行人股本结构及前十名股东持股情况

（一）截至2015年3月31日公司股本结构

股份类型	股份数量（股）	占总股本比例（%）
1、有限售条件的流通股合计	838,755,079	79.03
其中：国有法人股	0.00	0.00
其他内资持股	738,469,425	69.58
2、无限售条件的流通股份合计	222,552,416	20.97
3、股份总数	1,061,307,495	100.00

（二）发行人前十大股东持股情况

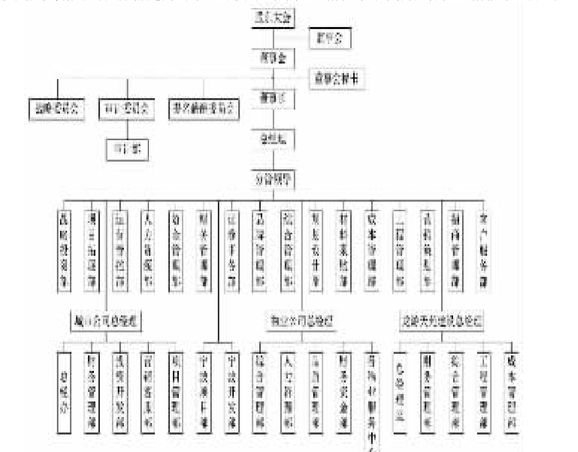
截至2015年3月31日，公司前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股数量（股）	持股比例（%）	限售股份数量	质押或冻结的股份数量
1	荣安集团股份有限公司	境内非国有法人	728,000,000	68.59	728,000,000	648,870,000
2	王怡心	境内自然人	100,000,000	9.42	100,000,000	–
3	深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	63,667,851	6.00	–	53,667,851
4	深圳市胜启投资有限公司	境内非国有法人	9,917,689	0.93	9,917,689	7,796,800
5	北京市华远集团有限公司	国有法人	3,864,978	0.36	–	–
6	曹盈平	境内自然人	2,829,500	0.27	–	–
7	厦门国际信托有限公司-融智一号证券投资集合资金信托	境内非国有法人	2,785,887	0.26	–	–
8	宁波港集团有限公司	国有法人	2,673,738	0.25	–	–
9	黄秉铚	境内自然人	1,981,286	0.19	–	–
10	陈维焕	境内自然人	1,696,572	0.16	–	–

四、发行人组织结构和对其他企业的重要权益投资情况

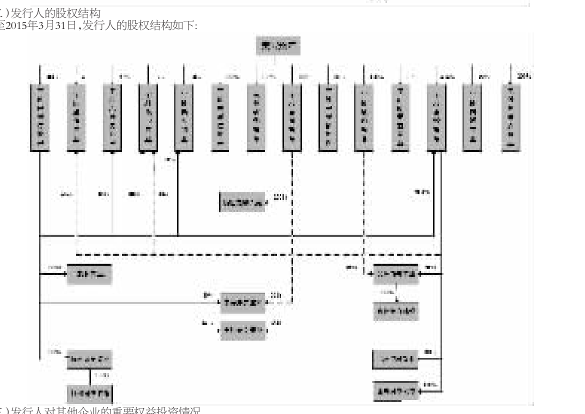
（一）发行人的组织结构

根据《公司法》等有关法律法规的规定，本公司建立了较完整的内部组织结构。本公司的内设部门组织结构关系如下图所示：



（二）发行人的股权结构

截至2015年3月31日，发行人的股权结构如下：



（三）发行人对其他企业的重要权益投资情况

1、控股公司基本信息

截至2015年3月31日，公司纳入合并报表的子公司有22家，具体情况如下：

序号	公司名称	注册地址	注册资本（万元）	持股比例（%）	业务性质
1	杭州香华投资管理有限公司1	杭州市	12,680	100	投资管理、物业管理等
2	宁波永元置业有限公司	宁波市	500	100	房地产开发、经营
3	宁波市人民房地产开发有限公司	宁波市	2,000	100	房地产开发、经营
4	宁波荣安房地产开发有限公司	宁波市	25,500	100	房地产开发、经营
5	宁波康瀚投资有限公司2	宁波市	48,000	100	投资与资产管理
6	宁波荣和置业有限公司	宁波市	45,000	100	房地产开发、经营
7	宁波荣居置业有限公司	宁波市	50,000	100	房地产开发、经营
8	宁波康信置业有限公司	宁波市	500	100	房地产开发、经营
9	杭州荣安置业有限公司	杭州市	50,000	100	房地产开发、经营
10	宁波投创荣安置业有限公司	宁波市	100,000	100	房地产开发、经营
11	台州荣安置业有限公司	台州市	10,000	100	房地产开发、经营
12	宁海荣安置业有限公司	宁波市	50,000	100	房地产开发、经营
13	宁波荣安物业服务有限公司	宁波市	500	100	物业管理
14	宁波康柏投资管理有限公司	宁波市	500	100	实业投资、投资管理
15	宁波康恺投资管理有限公司	宁波市	518	100	实业项目、投资管理等
16	宁波荣安新材料实业有限公司	宁波市	2,000	100	材料研发销售、实业投资
17	浙江龙游天苑建设有限公司	宁波市	6,500	100	房屋建筑工程专业承包等
18	宁波康晟房地产销售代理有限公司	宁波市	620	100	房地产销售代理
19	宁波康美房屋租赁有限公司	宁波市	18,900	100	房屋租赁，物业管理
20	台州荣方建设房地产开发有限公司	台州市	5,000	100	房地产开发、经营
21	宁波东钱湖荣安置业有限公司	宁波市	1,000	100	房地产开发、经营
22	杭州荣圣投资管理有限公司	杭州市	100	100	投资管理

注：1、杭州香华投资管理有限公司系由荣和置业集团有限公司更名而来；2、宁波康瀚投资有限公司系由宁波康园房地产开发有限公司分立而来；

2、合营公司及联营公司基本信息

截至 2015 年3月31 日，发行人主要合营企业和联营企业情况如下：

公司名称	注册地址	注册资本（万元）	持股比例（%）	业务性质
宁波陈婆渡置业有限公司	宁波市	33,000	25	房地产开发

五、发行人控股股东和实际控制人基本情况

（一）发行人控股股东和实际控制人情况介绍

1、控股股东

（1）控股股东基本情况

发行人的控股股东为荣安集团股份有限公司。截至2015年3月31日，荣安集团持有公司股份数为72,800万股，控股比例为68.59%。荣安集团概况如下：

公司名称：荣安集团股份有限公司

住所：浙江省宁波市海曙灵桥路513号5楼

法定代表人：王久芳

注册资本：50,000.00万元

企业类型：股份有限公司

经营范围：房地产开发、经营；物业服务；工业与民用建筑、市政工程施工；通用机械设备制造（限于分支机构经营）；旅游项目开发；教育投资；建材、注塑机、电动工具、钢铁材料的批发、零售。工程技术研发。

（2）主要财务数据

2014年度，总营业收入59.69亿元，净利4.82亿元。截止2014年12月31日，总资产88.58亿元，负债65.98亿元，现金流-1.03亿元（以上财务数据未经审计）。

（3）控股股东对外投资情况

截至2015年3月31日，除持有发行人股权外，荣安集团的其他重要投资情况如下：

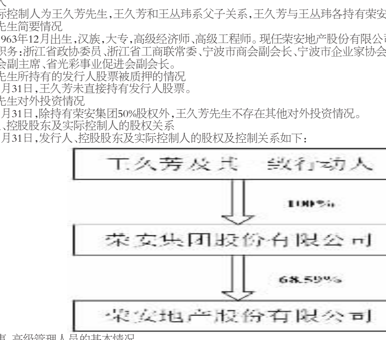
序号	公司名称	注册地址	注册资本（万元）	持股比例（%）	经营范围
1	宁波颖禾贸易有限公司	宁波市	2,000	100	建筑机械设备、建筑材料、装饰材料、金属材料、五金交电、化工原料、电子产品的批发、零售。
2	宁波海曙隆达投资咨询有限公司	宁波市	100	100	实业投资咨询、商务信息咨询、市场信息咨询、企业管理咨询、广告服务。
3	宁波香华建设有限公司	宁波市	2,000	90	建筑工程、室内外装潢工程施工。
4	宁波乐亚贸易有限公司	宁波市	1,000	60	建筑材料、建筑机械设备、建筑装饰材料、金属材料、五金交电、化工材料、电子产品的批发、零售。
5	宁波中宁机械制造有限公司	宁波市	200	100	机械配件的制造、加工、批发、零售。
6	宁波荣安医疗器械有限公司	宁波市	500	100	第一类医疗器械、第二类医疗器械、体温计、血压计、医用脱脂棉、纱布、医用卫生口罩、家用血糖仪、血糖测试纸、妊娠诊断试纸的批发、零售；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。

（4）所持公司股份质押情况

截至2015年3月31日，荣安集团持有发行人72,800万股，占发行人总股本的68.59%，其中处于质押状态的为66,487万股，占发行人总股本的62.65%。

荣安集团股权质押情况如下：

序号	质权人	质押股份情况		质押时间	质押原因	质押合同编号
		数量（万股）	占发行人股份比例（%）			
1	温州银行股份有限公司宁波分行	3,300	3.11%	2013.01.04-2016.01.31	最高额质押担保22,000万元	温银902002012年高质字00194号
2	中信银行股份有限公司宁波分行	5,000	4.71%	2013.01.06-2016.01.06	最高额质押担保26,000万元	2013信银甬营最权质字第138002号
3	恒丰银行股份有限公司宁波分行	6,000	5.65%	2013.02.25-2015.02.28	最高额质押担保20,000万元	2013年恒银甬股质字第05-01号



选举的议案》。董事、监事任期自公司股东大会选举通过之日起计算，任期三年。

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，本公司现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期
王久芳	董事长	男	51	2014.06.24-2017.06.23
王丛玮	董事、总经理	男	27	2014.06.24-2017.06.23
刘丽云	董事	女	54	2014.06.24-2017.06.23
胡约翰	董事、董事会秘书、副总经理	男	42	2014.06.24-2017.06.23
俞康麒	董事、副总经理	男	44	2014.06.24-2017.06.23
蓝冬海	董事、副总经理	男	38	2014.06.24-2017.06.23
贾生华	独立董事	男	52	2014.06.24-2017.06.23
邱 妘	独立董事	女	51	2014.06.24-2017.06.23
闫国庆	独立董事	男	54	2014.06.24-2017.06.23
张怀满	监事会主席	男	42	2014.06.24-2017.06.23
张蔚欣	监事	女	44	2014.06.24-2017.06.23
余亚萍	监事	女	50	2014.06.24-2017.06.23
刘 琰	监事	女	35	2014.06.24-2017.06.23
韩 铭	监事	男	44	2014.06.24-2017.06.23
宋长虹	财务总监	男	43	2014.06.24-2017.06.23
钟卫民	营销总监	男	42	2014.06.24-2017.06.23

（二）公司董事、监事、高级管理人员从业简历

1、董事会成员简介

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

王丛玮，男，1987年7月出生，汉族，本科。现任荣安地产股份有限公司董事兼总经理，荣安集团股份有限公司董事。曾任荣安集团股份有限公司事业部经理。

刘丽云，女，1960年5月出生，汉族，中共党员，大专，会计师。现任荣安地产股份有限公司董事，北京市华远集团有限公司副总、财务总监。曾任北京市华远集团有限公司财务部会计、华远世纪物业公司财务部经理、北京市华远集团有限公司财务部经理、财务总监等职。

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

俞康麒，男，1970年4月出生，汉族，硕士，高级工程师、造价工程师。现任荣安地产股份有限公司董事、副总经理。曾任宁波房地产总公司北仑分公司部门经理，宁波市市政房地产开发公司部门经理，荣安集团股份有限公司副总裁等职。

蓝冬海，男，1976年1月出生，汉族，中共党员，大专，工程师。现任荣安地产股份有限公司董事、副总经理。曾任荣安集团股份有限公司董事长秘书、总裁助理、副总裁等职。

贾生华，男，1962年1月出生，汉族，中共党员，管理学博士，浙江大学教授，博士生导师。现任荣安地产股份有限公司独立董事，浙江大学房地产研究中心主任，绿城中国控股有限公司、银亿房地产股份有限公司、嘉凯城集团股份有限公司独立董事。德国吉森大学和波恩大学访问学者。主要研究领域为不动产投资、公司治理与激励、产业组织与竞争。曾任浙江佳力科技股份有限公司、广宇集团股份有限公司、浙江中大集团股份有限公司独立董事。

邱??妘，女，1963年9月出生，汉族，硕士研究生，会计学教授，硕士生导师。现任荣安地产股份有限公司独立董事，宁波大学会计国际发展研究中心主任，中国会计学会理事，宁波市会计学会副会长，宁波慈星股份有限公司、银亿房地产股份有限公司、雅戈尔集团股份有限公司独立董事。曾任宁波大学商学院会计系主任、宁波大学国际交流学院副院长、院长、书记，中国石化镇海炼油化工股份有限公司、宁波港股份有限公司独立董事。

闫国庆，男，1960年10月出生，汉族，东北大学管理工程硕士，美国加州大学 MBA，东北大学科技哲学专业科技经济发展战略方向博士，辽宁大学金融学博士后。现任荣安地产股份有限公司独立董事，浙江万里学院副校长兼商学院院长、教授、硕士生导师，宁波市第十四届政协常委，民盟宁波市委副主任委员，宁波民营企业家协会副会长，宁波三星电气股份有限公司独立董事。曾任沈阳市辽中县副县长，亿晶光电科技股份有限公司独立董事。

2、监事会成员简介

张怀满，男，1972年2月出生，汉族，中共党员，大专。现任荣安地产股份有限公司监事会主席、总经理助理兼台州公司总经理，荣安集团股份有限公司工会主席。

张蔚欣，女，1970年4月出生，汉族，中共党员，大学本科，高级会计师。现任荣安地产股份有限公司监事，北京市华远集团有限公司财务部经理。曾任北京市华远集团有限公司子公司山釜餐厅有限公司财务部会计，北京市华远集团有限公司财务部出纳，北京市华远集团有限公司子公司北京万泰生物药业有限公司财务部经理，北京市华远集团有限公司财务部会计等职。

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

刘 琰，女，1979年9月出生，汉族，本科。现任荣安地产股份有限公司监事、工会主席。曾任浙江导司律师事务所主任助理，宁波保税区三网通信设备有限公司办公室主任，荣安地产股份有限公司监事、运营管控部经理等职。

韩 铭，男，1970年10月出生，汉族，本科，高级工程师。现任荣安地产股份有限公司监事、规划设计部经理。曾任核力建筑设计有限公司设备所所长。

3、非董事高级管理人员简介

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

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

（三）公司董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司董事、监事及高级管理人员在其他单位兼职情况如下：

1、在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任职起始日期	是否在股东单位领取报酬津贴
王久芳	荣安集团股份有限公司	董事长	1999.11.19	否
刘丽云	北京市华远集团有限公司	财务总监 副总经理	2009.09.18 2011.04.01	是
张蔚欣	北京市华远集团有限公司	财务部经理	2010.10.27	是
余亚萍	宁波港集团有限公司	宁波港集团有限公司下属企业宁波新世纪国际投资有限公司总经理	2008.05.01	是

2、在其他单位任职情况

姓名	单位名称	担任的职务	是否在其他单位领取报酬津贴
王久芳	宁波颖禾贸易有限公司	董事长	否
	宁波海曙隆达投资咨询有限公司	董事长	否
	宁波香华建设有限公司	董事长	否
	宁波香安集团有限公司	董事长	否
	宁波新钱塘实业有限公司	董事长	否
	宁波振游旅游投资有限公司	董事长	否
	宁波中宁机械制造有限公司	董事长	否
	宁波正万禾投资咨询有限公司	董事长	否
	宁波荣安医疗器械有限公司	董事长	否
贾生华	绿城中国控股有限公司	独立董事	是
	银亿房地产股份有限公司	独立董事	是
	嘉凯城集团股份有限公司	独立董事	是
邱 妘	宁波慈星股份有限公司	独立董事	是
	银亿房地产股份有限公司	独立董事	是
	雅戈尔集团股份有限公司	独立董事	是
闫国庆	宁波三星电气股份有限公司	独立董事	是
余亚萍	宁波新世纪国际投资有限公司	总经理	是

（四）公司董事、监事、高级管理人员薪酬情况

1、公司现任董事、监事和高级管理人员2014年度领取报酬情况如下：

姓名	职务	2014年度从公司领取的报酬总额（万元、税前）
王久芳	董事长、总经理	0
王丛玮	董事、总经理	28.61
刘丽云	董事	60.3
胡约翰	董事、董事会秘书、副总经理	61.67
俞康麒	董事、副总经理	55.07
蓝冬海	董事、副总经理	61.67
贾生华	独立董事	9
邱 妘	独立董事	5
闫国庆	独立董事	5
张怀满	监事会主席	51.48
张蔚欣	监事	30
余亚萍	监事	35.74
刘 琰	监事	26.51
韩 铭	监事	49.44
宋长虹	财务总监	55.07
钟卫民	营销总监	53.87

（五）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份及债券情况

截至2015年3月31日，公司董事、监事、高级管理人员未持有本公司债券，公司董事、监事、高级管理人员持有本公司股票情况如下：

姓名	职务	2014年12月31日持股数（股）
胡约翰	董事、董事会秘书、副总经理	50,000
宋长虹	财务总监	50,000
蓝冬海	董事、副总经理	50,000
俞康麒	董事、副总经理	50,000
钟卫民	营销总监	50,000

七、发行人主要业务基本情况

（一）发行人经营范围

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

（二）发行人营业收入及构成

近三年一期发行人的营业收入情况如下：

1、最近三年一期业务情况

单位：万元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	15,472.57	343,373.17	464,184.77	205,605.45
营业成本	11,125.82	277,491.77	355,938.65	114,769.68
营业利润	384.38	36,070.39	59,863.93	63,160.22

2、公司营业收入分类

单位：万元

营业收入	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
房地产开发及物业管理	14,023.62	336,276.8	462,807.20	203,765.77

（9）杭州望江南

杭州望江南项目位于浙江省宁波市杭州滨江核心区，西至江晖路，北至月明路，项目由七幢15-26层高层、一幢10层酒店组成，项目占地面积约2.42万平方米，规划建筑面积约8.83万平方米，目前该项目已经全部竣工，尚有部分未售完。

（10）宁海凤凰城

宁海凤凰城项目位于宁波市宁海县桃园街道科一路与兴海路交汇处，项目占地面积约9.49万平方米，小区共计住宅1,888户，规划建筑面积约为28.44万平方米，目前项目正在建设过程中。

（11）金域华府

金域华府项目位于浙江省台州市椒江区台州大道西侧，北至海门河，东至台州大道快速路，南至开发区四号路，西至规划用地边界线，项目占地面积约8.90万平方米，规划建筑面积约24.4万平方米，目前项目正在建设过程中。

（12）欢乐家园酒店式办公大楼

欢乐家园酒店式办公大楼项目位于海曙区西郊乡甬丰村仇家漕，欢乐家园南侧，柳汀街北侧，文合河西侧，蓝天路东侧，是宁波商业及居住的核心区域。项目规划为高层酒店式办公大楼，总占地面积约4.89万平方米，规划建筑面积约13.52万平方米。宁波市人民房地产开发有限公司分三期开发该地块，目前第一期、第二期已开发完毕。

（13）荣安香园

荣安香园项目位于鄞州新城区原向阳集团地块，东至金和路，南至鄞县大道，西至规划道路，北临河流。项目占地面积约12.14万平方米，规划建筑面积约27.02万平方米。项目由29幢多层和13幢高层组成，目前项目正在建设过程中。

（14）东钱湖地块

东钱湖地块位于宁波市区东南部，东钱湖西北面临湖的位置，地理位置优越，直面东钱湖。项目占地面积约1.64万平方米，规划建筑面积约1.65万平方米项目由7栋共计43户联排住宅组成，目前项目正在建设过程中。

（四）发行人所在行业情况

1、我国房地产行业发展环境分析

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

2014年，我国部分城市房地产市场调控的限购、限贷等政策陆续出现调整。2014年7月以来，浙江省杭州市、温州市、宁波市、绍兴市等城市先后调整楼市限购政策，各城市原有行政性调控手段正逐步退出市场。2014年7月31日起，宁波正式取消限购，对以前压抑的改善型需求、外地人购房需求形成利好，有利于盘活宁波房地产市场。

2014年10月9日，住房城乡建设部、财政部、人民银行联合印发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，以提高住房公积金缴存职工住房消费能力，支持缴存职工购买首套和改善型自住住房。2014年11月，宁波市住房公积金管理委员会发布《关于调整宁波市住房公积金个人住房贷款有关政策的通知》落实该政策，购房人公积金贷款门槛降低。

2014年10月，宁波市委办公厅、宁波市政府办公厅发布《关于营造良好安居环境促进高校毕业生来甬就业创业的若干意见》（甬党办[2014]95号）》，对于在宁波工作的毕业10年以内的高校毕业生，在宁波购买首套房，将给予购房补贴。此外，宁波市政府还将在贷款首付比例、公积金使用额度等方面给予优惠。

2014年11月21日，中国人民银行发布降息通知，自2014年11月22日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.75%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.1倍调整为1.2倍；其他各档次贷款和存款基准利率相应调整。本次降息可能对房地产市场产生积极促进作用。

2015年2月28日，中国人民银行发布降息通知，自2015年3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%。

2015年3月25日，国土资源部、住建部联合下发《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求2015年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度。

2015年3月30日，中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会联合下发《中国人民银行 住房城乡建设部 中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付30%。

（1）土地总量控制及土地价格上涨

从全国住房用地计划供应总量来看，2011年全国住房用地计划供应为21.8万公顷，2012年全国住房用地计划供应为17.26万公顷，2013年全国住房用地计划供应为15.08万公顷，比上年减少12.63%。全国供应计划量呈现逐年递减的状态，新增土地开发面积得到了控制，国家放缓了土地供应的节奏。

同时，国家还加大了对闲置土地的查处，并于2012年7月1日正式实施《闲置土地处置办法》的修订版，对于未动工开发满一年的，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。未动工开发满两年的，无偿收回国有建设用地使用权。

2013年，全国300个城市土地出让金总额为3.13万亿元，已大幅超过2012年全年，同比增长50%。楼面均价上涨明显，溢价率止跌反弹，其中住宅用地尤为突出。2013年1-11月，全国300个城市各类用地楼面均价为1174元/平方米，同比上涨32.5%。其中住宅用地楼面均价为1610元/平方米，同比上涨25.9%，商办用地为1428元/平方米，同比上涨26.6%。各类用地平均溢价率为16.3%，较去年同期提高9.4个百分点。其中，住宅用地溢价率为19.5%，商办用地为12.7%，分别比去年同期高11.3和6.0个百分点。

从全国住宅用地楼面地价前十名地块来看，剔除保障房和医院后的楼面地价均超过2.8万元/平方米，且溢价率普遍超过30%。从单家地王看，十大单价地王均位于一线城市，北京、上海和广州分别入围5宗、4宗和1宗，其中北京占据前三名。整体看来，2013年全国一线城市住宅用地仍然呈现上涨趋势，特别是北京、上海、广州、杭州等一线城市。

（2）住宅结构控制

国家对于住房结构进行逐步的调整实施。住房需求年龄结构明显，年龄在25至39岁之间的人群成为主力购房者，现阶段主要是满足刚需住房需求，严格控制投机投资型购房。2013年全国宅地供应计划中，也提高了中小套型普通商品住房和保障性住房的计划供地比重，加大中低档政策性住房的开发量，控制别墅、高档公寓的供地比重。

（3）资金政策控制

随着"新国五条"的出台，截至2013年5月2日，共有北京、上海、广州、深圳、杭州等35个城市发布了各自的地方细则，将"新国五条"细则的纷纷落地，开发贷款也随之紧缩。银行从资金规模上进行控制，对于大额开发贷款，特别是房地产项目将收紧。银行可能对于房地产开发企业实施名单制管理，清退部分中小房企，同时对于企业回笼资金实施封闭式管理，确保用于还贷。

（4）税收控制

"新国五条"细则中提出对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的20%计征，各地将其落实实施。该项政策将会引导住房的合理消费，抑制投机投资型购房。

（5）货币政策

房地产行业作为我国经济发展的支柱型产业，国外的游资也不断涌入，各大主要城市的房价仍持续攀升，政府接二连三地出台了系列的金融调控手段，试图稳定市场，避免过高房价引发的社会潜在问题。从紧的金融手段，对于房地产市场的资金来源起到明显的抑制作用。

2013年国家继续实施稳健的货币政策，坚持货币政策的稳定性和连续性，发挥货币政策逆周期调节作用，广义货币M2预期增长目标拟定为13%左右，保持货币信贷合理增长，适当扩大社会融资规模。根据中国人民银行发布的2013年前11个月的金融统计数据显示，各月同比增速均远高于13%，其中，6月同比增速最低为14.0%；4月同比增速最高为16.1%。通过强化和完善调控政策，实现房地产市场稳中有进。

2013年宏观经济政策的总体要求是"稳增长、转方式、夯基础、调结构、城镇化、重民生、推改革"，这将给房地产业带来新的机遇和挑战。十八大已经把新型城镇化作为国家重大战略任务，大力推进新型城镇化会对房地产市场需求产生实质影响，引导投资开发和供给机构的进一步调整。

2、区域房地产发展情况

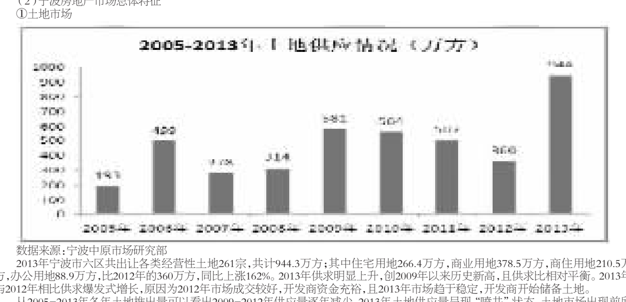
发行人目前的目标市场区域为长三角区域。长三角区域包括上海、江苏、浙江，其作为我国目前经济发展速度最快、经济总量规模最大、人均GDP和财富水平高、最具有发展潜力的地区，工业基础雄厚、商品经济发达、水路交通便利，外来人口增幅较大。

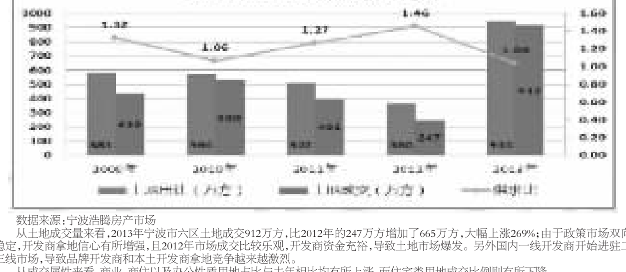
（1）宁波市房地产总体运营情况

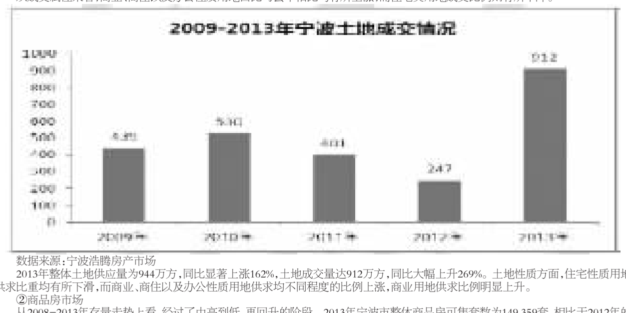
当前发行人的主要区域市场在浙江省。宁波市位于浙江省东部，为国家副省级城市，是长江三角洲南翼的中心城市。房地产行业在宁波市起步较晚，但作为一个新兴行业，已成为投资领域的重要组成部分，尤其在"九五"后期，受城建规模扩大、基础设施投资加快和房改政策的刺激，市场容量大幅增长，房地产业取得跳跃性发展。

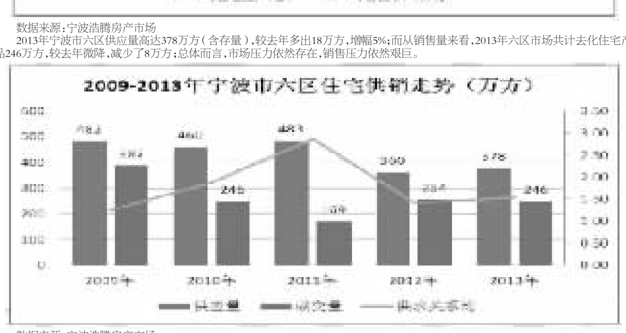
宁波市房地产业起始于1984年，真正形成市场规模源于住房制度改革。1998年，国务院下发了《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设》的通知，结束了长期以来的住房福利分配制度，明确了居民住房产权私有化和拥有住房渠道的市场化，社会对住房的需求也因此得以集中释放。宁波市政府相继出台了很多政策，如加强公积金管理，开展住房抵押贷款，购房减免契税、综合税等等，为宁波市房改和住房商品化打开了方便之门。

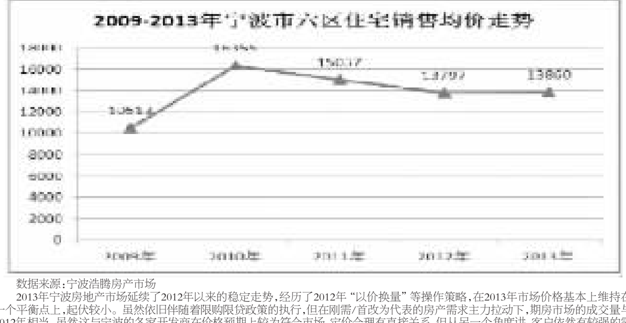
（2）宁波房地产市场总体特征











发行人引入了流程管理体系及绩效管理体系，贯彻实施标准化运营，在多年的开发管理上进行了大规模的企业流程再造，简化流程环节，进行充分授权，开展全面预算管理，健全公司的考核，管理变革为公司下一步大发展打下了良好的基础，并将推动公司实现战略目标。2012年初发行人对组织架构进行了进一步调整，将总部和宁波公司进行了合并，地区公司调整为城市公司，总部新设立了战略投资部、品牌管理部、招商管理部。对公司房地产项目开发过程中所涉及的各项业务均规定了明确的工作及管理流程，使得房地产开发全流程明确到每道工序、完成每项任务的具体天数、负责单位，最大限度地保证了公司各个项目按照统一标准、流程进行开发，保证了工程质量与效率，并且形成了标准化的运营体系。

第四节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量，公司最近一期财务数据未经审计。

本公司2012年度、2013年度、2014年度的财务报告均经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告天衡审字（2013）00773号、天衡审字（2014）00109号）和天衡审字（2015）01075号，2015年1-3月财务报告未经审计。投资者可查阅本公司披露于深交所网站（www.szse.cn）、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）关于本公司 2012年度、2013年度和2014年度经审计的财务报告及2015年1-3月的财务报告。

一、发行人最近三年及一期财务报表

（一）最近三年及一期合并财务报表

发行人近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、最近三年及一期合并资产负债表

单位：元

项目	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金	312,222,007.87	328,849,495.06	363,797,772.19	370,200,247.96
应收票据		–	–	200,000.00
应收账款	33,216,003.19	25,480,367.08	14,915,965.97	15,371,045.07
预付款项	14,967,736.86	13,820,275.36	26,278,783.89	9,352,654.10
其他应收款	58,106,689.46	57,414,725.26	456,623,267.98	20,301,349.85
存货	4,913,010,488.87	4,794,022,610.24	5,311,172,932.56	7,361,126,409.24
一年内到期的非流动资产	–	–	1,326,083,829.56	1,226,283,125.77
其它流动资产	129,842,931.64	128,453,857.62	750,839.76	166,873.43
流动资产合计	5,461,365,857.89	5,348,041,330.62	7,499,623,391.91	9,003,001,705.42
非流动资产：				
可供出售金融资产	33,171,351.77	33,171,351.77	–	–
长期应收款	–	–	–	1,334,950,865.55
长期股权投资	77,997,516.55	78,478,343.23	104,998,346.83	24,076,579.89
投资性房地产	472,660,027.81	479,128,558.81	506,123,999.69	223,615,807.58
固定资产	6,731,192.46	7,206,635.36	8,924,887.83	10,391,545.54
无形资产	1,049,572.85	1,165,241.31	1,596,568.04	1,327,719.79
商誉	7,856,648.51	7,856,648.51	7,856,648.51	7,856,648.51
递延所得税资产	64,476,891.91	62,206,841.07	95,988,598.00	123,564,624.81
非流动资产合计	663,943,201.86	669,213,620.06	725,489,048.90	1,725,783,791.67
资产总计	6,125,309,059.75	6,017,254,950.68	8,225,112,440.81	10,728,785,497.09
流动负债：				
短期借款	–	–	305,000,000.00	200,000,000.00
应付账款	345,418,524.04	613,914,458.08	742,993,107.33	1,002,723,440.68
预收账款	633,573,284.86	557,418,995.94	3,259,342,131.40	4,910,189,574.08
应付职工薪酬	5,233,021.67	15,448,901.93	23,300,895.05	11,921,720.24
应交税费	98,651,949.30	104,416,128.29	267,887,555.30	118,272,267.12
应付利息	1,851,833.19	1,892,346.80	19,038,463.07	3,016,152.67
应付股利	1,123,232.27	1,123,232.27	492,358.24	492,358.24
其他应付款	118,513,604.92	103,428,174.62	188,090,150.93	687,810,691.44
一年内到期的非流动负债	12,000,000.00	12,000,000.00	71,000,000.00	450,000,000.00
其他流动负债		–	–	452,567.92
流动负债合计	1,216,365,450.25	1,409,642,237.93	4,877,144,661.32	7,384,878,772.39
非流动负债：				
长期借款	1,218,000,000.00	918,000,000.00	70,000,000.00	533,000,000.00
预计负债	1,600,000.00	1,600,000.00	–	–
递延所得税负债	16,988,836.13	17,983,620.48	22,969,462.36	9,302,666.49
非流动负债合计	1,236,588,836.13	937,583,620.48	92,969,462.36	542,302,666.49
负债合计	2,452,954,286.38	2,347,225,858.41	4,970,114,123.68	7,927,181,438.88
所有者权益：				
实收资本	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
资本公积	218,949,618.59	218,949,618.59	65,840,195.74	66,958,770.08
盈余公积	69,224,371.04	69,224,371.04	34,515,067.37	–
未分配利润	2,322,873,288.74	2,320,547,607.64	2,093,335,559.02	1,673,337,793.13
归属于母公司所有者权益合计	3,672,354,773.37	3,670,029,092.27	3,254,998,317.13	2,801,604,058.21
所有者权益合计	3,672,354,773.37	3,670,029,092.27	3,254,998,317.13	2,801,604,058.21
负债和所有者权益总计	6,125,309,059.75	6,017,254,950.68	8,225,112,440.81	10,728,785,497.09

2、最近三年及一期合并利润表单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业总收入	154,725,711.35	3,433,731,681.90	4,641,847,693.65	2,056,054,459.29
其中：营业收入	154,725,711.35	3,433,731,681.90	4,641,847,693.65	2,056,054,459.29
二、营业总成本	150,401,058.46	3,205,837,509.96	4,043,330,142.56	1,530,217,672.90
其中：营业成本	111,258,225.01	2,774,917,742.23	3,559,386,518.09	1,147,696,842.58
营业税金及附加	14,468,847.97	242,748,237.78	455,707,359.35	339,208,449.11
销售费用	3,631,095.85	33,870,266.97	41,946,267.83	41,225,212.82
管理费用	17,953,319.94	73,380,959.19	91,663,382.72	69,642,288.90
财务费用	3,091,673.55	–3,739,391.49	–127,453,319.16	–69,381,479.99
资产减值损失	–2,103.86	84,659,695.28	22,079,933.73	1,826,359.48
投资收益（损失以"-"号填列）	–480,826.68	132,809,688.32	121,766.94	105,765,435.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	–480,826.68	–2,469,890.62	–1,278,233.06	–805,723.93
三、营业利润（亏损以"-"号填列）	3,843,826.21	360,703,860.26	598,639,318.03	631,602,221.79
加：营业外收入	263,087.19	3,023,648.43	3,211,129.82	368,475.13
减：营业外支出	408,416.16	8,781,404.84	7,144,166.35	128,757,489.19
其中：非流动资产处置损失	16,515.78	15,921.08	–	4,031.52
四、利润总额（亏损总额以"-"号填列）	3,698,497.24	354,946,103.85	594,706,281.50	503,213,207.73
减：所得税费用	1,372,816.14	54,817,681.74	141,312,022.58	78,941,687.13
五、净利润（净亏损以"-"号填列）	2,325,681.10	300,128,422.11	453,394,258.92	424,271,520.60
归属于母公司所有者净利润	2,325,681.10	300,128,422.11	454,512,833.26	424,271,520.60
少数股东损益	–	–	–1,118,574.34	–
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0022	0.2828	0.4283	0.3998
（二）稀释每股收益	0.0022	0.2828	0.4283	0.3998
七、其他综合收益	–	–	–	–
八、综合收益总额	2,325,681.10	300,128,422.11	453,394,258.92	424,271,520.60
归属于母公司的综合收益总额	2,325,681.10	300,128,422.11	453,394,258.92	424,271,520.60
归属于少数股东的综合收益总额	–	–	–	–

3、最近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
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	210,708,718.77	874,417,122.92	2,982,342,177.08	5,071,743,503.44
收到其他与经营活动有关的现金	19,919,181.96	1,464,091,893.20	2,382,112,396.98	136,209,549.15
经营活动现金流入小计	230,627,900.73	2,338,509,016.12	5,364,454,574.06	5,207,953,052.59
购买商品、接受劳务支付的现金	453,172,782.12	1,995,785,763.41	2,011,282,273.75	1,077,513,533.79
支付给职工以及为职工支付的现金	28,954,626.78	79,911,314.20	67,252,198.57	68,312,115.14
支付的各项税费	27,768,506.18	191,793,493.32	424,043,794.89	429,886,746.54
支付其他与经营活动有关的现金	20,993,304.26	710,862,269.16	1,475,945,352.63	752,698,219.14
经营活动现金流出小计	530,889,219.34	2,978,352,840.09	3,978,523,619.84	2,328,410,614.61
经营活动产生的现金流量净额	–300,261,318.61	–639,843,823.97	1,385,930,954.22	2,879,542,437.98
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	–	1,607,694,109.59	76,700,000.00	1,210,000.00
取得投资收益收到的现金	–	–	–	–
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,100.00	–	–	900.00
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额	–	104,672,563.91	–	303,999,453.67
投资活动现金流入小计	7,100.00	1,712,366,673.50	76,700,000.00	305,210,353.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	191,970.09	4,812,528.94	10,020,549.62	2,088,293.25
投资支付的现金	–	1,610,000,000.00	157,500,000.00	–
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	–	–	–	19,780,494.81
投资活动现金流出小计	191,970.09	1,614,812,528.94	167,520,549.62	21,868,788.06
投资活动产生的现金流量净额	–184,870.09	97,554,144.56	–90,820,549.62	283,341,565.61
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	300,000,000.00	1,356,000,000.00	2,116,490,000.00	2,108,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	–	153,109,422.85	–	89,278,360.11
筹资活动现金流入小计	300,000,000.00	1,509,109,422.85	2,116,490,000.00	2,197,678,360.11
偿还债务支付的现金	–	876,000,000.00	3,360,794,000.00	5,081,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,181,298.49	126,968,020.57	57,208,880.37	357,910,425.35
筹资活动现金流出小计	16,181,298.49	1,002,968,020.57	3,418,002,880.37	5,438,910,425.35
筹资活动产生的现金流量净额	283,818,701.51	506,141,402.28	–1,301,512,880.37	–3,241,232,065.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	–	–	–	–
五、现金及现金等价物净增加额	–16,627,487.19	–36,148,277.13	–6,402,475.77	–78,348,061.65
加：期初现金及现金等价物余额	327,649,495.06	363,797,772.19	370,200,247.96	448,548,309.61
六、期末现金及现金等价物净余额	311,022,007.87	327,649,495.06	363,797,772.19	370,200,247.96

（二）最近三年及一期母公司财务报表

发行人近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、最近三年及一期母公司资产负债表

单位：元

项目	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金	3,892,319.74	6,031,638.20	27,175,483.11	28,855,855.78
应收账款	33,935,523.76	29,280,523.76	20,267,212.97	29,620,319.36
预付款项	295,487.97	295,487.97	295,487.97	1,332,591.65
应收利息	64,628,418.34	64,628,418.34		
应收股利	–	–	–	338,306,549.14
其他应收款	3,859,628,982.86	3,814,487,584.52	3,601,344,320.77	3,620,159,906.45
存货	5,026.76	1,041.03	1,821,662.82	1,984,305.81
流动资产合计	3,962,385,759.43	3,914,724,693.82	3,650,904,167.64	4,020,259,528.19
非流动资产：				
可供出售金融资产	50,628,151.21	50,628,151.21	–	–
长期股权投资	2,095,756,519.40	2,095,756,519.40	2,440,332,908.69	2,440,938,136.81
固定资产	4,465,847.02	4,709,095.66	6,035,235.82	7,356,561.44
无形资产	1,049,572.85	1,165,241.31	1,561,607.01	1,326,242.05
递延所得税资产	2,219,498.71	1,504,886.65	695,247.10	652,605.87
非流动资产合计	2,154,119,589.19	2,153,763,894.23	2,448,624,998.62	2,450,273,546.17
资产总计	6,116,505,348.62	6,068,488,588.05	6,099,529,166.26	6,470,533,074.36
流动负债：				
应付账款	16,138,614.03	16,731,327.35	19,599,117.97	14,877,027.16
预收款项	–	–	6,400,000.00	–
应付职工薪酬	1,451,343.97	16,731,327.35	2,757,767.62	2,759,565.85
应交税费	48,701,140.09	49,484,162.20	24,889,202.03	28,805,314.98
应付利息	–	–	9,723,340.02	738,894.85
应付股利	1,123,232.27	1,123,232.27	492,358.24	492,358.24
其他应付款	1,601,834,626.44	1,542,447,882.30	2,045,551,199.94	2,984,239,189.53
流动负债合计	1,669,248,956.80	1,616,377,017.86	2,109,412,985.82	3,031,912,350.61
非流动负债：				
非流动负债合计		–	–	–
负债合计	1,669,248,956.80	1,616,377,017.86	2,109,412,985.82	3,031,912,350.61
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
资本公积	2,637,043,143.72	2,637,043,143.72	2,483,933,720.87	2,483,933,720.87
盈余公积	107,338,947.71	107,338,947.71	72,629,644.04	38,114,576.67
未分配利润	641,566,805.39	646,421,983.76	372,245,320.53	–144,735,068.79
所有者权益（或股东权益）合计	4,447,256,391.82	4,452,111,570.19	3,990,116,180.44	3,438,620,723.75
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,116,505,348.62	6,068,488,588.05	6,099,529,166.26	6,470,533,074.36

2、最近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	4,900,000.00	46,440,770.41	116,345,995.85	261,604,418.08
减：营业成本	274,400.00	3,183,887.21	21,950,905.29	107,718,263.99
营业税金及附加	–	4,531,008.75	7,710,298.28	8,125,176.24
销售费用	100,443.00	789,571.46	80,830.00	10,000.00
管理费用	7,681,190.55	32,899,548.90	15,145,157.76	20,291,002.42
财务费用	–3,872.64	–140,374,728.38	–149,250.64	–152,847.35
资产减值损失	2,390,863.07	14,491,146.35	–814,272.67	113,553,552.00
投资收益（损失以"-"号填列）	–	237,989,299.94	479,623,180.66	557,733,249.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	–	–	–605,228.12	–805,723.93
二、营业利润（亏损以"-"号填列）	–5,543,023.98	368,909,636.06	552,045,508.49	569,792,519.89
加：营业外收入	–	0.37	–	4.46
减：营业外支出	26,766.45	485,271.15	592,693.03	274,867.74
其中：非流动资产处置损失	16,515.78	–	–	3,606.32
三、利润总额（亏损总额以"-"号填列）	–5,569,790.43	368,424,365.28	551,452,815.46	569,517,656.61
减：所得税费用	–714,612.06	21,331,328.56	–42,641.23	–422,343.70
四、净利润（净亏损以"-"号填列）	–4,855,178.37	347,093,036.72	551,495,456.69	569,940,000.31
五、每股收益：				
（一）基本每股收益	–	0.3270	–	–
（二）稀释每股收益	–	0.3270	–	–
六、其他综合收益	–	–	–	–
七、综合收益总额	–4,855,178.37	347,093,036.72	551,495,456.69	569,940,000.31

（下转B15版）