



荣盛房地产发展股份有限公司

(河北省廊坊市开发区春明道北侧)

首次公开发行股票招股意向书

保荐人（主承销商）



深圳市罗湖区笋岗路 12 号中民时代广场 B 座 25、26 层



荣盛房地产发展股份有限公司 首次公开发行股票招股意向书

发行股票类型	人民币普通股（A股）	发行股数	7,000 万股
每股面值	1.00 元	每股发行价格	根据询价结果确定
预计发行日期	2007 年 7 月 24 日	拟上市证券交易所	深圳证券交易所
发行后总股本	40,000 万股		
本次发行前股东所持股份的流通限制、股东对所持股份自愿锁定的承诺	<p>公司股东荣盛控股股份有限公司、荣盛建设工程有限公司、耿建富和实际控制人耿建明均承诺：自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。其他股东承诺：自公司股票上市之日起十二个月内不转让其持有的公司股份。</p> <p>同时，担任公司董事、监事或高级管理人员的股东耿建明、耿建富、邹家立、刘山还承诺：除前述锁定期外，在其任职期间每年转让的股份不得超过其所持有公司股份总数的百分之二十五，且离职后半年内，不转让其所持有的公司股份。承诺期限届满后，上述股份可以上市流通和转让。</p>		
保荐人（主承销商）	第一创业证券有限责任公司		
签署日期	2007 年 7 月 5 日		

发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股意向书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对招股意向书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

1、根据公司 2007 年度第一次临时股东大会决议，本公司首次公开发行股票前的滚存利润由发行后新老股东共享。

2、本次发行前公司总股本 33,000 万股，本次拟发行 7,000 万股流通股，发行后上述股份全部为流通股。公司股东荣盛控股股份有限公司、荣盛建设工程有限公司、耿建富和实际控制人耿建明均承诺：自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。其他股东承诺：自公司股票上市之日起十二个月内不转让其持有的公司股份。

同时，担任公司董事、监事或高级管理人员的股东耿建明、耿建富、邹家立、刘山还承诺：除前述锁定期外，在其任职期间每年转让的股份不得超过其所持有公司股份总数的百分之二十五，且离职后半年内，不转让其所持有的公司股份。承诺期限届满后，上述股份可以上市流通和转让。

3、本公司实际控制人耿建明先生在本次股票发行前直接持有公司 20.14%的股权，通过控制荣盛建设持有公司 22.76%的股权，通过控制荣盛控股持有公司 52.06%的股权；本次发行后，耿建明先生仍直接持有和间接控制公司 78.35%的股份（按发行 7,000 万股计算）。因此，实际控制人可能利用其控股地位，通过行使表决权和管理职能对公司经营决策进行控制，可能对公司和其他股东的利益带来一定的风险。

4、房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，同时受国家的宏观经济政策影响较大。近年，为规范和引导房地产行业的持续稳定健康发展，保持整体经济平稳较快增长，满足广大群众的基本住房需求，政府已出台多项宏观调控政策：2005 年 4 月底，国务院常务会议提出八大措施引导和调控房地产市场之后，中央七部委联合出台《关于做好稳定住房价格工作的意见》；2006 年 5 月，国务院召开常务会议，会议通过“促进房地产业健康发展”的六条意见；随后，建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》。上述一系列宏观调控政策的变化，对公司扩张的速度及规模会造成一定的影响。

5、公司是一家致力于中等城市普通商品住宅开发的跨地区大型房地产开发企业，已在河北的廊坊、沧州，安徽的蚌埠，江苏的南京六合、徐州等多个中等城市开展了房地产开发业务，但与万科等一些全国性大型房地产公司相比，公司业务仍相对较为集中。最近几年内，河北、江苏、安徽等地区仍将是公司的开发重点，公司将继续维持和扩大在上述地区的市场占有率。因此，公司业务在一定时期内还会倚重这些地区房地产市场的持续健康发展，如果这些区域的房地产市场不景气，将会给公司的经营业绩带来不利影响。

6、本次发行股票后，公司的每股净资产将大幅度增长。本次募集资金拟投资项目的建设期大部分在一年以上，股票发行当年尚不能全面竣工。因此，公司存在因股票发行而募集资金投资项目未能及时产生效益，导致净资产收益率大幅下降的风险。

7、截至 2006 年 12 月 31 日，公司一年内到期的非流动负债为 31,400 万元，长期借款为 49,500 万元。公司的资产负债率为 71.07%（母公司数），流动比率为 1.80，速动比率为 0.27。公司资产负债率较高，速动比率较低；公司较大金额的银行借款提高了项目的开发成本，对公司经营产生不利的影响，同时公司的负债结构可能使公司面临一定的短期偿债风险。

目 录

第一节 释义	9
第二节 概览	11
一、发行人概况.....	11
二、发行人控股股东及实际控制人简介.....	13
三、发行人主要财务数据.....	13
四、本次发行情况.....	15
五、募集资金用途.....	15
第三节 本次发行概况	16
一、本次发行的基本情况.....	16
二、本次发行有关当事人.....	17
三、发行人与本次发行有关的当事人之间的关系.....	19
四、本次发行预计重要时间表.....	20
第四节 风险因素	21
一、政策风险.....	21
二、管理风险.....	24
三、市场风险.....	25
四、财务风险.....	27
五、业务经营风险.....	30
六、募集资金投向风险.....	32
七、股市风险.....	33
第五节 发行人基本情况	34
一、发行人的基本资料.....	34
二、发行人改制重组情况.....	35
三、历次股本形成及股权变化情况和重大资产重组行为.....	40
四、股东出资、股本变化的验资报告及发起人投入资产的计量属性.....	52
五、发起人和发行人的组织结构.....	54
六、公司拥有子公司的基本情况.....	58
七、发行人股东及实际控制人的基本情况.....	62
八、发行人有关股本的情况.....	83
九、发行人内部职工股的情况.....	85
十、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况.....	85
十一、发行人员工及其社会保障情况.....	85
十二、重要承诺.....	86
第六节 业务和技术	87
一、发行人的主营业务及设立以来的变化情况.....	87
二、发行人所处行业的基本情况.....	87

三、主营业务情况.....	132
四、房地产项目具体开发情况.....	151
五、土地储备情况.....	180
六、公司的主要固定资产及无形资产情况.....	181
七、特许经营权.....	184
八、联营、合营情况.....	184
九、公司质量控制体系.....	184
第七节 同业竞争与关联交易	186
一、同业竞争.....	186
二、关联交易.....	188
第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员	202
一、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员简介	202
二、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员持股及对外投资情况	205
三、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员收入情况	207
四、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员兼职情况	208
五、董事、监事、高级管理人员变动情况	210
六、公司董事、监事和高级管理人员任职资格	211
第九节 公司治理结构	212
一、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的运行情况	212
二、发行人最近三年违法违规情况	221
三、发行人最近三年资金占用及对外担保情况	221
四、内控制度的自我评估意见及注册会计师的意见	222
第十节 财务会计信息	223
一、会计报表.....	223
二、审计意见.....	231
三、会计报表编制基准和合并报表范围及变化情况	231
四、主要会计政策和会计估计	233
五、土地增值税.....	240
六、分部信息.....	242
七、最近一年收购兼并情况.....	243
八、经注册会计师核验的非经常性损益明细表	243
九、最近一期末主要固定资产类别、折旧年限、原价、净值	244
十、最近一期末对外投资情况.....	245
十一、最近一期末无形资产情况.....	245
十二、最近一期末的主要债项.....	245
十三、所有者权益变动情况.....	250
十四、报告期内现金流量情况及不涉及现金收支的重大投资和筹资活动及其影响 ...	253
十五、报告期内会计报表附注中或有事项、期后事项、承诺事项和其他重要事项 ...	253
十六、发行人主要财务指标.....	256
十七、备考利润表.....	259
十八、发行人盈利预测披露情况.....	260

十九、资产评估情况.....	260
二十、验资报告.....	261
第十一节 管理层讨论与分析.....	263
一、财务状况分析.....	263
二、盈利能力分析.....	274
三、最近三年重大资本性支出情况分析.....	284
四、财务状况和盈利能力的未来趋势分析.....	285
五、2007年投资计划、资金安排.....	286
第十二节 业务发展目标.....	287
一、公司整体经营目标.....	287
二、主要业务经营目标.....	288
三、拟定上述计划所依据的假设条件及面临的主要困难.....	291
四、业务计划与现有业务的关系.....	292
第十三节 募集资金运用.....	293
一、本次发行募集资金运用计划.....	293
二、募集资金投向的项目具体情况.....	294
三、募集资金运用对公司经营状况和财务成果的影响.....	316
第十四节 股利分配政策.....	318
一、发行人最近三年股利分配政策及实际股利分配情况.....	318
二、发行后的股利分配政策.....	319
三、本次发行完成前滚存利润分配政策.....	319
第十五节 其他重要事项.....	320
一、信息披露制度相关安排.....	320
二、重要合同.....	320
三、重大诉讼或仲裁.....	331
第十六节 董事及有关中介机构声明.....	332
第十七节 备查文件.....	339
一、备查文件.....	339
二、备查文件查阅地点、时间.....	339

第一节 释义

在本招股意向书中，除非另有所指，下列名词之含义由以下释义规范：

发行人、公司、本公司、股份公司、荣盛发展	指荣盛房地产发展股份有限公司
廊坊荣盛	指本公司前身，廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司
荣盛有限	指更名后的本公司前身，荣盛房地产开发有限公司
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（原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）
南京荣盛	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
石家庄荣盛	指河北荣盛房地产开发有限公司
荣盛物业	指廊坊荣盛物业管理有限公司
荣盛设计	指廊坊开发区荣盛建筑设计有限公司
六合物业	指六合县荣盛物业管理有限公司
公司章程	指《荣盛房地产发展股份有限公司章程》
证监会	指中国证券监督管理委员会
保荐人（主承销商）	指第一创业证券有限责任公司
深圳大华	指深圳大华天诚会计师事务所
深交所	指深圳证券交易所
股票或 A 股	指面值为 1 元的人民币普通股
元	指人民币元
本次发行	指本公司本次发行 7,000 万股新股的行为
一级资质	指房地产开发企业的最高资质等级，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目
预售	指房地产开发经营企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为，房地产预售要取得专门的预售许可证。

按揭	指按揭人将房产的产权抵押给提供贷款的银行作为还款保证，按揭人在还清贷款后，贷款银行立即将所涉及的房产产权解除抵押的行为。
土地出让	指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。
容积率	指一个房地产开发项目的总建筑面积与该项目占地面积的比值。
确权	指房地产登记机关对房地产权利的确认。即依照法律、政策的规定，经过房地产申报、权属调查、地籍勘丈、审核批准、登记注册、发放权利证书等规定程序，确认房地产权利归属的过程。
大城市	指市区人口在 100 万以上的城市
中等城市	指市区人口在 50—100 万的城市
小城市	指市区人口在 50 万以下的城市
五证	指《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》。
国有土地使用证	指中华人民共和国国有土地使用证
国六条	指 2006 年 5 月 17 日国务院颁布“促进房地产业健康发展”的六条意见
土地储备	本招股意向书如无特别说明，均指土地储备规划建筑面积

第二节 概览

本概览仅对招股意向书全文做扼要提示。投资者作出投资决策前，应该认真阅读招股意向书全文。

一、发行人概况

中文名称： 荣盛房地产发展股份有限公司
英文名称： RiseSun Real Estate Development Co.,Ltd.
法定代表人： 耿建明
注册地址： 廊坊市开发区春明道北侧
注册资本： 33,000万元
经营范围： 房地产开发与经营（一级）

荣盛房地产发展股份有限公司前身是成立于1996年12月30日的廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司(2001年3月8日更名为荣盛房地产开发有限公司)。经河北省人民政府股份制领导小组办公室文件(冀股办[2003]4号文)批准,荣盛房地产开发有限公司以其2002年12月31日的净资产11,000万元为基准,按1:1的比例折股,整体变更为荣盛房地产发展股份有限公司,股本总额为11,000万股。公司于2003年1月20日在河北省工商行政管理局登记注册,营业注册号为1300001002340。经过历次增资,公司股本总额变更为33,000万股。2006年5月29日,公司在河北省工商行政管理局进行了变更登记,注册资本为33,000万元。

公司是一家致力于中等城市商品住宅规模开发、专业化经营、稳步成长的跨地区大型房地产开发企业。公司具有国家房地产开发一级资质。公司以商品住宅开发为主导,以建筑设计、物业服务为支撑,专业化程度较高,具有跨地区经营优势。

公司跨地区业务在紧紧围绕京津冀和长江三角洲两大经济圈的基础上,立足中等城市,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进行商

品住宅的规模开发。目前公司已在河北、江苏、安徽等省的多个中等城市开展了房地产开发业务，并且在石家庄、廊坊、沧州、南京、徐州、蚌埠等地拥有土地储备规划建筑面积 283.19 万平方米。

公司秉承“建筑有形，生活无限”的开发理念，旨在为崇尚新生活和需改善居住环境与居住条件、提高生活质量和生活品位的消费者营造“自然的园、健康的家”。公司以房地产开发为主业，以专业化、规范化经营为手段，以打造全国性大型房地产企业为目标，最近三年累计竣工商品房建筑面积 165.93 万平方米，销售商品房建筑面积 129.11 万平方米。

公司始终重视品牌建设，努力塑造品牌优势。随着公司开发规模的扩大、进驻城市的增加、开发项目的增多，公司综合实力不断增强，品牌影响力不断提升。公司于 2002 年通过 ISO9001-2000 质量管理体系认证，所开发项目先后获得“国家康居示范工程示范项目”、“省级园林式住宅小区”、“中国水景名盘”、“中国优秀健康生态楼盘”、“绿色人居环境社区”等称号，公司地产品牌——“阿尔卡迪亚”荣获 2006 年中国房地产总评榜“连锁品牌企业十强”称号，并荣获“2007 中国房地产百强企业突出贡献项目”奖。2006 年，公司被河北省建设厅评为“省先进民营企业”。公司先后于 2006 年、2007 年成为河北省独家进入国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所等单位评比的“中国房地产百强企业”，2006 年位列第 73 位，2007 年位列第 59 位。

公司始终信守合约，诚信经营。2002 年，公司分别被河北省农业银行、工商银行评为 AAA 级信誉企业；2003 年，公司被河北省消费者协会评为“消费者信得过单位”，获得河北省“五一”劳动奖状；2004 年，公司被河北省中小企业局和企业协会评为“省诚信示范企业”；2005 年，公司名列全国房地产企业纳税额第 57 名。

公司近年来业务规模呈现快速增长趋势，2004 年度、2005 年度和 2006 年度分别实现营业总收入 73,505.09 万元、119,494.04 万元和 136,642.28 万元，净利润 12,243.32 万元、13,061.88 万元和 17,323.54 万元，归属于母公司股东的净利润 12,246.10 万元、13,068.68 万元和 17,323.64 万元。

二、发行人控股股东及实际控制人简介

荣盛控股股份有限公司目前持有本公司 52.06%的股份，为发行人控股股东。该公司是经河北省人民政府批准，于 2002 年 7 月 31 日在河北省工商行政管理局注册登记成立的股份制公司，注册资本 27,000 万元。截止 2006 年 12 月 31 日，荣盛控股总资产 278,474.38 万元，净资产 62,653.62 万元。2006 年度净利润为 12,791.75 万元（上述数据已经廊坊至信会计师事务所有限责任公司审计）。

公司实际控制人为耿建明先生。耿建明先生除了直接持有本公司 20.14%的股份外，通过控制荣盛建设持有本公司 22.76%的股权，通过控制荣盛控股持有本公司 52.06%的股权；本次发行后，耿建明先生仍直接持有和间接控制本公司 78.35%的股份（按发行 7,000 万股计算）。耿建明先生现任公司董事长，对公司具有较大的影响和控制力。

三、发行人主要财务数据

发行人近三年经审计的主要财务数据如下所示：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
资产总计	232,414.79	146,650.88	99,146.91
其中：流动资产	222,701.35	138,445.06	97,038.50
固定资产	3,920.28	3,027.28	667.31
负债总计	172,990.28	103,059.53	67,447.44
其中：流动负债	123,490.28	68,559.53	55,947.44
非流动负债	49,500.00	34,500.00	11,500.00
归属于母公司股东权益	59,429.25	43,425.61	31,676.93
少数股东权益	-4.75	165.73	22.54
股东权益合计	59,424.51	43,591.35	31,699.47

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
营业总收入	136,642.28	119,494.04	73,505.10
营业利润	26,352.69	19,726.83	17,718.44
利润总额	26,389.70	19,664.91	17,733.62
净利润	17,323.54	13,061.88	12,243.32
归属于母公司股东的净利润	17,323.64	13,068.68	12,246.10

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
经营活动产生的现金流量净额	-25,785.92	-3,548.42	1,837.91
投资活动产生的现金流量净额	-216.11	-885.94	-1,330.27
筹资活动产生的现金流量净额	23,592.03	17,685.28	42.26
现金及现金等价物净增加额	-2,409.99	13,250.93	549.90

4、主要财务指标

财务指标	2006 年度	2005 年度	2004 年度
流动比率	1.80	2.02	1.73
速动比率	0.27	0.42	0.30
应收账款周转率（次）	40.81	36.24	18.99
存货周转率（次）	0.65	0.92	0.76
无形资产（土地使用权除外）占净资产的比例（%）	0.04	0.03	--
资产负债率（母公司，%）	71.07	69.99	67.59
基本每股收益（元）	0.52	0.40	0.37
每股净资产（元）	1.80	2.64	1.92
净资产收益率（摊薄，%）	29.15	30.09	38.66
扣除非经常性损益后的净资产收益率（摊薄，%）	29.10	30.19	37.73
每股经营活动现金流量净额（元）	-0.78	-0.22	0.11

注：①表中数据均引自深圳大华出具的深华[2007]股审字 001 号审计报告所附财务报表；②按照调整后的公司总股本 33,000 万股计算近三年的基本每股收益。

四、本次发行情况

股票种类	人民币普通股(A股)
每股面值	1.00元
发行股数	本次公开发行的股票数量7,000万股,占发行后总股本的17.50%
发行方式	采用网下向配售对象询价发行与网上资金申购定价发行相结合的方式
发行对象	符合资格的询价对象和已在深圳证券交易所开立A股账户的投资者

五、募集资金用途

如公司本次公开发行股票成功,本次发行所募集资金总量扣除发行费用后,拟投入以下项目:

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	募集资金投资计划	
			募集资金投入(万元)	募集资金投入占总 投资比例
1	徐州阿尔卡迪亚一期	32,092	16,100	50%
2	蚌埠阿尔卡迪亚二期	65,539	29,500	45%
3	廊坊阿尔卡迪亚四期	21,987	8,800	40%
4	沧州阿尔卡迪亚	83,898	31,900	38%
合计		203,516	86,300	

如果本次募集资金不足,不足部分将由公司自筹解决;如有剩余,超出部分用于补充流动资金。

第三节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

- 1、**股票种类：**人民币普通股（A股）
- 2、**每股面值：**1.00元
- 3、**发行股数、占发行后总股本的比例：**本次公开发行的股票数量7,000万股，占发行后总股本的17.50%
- 4、**每股发行价：**通过向询价对象询价确定发行价格
- 5、**市盈率：** 倍（计算口径： ）
- 6、**发行前和发行后每股净资产：**发行前为1.80元/股（按2006年12月31日经审计净资产数及总股本计算）；发行后为 元/股（按2006年12月31日经审计净资产数、发行 万股募集 亿元计算）
- 7、**市净率：** 倍（计算口径： ）
- 8、**发行方式：**采用网下向配售对象询价发行与网上资金申购定价发行相结合的方式
- 9、**发行对象：**网下配售对象为符合中国证监会规定的配售对象；网上发行对象为已在深圳证券交易所开立A股账户的投资者
- 10、**承销方式：**余额包销
- 11、**预计募集资金总额和净额：**预计可募集资金不超过 万元。扣除发行费用后，预计募集资金净额为 万元
- 12、**发行费用概算如下：**本次公开发行的费用总额预计为2,540.00万元，其详细情况如下：

承销及保荐费用	2,000.00 万元
审计费用	180.00 万元
律师费用	100.00 万元
评估费用	50.00 万元
发行推介费	200.00 万元
股票登记费用	10.00 万元
合 计	2,540.00 万元

二、本次发行有关当事人

1、发行人：**荣盛房地产发展股份有限公司**

地 址：廊坊市开发区春明道北侧

法定代表人：耿建明

电 话：(0316) 5908566、5909688

传 真：(0316) 5908567

联系人：李喜林、陈金海、李冰

2、保荐人（主承销商）：**第一创业证券有限责任公司**

地 址：深圳市罗湖区笋岗路12号中民时代广场B座25、26层

法定代表人：刘学民

电 话：(0755) 25832512

传 真：(0755) 25831718

保荐代表人：艾民、马如华

项目主办人：武利华

项目经办人：王勇、李修华、范本源、杨兆琰、洪友鹏、赵云峰

3、副主承销：**中信建投证券有限责任公司**

地 址：北京东城区朝内大街188号10层

电 话：(010) 85130998

传 真：(010) 85130542

联系人：杨继萍

4、分销商： 光大证券股份有限公司
地 址： 上海市浦电路438号双鸽大厦17楼A-C座
电 话： (021) 50818887-277
传 真： (021) 50816906
联系人： 朱晓霞

分销商： 平安证券有限责任公司
地 址： 深圳市华强北路4002号圣廷苑酒店B座28楼
电 话： (0755) 25327738
传 真： (0755) 25325418
联系人： 姚力

分销商： 国金证券有限责任公司
地 址： 上海市浦东南路528号上海证券大厦南塔2205室
电 话： (021) 68826833
传 真： (021) 68826800
联系人： 王翔

分销商： 山西证券有限责任公司
地 址： 北京市西城区复兴门内大街远洋大厦F406
电 话： (010) 66493353
传 真： (010) 66493360
联系人： 韩正奎

5、发行人律师： 北京市星河律师事务所
地 址： 北京市西城区裕民东路5号瑞得大厦6层
负责人： 庄涛
电 话： (010) 82031448
传 真： (010) 82031456
经办律师： 袁胜华、庄涛

6、审计机构： 深圳大华天诚会计师事务所
地 址： 深圳市福田区滨河大道5022号联合广场B座11楼
负责人： 胡春元

电 话： (0755) 82966001

传 真： (0755) 82900965

经办注册会计师： 胡春元、裘小燕

7、评估机构： 北京中企华资产评估有限责任公司

地 址： 北京市朝阳区门外大街22号泛利大厦912A

法定代表人： 孙月焕

电 话： (010) 65883588

传 真： (010) 65887033

经办注册评估师： 严哲河、张福金

8、股票登记机构： 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

地 址： 深圳市深南中路1093号中信大厦18楼

法定代表人： 陈耀先

电 话： (0755) 25938000

传 真： (0755) 25988122

9、收款银行 深圳建行住房城市建设支行

住所： 深圳市红荔路1号银荔大厦一楼

联系人： 黄明瑛

电话： (0755) 82095460

传真： (0755) 82095291

三、发行人与本次发行有关的当事人之间的关系

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

四、本次发行预计重要时间表

询价推介时间	2007年7月17日—2007年7月19日
定价公告刊登日期	2007年7月23日
网下申购日期和缴款日期	2007年7月23日-2007年7月24日
网上申购日期和缴款日期	2007年7月24日
预计股票上市日期	2007年8月8日

第四节 风险因素

投资本公司的股票会涉及一系列风险，因此，投资者在购买本公司股票前，敬请将下列风险因素相关资料连同本招股意向书中其他资料一并考虑。下列风险因素是根据重要性原则或可能影响投资决策的程度大小分类排序的，但该排序并不表示风险因素会依次发生。

一、政策风险

（一）宏观调控政策变化风险

目前，我国房地产业尚处于初级发展阶段，已成为我国国民经济的重要支柱产业，为引导和规范房地产业的健康发展，政府必然会运用产业政策等手段对房地产业进行宏观调控：如 2005 年 4 月底，国务院常务会议提出八大措施引导和调控房地产市场之后，中央七部委联合出台《关于做好稳定住房价格工作的意见》，提出调高房屋交易税、禁止期房转让、打击炒地等具体措施，这些政策的出台直接导致以上海、杭州为代表的区域房地产市场价格的回落。

2006 年 5 月，国务院召开常务会议，会议通过“促进房地产业健康发展”的六条意见（简称“国六条”），旨在运用调整住房供应结构、信贷税收土地等工具调节规范市场。随后，建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，实质是“国六条”的实施细则。《意见》规定：要切实调整住房供应结构，制订和实施住房建设规划，明确新建住房结构比例，“十一五”期间，要重点发展普通商品住房、经济适用房和廉租住房；自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70%以上；对购买住房不足 5 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；对项目资本金比例达不到 35%等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款；个人购房套型建筑面积在 90 平方米以上的住房按揭贷款首付款比例不得低于 30%。

上述规定，将直接加大普通住房的供应，抑制投机及投资性购房需求的快速增长，使房地产市场秩序得到整顿和规范，住房消费受到合理引导，最终达到调整住房供应结构、稳定价格的调控目标。对于面向中等收入消费者、以开发普通商品住宅为主、具备较强竞争实力及品牌影响力的房地产企业，将获得更广阔的发展空间。上述一系列宏观调控政策的变化，对本公司扩张的速度及规模会造成一定的影响。

（二）土地管理政策变化引致的风险

土地市场的供求关系及土地价格受国家的土地政策影响较大。2006年9月，国务院发布《关于加强土地调控有关问题的通知》，明确土地管理和耕地保护责任、规范土地出让收支管理、调整建设用地有关税费政策、建立工业用地出让最低价标准统一公布制度、禁止擅自将农用地转为建设用地。土地供应结构、供应方式等土地政策的变化将对房地产行业的开发成本、资金筹措带来一定的影响。尽管公司现有土地储备可满足公司未来四年开发需求，但土地调控措施将影响土地供应量及土地价格，使公司面临难以合适的价格取得经营开发所需土地的风险，进而提高公司房地产开发的成本。

在建设部等中央九部委联合发布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》中规定，土地的供应应在限套型、限房价的基础上，采取竞地价、竞房价的办法，以招标方式确定开发建设单位。上述方式虽然可以有效抑制土地价格上涨，但限房价有可能导致公司自身品牌溢价功能减弱，从而导致公司开发项目毛利率下降的风险。

（三）房地产信贷政策变化风险

国家对房地产行业信贷政策的调控力度正逐步加强，对房地产开发商贷款的管理也日趋严格。2003年6月，中国人民银行出台了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》，加强了房地产开发贷款的管理，就商业银行对房地产企业项目开发贷款、土地储备贷款、个人住房贷款等方面作出了严格的规定。《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》中要求严格房地产开发信贷条件，对项

目自有资金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款。此外，央行亦在最近两年内多次上调个人住房商业按揭贷款利率，这些调控措施加大了公司融资风险和融资成本，对公司项目开发的进度、资金安排、成本和销售等会产生一定的影响。

公司一贯注重控制财务风险，严格控制借款规模，加强自有资金的管理和使用，提高资金的利用效率，近年来公司项目自有资金占总投资的比例符合人民银行的规定。根据公司以往销售的统计数据，62%以上的购房者首付五成以上的房款，首付款在三成及以下者不足17%。这说明由于公司业务所在地区为中小城市，公司的目标客户群主要是有一定积蓄的自住型购房群体，受传统观念和收入水平的影响较重，投资及投机者较少。但银行按揭贷款利率的上调会增加购房者的购房成本，降低具有购房意向的消费者的购买力，这将对公司产品销售带来不利影响。

（四）税收政策变化风险

税收政策，特别是土地增值税、营业税、所得税等是国家常用的房地产业调控手段，若国家提高税收标准、改变原有征收方式等，将直接影响公司的盈利水平和资金流状况。2006年3月，国家税务总局《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》规定：房地产开发企业未完工开发产品预售收入按毛利率计算毛利额，扣除相关的期间费用、营业税金及附加后再计入当期应纳税所得额，待开发产品结算计税成本后再行调整。房地产开发企业所得税的提前缴纳，减少了公司的资金流，加大了项目开发成本，对公司的盈利产生一定影响。

在《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》中规定：对个人住房不足5年（含5年）转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；对个人购买非普通住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款差额征收营业税。“二手房”交易营业税政策的改变，提高了交易成本，一定程度上抑制了以投资为主要购买目的消费需求，这将对公司产品销售带来一定的不利影响。

2007年1月，国家税务总局发布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，对房地产开发企业土地增值税清算工作中有关税收征管问题进行明确。土地增值税清算的明确将直接影响房地产企业的盈利水平和资金流。公司严格执行《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字[1995]6号）及开发项目所在地土地增值税管理办法的规定，在房地产开发项目土地增值税清算前，按照售房款的预征比例预缴土地增值税，在达到规定的清算条件后，公司向当地税务机关申请土地增值税清算。公司将在项目所在地主管税务机关出台土地增值税清算实施细则后，对符合清算条件项目的土地增值税进行清算，税务部门清算的结果与公司预缴的土地增值税额可能存在差异，进而对公司的盈利水平产生影响。发行人控股股东荣盛控股承诺：发行人在项目所在地土地增值税清算实施细则出台后，对2006年12月31日前开发项目进行土地增值税清算，若在扣除预缴土地增值税款后仍需补交，则补交土地增值税额全部由其承担。

二、管理风险

（一）实际控制人控制风险

公司实际控制人耿建明先生在本次股票发行前直接持有公司 20.14%的股权，通过控制荣盛建设持有公司 22.76%的股权，通过控制荣盛控股持有公司 52.06%的股权；本次发行后，耿建明先生仍直接持有和间接控制公司 78.35%的股份（按发行 7,000 万股计算）。因此，实际控制人可能利用其控股地位，通过行使表决权和管理职能对公司经营决策进行控制，对公司和其他股东的利益带来一定的风险。

目前，公司已建立了独立董事制度、关联交易管理制度，同时，荣盛控股、荣盛建设、耿建明先生也分别作出了竞业限制承诺。通过上述措施，力求在制度安排上防范实际控制人操控公司现象的发生，而且公司自设立以来也未发生过实际控制人利用其控股地位侵害其他股东利益的行为。

（二）公司快速成长引致的管理风险

近三年，公司一直保持了较快的发展速度。公司营业总收入由 2004 年的 73,505.10 万元增长到 2006 年的 136,642.28 万元，年均增长 34.31%。归属于母公司股东的净利润从 2004 年的 12,246.10 万元增长到 2006 年的 17,323.64 万元，年均增长 19.64%。

公司已建立了包括股东大会、董事会、监事会、经理层的现代企业制度，并不断改进和完善内部激励和约束机制，但随着公司业务不断拓展和规模的扩张，公司管理工作的复杂程度将显著增大，存在着公司能否建立起与之相适应的组织模式和管理制度、形成有效的激励与约束机制，以保证公司运营安全、有效的风险。

三、市场风险

（一）市场竞争风险

房地产行业属于完全竞争和资金密集型行业，行业技术门槛较低，且行业收益水平相对稳定，因此吸引了一大批资金实力雄厚的企业进军房地产业，行业竞争日益激烈；与此同时，随着消费者购房理念逐渐成熟以及国家对房地产行业的宏观调控措施的陆续出台，房地产企业之间的竞争会更加激烈，行业优胜劣汰和兼并的趋势愈加明显。

公司市场定位于中等城市商品住宅规模开发，目前公司在进驻城市所开发项目均获得成功，并具有较高的市场占有率（2006 年公司在廊坊、沧州、蚌埠和南京六合的市场占有率分别为 7.93%、10.88%、10.72%和 14.41%）和一定品牌优势。但若今后公司不能继续准确地进行战略定位、有效发挥自身跨地区经营优势并在管理和成本控制方面保持优势、开发出适合消费者需求的产品，公司将会面临较大市场竞争压力。

（二）市场较为集中的风险

公司是一家致力于中等城市普通商品住宅开发的跨地区大型房地产开发企

业，已在河北的廊坊、沧州，安徽的蚌埠，江苏的南京六合、徐州等多个中等城市开展了房地产开发业务，但与万科等一些全国性大型房地产公司相比，公司的业务仍相对较为集中。报告期公司主营业务收入的地域构成如下：

地区分类	2006年度		2005年度		2004年度	
	营业收入（万元）	比例	营业收入（万元）	比例	营业收入（万元）	比例
河北廊坊	70,838.37	51.84%	72,926.19	61.03%	45,740.55	62.23%
安徽蚌埠	30,265.02	22.15%	21,952.86	18.37%	10,245.53	13.94%
河北沧州	19,311.16	14.13%	7,788.35	6.52%	10,999.51	14.96%
南京六合	16,227.73	11.88%	16,826.64	14.08%	6,519.51	8.87%
合 计	136,642.28	100.00%	119,494.04	100.00%	73,505.10	100.00%

报告期公司主营收入主要集中在上表中的四个地区。此外，徐州、石家庄等地的项目已经开始建设。

目前公司的土地储备规划建筑面积为 283.19 万平方米，主要分布在河北、江苏、安徽等省的多个城市，其中 22.74% 位于石家庄，19.98% 位于徐州，19.34% 位于南京，15.83% 位于沧州，11.20% 位于蚌埠，10.91% 位于廊坊。

最近几年内，河北、江苏、安徽等地区仍将是公司的开发重点，公司将继续保持和扩大在上述地区的市场占有率。因此，公司业务在一定时期内还会倚重这些地区房地产市场的持续健康发展，如果这些区域的房地产市场不景气，将会给公司的经营业绩带来不利影响。

目前国民经济总体运行良好，各地的经济保持稳定增长的态势。经济的持续发展将继续为房地产业的发展提供有力的支撑。公司将充分发挥在业务主要所在地形成的品牌优势，进一步在上述地区做大做强，强化在当地市场的龙头地位。为实现在全国范围内的跨地区持续发展，公司的业务范围将在现有基础上向环渤海区域和长江三角洲辐射区的城市以及国内的其他省市稳步扩展，力争成为我国最大、最具竞争力的房地产开发企业之一。

（三）销售风险

随着我国商品住房的市场化，客户个性化需求不断提高，房地产行业对产品细分和客户群体细分的要求越来越高。尽管公司在已进入的城市具有较高的市场占有率，但如果公司的产品在项目选址、项目定位、规划设计、销售策略等方面不能前瞻性地预测客户个性化的需求并快速应对可能产生的变化，将存在产品滞销的风险；同时宏观经济形势变化、政策变化、土地及建筑成本增加等因素均会引发销售风险。

四、财务风险

（一）净资产收益率大幅下降风险

本次发行股票后，公司的净资产将大幅度增长，而本次募集资金拟投资项目的建设期大部分在1年以上，股票发行当年尚不能全面竣工。因此，公司存在发行股票募集资金投资项目未能及时产生效益，导致净资产收益率大幅下降的风险。

（二）筹资风险

房地产行业是资金密集型行业，资金的筹措对房地产开发企业的发展有非常重要的作用，是影响房地产开发企业能否按照既定计划完成房地产项目开发建设的一项重要因素。在国内，房地产开发企业主要通过自有资金、银行借款和商品房预（销）售筹资。如果银行借款的融资渠道受到限制，自有资金和商品房预（销）售回笼的资金跟不上项目建设要求，将会影响公司的房地产开发计划，影响公司业务地开展。

（三）偿债风险

公司的资产负债率较高，2006年12月31日资产负债率(母公司)为71.07%，流动比率为1.80，速动比率为0.27。

公司的主要债务是银行长期借款和由正常业务经营中形成的预收账款、应付账款等商业信用。截至 2006 年 12 月 31 日，公司一年内到期的非流动负债为 31,400 万元，长期借款为 49,500 万元，长期借款占负债总额的比重为 28.61%；2006 年末公司预收账款余额为 41,185.36 万元，占公司负债总额的比重为 23.81%，公司预收账款金额较大，主要是预收的购房款；2006 年末公司应付账款余额为 26,358.39 万元，主要为应付工程款项，应付账款占公司负债总额比重为 15.24%。

公司 2006 年度息税前利息保障倍数为 6.28，以目前盈利水平，公司面临的偿债风险较小。但由于公司目前处于快速发展阶段，融资渠道较为单一，资金需求量大，公司长期借款绝对金额较高，较大金额的银行借款提高了项目的开发成本，对公司经营产生不利的影响，公司仍面临一定的偿债风险。

（四）现金流量不足风险

房地产开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大。特别是国家出台新的土地政策，缩短了房地产开发企业的土地付款期限，使得房地产开发企业的资金周转速度放缓。2004 年—2006 年，公司经营活动现金净流量分别为 1,837.91 万元、-3,548.42 万元和-25,785.92 万元，如果扣除土地购买款，则经营活动净现金流量为 28,517.14 万元、40,927.08 万元和 64,489.08 万元。由此可见，公司现金流量压力主要源自购买经营必须的土地储备，随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，公司可能面临因资金周转速度缓慢而导致的现金流量不足风险。

（五）财务控制风险

公司作为一家跨地区的房地产开发企业，项目开发具有区域广、开发周期长、投入资金量大的特点。随着公司业务规模的不断扩大和分公司、子公司的增加，对公司财务内部控制方面的要求将越来越高。尽管公司在多年的经营运作中已经按照国家有关法律、法规和国家有关部门的规定，建立了资金管理制度、会计核算制度、内部审计制度等财务管理制度和分公司、子公司主要财务人员总公司委

派制度，但由于公司现有的人员结构、素质差异、外部监督力量和内部审计力量等方面的制约，仍可能存在监管不到位，从而面临财务内部控制执行力度不够的风险。

（六）销售按揭担保风险

按照房地产行业的惯例，在购房者以银行按揭方式购买商品房的情况下，购房者支付首期房款、将所购商品房抵押取得银行贷款。在未办妥产权证前，银行还要求开发商提供购房者抵押借款的阶段担保（客户办理完产权证后，该类担保将自动解除）。截止 2006 年 12 月 31 日，公司为购房者提供的银行按揭贷款阶段性担保余额为 8.75 亿元，购买公司商品房客户未发生按揭贷款无法偿还现象。但尽管如此，若在担保期内购房者无法继续偿还贷款且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将存在代为偿还银行贷款的风险。

（七）利率风险

2006 年 8 月 18 日，中国人民银行宣布，自 2006 年 8 月 19 日起上调金融机构人民币存贷款基准利率各 0.27 个百分点，一年期存款基准利率由 2.25% 提高到 2.52%，一年期贷款基准利率由 5.85% 提高到 6.12%。2007 年 3 月 17 日，中国人民银行宣布，自 2007 年 3 月 18 日起上调金融机构人民币存贷款基准利率各 0.27 个百分点，调整后一年期存、贷款基准利率分别为 2.79% 和 6.39%，其他各档次存贷款基准利率也相应调整。2007 年 5 月 18 日，中国人民银行宣布，自 2007 年 5 月 19 日起上调金融机构人民币存贷款基准利率，其中，一年期存款基准利率上调 0.27 个百分点，调整后执行 3.06% 的利率标准；一年期贷款基准利率上调 0.18 个百分点，调整后执行 6.57% 的利率标准；其他各档次存贷款基准利率也相应调整。截至 2006 年 12 月 31 日，公司银行借款总额为 80,900 万元，贷款基准利率每提高 0.1 个百分点，将增加利息支出 80.90 万元，加息直接提高了房地产项目的开发成本，对公司经营业绩的增长带来一定的影响。

五、业务经营风险

（一）定位于中等城市房地产开发的风险

公司策略性地以经济较为发达、发展潜力较大、开发周期短的中等城市作为业务发展的重心，制定了选择中等城市的原则和依据，通过多年中等城市普通商品住房的开发，形成了与中等城市普通商品住房开发相适应的运作管理模式、项目决策程序、市场推广模式等管理体制，并在中等城市普通商品住房开发方面形成了品牌、资金、规模、技术等竞争优势。但与大城市相比，中等城市房地产市场秩序还不够规范，如城市规划的调整与更新，将会给公司开发项目的销售带来一定的影响。同时，中等城市房地产市场容量较小，如果公司开发产品的市场定位、使用功能不能与当地消费者的需求相适应，可能会影响公司开发产品的销售，从而影响公司的经营业绩。

（二）跨地区从事房地产开发风险

作为一家全国性房地产开发企业，公司对所进入城市有严格的选择标准。目前，公司开发的项目主要位于江苏南京、徐州，安徽蚌埠，河北石家庄、沧州和廊坊。与已进入上述城市其他房地产开发企业相比，公司具有资金、规模和技术优势，借助上述优势，公司品牌在当地树立了良好市场形象，进而为公司继续在这些地区持续开发奠定了坚实的基础。但若公司对异地经营的分公司、子公司缺乏有效控制或由于公司对当地居民的生活习惯和购房偏好不了解、与当地有关主管部门缺乏沟通、选用的建材不适合当地环境要求等，都将导致公司跨地区从事开发业务的风险，主要包括：（1）管理风险：公司目前项目全部以分公司、子公司形式进行管理，如果对分公司、子公司缺乏有效管理和控制，将会导致项目管理控制风险加大；（2）产品定位与销售风险：如果对各项目所在区域的经济走势分析与调研不准确，对当地市场消费习性和偏好不熟悉，无法根据市场需求准确定位产品，造成产品的使用功能、品质定位不能与市场需求紧密结合，同时由于土地资源具有不可移动性，将使项目存在滞销的销售风险；（3）区域性经济政策变化风险：城市的经济走势、城市规划的调整与更新、土地供应量的变动，都将

造成项目优劣势的相互转换，导致项目的投资风险。

（三）土地储备风险

土地是房地产开发企业持续经营的基本保障。土地储备不足将会影响公司后续项目的持续开发,造成公司的经营业绩波动,但土地储备过多,占用资金量过大,又会影响企业资金的周转效率和收益回报,给经营带来风险,同时,土地储备过多,可能会由于资金、市场等原因不能及时开发,从而将面临交纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

目前,公司拥有土地储备面积283.19万平方米,公司的土地储备与现阶段开发规模保持在合理的水平。按公司现有开发能力,可满足公司未来四年开发需要。但随着公司房地产开发规模的不断扩大,公司可能面临土地储备不足的风险。

（四）项目开发风险

房地产开发是一个开发周期长的资金密集型行业,目前越来越多房地产开发企业采用了项目合作开发的开发模式,以解决风险过度集中、个体资金不足的问题。公司成立至今,所开发的项目均为独立开发,从未采用过合作开发的经营模式,因此项目开发风险较为集中。另外,公司在市场研究、投资决策、前期准备、项目设计、项目施工、产品销售和物业管理的开发流程中,涉及市场调研、规划设计、建筑施工、材料供应、广告策划等诸多商业合作伙伴,同时,更涉及国土、房管、建设、规划、消防、环保等多个政府部门对每一环节的审批和监管。上述任何环节的不利变化,将可能导致公司项目周期拉长、成本上升等风险,影响预期的销售和盈利。

（五）产品及盈利模式单一风险

公司目前主要从事普通商品住宅的开发建设,商品房的开发和销售是公司主要的盈利模式,物业管理收入等其他收入所占比例极小,2006年度公司普通商品住宅项目销售收入占营业收入的99%,公司目前存在产品及盈利模式单一的风险。

（六）产品质量与工程建设风险

影响房地产产品质量的因素很多，勘探、设计、施工、材料、监理等任何环节的纰漏都可能导致产品质量问题。公司自成立以来未发生重大产品质量纠纷。虽然公司采用发包方式委托其他单位承担施工工作，由有关责任方承担赔偿责任，但根据公司与客户签订的《商品房买卖合同》，公司对销售的产品按照《质量保证书》规定的保修期限和保修范围承担保修责任。如果承包商未能严格履行合约，开发的产品因质量问题造成客户经济损失，公司应按约定赔偿客户；如果发生重大质量问题，将会带来工程质量风险，进而可能影响项目的进度、公司的声誉以及经济效益，甚至使公司卷入诉讼。

六、募集资金投向风险

（一）募集资金拟投资项目因市场因素引致的风险

本次募集资金项目具有投资大、周期长的特点，而房地产市场的变化比较快，项目完工后，有可能存在不适应市场需要的风险。

（二）募集资金拟投资项目因财务因素引致的风险

由于本次募集资金拟投资项目的资金需求总量较大，而本次募集资金仅是拟投资项目的部分资金，后续资金需求量较大，项目存在一定的财务风险。

（三）项目管理和组织实施的风险

在拟投资项目的开发过程中，项目管理和组织实施是项目成功与否的关键因素，直接影响到项目的进度和项目的质量。公司多年来从事房地产开发业务，在项目管理组织实施方面具有丰富的经验，基本实现了以项目管理部为核心的项目管理和实施的程序化、科学化、规范化，为确保开发项目的质量提供了强有力的保证。但如果项目管理部在执行该标准的过程中，有关人员如果未能正确了解和把握相关规定，将导致该质量控制体系不能有效执行，从而给公司的开发项目带来风险。

七、股市风险

股票价格不仅取决于公司的经营状况，同时也受国家经济政策调整、利率和汇率的变化、股票市场的投机行为以及投资者的心理预期波动等影响。由于以上多种不确定性因素的存在，公司股票可能会产生脱离其本身价值的波动，从而给投资者带来投资风险，投资者对此应有充分的认识。

第五节 发行人基本情况

一、发行人的基本资料

- 1、**中文名称：**荣盛房地产发展股份有限公司
英文名称：RiseSun Real Estate Development Co.,Ltd.
- 2、**注册资本：**33,000 万元
- 3、**法定代表人：**耿建明
- 4、**成立日期：**公司前身成立于 1996 年 12 月 30 日，经河北省人民政府股份制领导小组办公室文件冀股办[2003]4 号文批准，于 2003 年 1 月 20 日由原荣盛房地产开发有限公司整体变更为荣盛房地产发展股份有限公司。
- 5、**住所：**廊坊市开发区春明道北侧
邮政编码：065001
- 6、**电话：**(0316)5908566、5909688
传真：(0316)5908567
- 7、**互联网网址：**<http://www.risesun.cn>
- 8、**电子信箱：**dongmichu@risesun.cn

作为一家跨地区、专业化经营的大型房地产开发企业，公司拥有国家房地产开发一级资质，已通过 ISO9001 质量标准认证。公司秉承“建筑有形，生活无限”的开发设计理念，坚持“以人为本、精心策划、环境优美、品质优良”的方针，专注于中等城市商品住宅的开发和销售，所开发项目先后荣获“国家康居示范工程”、“省级园林式住宅小区”、“中国优秀健康生态楼盘”、“绿色人居环境社区”等称号。已完成开发的项目工程合格率 100%。

公司自成立以来获得多项荣誉称号，2002 年分别被河北省农业银行、工商银行评为 AAA 级信誉企业；2003 年被河北省消费者协会评为“消费者信得过单位”，获得河北省“五一”劳动奖状；2004 年被河北省中小企业局和企业协会评为“省诚信示范企业”；2005 年，公司名列全国房地产企业纳税额第 57 名；2006 年，公司被河北省建设厅评为“省先进民营企业”。公司先后于 2006 年、2007

年成为河北省独家进入国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所等单位评比的“中国房地产百强企业”，2006年位列第73位，2007年位列第59位。

二、发行人改制重组情况

（一）设立方式

公司系于2003年1月15日经河北省人民政府股份制领导小组办公室文件冀股办[2003]4号文批准，由荣盛房地产开发有限公司按照整体变更方式设立的股份有限公司。

2003年1月20日，公司在河北省工商局完成变更登记注册手续，并领取了注册号为1300001002340的企业法人营业执照，设立时注册资本为11,000万元。

（二）发起人

公司的主发起人为荣盛控股、荣盛建设以及耿建明先生，其他发起人包括王鸿飞、邹家立、耿建富、曹西峰、谢金永、刘山、赵亚新和唐心雄。

（三）改制设立发行人前，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

公司主要发起人为荣盛控股、荣盛建设和耿建明先生。公司控股股东荣盛控股的主营业务为房地产和建筑业的投资，拥有的主要资产包括本公司52.06%的股权及荣盛建设70.00%的股权，本公司为荣盛控股的核心企业，是荣盛控股的主要利润来源之一；荣盛建设持有本公司22.76%的股权，主要业务为建筑施工。

（四）发行人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

由于本公司为整体变更设立的股份有限公司，因此公司整体承继了荣盛有限房地产的资产和业务。公司的主营业务与各股东及其参、控股企业等关联方之间

主营业务完全不同。公司拥有的主要资产和实际从事的主要业务在公司变更设立前后没有重大变化。

1、公司设立时的资产和业务情况

荣盛有限以 2002 年 12 月 31 日作为审计基准日，经深圳大华天诚会计师事务所审计的净资产 11,000 万元，按 1:1 的比例折成等额股份 11,000 万股，由荣盛有限的 11 名股东按原出资比例分别持有，整体变更为股份公司。荣盛有限原有资产与业务全部转入股份公司，原有的债权、债务关系均由股份公司承继。

2、公司设立后为提高管理效率进行的资产业务的有效整合

公司设立后，曾经直接或间接控股荣盛物业、荣盛设计、廊坊开发区荣盛园林绿化工程有限公司、六合物业和六合县方州农贸市场有限公司。为了提高公司的管理效率，突出主营业务，公司对上述子公司的资产和业务进行了有效的整合。具体情况如下：

① 加强物业管理业务

荣盛物业成立于 2000 年 11 月，成立时注册资本为 50 万元，本公司前身荣盛有限持有荣盛物业 70% 的股权；2003 年 6 月，本公司向荣盛物业追加投资 250 万元，荣盛物业注册资本增至 300 万元，公司持有荣盛物业的股权增至 95%；2006 年 4 月，公司受让了荣盛物业其他自然人股东持有的荣盛物业的全部股权，并完成了相应的工商变更登记。至此，荣盛物业成为本公司的全资子公司。

六合物业成立于 2001 年 3 月，成立时注册资本 10 万元，本公司前身荣盛有限持有其 55% 的股权；2003 年 9 月，荣盛物业向六合物业增加投资 40 万元，六合物业注册资本增至 50 万元，公司与荣盛物业分别持有其 11% 和 80% 的股权；2004 年 3 月，公司将持有六合物业 11% 的股权全部转让给荣盛物业，并完成了相应的工商变更登记。至此，荣盛物业持有六合物业 91% 的股权，公司间接控股六合物业。

②夯实建筑设计业务

荣盛设计成立于1998年11月，注册资本为100万元，成立时荣盛建设持有荣盛设计90%的股权；2003年3月，公司受让了荣盛建设持有荣盛设计的全部股权；2006年4月，公司受让了荣盛设计其他自然人股东持有的荣盛设计的全部股权，并完成了相应的工商变更登记。至此，荣盛设计成为本公司的全资子公司。

③对其他业务的整合

廊坊开发区荣盛园林绿化工程有限公司成立于2002年11月，注册资本为100万元，公司前身荣盛有限持有其80%的股权，荣盛物业持有其20%的股权；2004年3月，公司将持有廊坊开发区荣盛园林绿化工程有限公司80%的股权以经审计后的净资产为依据作价80万元全部转让给自然人谷永军，荣盛物业将其持有的20%股权以经审计后的净资产为依据作价20万元转让给自然人尚中卫，并完成了相应的工商变更登记。公司与自然人谷永军、尚中卫之间不存在关联关系。至此，廊坊开发区荣盛园林绿化工程有限公司与本公司不再有任何关联关系。

六合县方州农贸市场有限公司成立于2002年6月，注册资本150万元，公司前身荣盛有限持有其52%的股权，南京六合地产开发公司持有其48%的股权。2004年3月，公司将持有六合县方州农贸市场有限公司52%的股权以经审计后的净资产为依据作价70万元全部转让给自然人刘金山，并完成了相应的工商变更登记。公司与自然人刘金山之间不存在关联关系。至此，六合县方州农贸市场有限公司与本公司不再有任何关联关系。

通过上述股权的收购和转让，公司加大了对物业管理和建筑设计的投资，实现了对荣盛物业、荣盛设计的直接控制，并拥有六合物业的间接控制权，为公司规模化、系统化经营奠定了基础，提高了公司管理效率。

（五）发行人成立之后，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的业务

公司主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务，在公司整体变更设

立后没有重大变化。

（六）改制前后发行人的业务流程及与原企业业务流程间的联系

由于公司是整体变更设立的股份公司，因此公司整体上继承了原企业的业务，改制前后本公司的业务流程没有变化。

（七）发行人成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况

发行人成立以来，公司主要发起人荣盛建设为本公司提供建筑安装劳务，构成与本公司的经常性关联交易。2004年、2005年、2006年，荣盛建设为本公司提供的建筑安装劳务占本公司同年同类业务的比例分别为8.55%、5.19%及4.58%，占同年开发成本及在建工程的比例分别为4.51%、2.28%及1.73%，呈逐年下降的趋势。相关内容详见本招股意向书“第七节 同业竞争和关联交易”。

除此以外，公司未与其他发起人发生该类关联交易。

（八）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

公司系整体变更设立的股份公司。荣盛有限原有的债权、债务关系均由公司承继。发起人出资资产的产权变更手续已办理完毕。

（九）发行人独立运行情况

公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，在资产、人员、财务、机构、业务方面相互独立，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

1、公司资产完整，拥有独立的经营体系

发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业产权关系明确，合法

拥有与经营有关的土地、资产及商标的所有权，公司的资产独立完整。荣盛有限设立及历次增资过程中，各股东均将与目前公司经营业务相关的资产投入公司，除此之外无相同业务经营。在公司改制过程中，原荣盛有限资产的权属同时变更，期间未进行资产剥离，发行人自成立之日起即资产完整，拥有独立的经营体系。

2、公司人员独立，建立了规范的法人治理结构

公司设有人力资源部，公司的人事及工资管理与股东单位完全独立和分开。公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生，不存在有关法律、法规禁止的兼职情况。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均专职在公司工作并领取报酬，未在公司股东单位兼任职务，不存在交叉任职的情况；公司的财务人员亦未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

3、公司财务独立，建立了独立的财务核算体系

公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立进行财务决策。公司成立以来，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度，公司在银行单独开立账户，公司作为独立的纳税人，依法独立纳税。

4、公司机构独立，建立健全了内部经营管理机构

公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的办公机构和生产经营场所有效分离，独立行使经营管理职权，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在机构混同的情形。

5、公司业务独立，不存在同业竞争和显失公平的关联交易

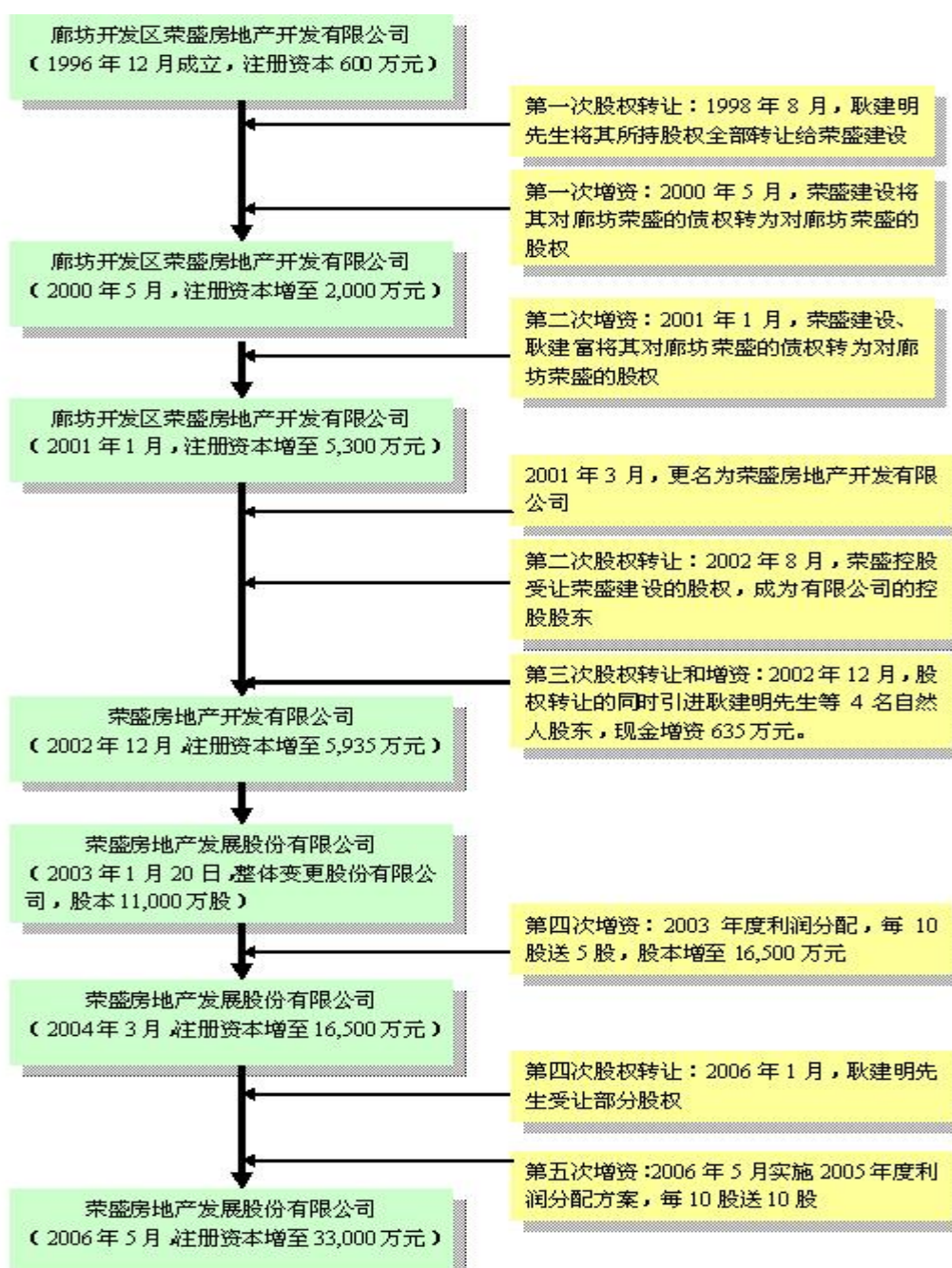
公司目前独立经营房地产项目的开发与销售，以自有的土地使用权开发房地产项目，按照房地产项目的开发流程，自主招标选择项目设计单位、施工单位和监理单位，并以独立的销售部门销售自己开发的房地产产品，在业务上不存在与控股股东的依赖关系。公司与荣盛控股、荣盛建设及耿建明先生之间不存在同业

竞争，亦不存在显失公平的关联交易。

三、历次股本形成及股权变化情况和重大资产重组行为

（一）历次股本形成及股权变化情况

公司历次股本、股权变化情况如下图所示：



1、廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司的设立

公司前身可追溯至成立于 1996 年 12 月 30 日的廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司（以下简称“廊坊荣盛”）。廊坊荣盛于 1996 年 12 月 30 日经廊坊市工商行政管理局登记注册（注册号：23607772-5），设立时注册资本为 600 万元，经营范围为房地产开发与经营、物业管理（按资质等级经营）。1996 年 11 月 29 日，廊坊审计师事务所出具了廊审事验 B 字（1996）第 083 号《验资报告书》，验资报告确认：荣盛建设以实物和现金折合 360 万元作为出资（其中实物出资作价 200 万元，现金出资 160 万元），耿建明、王鸿飞、邹家立、王德武分别以现金 100 万、50 万、50 万、40 万元作为出资，实收资本共计 600 万元。

荣盛建设实物出资部分的具体内容为：塔吊、工程材料、钢模板、搅拌机、电焊机、旅行车及解放牌汽车各一辆，账面价值为 234 万元，双方对这部分实物资产作价 200 万元，该批资产于 1996 年 11 月 25 日由双方进行了实物交接，双方单位法定代表人（或授权代表）在交接清单上签字确认，并经首次股东会全体股东认可，不存在潜在纠纷。

廊坊荣盛成立时股权结构如下表：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
荣盛建设	360	60.00%
耿建明	100	16.67%
王鸿飞	50	8.33%
邹家立	50	8.33%
王德武	40	6.67%
合计	600	100.00%

2、廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司的股权转让、增资及更名

(1) 耿建明持有的 16.67%股份转让予荣盛建设

1998年8月18日，根据廊坊荣盛董事会及股东会决议，以及耿建明与荣盛建设的股权转让协议，耿建明将其所持有廊坊荣盛的16.67%股份以100万元转让给荣盛建设。1998年10月23日，廊坊开发区审计事务所出具了廊开审事验B字（1998）第59号《验资报告》，验资报告确认：廊坊荣盛股东变更前后注册资本均为600万元整。1998年10月27日，廊坊荣盛办理了股东变更的工商变更登记手续。本次股权转让后，股权结构如下表：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
荣盛建设	460	76.67%
王鸿飞	50	8.33%
邹家立	50	8.33%
王德武	40	6.67%
合计	600	100.00%

此次股权转让以注册资本为依据1:1转让，股权转让款已全部支付完毕。

（2）廊坊荣盛注册资本由600万元增加至2,000万元

2000年5月8日，根据廊坊荣盛股东会决议，荣盛建设将对廊坊荣盛1,400万元的债权转为股权，廊坊荣盛的注册资本变更为2,000万元。2000年5月22日，廊坊至信会计师事务所有限责任公司出具了廊至信验B字（2000）第09号《验资报告》，验资报告确认：截至2000年5月22日止，廊坊荣盛增加注册资本1,400万元，变更后的实收资本2,000万元。2000年5月26日，经廊坊市工商局变更登记注册，廊坊荣盛注册资本增至2,000万元。

本次增资时，廊坊荣盛未经审计的每股净资产为2.42元，考虑到廊坊荣盛应付荣盛建设工程款余额较大且时间较长，荣盛建设为廊坊荣盛的发展做出较大贡献，经全体股东协商一致，同意荣盛建设以其拥有的廊坊荣盛1,400万元债权按注册资本1:1折成廊坊荣盛的新增资本1,400万元。

上述债权由以下几笔款项构成：（1）荣盛建设于 1999 年 12 月为廊坊荣盛垫付购买群星小区星盛园土地款 4,300,000 元、聚星苑土地款 3,000,000 元；（2）荣盛建设于 1999 年底为廊坊荣盛的南京分公司垫付款项 8,388,244 元，垫付其它工程用款 864,200 元。上述款项合计 16,552,444 元，荣盛建设实际转股 14,000,000 元，余款仍为荣盛建设对廊坊荣盛的债权。

保荐人核验了与上述款项相关的《资金使用协议》、发票、汇款单、《债权转股协议》、《股东会决议》、《股东确认函》等文件资料并对相关经办人员进行了访谈，认为，上述债权的形成过程及债权构成真实、有效，上述债权转为股权未违反当时国家法律、行政法规、规范性文件的强制性和禁止性规定。发行人本次债权转股权的行为系当时所有股东的真实意愿，自实施至今，未因此发生过纠纷，也不存在潜在纠纷。

发行人律师核验了与上述款项相关的《资金使用协议》、发票、汇款单、《债权转股协议》、《股东会决议》、《股东确认函》等文件资料并对相关经办人员进行了访谈，认为，上述债权的形成过程及债权构成真实、有效，发行人本次债权转股权的行为系当时所有股东的真实意愿，自实施至今，未因此发生过纠纷，也不存在潜在纠纷，本次增资业经验资机构验资并经工商行政管理部门办理变更登记手续，上述债权转股权未违反当时国家法律、行政法规、规范性文件的强制性和禁止性规定，发行人债权转股权的行为对本次股票发行与上市不构成法律障碍。

此次增资后的股权结构变更为：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
荣盛建设	1,860	93.00%
王鸿飞	50	2.50%
邹家立	50	2.50%
王德武	40	2.00%
合计	2,000	100.00%

(3) 廊坊荣盛注册资本由 2,000 万元增加至 5,300 万元

2001 年 1 月 15 日,根据廊坊荣盛股东会决议,公司以利润转增股本方式(以 2000 年利润按股东持股比例派送股票股利 600 万元人民币)及部分股东以债权转股权增资方式共计增加注册资本 3,300 万元,注册资本由原 2,000 万元增至 5,300 万元。其中荣盛建设增资 3,058 万元(以利润转增资本 558 万元,债权转增资本 2,500 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。2001 年 2 月 22 日,廊坊至信会计师事务所有限责任公司出具了廊至信验 B 字(2001)第 25 号《验资报告》,验资报告确认:截至 2001 年 2 月 22 日止,廊坊荣盛变更后的实收资本为 5,300 万元。2001 年 2 月 26 日,经廊坊市工商局变更登记注册,廊坊荣盛注册资本增至 5,300 万元。

本次增资时,廊坊荣盛未经审计的每股净资产为 2.34 元,考虑到廊坊荣盛应付荣盛建设工程款余额较大且时间较长,荣盛建设为廊坊荣盛的发展做出较大贡献;耿建富因其业务拓展能力较强,对廊坊荣盛经营发展起到较大作用,经全体股东协商一致,同意荣盛建设以其拥有的廊坊荣盛 2,500 万元债权按注册资本 1:1 折成廊坊荣盛的新增资本 2,500 万元,耿建富以其拥有的廊坊荣盛 200 万元债权按注册资本 1:1 折成廊坊荣盛的新增资本 200 万元。

上述债权由以下几笔款项构成:(1)荣盛建设于 2000 年 12 月为廊坊荣盛垫付群星小区聚星苑土地款 2,700,000 元;(2)为廊坊荣盛的南京分公司垫付款 764,200 元;(3)垫付其他费用 1,208,433 元;(4)廊坊荣盛因办理锦绣家园土地抵账手续而形成对荣盛建设 21,450,479 元的债务。上述款项合计 26,123,112 元,实际转股 25,000,000 元,余款仍为荣盛建设对廊坊荣盛的债权。耿建富对廊坊荣盛 2,000,000 元的债权,系其承包廊坊荣盛开发的群星小区星盛园安装工程,廊坊荣盛尚未支付耿建富的工程款。

保荐人核验了与上述款项相关的《劳务分包合同》、发票、汇款单、《债权转股权协议》、《股东会决议》、《股东确认函》以及工程建设结算书等相关文件并对相关经办人员进行了访谈,认为,上述债权的形成过程及债权构成真实、有效,

上述债权转为股权未违反当时国家法律、行政法规、规范性文件的强制性和禁止性规定。发行人本次债权转股权的行为系当时所有股东的真实意愿，自实施至今，未因此发生过纠纷，也不存在潜在纠纷。

发行人律师核验了与上述款项相关的《劳务分包合同》、发票、汇款单、《债权转股权协议》、《股东会决议》、《股东确认函》以及工程建设结算书等相关文件并对相关经办人员进行了访谈，认为，上述债权的形成过程及债权构成真实、有效，发行人本次债权转股权的行为系当时所有股东的真实意愿，自实施至今，未因此发生过纠纷，也不存在潜在纠纷，本次增资业经验资机构验资并经工商行政管理部门办理变更登记手续，上述债权转股权未违反当时国家法律、行政法规、规范性文件的强制性和禁止性规定，发行人债权转股权的行为对本次股票发行与上市不构成法律障碍。

此次增资后的股权结构变更为：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
荣盛建设	4,918	92.79%
耿建富	200	3.77%
王鸿飞	65	1.23%
邹家立	65	1.23%
王德武	52	0.98%
合计	5,300	100.00%

（4）廊坊荣盛的更名

2001年3月8日，廊坊荣盛向廊坊市工商行政管理局申请办理名称变更登记，变更后的公司名称为“荣盛房地产开发有限公司”。

3、荣盛房地产开发有限公司的股权转让、增资

（1）荣盛建设持有的58.30%股份转让予荣盛控股

2002年8月17日，根据荣盛有限股东会决议，荣盛建设将其所持有的荣盛有限58.30%的股权，以2002年7月31日荣盛有限净资产（未经审计）为依据，转让给荣盛控股，转让价格为4,424万元人民币。上述股权转让价款已经支付完毕。本次股权转让后，股权结构如下表：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
荣盛控股	3,090	58.30%
荣盛建设	1,828	34.49%
耿建富	200	3.77%
王鸿飞	65	1.23%
邹家立	65	1.23%
王德武	52	0.98%
合计	5,300	100.00%

(2) 荣盛建设持有的9.00%股份、王德武持有的0.98%股份、耿建富持有的2.57%的股份转让予耿建明，同时，注册资本由5,300万元增加至5,935万元

2002年12月23日，根据荣盛有限股东会决议，(1) 耿建明受让原股东转让股份合计665万元，占注册资本12.55%（其中，荣盛建设转让所持有出资额477万元，占注册资本的9.00%；王德武转让所持有出资额52万元，占注册资本的0.98%；耿建富转让所持有出资额136万元，占注册资本的2.57%）。股权转让价格均以2002年11月30日荣盛有限的净资产为依据，共计1,046.9万元。上述股权转让价款已经支付完毕。(2) 对荣盛有限增加现金投入1,000万元（其中，耿建明现金投入655.2万元；王鸿飞现金投入47.4万元；邹家立现金投入37.4万元；曹西峰现金投入70万元；谢金永现金投入60万元；刘山现金投入50万；赵亚新现金投入50万元；唐心雄现金投入30万元）。此次增资均以荣盛有限2002年11月30日的每股净资产数为增资依据。荣盛有限的注册资本由5,300万元增至5,935万元，其余部分计入资本公积。

通过股权转让和现金增资，耿建明、王鸿飞、邹家立、耿建富、曹西峰、谢金永、刘山、赵亚新、唐心雄分别持有荣盛有限 18.21%、1.61%、1.50%、1.08%、0.74%、0.64%、0.54%、0.54%、0.32%的股权。2002 年 12 月 30 日，深圳大华天诚会计师事务所为荣盛有限出具了深华（2002）验字 103 号《验资报告》：截至 2002 年 12 月 30 日止，荣盛有限变更后的注册资本实收金额为 5,935 万元。

2002 年 12 月 30 日，经廊坊市工商行政管理局变更登记注册，荣盛有限注册资本增加至 5,935 万元。本次股权转让及增资前后，股权结构变更情况如下：

股东名称	变更前出资额 (万元)	变更前 所占比例	变更后出资额 (万元)	变更后 所占比例
荣盛控股	3,090.00	58.30%	3,090.00	52.06%
荣盛建设	1,828.00	34.49%	1,351.00	22.76%
耿建明	--	--	1,081.00	18.21%
耿建富	200.00	3.77%	64.00	1.08%
邹家立	65.00	1.23%	89.00	1.50%
王鸿飞	65.00	1.23%	95.00	1.61%
王德武	52.00	0.98%	--	--
曹西峰	--	--	44.00	0.74%
谢金永	--	--	38.00	0.64%
刘山	--	--	32.00	0.54%
赵亚新	--	--	32.00	0.54%
唐心雄	--	--	19.00	0.32%
合计	5,300.00	100.00%	5,935.00	100.00%

4、荣盛房地产发展股份有限公司的设立及股本变化

(1) 荣盛房地产发展股份有限公司的设立

根据 2003 年 1 月 14 日签订的《荣盛房地产股份有限公司发起人协议》，并经河北省人民政府股份制领导小组办公室文件（冀股办[2003]4 号文《关于同意变更设立荣盛房地产发展股份有限公司的批复》）批准，荣盛房地产开发有限公司以经深圳大华出具的深华（2002）审字 479 号审计报告确认的净资产 11,000 万元按 1:1 的比例折成等额股份 11,000 万股，变更设立为荣盛房地产发展股份有限公司。2003 年 1 月 15 日，深圳大华出具了深华-1（2003）验字 500-1 号《验资报告》。根据验资报告审验，“截至 2003 年 1 月 15 日止，荣盛房地产发展股份有限公司（筹）已收到全体股东投入的注册资本合计人民币壹亿壹仟万元整。全部以净资产 1:1 折股出资。”

公司于 2003 年 1 月 20 日在河北省工商行政管理局登记注册，营业注册号为 1300001002340，注册资本 11,000 万元人民币。发行人设立时的股权结构为：

股东名称	持股数量（万股）	股权比例
荣盛控股	5,726.60	52.06%
荣盛建设	2,503.60	22.76%
耿建明	2,003.10	18.21%
王鸿飞	177.10	1.61%
邹家立	165.00	1.50%
耿建富	118.80	1.08%
曹西峰	81.40	0.74%
谢金永	70.40	0.64%
刘山	59.40	0.54%
赵亚新	59.40	0.54%
唐心雄	35.20	0.32%
合计	11,000.00	100.00%

(2) 荣盛房地产发展股份有限公司设立后股本变化情况

①荣盛发展注册资本由 11,000 万元增加至 16,500 万元

根据 2004 年 2 月 22 日召开的公司 2003 年度股东大会决议，并经河北省人民政府股份制领导小组办公室文件（冀股办[2004]11 号文）批准，公司总股本由 11,000 万股增至 16,500 万股。具体增资方案为：公司将经深圳大华审计的 2003 年度实现的可供分配利润以 2003 年末总股本 11,000 万股为基数，按每 10 股送红股 5 股向全体股东实施利润分配，共计派送股票股利 5,500 万元。利润分配后，公司总股本为 16,500 万股，各股东所持比例不变。2004 年 3 月 1 日，深圳大华为公司出具了深华（2004）验字第 901 号《验资报告》：截至 2004 年 3 月 1 日止，公司已将可供分配利润 5,500 万元转增股本，变更后的注册资本实收金额为 16,500 万元。

2004 年 3 月 25 日经河北省工商行政管理局变更登记注册，注册资本增加至 16,500 万元人民币。本次增资后的股权结构变更为：

股东名称	持股数量（万股）	股权比例
荣盛控股	8,589.90	52.06%
荣盛建设	3,755.60	22.76%
耿建明	3,004.65	18.21%
王鸿飞	265.65	1.61%
邹家立	247.50	1.50%
耿建富	178.20	1.08%
曹西峰	122.10	0.74%
谢金永	105.60	0.64%
刘山	89.10	0.54%
赵亚新	89.10	0.54%

唐心雄	52.80	0.32%
合计	16,500.00	100.00%

②唐心雄持有的 0.32%股份、王鸿飞持有的 1.61%股份转让予耿建明

2006年1月25日、2006年3月20日，唐心雄、王鸿飞分别与耿建明签署股权转让协议，以100万元、500万元价格将其持有公司0.32%、1.61%股份转让给耿建明。股权转让后耿建明持有公司20.14%的股份，唐心雄、王鸿飞不再持有公司股份。上述股权过户的工商变更登记手续已办理完毕。本次股权转让后，股权结构如下表：

股东名称	持股数量（万股）	股权比例
荣盛控股	8,589.90	52.06%
荣盛建设	3,755.60	22.76%
耿建明	3,323.10	20.14%
邹家立	247.50	1.50%
耿建富	178.20	1.08%
曹西峰	122.10	0.74%
谢金永	105.60	0.64%
刘山	89.10	0.54%
赵亚新	89.10	0.54%
合计	16,500.00	100.00%

③荣盛发展注册资本 16,500 万元增加至 33,000 万元

根据 2006 年 5 月 13 日召开的公司 2005 年度股东大会决议，公司总股本由 16,500 万股增至 33,000 万股。具体增资方案为：公司将经深圳大华审计的 2005 年度实现的可供分配利润以 2005 年末总股本 16,500 万股为基数，按每 10 股送

红股 10 股并加派现金股利 0.8 元（含税）向全体股东实施利润分配，共计派送股票股利 16,500 万元与现金股利 1,320 万元。利润分配后，公司总股本为 33,000 万股，各股东所持股份比例不变。2006 年 5 月 16 日，深圳大华为公司增资至 33,000 万元出具了深华（2006）验字第 901 号《验资报告》。验资报告确认：截至 2006 年 5 月 16 日止，公司已将未分配利润 16,500 万元转增股本，变更后的注册资本实收金额为 33,000 万元。

2006 年 5 月 29 日，公司经河北省工商行政管理局变更登记注册，注册资本增加至 33,000 万元。至此，公司股权结构如下：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
荣盛控股	17,179.80	52.06%
荣盛建设	7,510.80	22.76%
耿建明	6,646.20	20.14%
邹家立	495.00	1.50%
耿建富	356.40	1.08%
曹西峰	244.20	0.74%
谢金永	211.20	0.64%
刘山	178.20	0.54%
赵亚新	178.20	0.54%
合计	33,000.00	100.00%

发行人律师核查后认为，发行人设立时的股权设置、股本结构、产权界定和确认符合当时法律、法规的规定，合法有效，不存在纠纷及风险；发行人前身荣盛有限及发行人的历次增资、股权变动合法、合规、真实、有效；各股东所持发行人股份不存在被质押情形，不存在法律纠纷或潜在风险。发行人股东身份情况真实，具有担任发行人股东的资格，其出资真实、独立，不存在委托代持股份的情形。

保荐人（主承销商）核查后认为：发行人股东身份情况真实，具有担任发行人股东的资格，其出资真实、独立，不存在委托代持股份的情形。

5、股权变化对控制权及管理层、公司业务和经营业绩的影响

（1）公司自成立以来，耿建明先生一直是公司的实际控制人和重要的管理者，并任公司董事长。耿建明先生作为荣盛控股、荣盛建设的实际控制人，其地位未因历次股权转让而发生变化。

（2）公司自成立以来，一直从事房地产开发业务，具备独立从事房地产开发的能力，到目前为止，未发生主营业务变更的情况。

（3）近三年，公司一直保持了较快的发展速度。公司营业总收入由 2004 年的 73,505.10 万元增长到 2006 年的 136,642.28 万元，年均增长 34.31%。归属于母公司股东的净利润从 2004 年的 12,246.10 万元增长到 2006 年的 17,323.64 万元，年均增长 19.64%。

可见上述股权变化未对公司业务、控制权、管理层及经营业绩造成不利影响。

（二）重大资产重组情况

本公司设立以来没有进行过重大资产重组。

四、股东出资、股本变化的验资报告及发起人投入资产的计量属性

（一）廊坊荣盛设立、股权转让及历次增资的验资情况

廊坊荣盛设立时，廊坊审计师事务所于 1996 年 11 月 29 日出具了廊审事验 B 字（1996）第 083 号《验资报告书》，验资报告确认：廊坊荣盛以设备和现金折合人民币 360 万元作为出资，耿建明、王鸿飞、邹家立、王德武分别以现金 100 万、50 万、50 万、40 万元作为出资，实收资本共计 600 万元。

1998年8月18日，根据廊坊荣盛董事会及股东会决议，以及耿建明与荣盛建设的股权转让协议，耿建明将其所持有的股份以100万元转让给荣盛建设，1998年10月23日，廊坊开发区审计事务所出具了廊开审事验B字（1998）第59号《验资报告》，验资报告确认：廊坊荣盛股东变更前后注册资本均为600万元整。

2000年5月22日，廊坊至信会计师事务所有限责任公司为荣盛有限增资至2,000万元人民币出具了廊至信验B字（2000）第09号《验资报告》，验资报告确认：截至2000年5月22日止，廊坊荣盛增加注册资本1,400万元，变更后的实收资本2,000万元。

2001年2月22日，廊坊至信会计师事务所有限责任公司为荣盛有限增资至5,300万元人民币出具了廊至信验B字（2001）第25号《验资报告》，验资报告确认：截至2001年2月22日止，廊坊荣盛变更后的实收资本为5,300万元。

2002年12月30日，深圳大华为荣盛有限增资至5,935万元人民币出具了深华（2002）验字103号《验资报告》，验资报告确认：截至2002年12月30日止，荣盛有限变更后的累积注册资本实收金额为5,935万元。

（二）发行人设立及设立后增资的验资情况

荣盛有限变更为股份公司时，深圳大华于2003年1月15日出具了深华-1（2003）验字500-1号《验资报告》。根据验资报告，截至2003年1月15日止，荣盛房地产发展股份有限公司（筹）已收到全体股东投入的注册资本合计人民币壹亿壹仟万元整。全部以净资产1:1折股出资。

2004年3月1日，深圳大华为公司增资至16,500万元出具了深华（2004）验字第901号《验资报告》。根据验资报告，截至2004年3月1日止，公司已将未分配利润5,500万元转增股本，变更后的累积注册资本实收金额为16,500万元。

2006年5月16日，深圳大华为公司增资至33,000万元出具了深华（2006）

验字第 901 号《验资报告》。验资报告确认，截至 2006 年 5 月 16 日止，公司已将未分配利润 16,500 万元转增股本，变更后的累积注册资本实收金额为 33,000 万元。

（三）发起人投入资产的计量属性

廊坊荣盛设立时，根据廊坊审计师事务所出具的廊审事验 B 字（1996）第 083 号《验资报告书》确认：荣盛建设以实物和现金折合人民币 360 万元作为出资（其中实物出资作价 200 万元，现金出资 160 万元），耿建明、王鸿飞、邹家立、王德武分别以现金 100 万、50 万、50 万、40 万元作为出资，实收资本共计 600 万元。

荣盛建设实物出资部分的具体内容为：塔吊、工程材料、钢模板、搅拌机、电焊机、旅行车及解放牌汽车各一辆，账面价值为 234 万元，双方对这部分实物资产作价 200 万元，该批资产于 1996 年 11 月 25 日由双方进行了实物交接，双方单位法定代表人（或授权代表）在交接清单上签字确认，并经首次股东会全体股东认可，不存在潜在纠纷。

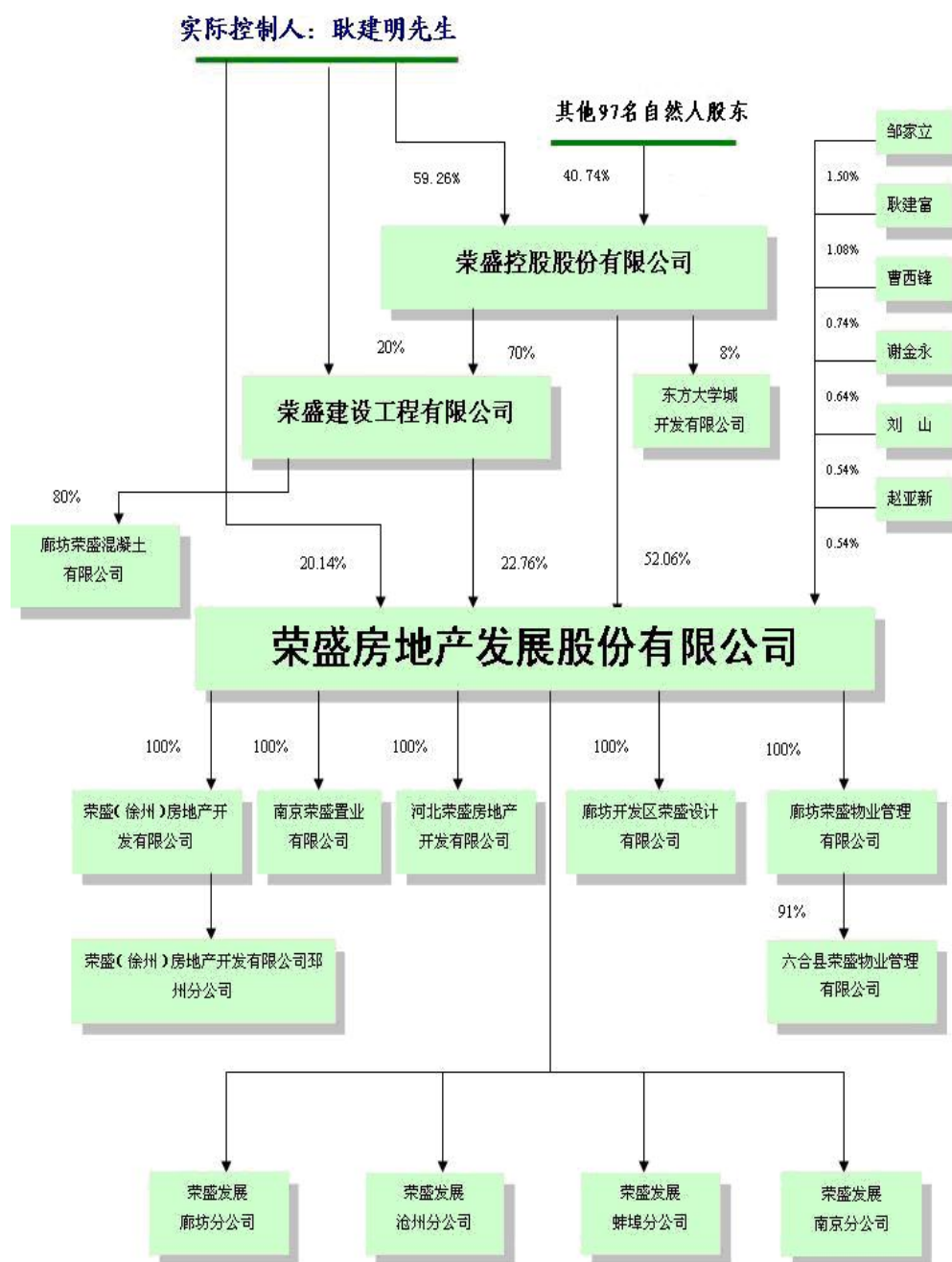
保荐人（主承销商）通过核查廊坊荣盛设立时的《验资报告》、资产移交手续清单及首次股东会会议纪要认为，荣盛建设投入廊坊荣盛的实物资产已经实际交付，不存在潜在的纠纷。

发行人律师认为，荣盛建设以实物出资虽未经资产评估，但资产作价已得到其他股东的确认并实际交付廊坊荣盛占有使用；旅行车及解放牌汽车虽未办理产权过户手续，但已交付廊坊荣盛实际占有使用并已得到其他股东的确认，且车辆价值及目前残值均较低，上述资产未进行资产评估及两辆汽车未办理过户手续不存在潜在法律风险，亦不构成发行人本次发行上市的法律障碍。

五、发起人和发行人的组织结构

（一）发起人、持股 5%以上股份的主要股东、实际控制人及其控制的企业组织结构情况

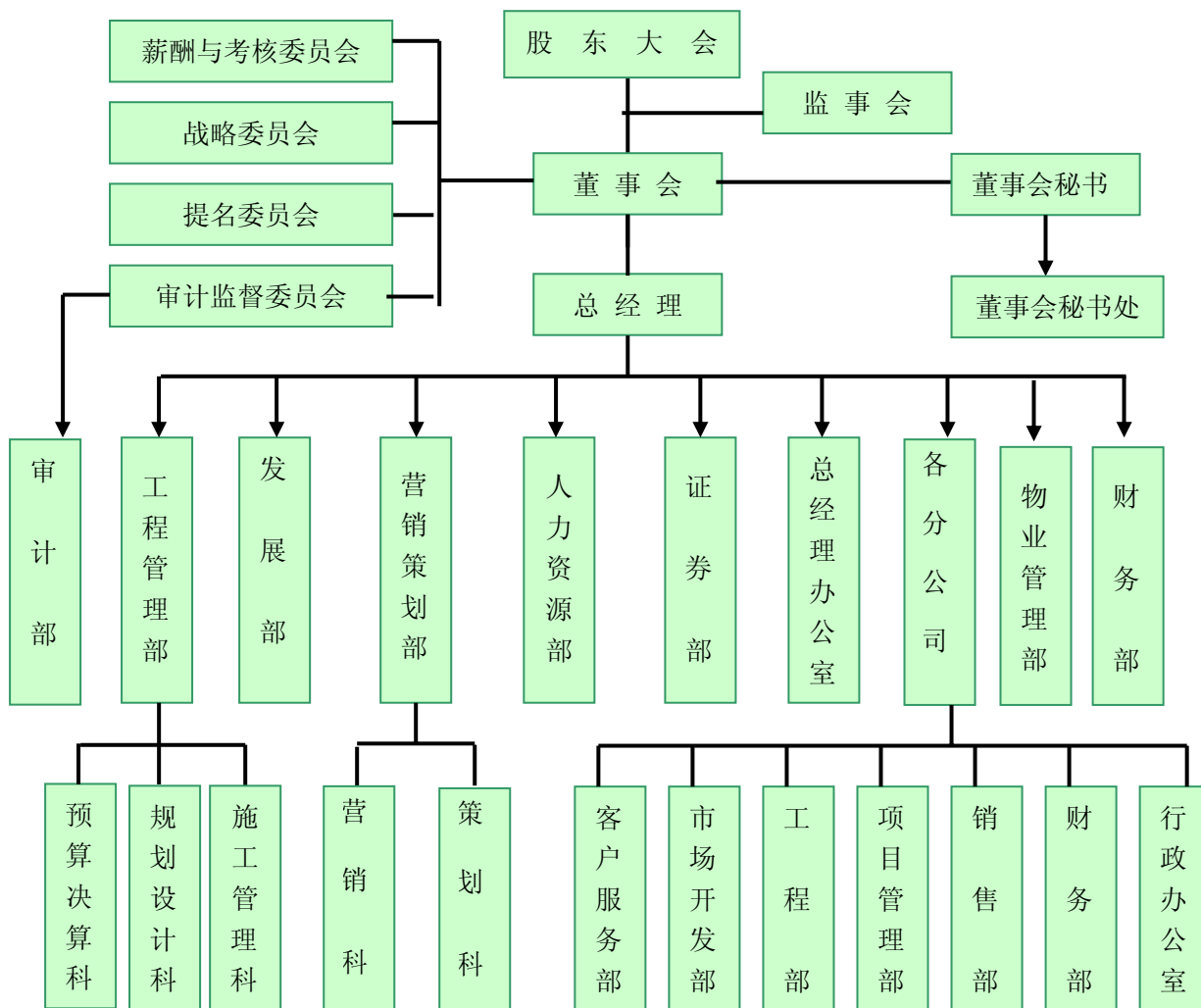
发起人、持股 5%以上股份的主要股东、实际控制人及其控制的企业组织结构情况如下表所示：



(二) 发行人组织结构情况

公司按照《公司法》的规定建立健全了股东大会、董事会、监事会、经理等法人治理结构，根据公司生产经营的特点设立了总经理办公室、财务部等职能部门。

1、公司组织结构图



2、公司内部职能部门、分公司简介

(1) 内部职能部门

董事会秘书处:负责草拟和准备向董事会、股东大会提交的报告和文件;负责董事长和董事交办的任务;督促董事会决议的实施;保管董事会印章,保管董事会、监事会、股东大会等文件。

总经理办公室:根据公司发展规划协助总经理建立和完善各项管理制度,做好各部门的协调工作,并及时向总经理反馈信息,协助总经理起草年度工作报告

及其它重要文稿，办好总经理交办的公司其它日常行政事务。

证券部：负责公司信息披露内容的收集；负责资产管理与资本运作、协助董事会秘书处理日常事务等。

人力资源部：组织人员招聘，安排面试、考核、上岗；负责劳资管理、培训管理、绩效考核；挖掘、选拔人才，负责人力资源的调配，健全人力资源储备系统；提出奖惩建议，执行奖罚规定等。

财务部：承担整个公司经营的经济性分析、考评和公司的投资管理；编制资金预算计划、财务计划、对外投资及筹资计划；编制各类财务报表；审核并批准下属经营实体的年度预算；编制公司决算报告等。

工程管理部：根据公司战略目标，制定工程施工管理办法、标准、制度、工作程序，确定工程质量、进度、安全生产、文明施工等工作目标，并监督实施；负责项目规划方案和施工图设计的管理、论证和审查；负责工程项目招标工作，负责工程项目概算的编制，审核工程项目预、结算。

发展部：分析把握公司现状，制定公司发展规划，研究政府土地规划、研究公司发展方向；选择合作伙伴；在广泛调研的基础上，编制项目投资意向书，项目可研报告，提请上级部门批准。

物业管理部：负责制定物业管理的标准、规范；负责考核、评价物业管理公司的管理业绩与服务水平，提出改进要求；协助业主委员会确定、更换各项目的物业管理单位。

营销策划部：针对具体开发项目的环境与特点，及时有效地进行销售范围内的市场调研、市场定位、消费群的细分、经济预测，编制提供切实可行的《项目营销策划方案》。

审计部：负责内部控制体系的规划与实施，运用审计手段保障公司各单位的规范运作，防止生产经营过程中的舞弊行为，主要工作内容包括年度审计、离任审计、专案审计与经济监督等。

(2) 分公司简介

①廊坊分公司

荣盛房地产发展股份有限公司廊坊分公司成立于 2004 年 4 月；营业场所：廊坊市北外环阿尔卡迪亚丽景园 1 号楼；负责人：耿建富；经营范围：承接公司委托的房地产开发经营业务；营业执照注册号为：1310002200353。

②蚌埠分公司

荣盛房地产发展股份有限公司蚌埠分公司成立于 2003 年 10 月；营业场所：蚌埠市涂山路 2222 号阿尔卡迪亚会所；负责人：王冰；经营范围：承接公司委托的房地产开发经营业务；营业执照注册号为：3403001502524。

③沧州分公司

荣盛房地产发展股份有限公司沧州分公司成立于 2002 年 1 月；经营场所：沧州市南大街；负责人：郝志国；经营范围：房地产开发经营；营业执照注册号为：130900220204。

④南京分公司

荣盛房地产发展股份有限公司南京分公司成立于 2003 年 10 月；经营场所：南京市沿江工业开发区山畔一村 45 幢 403 室；负责人：孙天元；经营范围：房地产开发经营（一级）；营业执照注册号为：3201231502458。

六、公司拥有子公司的基本情况

公司拥有全资子公司五家：廊坊荣盛物业管理有限公司、廊坊开发区荣盛设计有限公司、南京荣盛置业有限公司、荣盛（徐州）房地产开发有限公司、河北荣盛房地产开发有限公司。具体情况如下：

1、廊坊荣盛物业管理有限公司

成立时间：2000 年 11 月 2 日

注册资本（实收资本）：300 万元

注册地址：廊坊开发区春明道

法定代表人：张文革

主要经营范围：物业管理（贰级资质）

目前，本公司持有荣盛物业 100% 股权。

截至 2006 年 12 月 31 日，荣盛物业总资产 3,377.33 万元，净资产 109.68 万元，2006 年度实现净利润 104.53 万元（上述数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

荣盛物业目前拥有控股企业六合县荣盛物业管理有限公司，经营范围为物业管理服务，注册资本 50 万元，法定代表人王永富，其股权结构如下：

股东名称	持股比例
廊坊荣盛物业管理有限公司	91%
王永富	9%
合计	100%

截至 2006 年 12 月 31 日，六合物业总资产 66.97 万元，净资产-52.76 万元，2006 年度的净利润为-1.08 万元（上述数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

2、廊坊开发区荣盛建筑设计有限公司

成立时间：1998 年 11 月 26 日

注册资本（实收资本）：100 万元人民币

住所：廊坊开发区花园道

法定代表人：黄绎澎

营业范围：建筑工程设计（乙级资质证书）

目前，本公司持有荣盛设计 100% 股权。

截至 2006 年 12 月 31 日，荣盛设计总资产 414.23 万元，净资产 191.21 万元，2006 年度实现净利润 2.21 万元（上述数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

3、南京荣盛置业有限公司

成立时间：2005 年 12 月 22 日

注册资本（实收资本）：3,000 万元人民币

注册地址：南京六合经济开发区

法定代表人：孙天元

营业范围：房地产开发、销售

目前，本公司持有南京荣盛 100% 股权。

截至 2006 年 12 月 31 日，南京荣盛总资产 2,670.95 万元，净资产 3,002.00 万元，2006 年度实现净利润 2.00 万元（上述数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。该公司于 2006 年 4 月预缴企业所得税 1,500 万元，而当年应交企业所得税 0.44 万元，致使 2006 年末应交税金贷方余额 -1,499.56 万元，从而导致该公司年末净资产高于总资产。

4、荣盛（徐州）房地产开发有限公司

成立时间：2006 年 2 月 14 日

注册资本（实收资本）：2,000 万元人民币

注册地址：徐州市王陵路 118 号

法定代表人：刘山

营业范围：房地产开发、销售

目前，本公司持有徐州荣盛 100% 股权。

截至 2006 年 12 月 31 日，徐州荣盛总资产 36,537.19 万元，净资产 1,853.43 万元，2006 年度实现净利润-146.57 万元（上述数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

目前，徐州荣盛在邳州市设立了一家分公司。荣盛（徐州）房地产开发有限公司邳州分公司成立于 2006 年 8 月 18 日，营业场所为邳州市青年东路 30 号（原市政府办公楼），负责人为赵亚新，经营范围为房地产开发、销售，注册号为 3203821803947。

5、河北荣盛房地产开发有限公司

成立时间：2006 年 11 月 17 日

注册资本（实收资本）：5,000 万元人民币

注册地址（主要生产经营地）：石家庄桥东区石府二区 4-2-401

法定代表人：李喜林

营业范围：房地产开发与经营

目前，本公司持有石家庄荣盛 100% 股权。

截至 2006 年 12 月 31 日，石家庄荣盛总资产 40,244.72 万元，净资产 4,999.79 万元，2006 年度实现净利润-0.21 万元（上述数据已经深圳大华天诚

会计师事务所审计)。

七、发行人股东及实际控制人的基本情况

(一) 股东的基本情况

1、荣盛控股股份有限公司

(1) 荣盛控股股份有限公司的设立

荣盛控股股份有限公司系根据河北省人民政府股份制领导小组办公室文件冀股办[2002]56号批准，由廊坊开发区盛信天地投资有限公司（以下简称“盛信天地”）和耿建明、杨小青、耿建富等83位自然人发起设立的股份有限公司。荣盛控股于2002年7月31日在河北省工商行政管理局注册登记成立，法定代表人为杨小青，住所地为河北省廊坊开发区春明道北侧，注册资本15,000万元，企业类型为股份有限公司，经营范围为：对建筑业、工程设计业、房地产业、建材制造业、金属制造业、餐饮业、卫生业的投资业务。

荣盛控股设立时的股东及持股比例如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例	序号	股东名称	持股数（股）	持股比例
1	廊坊开发区盛信天地投资有限公司	50000000.00	33.333%	44	安亚萍	142000.00	0.095%
2	耿建明	32906000.00	21.937%	45	肖春梅	142000.00	0.095%
3	杨小青	12150000.00	8.100%	46	张永刚	133000.00	0.089%
4	王鸿飞	7800000.00	5.200%	47	江燕	126000.00	0.084%
5	邹家立	7000000.00	4.667%	48	阎新忠	105000.00	0.070%
6	耿建富	6490000.00	4.327%	49	许利民	105000.00	0.070%
7	唐心雄	4894000.00	3.263%	50	刘文素	96000.00	0.064%
8	曹西峰	3680000.00	2.453%	51	丛莉莉	90000.00	0.060%
9	赵亚新	3469900.00	2.313%	52	郑林古	82000.00	0.055%
10	耿建春	2157000.00	1.438%	53	曹伟	81000.00	0.054%
11	谢金永	2100000.00	1.400%	54	方向红	79000.00	0.053%
12	王德武	1600000.00	1.067%	55	姜春祥	74000.00	0.049%
13	杨建华	1330000.00	0.887%	56	刘海仿	74000.00	0.049%
14	杨益均	1106000.00	0.737%	57	刘红霞	71000.00	0.047%
15	刘山	820000.00	0.547%	58	韦绍武	67700.00	0.045%

16	杨少华	750000.00	0.500%	59	陈海轮	67600.00	0.045%
17	原富强	735000.00	0.490%	60	祁兵	65000.00	0.043%
18	李春旺	735000.00	0.490%	61	彭北松	63000.00	0.042%
19	孙文平	700000.00	0.467%	62	董万茹	59000.00	0.039%
20	高洁	663000.00	0.442%	63	李喜林	46000.00	0.031%
21	徐艳君	571000.00	0.381%	64	高琴	44000.00	0.029%
22	王玉梅	508000.00	0.339%	65	曹西勇	44000.00	0.029%
23	彭晓燕	460000.00	0.307%	66	蔡建通	43000.00	0.029%
24	曹西杰	442000.00	0.295%	67	朱海霞	42000.00	0.028%
25	余文志	413000.00	0.275%	68	陈燕	40000.00	0.027%
26	赵青	369000.00	0.246%	69	曹西岭	37000.00	0.025%
27	王世凤	314000.00	0.209%	70	唐纪六	30000.00	0.020%
28	张光辉	300000.00	0.200%	71	杨冬火	30000.00	0.020%
29	陈新永	295000.00	0.197%	72	朱雪利	29000.00	0.019%
30	尹静	276000.00	0.184%	73	张五洲	27000.00	0.018%
31	李金林	273000.00	0.182%	74	王冰	25000.00	0.017%
32	陆旗海	241000.00	0.161%	75	侯克民	22000.00	0.015%
33	吕洪宝	225000.00	0.150%	76	刘建启	21800.00	0.015%
34	庄玉强	224000.00	0.149%	77	于守和	19000.00	0.013%
35	胡美萍	221000.00	0.147%	78	边晓丰	19000.00	0.013%
36	唐传志	208000.00	0.139%	79	毕勇	18000.00	0.012%
37	朱同刚	195000.00	0.130%	80	王丽红	18000.00	0.012%
38	张新和	191000.00	0.127%	81	李晶	15000.00	0.010%
39	高学军	188000.00	0.125%	82	王文波	13000.00	0.009%
40	尹怡	184000.00	0.123%	83	潘成科	9000.00	0.006%
41	彭存良	180000.00	0.120%	84	安秀河	6000.00	0.004%
42	唐心笔	166000.00	0.111%	合计		150000000.00	100%
43	刘力	150000.00	0.100%				

盛信天地是于 2002 年 2 月 1 日在廊坊市工商行政管理局注册成立的有限责任公司，注册资本为 10,000 万元人民币，共有 7 名自然人股东，其中耿建明持股 80.00%，王鸿飞持股 5.60%，邹家立持股 5.00%，耿建富持股 4.60%，曹西峰持股 2.60%，谢金永持股 1.50%，刘山持股 0.70%。

荣盛控股设立时，耿建明、杨小青、耿建富及邹家立等主要股东直接和间接（通过盛信天地）持有荣盛控股股份的情况：

股东	持股数量	直接持股比例 (%)	通过盛信天地 间接持股比例 (%)	合计持股比例 (%)
----	------	---------------	----------------------	---------------

耿建明	32,906,000	21.94%	26.66%	48.60%
杨小青	12,150,000	8.10%	--	8.10%
耿建富	6,490,000	4.33%	1.53%	5.86%
邹家立	7,000,000	4.67%	1.67%	6.34%

荣盛控股是为实现产业结构整合而成立的一家控股公司，该公司于 2002 年 8 月分别收购了发行人及荣盛建设的部分股权，从而实现了对发行人及荣盛建设的控股，形成了以房地产开发投资和建筑业投资为主导的发展战略。

(2) 荣盛控股成立后历次股权转让、增资扩股

①2006 年 5 月 5 日股东变动情况

2006 年 5 月 5 日，荣盛控股临时股东大会通过了以下决议：耿建明、邹家立、耿建富等 40 名自然人收购盛信天地持有的荣盛控股的股份 50,000,000.00 股；黄青等 6 名自然人收购杨建华持有的部分荣盛控股的股份 364,000.00 股；尚学仁等 3 名自然人收购唐心雄持有的部分荣盛控股的股份 4,894,000.00 股；高学军等 3 名自然人收购陆旗海持有的部分荣盛控股的股份 65,000.00 股；刘文素等 7 名自然人收购刘力持有的部分荣盛控股的股份 150,000.00 股；郑林古等 2 名自然人收购彭北松持有的部分荣盛控股的股份 63,000.00 股；姜春祥等 3 名自然人收购江燕持有的部分荣盛控股的股份 70,000.00 股；李艳清等 14 名自然人收购耿建春持有的部分荣盛控股的股份 2,002,000.00 股；耿建明等 3 名自然人收购朱雪利持有的荣盛控股的股份 29,000.00 股；韦绍武等 18 名自然人收购赵亚新持有的荣盛控股的股份 3,469,900.00 股；李喜林等 4 名自然人收购刘海仿持有的荣盛控股的股份 74,000.00 股；陈志芹等 3 名自然人收购刘红霞持有的荣盛控股的股份 71,000.00 股；刘建启等 5 名自然人收购陈海轮持有的荣盛控股的股份 67,600.00 股；孙淑清收购张光辉持有的荣盛控股的股份 300,000.00 股；李德宝等 6 名自然人收购吕宏宝持有的荣盛控股的股份 225,000.00 股；潘成科等 3 名自然人收购唐传志持有的荣盛控股的股份 208,000.00 股；赵振华收购蔡建通持有的荣盛控股的股份 43,000.00 股；耿建明收购王鸿飞持有的荣盛控股的股份 7,800,000.00 股；焦清祺收购朱海霞持有的荣盛控股的股份 42,000.00 股；

燕永胜收购张五洲持有的荣盛控股的股份 27,000.00 股；彭洁等 3 名自然人收购杨冬火持有的荣盛控股的股份 30,000.00 股；吕道康收购于守和持有的荣盛控股的股份 19,000.00 股；高源等 2 名自然人收购耿建明持有的部分荣盛控股的股份 1,000,000.00 股。

以上股权转让相关各方均签署了股权转让协议。本次股权转让后，荣盛控股股东人数变更为 133 人。

本次股权转让后，盛信天地不再持有荣盛控股股份，经盛信天地股东会表决通过公司解散事宜，盛信天地于 2006 年 9 月 13 日办理完注销手续。

盛信天地 2002 年 2 月成立后，除持有荣盛控股的股份外，一直未开展实质性的经营活动，其职能、定位与荣盛控股基本重合，为减少管理层次和提高决策效率，经盛信天地股东会决议解散盛信天地。

2006 年 8 月 15 日，盛信天地召开股东会并通过以下决议：（1）同意公司注销；（2）同意成立清算组；（3）同意将上述决定在《廊坊日报》上公告公司注销情况及告知公司债权债务人。

盛信天地于 2006 年 8 月 18 日、8 月 19 日及 8 月 21 日在《廊坊日报》上刊登注销公告。

2006 年 8 月 23 日，清算组完成清算报告并于 8 月 25 日获得盛信天地股东会审议确认。

2006 年 9 月 4 日，盛信天地在廊坊市地方税务局征收分局办理了地税税务登记注销手续。

2006 年 9 月 13 日，盛信天地在廊坊市经济技术开发区国家税务局办理了国税税务登记注销手续，并于同日在廊坊市工商行政管理局开发区分局办理了工商登记注销手续。

盛信天地按照《公司法》及公司章程的规定，履行了注销公司的法定程序，

各项债务（其中应付荣盛建设 19134.38 元、应付注销公告费 600 元）已于 2006 年 8 月 23 日之前清理完毕，清算后的净资产按股东出资比例同股同权进行分配。盛信天地所有股东均在注销公司及确认清算报告的股东会决议上签字同意。盛信天地从注销完成至今，未发生任何纠纷，也不存在潜在的纠纷。

②2006 年 5 月 31 日增资扩股情况

2006 年 5 月 31 日，荣盛控股临时股东大会通过决议，决定以未分配利润及资本公积金转增股本，共以资本公积 77,885,402 元、未分配利润 42,114,598 元，合计 12000 万元转增股本。

2006 年 6 月 5 日，廊坊至信会计师事务所有限责任公司为荣盛控股该次增资出具了廊至信变验字（2006）第 043 号《验资报告》。根据《验资报告》，截至 2006 年 6 月 3 日，荣盛控股已将资本公积 77,885,402 元、未分配利润 42,114,598 元，合计 120,000,000 元转增股本。荣盛控股变更后的注册资本实收金额为人民币 270,000,000 元。

③2006 年 6 月 8 日股权变动情况

2006 年 6 月 8 日，荣盛控股临时股东大会通过如下决议：金文辉等 4 名自然人收购张新和持有的部分控股公司股份 270,400.00 股；高清收购杨建华持有的荣盛控股的股份 200,000.00 股。

以上股权转让相关各方均签署了股权转让协议。本次股权转让后，荣盛控股股东人数变更为 135 人。

2006 年 6 月 16 日，荣盛控股就 2006 年 5 月 5 日、2006 年 5 月 31 日和 2006 年 6 月 8 日的股权转让及增资扩股向河北省工商行政管理局申请并办理了工商变更登记手续。

上述股权转让及增资扩股完成后的股东名称和持股比例如下：

序号	股东姓名	持股数（股）	持股比例	序号	股东姓名	持股数（股）	持股比例
1	耿建明	158619536.00	58.748%	69	刘光华	772815.00	0.286%
2	杨小青	25104296.00	9.298%	70	李玉伶	343607.00	0.127%
3	邹家立	13529095.00	5.011%	71	牛书云	197348.00	0.073%
4	耿建富	13398615.00	4.962%	72	唐微东	591044.00	0.219%
5	曹西峰	7767639.00	2.877%	73	邢秀香	255451.00	0.095%
6	耿建春	544215.00	0.202%	74	于祖华	38701.00	0.014%
7	谢金永	4172166.00	1.545%	75	梁力	770361.00	0.285%
8	王德武	3114954.00	1.154%	76	张天奎	935653.00	0.347%
9	杨建华	1428524.00	0.529%	77	张凤彬	550973.00	0.204%
10	杨益均	2070658.00	0.767%	78	牛纳新	274484.00	0.102%
11	刘山	1694039.00	0.627%	79	张春玲	505893.00	0.187%
12	杨少华	1402469.00	0.519%	80	邢秀清	254449.00	0.094%
13	原富强	1375430.00	0.509%	81	刘功	454803.00	0.168%
14	李春旺	1375430.00	0.509%	82	马会霞	205362.00	0.076%
15	孙文平	1310290.00	0.485%	83	黄青	235415.00	0.087%
16	高洁	1368943.00	0.507%	84	张新财	77136.00	0.029%
17	徐艳君	1179856.00	0.437%	85	胡桂荣	63111.00	0.023%
18	王玉梅	1049375.00	0.389%	86	刘艳华	15026.00	0.006%
19	彭晓燕	948750.00	0.351%	87	尚学仁	205362.00	0.076%
20	曹西杰	911154.00	0.337%	88	褚经伟	55097.00	0.020%
21	余文志	906981.00	0.336%	89	王日新	121214.00	0.045%
22	赵青	762981.00	0.283%	90	吴伯权	90159.00	0.033%
23	王世凤	649086.00	0.240%	91	高建国	94166.00	0.035%
24	陈新永	550973.00	0.204%	92	李艳清	69122.00	0.026%
25	尹静	515911.00	0.191%	93	刘继梅	404715.00	0.150%
26	李金林	510902.00	0.189%	94	唐革	186329.00	0.069%
27	陆旗海	327307.00	0.121%	95	张丽	168597.00	0.062%
28	庄玉强	477692.00	0.177%	96	刘新潮	205362.00	0.076%
29	胡美萍	412729.00	0.153%	97	王丽琴	197348.00	0.073%
30	朱同刚	363642.00	0.135%	98	王文刚	168297.00	0.062%
31	张新和	106153.00	0.039%	99	孙德强	353624.00	0.131%
32	高学军	379279.00	0.140%	100	高清	513554.00	0.190%
33	尹怡	343607.00	0.127%	101	刘军	614008.00	0.227%
34	彭存良	371538.00	0.138%	102	刘国强	133235.00	0.049%
35	唐心笔	309546.00	0.115%	103	张杰峰	55288.00	0.020%
36	安亚萍	294134.00	0.109%	104	吴汝岩	279493.00	0.104%
37	肖春梅	294134.00	0.109%	105	王书英	888569.00	0.329%
38	张永刚	275336.00	0.102%	106	孟凡信	55097.00	0.020%
39	江燕	77977.00	0.029%	107	宋玉琴	139246.00	0.052%
40	阎新忠	197348.00	0.073%	108	张宏书	112198.00	0.042%
41	许利民	197348.00	0.073%	109	张萍	139246.00	0.052%

42	刘文素	199038.00	0.074%	110	肖启华	186329.00	0.069%
43	丛莉莉	279493.00	0.104%	111	王书琴	186329.00	0.069%
44	郑林古	169182.00	0.063%	112	陈卓	421745.00	0.156%
45	曹伟	166971.00	0.062%	113	王俊英	580024.00	0.215%
46	方向红	163653.00	0.061%	114	安继兰	392693.00	0.145%
47	姜春祥	138244.00	0.051%	115	魏志国	74000.00	0.027%
48	刘红霞	33173.00	0.012%	116	郭凤琴	11019.00	0.004%
49	韦绍武	126223.00	0.047%	117	陈志芹	79139.00	0.029%
50	祁兵	133798.00	0.050%	118	赵丽君	28049.00	0.010%
51	董万茹	120528.00	0.045%	119	赵桂君	28049.00	0.010%
52	李喜林	93990.00	0.035%	120	蔡小芳	50088.00	0.019%
53	高琴	90673.00	0.034%	121	孙淑清	470831.00	0.174%
54	曹西勇	90673.00	0.034%	122	李德宝	112198.00	0.042%
55	陈燕	81826.00	0.030%	123	曹崇珍	138244.00	0.051%
56	曹西岭	76298.00	0.028%	124	吕道康	116205.00	0.043%
57	唐纪六	60817.00	0.023%	125	燕永胜	87355.00	0.032%
58	王冰	46442.00	0.017%	126	葛军辉	11019.00	0.004%
59	侯克民	44230.00	0.016%	127	杜军	313554.00	0.116%
60	刘建启	44230.00	0.016%	128	赵振华	72127.00	0.027%
61	边晓丰	35061.00	0.013%	129	焦清祺	70123.00	0.026%
62	毕勇	25064.00	0.009%	130	彭洁	23040.00	0.009%
63	王丽红	36490.00	0.014%	131	谷永军	11000.00	0.004%
64	李晶	29855.00	0.011%	132	李爱红	6081.00	0.002%
65	王文波	23221.00	0.009%	133	金文辉	610288.00	0.226%
66	潘成科	16028.00	0.006%	134	韩淑英	55288.00	0.020%
67	安秀河	10017.00	0.004%	135	高源	500000.00	0.185%
68	王福学	548969.00	0.203%	合计		270000000.00	100%

④2006年11月29日股权转让

2006年11月29日，荣盛控股临时股东大会通过如下决议：邹家立收购赵青持有的荣盛控股的股份762,981.00股；耿建春收购高琴持有的荣盛控股的股份90,673.00股；余文志收购王丽红持有的荣盛控股的股份36,490.00股；张新和收购李晶持有的荣盛控股的股份29,855.00股；高洁收购董万茹持有的荣盛控股的股份120,528.00股；方向红收购唐纪六持有的荣盛控股的股份60,817.00股；刘新潮收购马会霞持有的荣盛控股的股份205,362.00股；黄青收购王丽琴持有的荣盛控股的股份197,348.00股；赵丽君收购赵桂君持有的荣盛控股的股份28,049.00股；耿建明收购袁富强持有的荣盛控股的股份1,375,430.00股；

高清收购李金林等 5 名股东持有的荣盛控股的股份 1,355,242.00 股；高源收购王日新等 16 名股东持有的荣盛控股的股份 1,410,291.00 股；金文辉收购李爱红等 6 名股东持有的荣盛控股的股份 189,559.00 股。

以上股权转让相关各方均签署了股权转让协议。该次股权转让完成后，荣盛控股的股东为 98 名自然人。

2006 年 12 月 21 日，荣盛控股就上述股权转让向河北省工商行政管理局申请并办理了工商变更登记手续。

上述股权转让后荣盛控股的股东名称和持股比例如下：

序号	股东姓名	持股数（股）	持股比例	序号	股东姓名	持股数（股）	持股比例
1	耿建明	159994966.00	59.257%	51	陆旗海	327307.00	0.121%
2	杨小青	25104296.00	9.298%	52	杜军	313554.00	0.116%
3	邹家立	14292076.00	5.293%	53	安亚萍	294134.00	0.109%
4	耿建富	13398615.00	4.962%	54	肖春梅	294134.00	0.109%
5	曹西峰	7767639.00	2.877%	55	吴汝岩	279493.00	0.104%
6	谢金永	4172166.00	1.545%	56	丛莉莉	279493.00	0.104%
7	王德武	3114954.00	1.154%	57	牛纳新	274484.00	0.102%
8	杨益均	2070658.00	0.767%	58	邢秀香	255451.00	0.095%
9	高源	1910291.00	0.708%	59	邢秀清	254449.00	0.094%
10	高清	1868796.00	0.692%	60	方向红	224470.00	0.083%
11	刘山	1694039.00	0.627%	61	尚学仁	205362.00	0.076%
12	高洁	1489471.00	0.552%	62	刘文素	199038.00	0.074%
13	杨建华	1428524.00	0.529%	63	牛书云	197348.00	0.073%
14	杨少华	1402469.00	0.519%	64	阎新忠	197348.00	0.073%
15	李春旺	1375430.00	0.509%	65	许利民	197348.00	0.073%
16	孙文平	1310290.00	0.485%	66	唐革	186329.00	0.069%
17	徐艳君	1179856.00	0.437%	67	王书琴	186329.00	0.069%

18	王玉梅	1049375.00	0.389%	68	郑林古	169182.00	0.063%
19	彭晓燕	948750.00	0.351%	69	张丽	168597.00	0.062%
20	余文志	943471.00	0.349%	70	王文刚	168297.00	0.062%
21	张天奎	935653.00	0.347%	71	曹伟	166971.00	0.062%
22	曹西杰	911154.00	0.337%	72	张萍	139246.00	0.052%
23	王书英	888569.00	0.329%	73	姜春祥	138244.00	0.051%
24	金文辉	799847.00	0.296%	74	曹崇珍	138244.00	0.051%
25	刘光华	772815.00	0.286%	75	张新和	136008.00	0.050%
26	梁力	770361.00	0.285%	76	祁兵	133798.00	0.050%
27	王世凤	649086.00	0.240%	77	吕道康	116205.00	0.043%
28	耿建春	634888.00	0.235%	78	张宏书	112198.00	0.042%
29	刘军	614008.00	0.227%	79	李喜林	93990.00	0.035%
30	唐微东	591044.00	0.219%	80	曹西勇	90673.00	0.034%
31	王俊英	580024.00	0.215%	81	吴伯权	90159.00	0.033%
32	陈新永	550973.00	0.204%	82	燕永胜	87355.00	0.032%
33	张凤彬	550973.00	0.204%	83	陈燕	81826.00	0.030%
34	王福学	548969.00	0.203%	84	陈志芹	79139.00	0.029%
35	尹静	515911.00	0.191%	85	江燕	77977.00	0.029%
36	张春玲	505893.00	0.187%	86	曹西岭	76298.00	0.028%
37	庄玉强	477692.00	0.177%	87	焦清祺	70123.00	0.026%
38	孙淑清	470831.00	0.174%	88	胡桂荣	63111.00	0.023%
39	刘功	454803.00	0.168%	89	张杰峰	55288.00	0.020%
40	黄青	432763.00	0.160%	90	褚经纬	55097.00	0.020%
41	陈卓	421745.00	0.156%	91	孟凡信	55097.00	0.020%
42	胡美萍	412729.00	0.153%	92	蔡小芳	50088.00	0.019%
43	刘新潮	410724.00	0.152%	93	王冰	46442.00	0.017%
44	刘继梅	404715.00	0.150%	94	刘建启	44230.00	0.016%
45	安继兰	392693.00	0.145%	95	赵丽君	56098.00	0.010%

46	高学军	379279.00	0.140%	96	王文波	23221.00	0.009%
47	彭存良	371538.00	0.138%	97	彭洁	23040.00	0.009%
48	朱同刚	363642.00	0.135%	98	郭凤琴	11019.00	0.004%
49	尹怡	343607.00	0.127%	--	--	--	--
50	李玉伶	343607.00	0.127%	合计		270000000.00	100.00%

本次股权变动后至今，荣盛控股的股东及持股比例未再发生变化。

荣盛控股董事会成员及管理层：董事为耿建明、邹家立、鲍丽洁、杨小青、金文辉，总经理为杨小青，财务负责人为金文辉。

荣盛控股设立以后，其实际控制人一直为耿建明先生。目前，荣盛控股持有发行人 52.06% 的股份，为发行人的控股股东。

经核查，保荐人（主承销商）认为，荣盛控股股份有限公司是经全体发起人股东同意、河北省人民政府股份制领导小组办公室文件冀股办[2002]56 号文批准，以发起方式设立的股份有限公司，并依法办理了工商注册登记手续。荣盛控股已通过历年工商年检，现合法有效存续。荣盛控股股东身份情况真实，荣盛控股不存在变相公募或非法集资情况，荣盛控股股东具有担任公司股东的资格，其出资真实、独立，不存在委托代持股份的情形。

经核查，发行人律师认为，荣盛控股股东身份情况真实，荣盛控股不存在变相公募或非法集资情况，荣盛控股股东具有担任公司股东的资格，其出资真实、独立，不存在委托代持股份的情形。荣盛控股已通过历年工商年检，现合法有效存续。

截止 2006 年 12 月 31 日，荣盛控股总资产 278,474.38 万元，净资产 62,653.62 万元。2006 年度净利润为 12,791.75 万元（上述数据已经廊坊至信会计师事务所有限责任公司审计）。

目前，荣盛控股拥有控股子公司 2 家，参股公司 1 家，其基本情况如下：

企业名称	注册资本 (万元)	法定 代表人	持股比例 (%)	经营范围
荣盛建设工程有限公司	9,000	邹家立	70.00	凭建筑企业资质证书批准后的范围从事建筑施工
荣盛房地产发展股份有限公司	33,000	耿建明	52.06	房地产开发与经营（一级）
东方大学城开发有限公司	25,000	王小卫	8.00	东方大学城的开发、建设（按资质经营）；组织教育培训、文化交流和文体竞赛活动等

东方大学城开发有限公司股权结构如下：

股东名称	持股比例
廊坊开发区建设发展有限公司	48%
廊坊市爱心日语学校	32%
北京外企服务集团	8%
荣盛控股股份有限公司	8%
新奥房地产	4%
合计	100%

2、荣盛建设工程有限公司

（1）荣盛建设工程有限公司的历史沿革

①廊坊开发区荣盛建筑安装工程有限公司的设立

荣盛建设工程有限公司前身为廊坊开发区荣盛建筑安装工程有限公司（以下简称“廊坊建筑”）。廊坊建筑由耿建明等 50 名自然人共同出资设立，设立时的注册资本为 600 万元。1995 年 11 月 26 日，廊坊会计师事务所开发区分所出具廊开会验字 5 号《验资报告》，验资报告确认：廊坊建筑设立时各股东的出资已足额到位。1995 年 12 月 14 日，廊坊建筑在廊坊市工商行政管理局注册登记成立（注册号：23607705-5），法定代表人为耿建明，住所地为廊坊经济技术开发区华祥路，注册资本为 600 万元，经营范围：承担 16 层以下，24 米跨度以下的建筑物，高度 50 米以下的构筑物的建筑施工；承担单位工程造价 600 万元以下

建筑（包括车、船、飞机）的室内、室外装饰工程的设计和施工。

廊坊建筑成立时股权结构如下表：

序号	股东名称	出资额 (万元)	股权比例	序号	股东名称	出资额 (万元)	股权比例
1	耿建明	100	16.67%	27	吕宏宝	5	0.83%
2	唐心雄	50	8.33%	28	王有春	5	0.83%
3	王鸿飞	50	8.33%	29	洪家璧	5	0.83%
4	邹家立	30	5.00%	30	彭晓燕	5	0.83%
5	高学军	30	5.00%	31	张青海	5	0.83%
6	王日新	30	5.00%	32	余文志	5	0.83%
7	李德宝	28	4.67%	33	陆旗海	5	0.83%
8	夏林田	20	3.33%	34	韦绍武	4	0.67%
9	张新和	20	3.33%	35	蔡义敏	4	0.67%
10	李春旺	20	3.33%	36	李景新	3	0.50%
11	杨万兴	17	2.83%	37	王玉梅	2	0.33%
12	高 军	12	2.00%	38	刘文素	2	0.33%
13	蒙月德	10.50	1.75%	39	杨建华	2	0.33%
14	王福学	10	1.67%	40	徐艳君	2	0.33%
15	孙文平	10	1.67%	41	王世贤	2	0.33%
16	耿建富	10	1.67%	42	刘新朝	2	0.33%
17	宴胜兵	10	1.67%	43	王德武	2	0.33%
18	赵玉伟	10	1.67%	44	张永刚	1.50	0.25%
19	黄学德	10	1.67%	45	刘广树	1	0.17%
20	谢金永	9	1.50%	46	方向红	1	0.17%
21	曹西峰	8	1.33%	47	胡桂荣	1	0.17%
22	高 洁	8	1.33%	48	张玉杰	1	0.17%
23	王明学	8	1.33%	49	刘正友	1	0.17%
24	曹崇珍	8	1.33%	50	赵 青	1	0.17%
25	彭存良	7	1.17%				
26	曹 杰	7	1.17%		合计	600	100%

②廊坊建筑注册资本由 600 万元增至 1,500 万元

1997 年 3 月 1 日，根据廊坊建筑股东会决议，廊坊建筑原股东耿建明、王鸿飞、邹家立、曹杰、方向红、唐心雄、陆旗海、李景新及赵青以货币资金方式增资 900 万元，廊坊建筑的注册资本变更为 1,500 万元。1997 年 3 月 8 日，廊坊审计事务所开发区办事处出具了廊审事开验 B 字（1997）第 9 号《验资报告》，验资报告确认：截至 1997 年 3 月 8 日止，廊坊建筑增加投入资本 900 万元，变

更后的投入资本总额为 1,500 万元。1997 年 3 月 9 日，经廊坊市工商局变更登记注册，廊坊建筑注册资本增至 1,500 万元。

本次增资完成后，廊坊建筑股权结构如下表：

序号	股东名称	出资额 (万元)	股权比例	序号	股东名称	出资额 (万元)	股权比例
1	耿建明	784	52.27%	27	彭存良	7	0.47%
2	唐心雄	126.20	8.41%	28	吕宏宝	5	0.33%
3	王鸿飞	126.20	8.41%	29	王有春	5	0.33%
4	邹家立	82.80	5.52%	30	洪家璧	5	0.33%
5	高学军	30	2.00%	31	彭晓燕	5	0.33%
6	王日新	30	2.00%	32	张青海	5	0.33%
7	李德宝	28	1.87%	33	余文志	5	0.33%
8	夏林田	20	1.33%	34	韦绍武	4	0.27%
9	张新和	20	1.33%	35	蔡义敏	4	0.27%
10	李春旺	20	1.33%	36	赵青	4	0.27%
11	杨万兴	17	1.13%	37	李景新	3.90	0.26%
12	高军	12	0.80%	38	王玉梅	2	0.13%
13	蒙月德	10.50	0.70%	39	刘文素	2	0.13%
14	王福学	10	0.67%	40	杨建华	2	0.13%
15	孙文平	10	0.67%	41	徐艳君	2	0.13%
16	耿建富	10	0.67%	42	王世贤	2	0.13%
17	宴胜兵	10	0.67%	43	刘新朝	2	0.13%
18	赵玉伟	10	0.67%	44	王德武	2	0.13%
19	黄学德	10	0.67%	45	方向红	1.90	0.13%
20	曹杰	10	0.67%	46	张永刚	1.50	0.10%
21	谢金永	9	0.60%	47	刘广树	1	0.07%
22	曹西峰	8	0.53%	48	胡桂荣	1	0.07%
23	高洁	8	0.53%	49	张玉杰	1	0.07%
24	王明学	8	0.53%	50	刘正友	1	0.07%
25	曹崇珍	8	0.53%				
26	陆旗海	8	0.53%		合计	1,500	100%

③廊坊建筑注册资本由 1,500 万元增至 5,000 万元

1998 年 2 月 26 日，根据廊坊建筑股东会决议，廊坊建筑原 50 名自然人股东以货币资金方式增资 3,500 万元，廊坊建筑的注册资本变更为 5,000 万元。1998 年 3 月 11 日，廊坊开发区审计事务所出具了廊开审事验 B 字（1998）第 004 号《验资报告》，验资报告确认：截至 1998 年 3 月 11 日止，廊坊建筑增加投入资

本 3,500 万元，变更后的投入资本总额为 5,000 万元。1998 年 3 月 14 日，经廊坊工商局变更登记注册，廊坊建筑注册资本增至 5,000 万元，经营范围变更为：承担 30 层以下，30 米跨度以下的建筑物，高度 100 米以下的构筑物的建筑施工；承担单位工程造价 600 万元以下建筑（包括车、船、飞机）的室内、室外装饰工程的设计和施工。

本次增资完成后，廊坊建筑股权结构如下表：

序号	股东名称	出资额 (万元)	股权比例	序号	股东名称	出资额 (万元)	股权比例
1	耿建明	2,320	46.40%	27	赵玉伟	26	0.52%
2	王鸿飞	413.20	8.26%	28	王明学	25	0.50%
3	唐心雄	395.20	7.90%	29	蒙月德	22.50	0.45%
4	邹家立	264.80	5.30%	30	彭存良	22	0.44%
5	耿建富	170	3.40%	31	吕宏宝	20	0.40%
6	曹西峰	153	3.06%	32	陆旗海	20	0.40%
7	谢金永	138	2.76%	33	徐艳君	20	0.40%
8	高学军	88	1.76%	34	王有春	13	0.26%
9	王日新	79	1.58%	35	洪家璧	13	0.26%
10	李春旺	60	1.20%	36	韦绍武	12	0.24%
11	杨建华	59	1.18%	37	蔡义敏	12	0.24%
12	李德宝	56	1.12%	38	王玉梅	12	0.24%
13	王福学	46	0.92%	39	张永刚	12	0.24%
14	余文志	43	0.86%	40	张青海	11	0.22%
15	张新和	40	0.80%	41	刘正友	11	0.22%
16	杨万兴	37	0.74%	42	赵青	10	0.20%
17	孙文平	37	0.74%	43	王世贤	9	0.18%
18	宴胜兵	37	0.74%	44	李景新	8.80	0.18%
19	高军	36	0.72%	45	刘文素	6	0.12%
20	王德武	36	0.72%	46	刘新朝	6	0.12%
21	彭晓燕	33	0.66%	47	方向红	5.50	0.11%
22	夏林田	32	0.64%	48	刘广树	5	0.10%
23	黄学德	30	0.60%	49	胡桂荣	5	0.10%
24	曹杰	30	0.60%	50	张玉杰	4	0.08%
25	曹崇珍	29	0.58%				
26	高洁	27	0.54%	合计		5,000	100%

④廊坊建筑的更名

1998 年 5 月 6 日，廊坊建筑向廊坊市工商行政管理局申请并办理了名称变

更登记手续，变更后的公司名称为“河北荣盛建筑安装工程有限公司”。

1998年11月16日，河北荣盛建筑安装工程有限公司向河北省工商行政管理局申请登记注册并变更公司名称和住所，变更后的公司名称为“河北荣盛建筑安装工程集团有限公司”（以下简称“荣盛建筑”），住所为河北省廊坊市经济技术开发区春明路。

⑤荣盛建筑注册资本由5,000万元增至6,500万元

2000年3月1日，根据荣盛建筑股东会决议，荣盛建筑原50名自然人股东以货币资金方式增资1,500万元，荣盛建筑的注册资本变更为6,500万元。2000年3月6日，廊坊至信会计师事务所有限责任公司出具了廊至信开验B字(2000)第14号《验资报告》，验资报告确认：截至2000年3月6日止，荣盛建筑增加投入资本1,500万元，变更后的投入资本总额为6,500万元。2000年3月24日，经河北省工商局变更登记注册，荣盛建筑注册资本增至6,500万元。

本次增资完成后，荣盛建筑股权结构如下表：

序号	股东名称	出资额 (万元)	股权比例	序号	股东名称	出资额 (万元)	股权比例
1	耿建明	3,016	46.40%	27	赵玉伟	33.80	0.52%
2	王鸿飞	537.16	8.26%	28	王明学	32.50	0.50%
3	唐心雄	513.76	7.90%	29	蒙月德	29.25	0.45%
4	邹家立	344.24	5.30%	30	彭存良	28.60	0.44%
5	耿建富	221	3.40%	31	吕宏宝	26	0.40%
6	曹西峰	198.90	3.06%	32	陆旗海	26	0.40%
7	谢金永	179.40	2.76%	33	徐艳君	26	0.40%
8	高学军	114.40	1.76%	34	王有春	16.90	0.26%
9	王日新	102.70	1.58%	35	洪家璧	16.90	0.26%
10	李春旺	78	1.20%	36	韦绍武	15.60	0.24%
11	杨建华	76.70	1.18%	37	蔡义敏	15.60	0.24%
12	李德宝	72.80	1.12%	38	王玉梅	15.60	0.24%
13	王福学	59.80	0.92%	39	张永刚	15.60	0.24%
14	余文志	55.90	0.86%	40	张青海	14.30	0.22%
15	张新和	52	0.80%	41	刘正友	14.30	0.22%
16	杨万兴	48.10	0.74%	42	赵青	13	0.20%
17	孙文平	48.10	0.74%	43	王世贤	11.70	0.18%
18	宴胜兵	48.10	0.74%	44	李景新	11.44	0.18%
19	高军	46.80	0.72%	45	刘文素	7.80	0.12%

20	王德武	46.80	0.72%	46	刘新朝	7.80	0.12%
21	彭晓燕	42.90	0.66%	47	方向红	7.15	0.11%
22	夏林田	41.60	0.64%	48	胡桂荣	6.50	0.10%
23	黄学德	39	0.60%	49	刘广树	6.50	0.10%
24	曹杰	39	0.60%	50	张玉杰	5.20	0.08%
25	曹崇珍	37.70	0.58%				
26	高洁	35.10	0.54%	合计		6,500	100%

2000年10月31日，经河北省工商行政管理局登记注册，荣盛建筑经营范围变更为：承担30层以下，30米跨度以下的建筑物，高度100米以下的构筑物的建筑施工；承担单位工程造价1500万元以下建筑（包括车、船、飞机）的室内、室外装饰工程的设计和施工；承担二级标准以下公路工程（不含独立大桥和沥青混凝土路面公路工程）的施工；承担高速公路路基、一级标准以下公路（不含独立大桥）工程的施工；承担二级市政工程的施工。

⑥荣盛建筑注册资本由6,500万元增至9,000万元

2001年1月10日，根据荣盛建筑股东会决议，以2000年末未分配利润2500万元送股的方式进行增资，荣盛建筑的注册资本变更为9,000万元，原股东出资比例不变。2001年2月22日，廊坊至信会计师事务所有限责任公司出具了廊至信验B字（2001）第24号《验资报告》，验资报告确认：截至2001年2月22日止，荣盛建筑变更后的投入资本总额为9,000万元。2001年3月12日，经河北省工商局变更登记注册，荣盛建筑注册资本增至9,000万元。

本次增资完成后，荣盛建筑股权结构如下表：

序号	股东名称	出资额 (万元)	股权比例	序号	股东名称	出资额 (万元)	股权比例
1	耿建明	4,176	46.40%	27	赵玉伟	46.80	0.52%
2	王鸿飞	743.76	8.26%	28	王明学	45	0.50%
3	唐心雄	711.36	7.90%	29	蒙月德	40.50	0.45%
4	邹家立	476.64	5.30%	30	彭存良	39.60	0.44%
5	耿建富	306	3.40%	31	吕宏宝	36	0.40%
6	曹西峰	275.40	3.06%	32	陆旗海	36	0.40%
7	谢金永	248.40	2.76%	33	徐艳君	36	0.40%
8	高学军	158.40	1.76%	34	王有春	23.40	0.26%
9	王日新	142.20	1.58%	35	洪家璧	23.40	0.26%
10	李春旺	108	1.20%	36	韦绍武	21.60	0.24%

11	杨建华	106.20	1.18%	37	蔡义敏	21.60	0.24%
12	李德宝	100.80	1.12%	38	王玉梅	21.60	0.24%
13	王福学	82.80	0.92%	39	张永刚	21.60	0.24%
14	余文志	77.40	0.86%	40	张青海	19.80	0.22%
15	张新和	72	0.80%	41	刘正友	19.80	0.22%
16	杨万兴	66.60	0.74%	42	赵青	18	0.20%
17	孙文平	66.60	0.74%	43	王世贤	16.20	0.18%
18	宴胜兵	66.60	0.74%	44	李景新	15.84	0.18%
19	高军	64.80	0.72%	45	刘文素	10.80	0.12%
20	王德武	64.80	0.72%	46	刘新朝	10.80	0.12%
21	彭晓燕	59.40	0.66%	47	方向红	9.90	0.11%
22	夏林田	57.60	0.64%	48	刘广树	9	0.10%
23	黄学德	54	0.60%	49	胡桂荣	9	0.10%
24	曹杰	54	0.60%	50	张玉杰	7.20	0.08%
25	曹崇珍	52.20	0.58%				
26	高洁	48.60	0.54%	合计		9,000	100%

⑦荣盛建筑的更名

2002年6月20日，经国家工商行政管理总局核准，并在河北省工商行政管理局办理名称变更登记手续，荣盛建筑名称变更为“荣盛建设工程有限公司”（以下简称“荣盛建设”）。

⑧荣盛建设股权转让

2002年12月6日，荣盛建设股东会通过了以下决议：同意荣盛控股受让荣盛建设50名自然人股东合计持有的荣盛建设70%的股权（合计6,300万元，其中，耿建明2,376万元，邹家立8.64万元，耿建富90万元，高学军5.40万元，王德武1.8万元，其他45名自然人股东3,818.16万元）。2003年3月3日，荣盛建设在河北省工商行政管理局办理变更登记手续，法定代表人变更为邹家立，经营范围变更为：凭建筑企业资质证书批准后的范围从事建筑施工。

荣盛建设50名自然人股东分别与荣盛控股签署了股权转让协议。本次股权转让完成后，除原自然人股东耿建明、邹家立、耿建富、高学军、王德武持有荣盛建设股权，其他自然人不再持有荣盛建设股权。荣盛建设股权结构具体情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
荣盛控股股份有限公司	6,300.00	70.00%
耿建明	1,800.00	20.00%
邹家立	468.00	5.20%
耿建富	216.00	2.40%
高学军	153.00	1.70%
王德武	63.00	0.70%
合计	9,000.00	100.00%

自荣盛建设设立起，除耿建明、耿建富直接持有荣盛建设的股份，其他与耿建明有关联关系的自然人没有直接持有荣盛建设的股份。

经核查，保荐人（主承销商）认为，荣盛建设股东身份情况真实，具有担任荣盛建设股东的资格，其出资真实、独立，不存在委托代持股份的情形。

经核查，发行人律师认为，荣盛建设股东身份情况真实，具有担任荣盛建设股东的资格，其出资真实、独立，不存在委托代持股份的情形。

（2）荣盛建设持有发行人及其前身股份的历次变动情况

①1996年12月30日，发行人前身廊坊荣盛成立，注册资本600万元，其中荣盛建设出资360万元，股权比例为60%。

②1998年10月27日，廊坊荣盛股东耿建明将其持有廊坊荣盛的16.67%的股份转让给荣盛建设，转让完成后，荣盛建设出资460万元，股权比例为76.67%。

③2000年5月26日，廊坊荣盛注册资本增至2,000万元，其中荣盛建设出资1,860万元，股权比例为93%。

④2001年2月26日，廊坊荣盛注册资本增至5,300万元，其中荣盛建设出资4,918万元，股权比例为92.79%。

⑤2002年8月17日，荣盛建设将其持有的荣盛有限(原名廊坊荣盛)58.30%的股份转让给荣盛控股，转让完成后，荣盛建设出资1,828万元，股权比例为34.49%。

⑥2002年12月30日，荣盛建设将其持有的荣盛有限9%的股份转让给耿建明，同时荣盛有限注册资本增至5,935万元，该次股份转让及增资完成后，荣盛建设出资1,351万元，股权比例为22.76%。

⑦2003年1月20日，荣盛有限整体变更为荣盛房地产发展股份有限公司，总股本11,000万股，其中荣盛建设持有2,503.60万股，占发行人总股本的22.76%。

⑧2004年3月25日，发行人总股本增至16,500万股，其中荣盛建设持有3,755.60万股，占发行人总股本的22.76%。

⑨2006年5月29日，发行人总股本增至33,000万股，其中荣盛建设持有7,510.80万股，占发行人总股本的22.76%。

(3) 荣盛建设的主营业务

荣盛建设现拥有房屋建筑工程施工总承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、市政公用工程施工总承包一级、钢结构工程专业承包一级、起重设备安装工程专业承包二级资质。荣盛建设先后承建了廊坊地区大部分大跨度、大面积、结构复杂的建筑工程，涉及公共公用设施、市政道桥等领域，涵盖框架、框剪、钢结构等工程类型，经营地域拓展到石家庄、南京、福州、厦门、长沙等地区，具备了年竣工50万平方米的施工能力。荣盛建设成立以来累计完成各种不同类型的工程300万平方米，并先后创造了56个优良工程，其中廊坊国际展览馆工程获廊坊市人民政府通令嘉奖。

截至2006年12月31日，荣盛建设总资产为48,323.18万元，净资产为18,206.22万元，2006年度净利润为5,067.85万元(上述数据已经廊坊至信会计师事务所有限责任公司审计)。

目前，荣盛建设持有公司股份7,510.80万股，占总股本的22.76%。该公司

目前拥有控股子公司 1 家，参股公司 1 家（本公司）。

企业名称	注册资本 (万元)	法定 代表人	持股比例	经营范围
廊坊荣盛混凝土有限公司	2,000	张金海	80.00%	混凝土、新型建筑材料铸造；委托加工混凝土；普通货运；泵及建筑设备的租赁（国家法律、行政法规禁限经营的项目和商品除外）
荣盛房地产发展股份有限公司	33,000	耿建明	22.76%	房地产开发与经营（一级）

廊坊荣盛混凝土有限公司成立于 1999 年 3 月，注册资本 2,000 万元，法定代表人张金海，住所为廊坊经济技术开发区花园道，经营范围：混凝土、新型建筑材料制造；委托加工混凝土、普通货运；泵及建筑设备的租赁（国家法律、行业法规严禁经营的项目和商品除外）。目前，该公司的股权结构如下：

企业名称	注册资本 (万元)	法定 代表人	持股比例	经营范围
荣盛建设工程有限公司	9,000	邹家立	80.00%	凭建筑企业资质证书批准后的范围从事建筑施工
廊坊市城市建设投资开发有限公司	66,790	王永威	20.00%	城市基础设施建设的投资、开发

廊坊市城市建设投资开发有限公司股权结构如下：

股东名称	持股比例
廊坊市财政局	59.99%
廊坊市建设局	40.11%
合计	100%

截至 2006 年 12 月 31 日，廊坊荣盛混凝土有限公司拥有总资产 6,781.72 万元，净资产 4,225.09 万元，2006 年度净利润 817.61 万元（上述数据已经廊坊至信会计师事务所有限责任公司审计）。

3、公司自然人股东情况如下表：

公司共有自然人股东 7 名，均无永久境外居留权。具体情况如下表所示：

股东姓名	国籍	住所	身份证号	所持股数 (万股)	持股比例
耿建明	中国	河北省廊坊市广阳区解放道农机楼 1-4-401	132801196209014277	6,646.20	20.14%
邹家立	中国	河北省廊坊市安次区北门外派出所北门外大街建华里 4-4-201 号	132801196303013852	495.00	1.50%
耿建富	中国	河北省廊坊市安次区小廊坊康庄小区	320123650208121	356.40	1.08%
曹西峰	中国	河北省廊坊市晨光街总建院内	132801580202383	244.20	0.74%
谢金永	中国	河北省廊坊市广阳区群安道群星小区兴盛园 2-1-301	132801610704421	211.20	0.64%
刘山	中国	河北省廊坊市安次区小廊坊所建国道万众里 1 条 21 号	132801196311114450	178.20	0.54%
赵亚新	中国	河北省廊坊市广阳区广阳道新民里 14-3-202	132801690722441	178.20	0.54%

（三）公司实际控制人的基本情况

公司实际控制人为耿建明。耿建明先生除了直接持有本公司 20.14%的股份外，还分别持有荣盛控股 59.257%、荣盛建设 20.00%的股权。同时耿建明先生任公司董事长，作为公司重要管理者，对公司有较大的影响和控制力。

耿建明之妻杨小青，持有公司控股股东荣盛控股 9.298%的股份，同时任荣盛控股的董事长。作为公司重要关联人，对公司有较大的影响力。

耿建明之弟耿建富，除了持有公司 1.08%的股份，还分别持有荣盛控股 4.962%的股份及荣盛建设 2.40%的股份。同时，耿建富任公司董事、廊坊分公司总经理，对公司有较大的影响力。

杨小青、耿建富除持有上述股权，没有直接或间接控制其他企业股份的情况。

（四）发行人股份质押或其他有争议的情况

截至本招股意向书签署日，公司股东持有的发行人股票未发生质押和存在其他有争议的情况。

八、发行人有关股本的情况

（一）发行人本次发行前后股本情况

本次发行前总股本为 33,000 万股，本次拟发行股份 7,000 万股，发行后总股本为 40,000 万股。本次发行股份占发行后总股本的 17.50%。

（二）前十名股东

本次发行前，发行人共有九名股东，持股情况如下：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
荣盛控股	17,179.80	52.06%
荣盛建设	7,510.80	22.76%
耿建明	6,646.20	20.14%
邹家立	495.00	1.50%
耿建富	356.40	1.08%
曹西峰	244.20	0.74%
谢金永	211.20	0.64%
刘山	178.20	0.54%
赵亚新	178.20	0.54%
合计	33,000.00	100.00%

（三）前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

发行人共有七名自然人股东，分别为耿建明、邹家立、耿建富、曹西峰、谢金永、刘山、赵亚新。其在发行人处担任的职务参见本招股意向书“第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”。

（四）股东中的战略投资者持股及其简况

发行人股东中无战略投资者。

（五）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

1、荣盛控股持有荣盛建设 70.00%的股权，为荣盛建设的控股股东；耿建明、邹家立、耿建富、曹西峰、谢金永、刘山分别持有荣盛控股 59.257%、5.293%、4.962%、2.877%、1.545%、0.627%的股权；耿建明、邹家立、耿建富分别持有荣盛建设 20.00%、5.20%、2.40%的股权。

2、耿建明与耿建富为兄弟关系。

（六）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

本次发行前发行人总股本 33,000 万股，本次拟发行 7,000 万股流通股，发行后上述股份全部为流通股。公司股东荣盛控股股份有限公司、荣盛建设工程有限公司、耿建富和实际控制人耿建明均承诺：自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。其他股东承诺：自公司股票上市之日起十二个月内不转让其持有的公司股份。

同时，担任公司董事、监事或高级管理人员的股东耿建明、耿建富、邹家立、刘山还承诺：除前述锁定期外，在其任期期间每年转让的股份不得超过其所持有公司股份总数的百分之二十五，且离职后半年内，不转让其所持有的公司股份。

承诺期限届满后，上述股份可以上市流通和转让。

九、发行人内部职工股的情况

发行人没有发行过内部职工股。

十、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况

发行人不曾存在工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人的情况。

十一、发行人员工及其社会保障情况

1、发行人员工情况

截止 2006 年 12 月 31 日，公司现有正式员工 351 人。公司员工具体构成如下表所示：

专业构成		
类别	人数	占总员工比例
管理人员	119	34%
技术人员	105	30%
财务人员	34	10%
其他人员	93	26%
合计	351	100%
学历构成情况		
类别	人数	占总员工比例
硕士及以上	7	2%
本科	130	37%
大专及以下	214	61%
合计	351	100%
年龄构成情况		

类别	人数	占总员工比例
20-29 岁	244	69%
30-39 岁	91	26%
40 岁以上	16	5%
合计	351	100%

2、员工社会保障制度，住房及医疗制度改革情况

公司根据国家和地方的有关规定与所有员工签订了劳动合同，实行全员劳动合同制。公司严格执行国家及地方制定的关于建立、完善社会保障制度的配套文件，保证员工享受生活福利、劳动保护、医疗保险、养老保险和住房公积金等社会保障待遇，未发生违法违规行为。

十二、重要承诺

1、避免同业竞争的承诺

为避免与公司构成现实和潜在的同业竞争，荣盛控股、荣盛建设及耿建明先生出具了《关于不从事同业竞争的承诺》。上述承诺的具体内容详见本招股意向书“第七节 同业竞争与关联交易”的相关内容。

2、股份限制及锁定的承诺

公司股东荣盛控股股份有限公司、荣盛建设工程有限公司、耿建富和实际控制人耿建明均承诺：自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。其他股东承诺：自公司股票上市之日起十二个月内不转让其持有的公司股份。

同时，担任公司董事、监事或高级管理人员的股东耿建明、耿建富、邹家立、刘山还承诺：除前述锁定期外，在其任期期间每年转让的股份不得超过其所持有公司股份总数的百分之二十五，且离职后半年内，不转让其所持有的公司股份。承诺期限届满后，上述股份可以上市流通和转让。

第六节 业务和技术

一、发行人的主营业务及设立以来的变化情况

公司是一家致力于中等城市普通商品住宅的规模开发、跨地区、专业化经营的大型房地产开发企业。公司主营业务是从事普通商品住宅和与住宅配套的车库、商铺的房地产开发和经营，并涉及物业管理、建筑设计等业务。公司自设立以来主营业务未发生变化。

二、发行人所处行业的基本情况

（一）行业主管部门、行业监管体制、行业主要法律法规及政策

1、行业主管部门

目前，我国房地产企业的主管部门是中华人民共和国建设部。建设部的主要职能包括拟定城市发展规划、制定行业发展战略、制定行业标准、规范行业市场、实施行业管理等。

根据建设部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级揽业。其中一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

2、行业监管体制

我国对房地产行业的监管责任主要由各级建设管理委员会、国土资源管理部

门、房地产管理部门和规划部门担当。

3、行业主要法律法规及政策

(1) 主要法律法规

我国现行有关房地产行业的法律主要有《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国城市规划法》等。具体到房地产开发的各个阶段，相关主管部门亦制定了各项严格的法规。

主要法律法规	实施日
《中华人民共和国城市规划法》	自1990年4月1日起施行
《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	自1990年5月19日起施行
《中华人民共和国城市房地产管理法》	自1995年1月1日起施行
《中华人民共和国建筑法》	自1998年3月1日起施行
《城市房地产开发经营管理条例》	自1998年7月20日起施行
《中华人民共和国土地管理法》	自1999年1月1日起施行
《商品房销售管理办法》	自2001年6月1日起施行
《城市房屋拆迁管理条例》	自2001年11月1日起施行
《物业管理条例》	自2003年9月1日起施行

(2) 主要行业政策及影响

以商品住房为主的房地产业是我国新的发展阶段的重要支柱产业，事关国计民生。国务院在“国六条”中指出：“房地产业关联度高，带动力强，已经成为国民经济的支柱产业。引导和促进房地产业持续稳定健康发展，有利于保持国民经济的平稳较快发展，有利于满足广大群众的基本住房消费需求，有利于实现全面建设小康社会的目标”。

我国房地产业近几年的发展状况表明，房地产业的高速增长在拉动相关产业发展的同时，也可能导致相关产业过度增长，产能过剩。房地产价格的增长过快，也造成了我国部分城市和地区出现了房地产“泡沫”迹象，因此，2006年国家对

房地产行业出台了一系列的调控措施，具体如下表所示：

2006年以来房地产业主要调控政策一览表

出台时间	房地产调控政策	主要内容
2006/5/17	国六条	(一)重点发展中低价位、中小套型普通商品住房、经济适用住房和廉租住房。(二)严格执行住房开发、销售有关政策，完善住房转让环节税收政策。(三)合理控制城市房屋拆迁规模和进度，减缓被动性住房需求过快增长。(四)加强房地产开发建设全过程监管，制止擅自变更项目、违规交易、囤积房源和哄抬房价行为。(五)加快城镇廉租住房制度建设，规范发展经济适用住房，积极发展住房二级市场和租赁市场，有步骤地解决低收入家庭的住房困难。(六)完善房地产统计和信息披露制度，坚持正确的舆论导向。
2006/5/29	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	(一)切实调整住房供应结构。(二)进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用。(三)合理控制城市房屋拆迁规模和进度。(四)进一步整顿和规范房地产市场秩序。(五)有步骤地解决低收入家庭的住房困难。(六)完善房地产统计和信息披露制度。
2006/7/6	《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	(一)明确新建住房结构比例，套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重，必须达到70%以上。(二)妥善处理已审批但未取得施工许可证的商品住房项目。(三)严肃查处违法违规行为。(四)加强监督检查，落实责任追究制度。
2006/7/18	《征收个人二手房转让所得税通知》	(一)对住房转让所得征收个人所得税时，以实际成交价格作为转让收入。(二)对转让住房收入计算个人所得税应纳税所得额时，纳税人可凭原购房合同、发票等有效凭证，经税务机关审核后，允许从其转让收入中减除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用。
2006/7/22	《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》	(一)严禁向项目资本金比例达不到35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。(二)个人首套自住住房贷款，稳妥发展二手房贷款市场。首付款比例应当依据借款人还贷风险确定，不宜一刀切。(三)进一步规范信托投资公司房地产贷款业务。
2006/8/18	央行决定上调金融机构人民币存款基准利率	一年期存款基准利率上调0.27个百分点，由2.25%提高到2.52%；一年期贷款基准利率上调0.27个百分点，由5.85%提高到6.12%；其他各档次存贷款基准利率也相应调整，长期利率上调幅度大于短期利率上调幅度。商业性个人住房贷款利率的下限由贷款基准利率的0.9倍扩大为0.85倍，其他商业性贷款利率下限保持0.9倍不变。

上述调控政策综合运用了税收、信贷和土地政策以及规定新建住房结构比例等经济手段和行政手段，分别从增加供给和抑制需求两方面对房地产进行调控，这将对房地产行业产生深远的影响：

①房地产调控政策有效抑制了投资和投机需求

供给方面，国家首先是通过制定新建住房比例的规定，调整新增住房结构，

力求增加商品房的有效供给量，其次通过征收土地闲置费、无偿收回土地使用权等措施加大对存量土地进入市场的挤压力度。同时，政策要求各地方政府优先保证中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用住房)和廉租住房的土地供应。需求方面，政府通过增加首付款比例，提高住房按揭贷款利率，征收营业税和二手房所得税，限制境外机构和个人购买非自用房产等措施来抑制和打击投资和投机需求。

②宏观调控使房地产开发企业成本上升，其盈利模式将发生改变

首先，由于房地产开发企业的负债水平普遍较高，加息直接增加了房地产开发企业的资金成本；其次，我国土地紧缩政策将长期持续存在，土地由协议转让转为公开转让、地价必须在短期内全额支付使房地产开发企业获取土地的成本趋于上升；再次，“90平方米、70%”住房结构的规定使房地产的建安成本和配套成本增加；最后，由于国家关于税收和信贷紧缩的政策有效打击了对房地产的投资和投机需求，加之政府调整住房供应结构，增加中低价位、中小户型商品房供应，对房价的过快上涨进行了有效抑制，使开发商难以通过涨价转嫁成本，因此，房地产开发企业要保持较高的业绩增长，必将依赖于公司财务杠杆的有效利用、资本使用效率和项目开发效率的提高，通过提高财务杠杆和资产周转率来提高公司的业绩。

（二）我国房地产行业概况及发展趋势分析

1、我国房地产行业概况

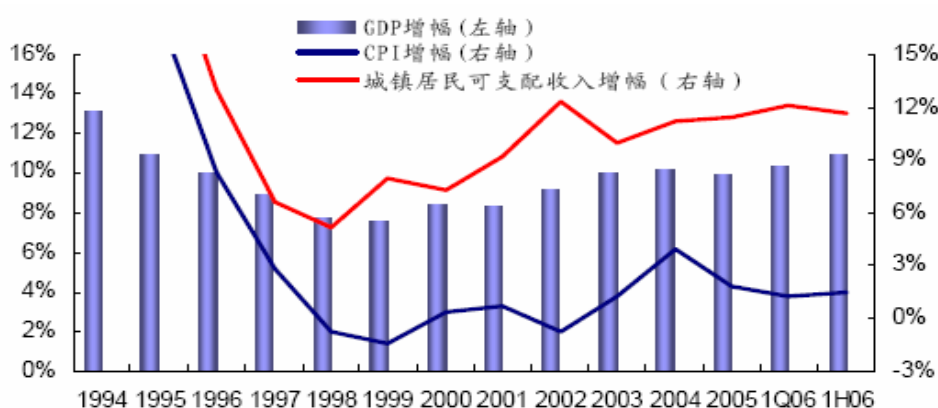
从2000年开始，我国房地产业本轮的繁荣期已经持续了六年，与上一轮景气周期（1991—1994）相比，本轮房地产业的增长具有两个鲜明的特点：一是本轮房地产业的增长是在经济总体持续增长、房地产业进行市场化改革的推动下，以市场需求迅速释放、住房消费进入大众化时代为背景的，因此，当前我国房地产增长的经济基础更加稳定；二是本轮房地产业的增长具有全局性，属于整体繁荣。虽然各个地区增长情况不一样，在局部地区还出现了泡沫化的趋势，但是基本上全国主要城市和地区都相继进入了景气周期。我国目前的房地产市场呈现持

续、稳定的发展态势，这主要表现在：

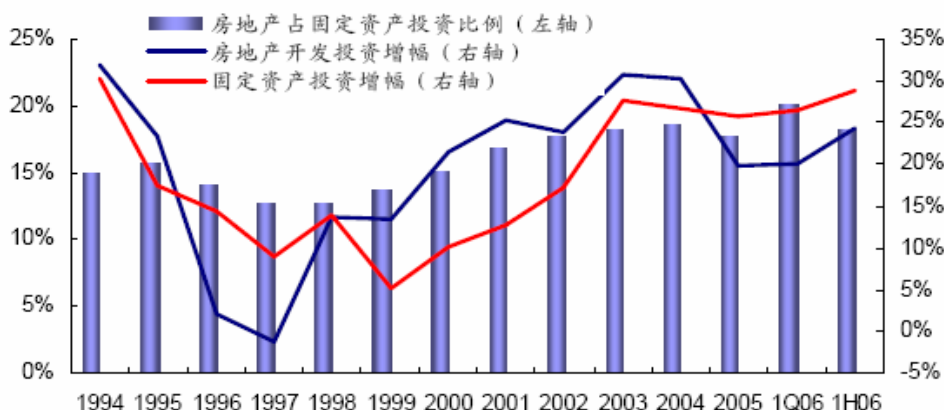
(1) 我国宏观经济高速增长，促进房地产行业繁荣兴旺

据国家统计局发布的统计公报，2006年上半年宏观经济继续呈增长态势，GDP增长10.9%，CPI增长1.5%，居民可支配收入增长11.6%，我国房地产投资同比增长24.2%，房地产投资占固定资产投资的比例为18.2%。

1994年-2006年上半年我国宏观经济走势图



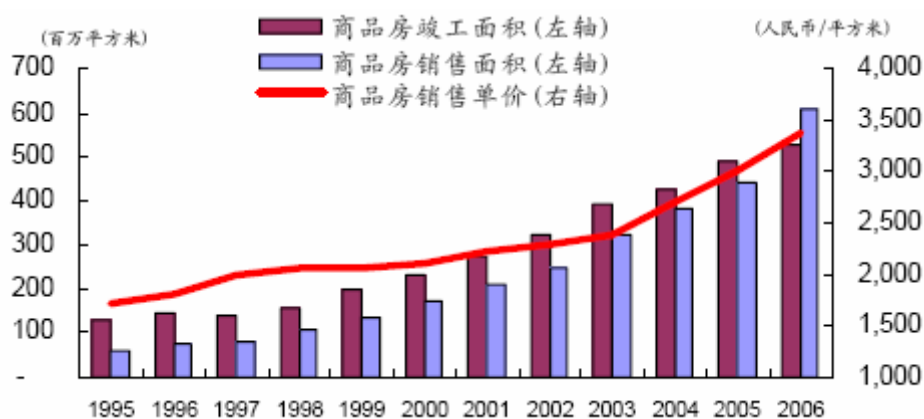
1994年-2006年上半年我国房地产投资走势图



资料来源：国家发改委、国家统计局、国家信息中心

(2) 房地产市场供求关系基本平衡

从 2003 年开始，国家加强了对房地产投资过热的宏观调控，2004 年商品房竣工面积增幅回落到 2.41%，2005 年商品房竣工 48,793 万平方米，比上年增加 14.9%。2006 年商品房竣工 53,019 万平方米，比上年增加 8.66%。2002 年我国商品房销售 26,808.3 万平方米，比上年增加 19.6%，此后由于需求的不断释放，商品房销售面积逐年递增，2005 年全年商品房共完成销售 55,800 万平方米，比上年增加 46%。2006 年共完成商品房销售 60,005.9 万平方米，比上年增加 7.54%。同时，商品房供求结构趋于平衡，2002 年商品房竣工销售面积比为 1.30，此后开始逐年回落，并于 2005 年下降至 1 以下，2006 年该比例为 0.88，需求略大于供给，市场供求情况趋于合理。



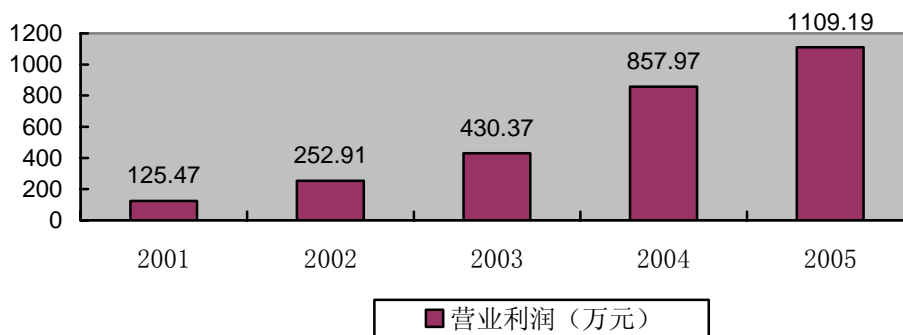
项目名称	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年
商品房竣工面积(万平方米)	34,975.8	41,464.1	42,464.9	48,793	53,019.0
商品房销售面积(万平方米)	26,808.3	33,717.6	38,231.6	55,800	60,005.9
竣工销售面积比	1.30	1.23	1.11	0.87	0.88

数据来源：搜房网房地产数据库、国家统计局

(3) 房地产行业利润水平将保持平稳增长的趋势

从 2001 年到 2005 年，我国房地产开发企业营业利润总额的同比增长率都在 50%左右，其主要原因是房价的快速上涨拉动了房地产开发企业利润水平的迅速增长。随着国家多项房地产宏观调控政策的执行和实施，房价的上涨势头将减缓，房地产开发企业的利润亦会平缓稳定的增长。

2001-2005年全国房地产开发企业营业利润走势图



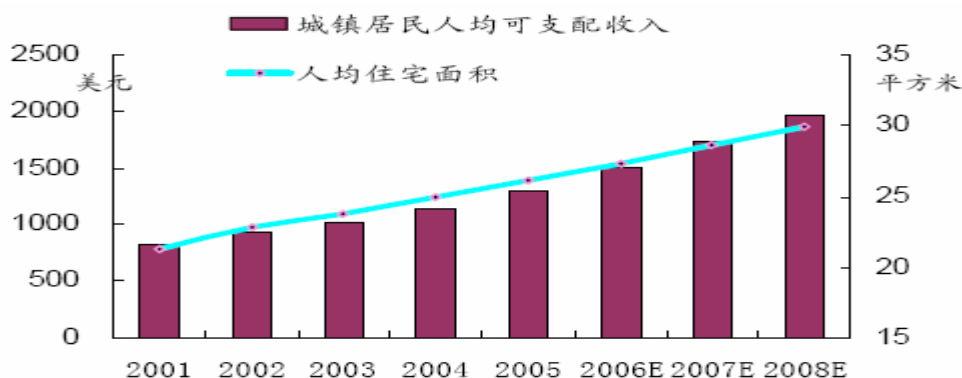
数据来源：国家统计局、国家信息中心

2、我国房地产行业发展趋势分析

(1) 房地产消费需求长期增长空间巨大

国家统计局数据显示：2006年前三季度，国内GDP达到141,477亿元，同比增长10.7%，比上年同期加快0.8个百分点，增速处于历史高位。据2006年7月建设部公布的“2005年城镇房屋概况统计公报”显示，2005年我国城镇住房业持续快速发展，人均住宅建筑面积已升至26.11平方米，户均住宅建筑面积升至83.2平方米。城镇人均住宅建筑面积从2001年的21.30平方米快速升至2005年的26.11平方米、年均增长5.2%，表明我国城镇住房消费快速升温，城镇居民居住条件大幅改善。

我国城镇居民人均可支配收入和人均住宅面积增长趋势图



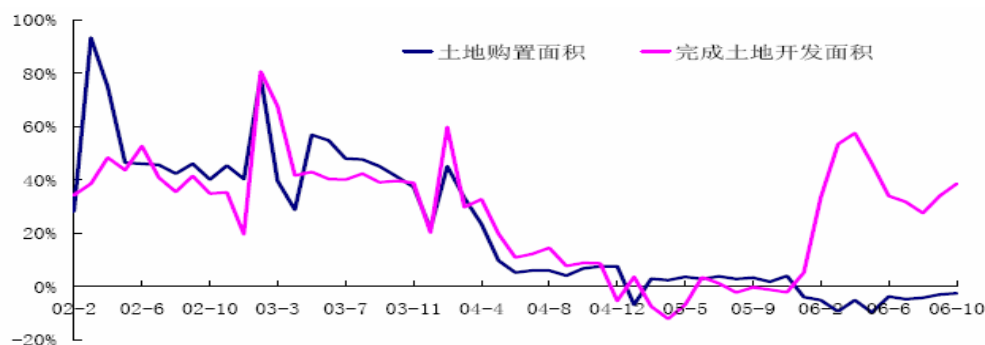
资料来源：国家发改委、国家统计局、国家信息中心

“十一五规划”指出：到2010年，我国人均GDP将达到19,270元，城市化水平由43%提高到47%。世界银行研究表明，住宅需求与人均GDP有着密切的联系，当一个国家人均GDP在800-4,000美元时，房地产进入高速发展期；当人均GDP进入4,000-8,000美元时，房地产进入稳定快速增长期，当一国人均居住面积在达到30-35平方米之前（我国2005年底城镇人均居住面积为26.11平方米），城镇居民将保持旺盛的居住需求。这说明我国房地产消费需求长期增长空间巨大。

（2）我国房价将稳定增长，成交量仍将保持高位运行态势

2004年实行土地“招、拍、挂”以来，政府一直没有间断过对房地产业的调控。2006年以来，政府又加大了调控力度，收紧“银根”、“地根”、限制外资炒房等等，提高了房地产企业的融资成本，使房地产开发节奏大大放缓。因此，尽管目前房地产行业两个先行指标土地购置面积和土地开发面积保持平稳，但由于调控措施的进一步深入，力度进一步加大，未来住宅的有效供应量仍将呈现偏紧的局面。因此，我国未来房价将会稳定增长。

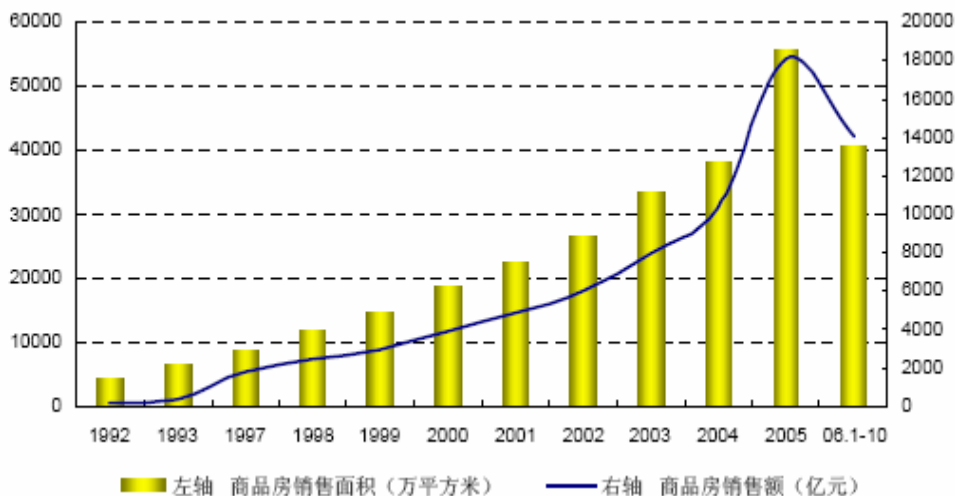
我国土地购置面积和完成土地开发面积变动趋势图



资料来源：国家发改委、国家统计局、国家信息中心

从房地产需求的角度分析，美国哈佛住宅研究中心统计分析表明，人口统计数量及结构很大程度上决定房地产行业的发展周期。我国1962-1982年出生的人年龄在26-44岁之间，这一年龄段共有4.2亿人口，他们正处于购置新房和改善性换房两种需求都很高的阶段，这将进一步加快房地产业的发展。由此可见，我国未来商品房成交量仍将保持高位运行态势。

我国历年商品房销售情况



资料来源：国家发改委、国家统计局、国家信息中心

(3) 行业整合速度加快，优胜劣汰加剧

土地、信贷的收缩直接带来房地产行业资金门槛的抬高，造成资源向有资金实力的龙头公司集中。宏观调控带来的销售速度放缓以及信贷的收缩将使房地产开发企业的资金压力空前加大，从而形成一个自动淘汰机制，小型的经营业绩不好的房地产公司将会被兼并或破产，有实力的房地产开发龙头企业正通过并购和重组逐步扩大市场份额。龙头企业凭借良好的融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势将在房地产调控下的激烈竞争中胜出，赢得更大的市场份额。

(4) 城市化进程加快，中等城市房地产发展潜力巨大

城市化水平在 30%-70%之间是一个国家城市化加速发展的时期。2005 年我国城市人口已达 5.6 亿，城市化率为 43%左右，已经进入加速发展期。我国到 2050 年将达到中等发达国家水平，初步实现现代化的目标，城市化率要达到 60%-70%。城市化水平的提高将会带动我国房地产的高速发展，促使住宅需求保持长时期的高速增长态势。

早在 1980 年国务院批转的《全国城市规划工作会议纪要》中,就制定出“控制大城市规模,合理发展中等城市,积极发展小城市”的方针,我国进入推进城市化的阶段。1990 年 4 月 1 日开始实施的《城市规划法》中,提出“严格控制大城市规模,合理发展中等城市和小城市”的方针。2000 年 10 月,在中共中央关于“十五”计划中提出,要不失时机地实施城镇化战略,同时指出要走大中小城市和小城镇协调发展的道路。随着城市化进程不断加快,人民生活水平的快速提高,中小城市基础设施的改建工作也进入了新一轮的增长期,中等城市房地产的规模化发展潜力巨大。

(5) 2007年将延续宏观调控政策,重点发展普通商品住房

面对住房供应结构不合理、房价上涨过快、房地产市场秩序比较混乱的问题,国家于2005年、2006年先后出台了一系列针对房地产行业的宏观调控措施,旨在调整住房供应结构、控制住房价格过快上涨,促进房地产业健康发展。从国家对房地产行业的宏观调控政策中,可以看出宏观调控的主体思路是对住房供应的结构性矛盾进行调控,重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房,而不是对整个房地产市场的打压。相反,对于那些具有成熟发展理念、有良好品牌形象、具有雄厚实力的以普通商品住宅为主业的房地产公司来讲,却是面临着良好的发展机遇。

3、影响房地产行业发展的有利和不利因素

(1) 有利因素

①居民收入增长及消费升级成为地产市场走强的重要支撑。近年来我国城镇居民人均可支配收入始终保持稳步增长,消费升级引导住房消费需求提升,目前居民的购房需求还没有充分释放出来,加之二手房交易制度安排缺位等原因,将推动房地产市场长期走强。

②人民币持续稳步升值预期对房地产行业构成长期利好,人民币升值预期下的住房潜在投资需求将会长期存在,房地产投资需求将可能快速增长,从而成为支持房价长期走强的主要动力。

③城市化进程加快实现了住房内在价值的增值。近年来国内城市基础设施建设力度不断加大，交通、绿化、商业环境、居住配套设施的完善提高了居住的舒适度、方便度与生活质量，未来城市化进程加快将使住房内在价值同步提升，住房价格的上涨在一定程度上反映了其使用价值增值情况。

④房地产“结构性供需矛盾”存在推动房价维持高位。虽然“国六条”中着重强调要加大未来中低价及小套型住宅的供给量，但是短期内房地产市场无效供给过多或有效供给不足导致的“结构性供需矛盾”依然无法缓解，经济适用型和中低价住房的需求缺口依然较大，这已成为房价维持高位的一个主要原因。

⑤政府加强对房地产市场的调控，有助于房地产行业的长期持续发展。宏观调控政策并没有改变房地产行业作为国民经济支柱产业的地位，国家仍然会对普通商品房建设进行产业政策的扶持。

(2) 不利因素

①国家宏观调控措施的出台对房地产行业产生深远的影响，实力较弱的开发企业面临困境。

②房地产属于资金密集型行业，需要多种融资渠道，目前我国房地产公司主要的融资渠道是银行贷款，通过上市、产业基金等渠道进行融资的企业过少。

③虽然目前国内从事房地产业的人数很多，但受过专业教育和训练、经验丰富的房地产专家很少。随着房地产业向规范化发展和竞争的加剧，特别是境外房地产企业进入国内市场后，国内房地产企业人才缺乏将更加明显。

(3) 进入本行业的主要障碍

房地产行业是资金密集型行业，进入本行业需要的资金量比较大，同时房地产开发企业持续经营需要足够的土地储备、高素质的人才和稳定的建筑、设计、监理等合作伙伴，以上这些构成了进入本行业的壁垒。

受宏观调控影响，行业进入壁垒进一步提高。2007 年将成为相关宏观调控

政策的执行年。针对 2006 年房地产市场运行中调整结构和稳定房价效果不明显的状况，政府仍将通过税收政策、规范土地市场、强化金融监管、调整供求关系等措施，达到调整结构、稳定房价和加强住房保障的目的。而土地与金融信贷政策方面的紧缩，带来的是房地产行业准入壁垒的提高。这对大部分实力不强的小房地产企业意味着市场空间的收缩；而对有实力的房地产百强企业来说，行业整合加剧给他们带来了难得的发展机遇。房地产调控政策在平抑房价的同时，将引导房地产市场向有序健康、集约化方向发展；规范市场的结果，将促进规模与实力并存的品牌房地产百强企业的加速发展。

（三）房地产业务的性质和特点

住房是人类生存与发展最基本的生活资料之一，房地产行业发展状况也是衡量一个国家经济和居民生活水平的重要指标。房地产行业因市场需求量大、产业链长、关联性强成为国家促进国民经济增长的重要支柱产业。房地产作为一个特殊行业，主要特点有：

1、产业关联度高，具有很强的经济带动性。房地产业的发展需要建材、设备、机械、冶金、燃料动力等许多物资生产部门和服务行业的产品生产和劳务提供相配合，从而波及、拉动其发展。房地产的消费特别是住房消费属于综合性消费，涉及吃、穿、用、住、行等人们生活的方方面面。

2、属于资金密集型行业。房地产项目开发需要购置土地、支付设计、建筑安装等费用，对资金需求量极大，小到数千万，大则数亿元。因此房地产开发企业的自有资金量是否充足、融资渠道是否畅通极为重要。

3、项目投资周期较长。房地产项目从论证、设计、施工到销售一般需要 2-3 年，甚至更长时间。因此项目的选择、市场定位、产品设计等对保障项目的投资收益起到至关重要的作用。

4、业务发展具有较强的地域性。根据国家及地方统计局公布的房地产行业景气报告可以看出，房地产业务开发与地区经济的发展密不可分，经济较发达的地区，其房地产业发展较快。

5、市场风险较大。由于项目投资周期较长,涉及的环节、部门较多,存在许多不确定因素,一旦项目开始施工并到一定进度后,很难对其进行调整或修改,因此,若其市场定位、产品设计与需求有差距,可能导致销售不畅,存在较大的市场风险。

6、收入的坏账风险较小。房地产销售一般采用一次性付款或银行按揭付款,产品一旦预售成功,则公司基本可以实现销售收入,因此坏账的风险较小。

（四）我国房地产行业市场化程度和竞争格局

1、市场化程度

改革开放以来,我国的房地产行业逐步进入市场化阶段。1987年深圳首创土地使用权招标有偿出让办法,土地供给开始由政府配置逐步转向市场配置。1990年5月,国家出台了《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》,为我国土地使用权有偿出让转让提供了具体操作依据,为建立可流转的房地产和房地产市场奠定了基础。1998年的住房制度改革,标志着市场化的正式开始。2002年土地出让全面推行“招、拍、挂”后,中国房地产业市场化进程加快。国家近几年出台的宏观调控政策将规范房地产市场,引导房地产进一步向市场化深入。

总体来看,我国重点城市房地产市场已基本实现市场化,但离完全市场化还有一定差距。我国东南沿海城市房地产市场化程度相对较高,中西部市场化程度相对较弱。根据新浪财经的统计数据,在市场健全度、诉讼保障、垄断程度等方面,大多数城市基本上达到了市场化的要求,而在市场秩序、政府服务、价格管制、审批管制等方面虽然体现出一定的进步,但与国际上的先进城市相比仍然较为落后。

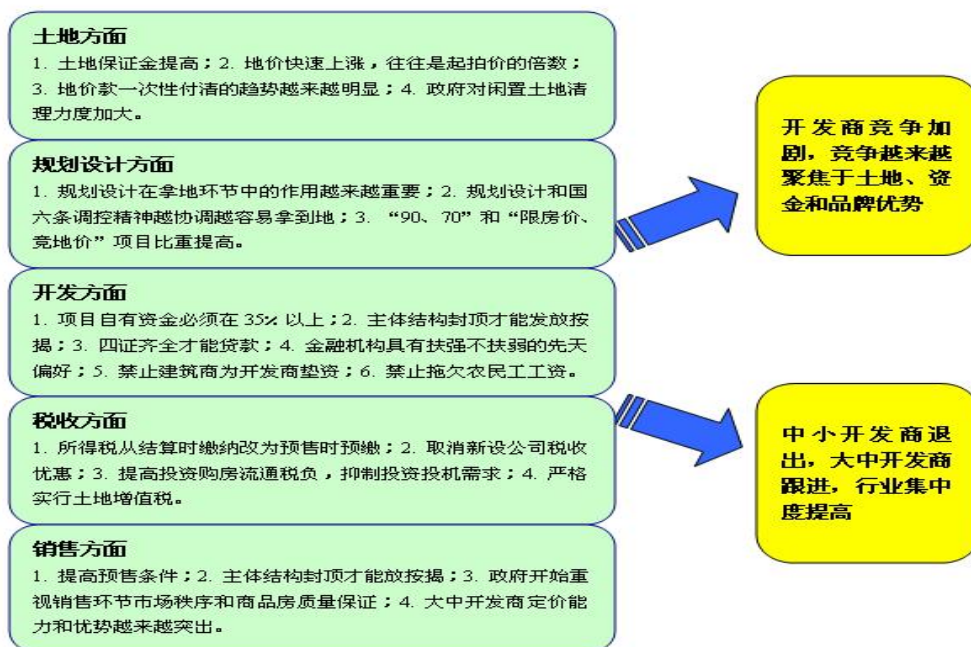
十一五期间,房地产业将迎来巨大的变化,伴随着财税改革、市场的完善、区域协调发展,房地产业的利益分配机制、竞争格局、区域分布格局都将面临改变,房地产行业将向更加规范化、市场化竞争时代迈进。

2、竞争格局

目前我国房地产行业的集中度不高，竞争格局呈现为区域差异性较大的完全竞争性局面。全国房地产前 100 强企业 2003 年实现销售额 1,113 亿元，占全国市场份额的 8.43%；2004 年实现销售额 1,781.15 亿元，占全国市场份额的 13.49%；2005 年实现销售额 2,384.07 亿元，占全国市场份额的 18.06%。（资料来源：《2005 中国房地产百强企业研究报告》）。截至 2005 年年底，全国共有房地产开发企业 5.6 万家，市场占有率超过 1% 的房地产开发企业只有万科一家，房地产市场竞争相当激烈。

最近几年政府出台了一系列旨在稳定房价的政策，房地产市场逐步规范，房地产行业加速整合，优胜劣汰，行业集中度正逐步提高，一些不适应市场发展的房地产企业将被淘汰，具有较强实力的品牌开发商将通过收购、兼并、联合等途径，在竞争中发展壮大。

2006 年以来，中央出台的一系列政策措施都有利于提高行业门槛和集中度，政策调控和行业自身调整压力使得行业竞争加剧，竞争开始聚焦于资金、土地和品牌优势等方面。



借助于资金、土地、品牌、管理等方面的竞争优势，房地产百强企业销售额占全国市场份额的比重逐年增加，百强企业发展稳步上升，房地产行业开始逐渐

向百强企业集中。

3、行业内主要企业及其市场份额

中国房地产 TOP10 研究组（由国务院发展研究中心企业研究所、中国房地产业协会、清华大学房地产研究所和中国指数研究院共同组成）于 2007 年 3 月发布了《2007 中国房地产百强企业研究报告》，该报告对房地产企业的规模性、成长性、盈利性、偿债能力和纳税额等五个方面共计 16 个指标进行了深入的分析研究，评价产生了中国房地产综合实力百强企业。

“2007 中国房地产百强企业”排名前十位的企业如下：

排名	企业名称
1	万科企业股份有限公司
2	中国海外发展有限公司
3	合生创展集团有限公司
4	北京首都开发控股（集团）有限公司
5	保利房地产（集团）股份有限公司
6	恒大地产集团有限公司
7	大华集团
8	绿城房地产集团有限公司
9	新世界中国地产有限公司
10	复地（集团）股份有限公司

万科企业股份有限公司是成为国内首家销售额超过 200 亿元的企业，其占全国住宅市场的比重为 1.24%。

在“2007 中国房地产百强企业”名单中，本公司位列第 59 位。

在上述百强企业中，根据企业在产品特色、品牌建设、战略发展、区域开发等方面的表现，中国房地产TOP10研究组进一步评选出了43家“中国房地产百强之星”，本公司位列百强之星的第19位。

4、发行人竞争能力分析

公司总部位于河北廊坊,经过多年的努力,公司已从一家地方性房地产公司,发展成为成长性好、实力雄厚、跨地区、专业化经营的大型房地产开发企业。作为跨地区经营的房地产开发商,公司所面临的主要竞争是来自全国范围的同业者。与深万科、保利地产等全国性的房地产开发上市公司相比,公司规模相对较小,但从盈利指标如净资产收益率等来比较,公司处于行业中的较高水平。从土地储备来看,公司已在石家庄、廊坊、沧州、南京、徐州、蚌埠等地拥有土地储备规划建筑面积 283.19 万平方米,按公司现有开发能力计算,土地储备足以保证公司未来四年项目开发的土地需求,充足的土地储备为公司在激烈的市场竞争中持续发展奠定良好的基础。

2006 年公司与沪深房地产上市公司财务数据比较表（数据来源：wind 资讯）

排名	公司名称	主营业务收入 (万元)	排名	公司名称	净利润 (万元)	排名	公司名称	净资产收益率 (%)
1	深万科 A	1,784,821	1	深万科 A	215,463	1	新潮创业	36.23
2	保利地产	402,722	2	保利地产	65,877	2	新城 B	32.37
3	金地集团	355,441	3	陆家嘴	58,847	3	荣盛发展	29.15
4	金融街	348,089	4	招商地产	56,791	4	中华企业	19.11
5	招商地产	293,940	5	金融街	52,549	5	保利地产	18.16
6	陆家嘴	285,780	6	金地集团	44,528	6	亿城股份	17.38
7	北辰实业	282,886	7	中华企业	42,953	7	深振业 A	16.98
8	新城 B	257,186	8	新城 B	33,539	8	华业地产	16.30
9	栖霞建设	230,641	9	北辰实业	33,517	9	栖霞建设	15.96
10	世贸股份	211,781	10	中国国贸	24,119	10	深万科 A	14.48
11	北京城建	210,313	11	栖霞建设	22,751	11	金地集团	14.42
12	中华企业	197,833	12	深振业 A	21,625	12	金融街	13.73
13	亿城股份	140,729	13	中粮地产	17,442	13	世贸股份	13.21
14	荣盛发展	136,642	14	荣盛发展	17,323	14	招商地产	13.09
15	深振业 A	125,453	15	亿城股份	14,278	15	中粮地产	13.04
16	华业地产	112,022	16	华发股份	14,225	16	华发股份	11.71
17	新潮创业	109,005	17	新潮创业	13,063	17	名流置业	10.12

相对于国内同行业其他企业,本公司具有以下竞争优势和劣势:

(1) 公司的竞争优势

①战略性的市场定位优势

房地产行业与宏观经济环境密切相关，经济发达地区的房地产发展相对较快，同时行业竞争相对激烈。鉴于目前国内实力强、规模大的开发商大多集中在经济发达的大城市，而中小城市本身又具有总体数量多，发展潜力大，房地产项目开发周期短、整体开发水平较低等特点。为规避大城市开发“投入高、收益慢”的不利因素，同时发挥自身“善借鉴、精运用”的专长，公司市场定位立足于中等规模城市，适当选择部分大城市及经济相对发达的小城市。公司充分汲取、改进国内外优秀设计理念和先进技术，充分借鉴大城市先进的房地产开发经营理念及运作模式，应用于中等城市高质量、高品位商品住宅的开发。准确的市场定位使公司在激烈的市场竞争中始终处于较有利和领先的地位。

②目标成本控制优势

公司在兼顾产品价值和目标客户购买力的基础上，根据预期的目标收益锁定产品的基本目标成本，制定项目成本预算，在项目开发中始终坚持“质量是企业生命，成本是竞争的核心”原则。在开发管理方面，从规划、设计、施工到销售、物业服务各个环节，坚持以成本预算控制为中心，一方面保障决定产品质量与品质的必要投入，另一方面压缩控制非必要的成本开支，力求精简高效；在成本控制方面，实行严格的成本核算流程，责任主体的报酬与每一环节质量、成本控制结果相挂钩。由于公司将产品质量、企业利润和客户满意有效地结合，2004-2006年公司商品房销售毛利率分别达32.31%、26.40%、28.73%，处于同行业较高水平。

③灵活的经营机制和专业的管理运作

公司严格遵循以客户需求为导向、以创新为动力、以管理为基础的企业经营思路，采取共赢、共享、共进的体制，不断超越自我，锐意进取。公司具有民营企业灵活性经营和管理机制，加之通过长期实践与现代企业管理制度的有机融合，在市场竞争中，呈现出很强的适应能力和经营机制优势。

公司管理运作规范专业，具有丰富的开发经验。近三年公司累计竣工商品房

建筑面积 166 万平方米，积累了丰富的项目决策、定位、开发、推广和管理经验。公司通过了 ISO9001（2000）质量认证，建立了一整套专业化、规范化、程序化的房地产开发运作体系。

公司在总结多年房地产开发经验的基础上，制定了《荣盛房地产发展股份有限公司房地产项目开发业务管理办法》及《荣盛房地产发展股份有限公司项目开发流程时标网络图》，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开始条件、标准时限、所涉单位、工作事项等内容，并规定了项目开发的关键时间节点。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。

④先进的设计理念和高质量的产品

公司秉承“人文源自服务与质量，自然回归品位和健康”的理念，旨在为客户营造现代化的生活方式和具有文化艺术氛围的文明社区。公司在房地产开发中一直以创新和进取作为工作方针，无论从户型设计还是小区园林环境、物业管理无不经过精心设计。公司开发的小区在吸收传统建筑风格和国外先进的设计理念同时，弘扬地方文化特色，在开发规模上不求规模之大、建筑之高，着力在建筑的精细化、环境的优美化方面下功夫。同时，为了进一步提高住宅的质量和舒适度，适应住宅产品升级换代的需要，增强产品的核心竞争力，本公司建立了建筑新材料、新技术的推广及应用体系。在总结多年实践经验的基础上，在开发项目上普遍采用了诸多新材料、新技术和新工艺，收到了很大的经济和社会效益。

为了解决专业设计公司不了解市场需求而房地产开发企业不熟悉设计技术的矛盾，公司成立了以研发为主要目标的设计公司，专门从事新户型的设计、新材料、新技术的应用。经过多年的努力，户型结构现已成为公司的产品特色，公司设计的户型紧凑、注意功能的延展、叠加，使户型结构既符合国家产业、环保政策，又能最大限度地满足客户的需求，通过精心设计和专业化生产，为客户提供“面积不大功能全、造价不高品质优”的商品住宅。

公司产品的合格率达到 100%，所开发项目先后获“国家康居示范工程”、“省

级园林式住宅小区”、“健康住区”、“中国水景名盘”等称号。2006 年被河北省建设厅评为“省先进民营企业”，并为河北省独家进入国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所等单位评比的 2006 年中国房地产百强企业。公司在河北、安徽、江苏等省已具有较高的知名度与社会信誉，并树立了“荣盛”、“阿尔卡迪亚”等良好的企业品牌形象。

⑤优良的资产质量和较强的盈利能力

本公司经营较为稳健，主业突出，经营状况良好，2004 年、2005 年和 2006 年的每股收益分别为 0.37 元、0.40 元和 0.52 元；加权平均净资产收益率分别为 47.95%、34.20%和 33.26%，盈利能力位于房地产企业前列。随着各地项目的全面启动，公司的规模效益、品牌效应、开发实力和盈利能力将进一步增强。

⑥互补型的产业链优势

公司在专业化经营的同时，结合业务自身需求优势，稳步形成集建筑设计、房地产开发、物业管理等互补性服务的功能产业链，这不仅为差异化的产品功能设计提供了技术与研发能力支持，还为产品售后服务提供了后续保障。互补型产业链的逐步形成是推动公司规模发展与持续盈利的强有力支撑。

(2) 公司的竞争劣势

①公司起步于地方性房地产商，目标是要成为全国著名的大型房地产开发企业，但介入其他地区经营时间尚短，需不断探索跨地区开发房地产项目的经验。

②公司业务以普通商品住宅的开发销售为主，产品及盈利模式比较单一。

③目前公司房地产开发融资仍以自有资金、银行借款和预售房款为主，融资渠道较为单一。

5、公司经营管理、品牌建设、员工素质、企业文化、销售模式等方面的竞争力

公司以房地产开发为主要业务，积极致力于城市建设，崇尚“以人为本、回

归自然”等现代理念，注重营造周边环境，通过选用超前的房型设计、专业的物业服务、完善的休闲设施等，把有形的、无形的、潜在的各种要素有机地结合在一起，注重品牌建设和各项基础管理工作，注重人力资源的开发以及员工素质的不断提高，注重企业文化的建设以及企业凝聚力的形成，形成了独特的企业优势。

（1）经营管理方面的竞争力

由于我国国民经济持续稳定高速发展，以及房地产行业自身进入的技术门槛相对不高，竞争激烈，尤其是市场发展较快的大城市。公司通过调查论证，避开风险较大的大城市，根据自身特点，将经营战略重心放在一些发展潜力大的中等城市，集中财力、物力在中等城市进行跨地区房地产项目开发，获取持续、稳定的回报。

经过多年发展，公司的经营规模、持续盈利能力得到快速提高，已在中等城市积累了丰富的跨地区经营管理经验。

①完善的管理制度。针对不同地区项目开发管理，公司制订了《工程管理制度》，对工程结算付款、工程招标、产品销售、销售合同、项目合同评审、开发项目工程做出明确、具体规定，并在项目开发中严格按照制度执行，形成了一套专业化项目管理体系，以严格的管理保障公司跨地区持续发展，确保公司所开发的项目质量合格率达到 100%。

②将大城市先进的理念运用到中等城市。在中等城市开展跨地区经营，成功的关键是为客户提供超越心理预期的高性价比产品和服务。

首先公司通过聘请国内外一流设计机构，使开发项目的设计档次高于同城市其他房地产开发企业的产品，营造自然、和谐的整体大型社区，让客户在中等城市也能够享受到一流设计所带来的实用而又现代的社区环境。如公司大面积开发的廊坊阿尔卡迪亚项目设计单位为澳洲 U&A 国际集团，蚌埠阿尔卡迪亚则由著名的新加坡巴马丹拿建筑设计公司、澳洲 U&A 国际集团和新加坡创意国际有限公司共同设计。优秀的合作团队使公司的项目设计能够始于高起点，达到高水平。

其次公司通过将大城市成熟社区管理模式引入社区，使公司产品得到价值延伸，为公司后续开发产品创造良好的品牌效应。

（2）品牌建设方面的竞争力

品牌反映的是公司多年为客户提供产品和服务的综合价值和在市场竞争的实力。公司在品牌建设方面采取的主要措施有两方面，第一是建造高品质的产品，为客户建造高品质产品是树立公司品牌的核心。从公司已开发完成的廊坊群星小区、锦绣家园、锦绣花苑一期、阿尔卡迪亚一至三期，沧州的丽水花庭，南京六合地区的方州花园、水榭花庭、阿尔卡迪亚一期，蚌埠阿尔卡迪亚一期到在建的廊坊馨语星苑、锦绣花苑二期到南京六合地区的阿尔卡迪亚二期、蚌埠阿尔卡迪亚二期、徐州阿尔卡迪亚一期等，每一个项目都将工程质量，营造功能齐备、环境优美的周边环境作为公司开发楼盘的品质保证，让每一位购买公司产品的客户由放心到产生自豪感，在客户心中牢固地树立优质品牌的形象。

第二是处处体现不断创新意识。创新是公司产品满足客户个性化需求的最大亮点，公司每开发一期项目，不论是户型设计还是建筑材料选用基本上较前期都有突破、创新，户型设计趋向更加实用、富有艺术美感，而且更加注重细节，充分体现“以人为本”设计理念，建筑材料选用则强调更加安全、环保、节能效果。

公司所开发项目先后获得“国家康居示范工程示范项目”、“省级园林式住宅小区”、“中国水景名盘”、“中国优秀健康生态楼盘”、“绿色人居环境社区”等称号，公司地产品牌——“阿尔卡迪亚”荣获 2006 年中国房地产总评榜“连锁品牌企业十强”称号，并荣获“2007 中国房地产百强企业突出贡献项目”奖。

（3）员工素质方面的竞争力

人才是公司发展壮大的资本，“创造财富、培育人才”是公司的宗旨。公司十分重视人力资源的储备和员工素质的提高，适才适岗，人尽其才，将公司的发展同每一位员工职业生涯紧密结合，为员工营造在人格上人人平等、在职业发展

上机会均等的和谐、良好的工作氛围，在最大限度地实现自我价值的同时，实现企业利益的最大化。

目前，公司拥有一支高素质的员工队伍，大学本科以上学历的人员占职工总数的 37%以上，各部门主要负责人大部分为年富力强、勇于开拓的中青年技术骨干。另外，公司十分重视员工的再教育，定期组织员工进行各种有针对性的培训和业务训练，不断提高员工的岗位技术职能，保证企业具有持续竞争能力。

（4）企业文化方面的竞争力

公司企业文化涵盖的精神体现为“诚信认真、精益求精、创新拼搏”，具体则要求公司每一位员工具备诚实守信的职业道德，认真对待工作，勇于创新、善于竞争，维护和发展公司的良好信誉，树立优秀企业品牌形象，创造良好的社会效益和经济价值。

企业文化所反映的核心竞争力，体现在理念、创意和准确的市场分析，最后体现在品牌的竞争，即企业综合实力的竞争。公司将企业文化融入产品，做文化地产，搞文化管理，为客户营造“自然的园、健康的家”，大大提升了公司的竞争力。

（5）销售模式方面的竞争力

公司目前采取自主销售模式。从信息传递的角度看，公司的房地产产品从公司直接转到消费顾客手中，可以更及时、准确的掌握顾客的购买动机和需求特点，把握市场脉搏；从销售成本控制的角度看，公司能够完全控制销售过程中发生的费用，有利于降低销售成本；从渠道控制的角度看，由公司自己组建销售团队容易对销售过程进行管理和控制。

公司在销售过程中，致力于提高信息对称程度、有效维护和保障业主的切身利益，引导消费者理性置业，创建和谐社区。

在销售过程中，公司向客户提供详细的产品使用说明书、产品质量保证书及交楼标准，明确产品性质、功能及产品使用等方面。并对物业要求和产品品质作

出相应的承诺和保证，让业主在选房过程中免除后顾之忧，尽量减少交楼过程中不必要的纠纷。

同时，公司在销售过程中真正实行了“置业顾问式”销售，避免售楼人员在推销过程中的“现场逼定”行为。销售人员从专业的角度出发，根据客户的真实情况和实际需求，为客户制定科学、客观的置业计划，真正做到以“客户为本”，维护和保障客户的利益最大化。

（五）公司开展业务的主要市场分析

公司战略定位是“汲取国内外优秀设计理念，立足于中等城市，建造高质量、高品位、面向大众的商品住宅”。目前，公司业务发展已经扩展到河北、江苏、安徽等省的多个城市，公司以经济较为发达的中等城市作为公司发展的重心，谨慎涉足经济发达的大城市，有策略地进入经济处于快速发展期的小城市。

1、中等城市房地产市场运行状况分析

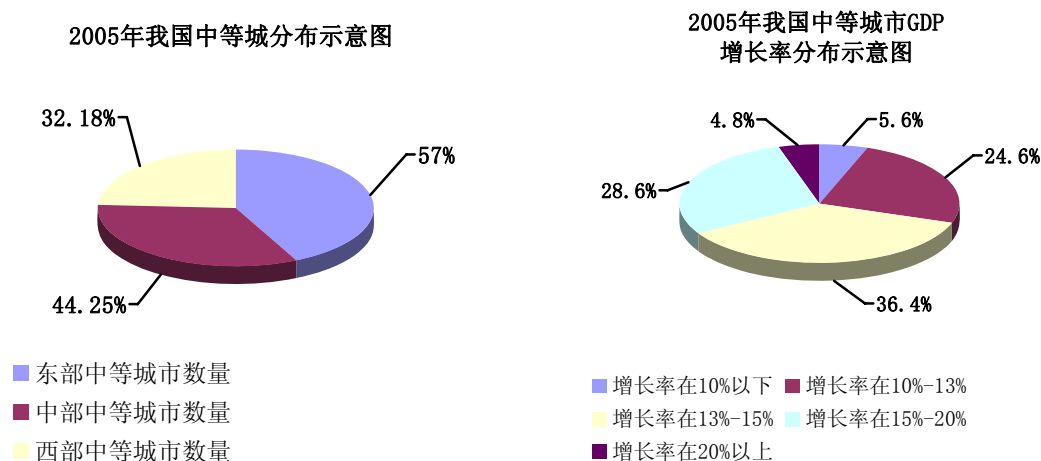
（1）我国中等城市发展现状

最新的研究表明，世界上有 62%的城市人口生活在中等城市里，中等城市是人类从生活单调到激烈竞争之间的缓冲区，已经有部分人口选择了逃离大城市喧嚣的生活方式，到中等城市享受安宁的生活。

国家建设部发布的 2005 年城市建设统计公报显示：2005 年末，全国设市城市共 661 个，城市人口共计 35,894 万人。根据世界银行对城市的分类，我国中等城市数量为 173 个，占我国城市总量的四分之一以上，且主要分布在我国东部沿海区域（环渤海及长三角地区的中等城市数量为 33 个）；173 个中等城市平均人口（非农）62 万，中等城市总人口占全国城市总人口的 30%。

我国的中等城市经济发展速度比较快。从经济总量上看，我国中等城市的 2005 年地区生产总值主要集中在 100-300 亿元之间，173 个中等城市平均 GDP 增长率为 14.4%，超过我国平均 GDP 增长速度，2/3 以上的中等城市 GDP 增长率在 12%以上，并且主要在 12%-15%的区间内。2005 年，我国中等城市居民的平均

可支配收入约为 10,000 元，东部沿海城市尤其长三角、珠三角地区城市居民平均可支配收入较高，都在 10,000 元以上。



资料来源：国家发改委、国家统计局、国家信息中心

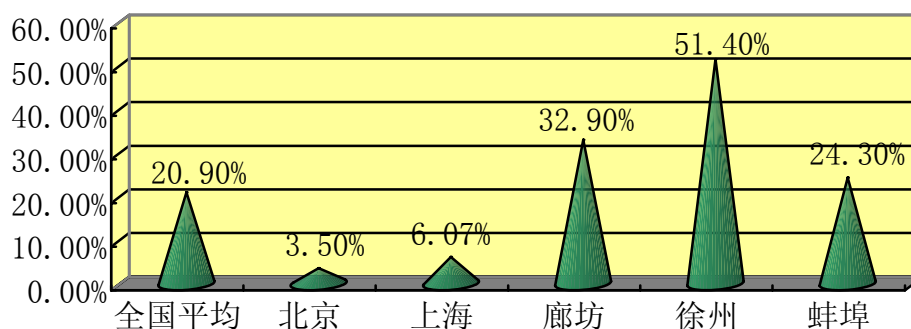
虽然现阶段中等城市由于历史和财政等方面的种种原因，无论在基础设施建设，还是在产业结构调整上都有很多需要弥补的地方，但也恰恰说明它们存在更大的发展潜力。随着我国土地政策、户籍政策改革的深化以及中等城市经济的发展，中等城市将有更大的发展空间。

(2) 我国中等城市房地产市场特点分析

①中等城市房地产投资快速增长

近年来，随着中等城市商品住宅需求量的快速上升，中等城市房地产投资亦呈现大幅增长的态势。2005年，中等城市房地产开发投资平均增长率超过20%，高于北京、上海等特大型城市的增长率。

2005年全国、北京、上海及部分中等城市
房地产投资增长率对比示意图

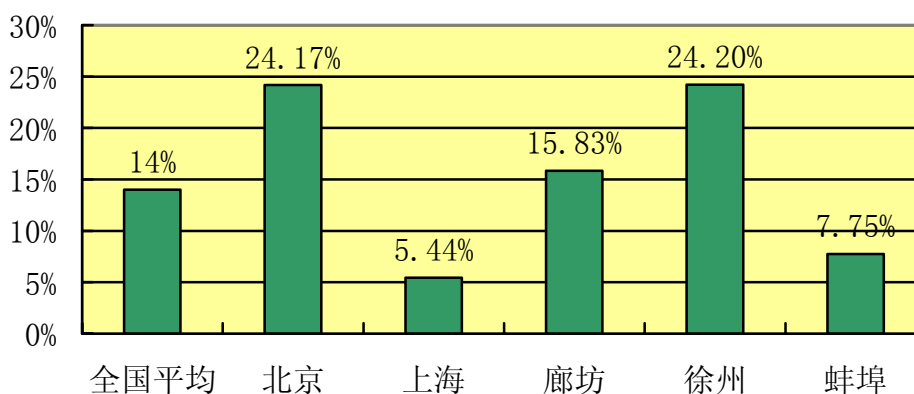


资料来源：国家统计局、国家信息中心、相关城市统计年鉴

②中等城市房价增速较快

在房地产投资保持较高增速的同时，中等城市商品房销售价格也呈现出稳步增长的态势，许多城市商品房销售均价增长速度不小于北京、上海等特大城市。同时由于中等城市房价基数比较低，未来房价上涨的空间比较大。

2005年全国、北京、上海及部分中等城市
商品房销售均价增长率示意图



资料来源：国家统计局、国家信息中心、相关城市统计年鉴

③中等城市商品住宅改善性需求和被动性需求较大

由于中等城市商品住宅市场较大城市具有起步晚、起点低等特点，加之随着

近年中等城市经济的不断发展、中高收入家庭不断增多以及旧城区改造进程的加快，使中等城市居民改善居住条件的要求也愈加强烈，从而出现大量的自住型购房者，即中等城市拥有大量的存在改善性需求和被动性需求的购房者，此类购房者对住房价格的敏感度较低。与之相比，大城市由于存在大量的投资型购房者，对房屋保值增值及投机的要求较高，故对房价的敏感度较高。因此，目前较适中的价格水平和以自住型为绝对主流的旺盛购房需求使中等城市的房价上升潜力相对较大。

不同类型的住户对住房价格的敏感度对比

	自住型		投资型	
	主动型	被动型	保值增值型	投机型
购买人群	中高收入人群	拆迁安置人群	高收入人群	范围较广
购买目的	改善居住条件	满足居住条件	保值增值	短期内套利
存在条件	有支付能力	拆迁安置	投资渠道较少	短期价格有大波动
对房价变化	不敏感	不敏感	敏感	十分敏感
对价格的反应	价格接受者	价格接受者	价格接受者	价格推动者
受市场预期影响	较小	较小	较大	较大

④在中等城市进行房地产开发的资金需求规模相对较低

在房地产开发商开发项目的主营业务成本中，建筑安装成本和土地购置成本所占的比例最大，建筑安装成本一般要占到主营业务成本的 25%-35%左右，土地购置成本要占到 35%-45%左右。由于中等城市在建筑安装成本和土地成本方面相对于大城市要低得多，这为中等规模的房地产开发商进行住宅项目的规模开发提供了可能性。相比大城市，在中等城市进行房地产开发的资金需求规模也相对较低。

⑤中等城市房地产开发周期相对较短

在中等城市进行房地产项目开发相对于大城市周期短，见效快。表现在：一是根据中等城市的政府规划和居民消费习惯，住宅项目楼层数一般较少，多为多层或小高层。因此，项目设计和施工建设的周期远较大城市的高层住宅短；二是为促进经济发展，许多中等城市为招商引资项目提供了优质的服务，在项目办理规划、设计等审批手续方面给予大力支持，办事效率较高，从而缩短了开发周期；

三是由于土地、建筑安装等成本较低，同样楼房总资金需求较少，便于开发商调动资金，合理安排开发进度，可保证项目按时竣工。

（3）中等城市房地产市场发展趋势分析

①中等城市受国家宏观政策调控影响较小

国家宏观调控重点在于抑制房地产的投资和投机，对于以自住为主体的基本需求市场是支持和鼓励的。中等城市不同于大城市，购房仍然以自住消费为主，产业发展将得到政府的支持和鼓励。宏观环境的变化为中等城市的发展带来了机遇，大规模城市建设带来大规模拆迁，由此形成的被动需求启动了中等城市住宅市场，加速了房地产市场的发展。因此中等城市受国家宏观政策调控影响较小。

②品牌优势企业将成为中等城市房地产开发的主体

虽然丰富的土地资源和宽松的政策环境带给进入中等城市的房地产开发企业较大机会，但未来随着各个品牌企业争相进入，竞争程度会日趋激烈。实力弱、规模小的一些当地开发商迟早要被淘汰出市场，因此实施跨地区经营战略、拥有品牌优势和成熟管理模式的房地产开发企业将成为中等城市房地产开发的主体。

③外资的进入加剧了中等城市地产竞争程度

由于宏观调控，以香港和新加坡为主的外资开发商已经开始进入中等城市，他们将与中国内地开发商在中等城市开发中展开竞争。海外资金、跨国企业这种纵深化的投资表现，再次证明了中等城市在当前政策环境下的发展空间。

2、公司开展业务的主要市场分析

公司在京津冀地区以廊坊为基点，向沧州、霸州、石家庄等城市延伸，长江三角洲辐射区以南京为基点，向蚌埠、徐州等城市扩展，形成以区域为代表的不同板块之间协调发展。目前，公司选择进入的城市经济发展迅猛，房地产发展均呈稳步上升态势。

（1）河北廊坊地区

①廊坊市经济快速发展，人均收入增长较快

廊坊市位于河北省中部偏东，北临京都，东与津门交界，南接沧州，西和古城保定毗连，地处京津两大城市之间，环渤海腹地，素有“京津走廊上的明珠”之称。廊坊市为全国首个通过 ISO14001 环境管理体系认证的中等城市，并获得“中国优秀旅游城市”、“中国人居环境范例奖”、“国家环保模范城”、“国家园林城市”等国家级荣誉。截止 2006 年末全市总人口为 395.7 万人。其中市区规划面积 70 平方公里，已建成面积 54 平方公里，人口 40 万（数据来源：廊坊市政府网站）。

近年来，廊坊地区主要经济指标增速连续在河北省保持领先水平。2006 年廊坊市地区生产总值完成 722 亿元，同比增长 15.2%；全部财政收入 74.4 亿元，增长 27.3%，其中地方一般预算收入完成 30.5 亿元，增长 25.7%；城镇固定资产投资完成 380.5 亿元，增长 47.5%；城镇居民人均可支配收入 11,263 元，同比增长 10.9%（数据来源：廊坊市年度政府工作报告）。

廊坊市	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年
人均可支配性收入（元）	8,404	9,219	10,152	11,263
增长率（%）	8.2	9.7	10.1	10.9

②廊坊市房地产市场供需两旺

2005 年廊坊市全社会固定资产投资完成 341 亿元，比上年增长 28%，增速较 2004 年提高 5.9 个百分点，其中，完成房地产开发投资 58.6 亿元，同比增长 32.9%。

2004 年廊坊市施工商品房 464 万 m²，竣工商品房 243 万 m²，完成商品房销售 204 万 m²（其中住宅 192 万 m²），商品房竣工销售面积比为 1.19；2005 年商品房施工商品房 547 万 m²，竣工商品房 177 万 m²，完成销商品房销售 230 万 m²，商品房竣工销售面积比为 0.77；2006 年廊坊市竣工商品房 289 万 m²，全年实现商品房销售面积 238.13 万 m²，商品房竣工销售面积比为 1.21，市场供需两旺。

单位：万m²

廊坊市	2003年	2004年	2005年	2006年
商品房施工面积	418.54	464.25	547	584.31
商品房竣工面积	223.14	242.8	177	289
商品房销售面积	160.33	204	230	238.13
竣工销售面积比	1.39	1.19	0.77	1.21

注：以上数据来自廊坊市房管局

根据廊坊“十一五”发展规划，“十一五”期间商品房规划建筑面积 935 万 m²，期间年均新增商品房面积 187 万 m²，高于 2005 年商品房供应水平。

③ 廊坊市商品房销售额和销售均价增长较快

2004 年廊坊市商品房销售 33.67 亿元，销售均价 2,100 元/m²；2005 年商品房销售 57.5 亿元，销售均价 2,500 元/m²，分别比上年增长 70.78% 和 19.05%；2006 年廊坊市商品房销售 70.25 亿元，销售均价 2,950 元/m²，分别比上年同期增长 22.17% 和 18.00%，商品房销售和价格增长较为迅速。

廊坊市	2004年	2005年	2006年
商品房销售金额（亿元）	33.67	57.5	70.25
商品房销售均价（元/m ² ）	2,100	2,500	2,950

注：以上数据来自廊坊市房管局

④ 市场竞争格局

截至 2005 年年底，廊坊市共有房地产开发经营企业 117 家，其中廊坊市区 72 家，仅本公司是国家一级资质房地产开发企业。本公司在廊坊地区的主要竞争对手是以廊坊中房房地产股份有限公司、廊坊市安次建设集团公司、廊坊石油管道房地产开发有限公司等为代表的本地企业和以秦皇岛东日房地产、北京天地控股等为代表的外地企业。

由于本公司在廊坊市已成功开发了群星小区、锦绣家园、阿尔卡迪亚等房地产项目，树立了良好的品牌形象，而且公司在景观规划、户型设计和成本控制等方面优势突出，因此本公司在廊坊房地产市场具有明显的竞争优势。随着本公司在廊坊地区新项目的启动和竣工，其市场占有率和竞争力将进一步提升。

2004年-2006年本公司在廊坊地区的房地产市场占有率测算表

年份	廊坊地区商品房销售总面积	本公司在廊坊地区销售面积	市场占有率
2004	204万平方米	18.20万平方米	8.92%
2005	230万平方米	30.95万平方米	13.46%
2006	238万平方米	24.34万平米	10.23%

注：以上数据摘自2005年、2006年《廊坊经济统计年鉴》及来源于廊坊市房管局

(2) 河北沧州地区

①沧州市经济快速发展，人均收入增长较快

沧州地处河北省东南，东临渤海，北靠京津，与山东半岛及辽东半岛隔海相望。沧州地处环渤海中心地带，是河北省确定的“两环”（环京津、环渤海）开放一线地区，也是京津通往东部沿海地区的交通要冲。

近年来，沧州市经济呈快速发展态势，经济增长幅度名列河北省前茅，全市综合经济实力和城乡居民生活水平得到显著提高。2006年实现国内生产总值1,281.67亿元，比上年增长15.2%；全年实现财政收入100.5亿元，首次突破百亿元，增长21.1%，其中地方一般预算收入37.27亿元，增长19.6%；全社会固定资产投资458亿元，比上年增长49.8%；城市居民人均可支配收入9,586元，增长15%（数据来源：沧州市年度政府工作报告）。

沧州市	2004年	2005年	2006年
人均可支配性收入（元）	7,199	8,593	9,586

增长率 (%)	12.81	16.40	15.00
---------	-------	-------	-------

②沧州市房地产市场需求旺盛

2005年沧州完成房地产开发投资18.47亿元，比上年增长0.40%，其中商品房住宅完成投资14.69亿元，同比增长了10.40%。

2004年沧州市施工商品房184.83万m²，竣工商品房86.10万m²，完成商品房销售36.49万m²，商品房竣工销售面积比为2.22；2005年全年沧州市施工商品房245.02万m²，竣工商品房92.63万m²，完成商品房销售70.72万m²，分别比上年增长70.22%、14.27%和93.81%，商品房竣工销售面积比为1.31；尤其是2005年商品住宅销售66.88万m²，同比2004年的32.06万m²增长108.61%；仅2006年1-6月份沧州商品房施工面积就达201万m²，达到2005年全年的82%，其中同期商品住宅施工面积183万m²，占总量201万m²的91.04%。

从2005年商品房竣工销售面积比值较之2004年明显减小和商品住宅销售面积大幅度增长，说明沧州房地产需求极其旺盛；从2006年度上半年商品住宅施工面积占同期施工总量的91.04%的数据可以看出，沧州商品住宅的需求为商品房需求的主体。

单位：万m²

沧州市	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年
商品房施工面积	112.06	143.22	184.83	245.02	201*
住宅	93.87	116.71	143.94	216.25	183*
商品房竣工面积	63.28	73.08	86.10	92.63	112.17
住宅	57.43	69.28	81.06	81.88	96
商品房销售面积	28.57	30.64	36.49	70.72	67.45
住宅	26.02	26.61	32.06	66.88	61.24
竣工销售面积比	2.21	2.39	2.22	1.31	1.66

(*表中2006年的数据仅为2006年1—6月份数据，数据摘自沧州房管局公布数据)

2005 年末，沧州市区人均住宅建筑面积 27.2 m²。根据沧州“十一五”发展规划，到 2010 年城区人均住房建筑面积 33.3 m²，综合考虑现有人口的改善性需求 284 万 m²、新增人口的刚性需求 450 万 m²和城中村改造带来的被动性需求 143.2 万 m²，被动性需求按 30%测算，则到 2010 年沧州市新增住房需求总量约在 777 万 m²，“十一五”期间年新增住房约 150 万 m²，明显高于目前的市场供给水平。

③沧州市商品房销售额和销售均价稳步增长

2004 年沧州商品房销售 6.90 亿元，销售均价 1890 元/m²，相对 2003 年增幅相对不高，但 2005 年商品房销售额达到 14.32 亿元，同比增长 107.54%，2005 年商品房销售均价 2,026 元/m²，突破 2,000 元/m²；2006 年沧州商品房销售和价格趋于平稳增长态势，实现商品房销售 14.75 亿元，销售均价 2,107 元/m²，分别同比增长 3.00%和 4.00%。

沧州市	2004 年	2005 年	2006 年
商品房销售金额（亿元）	6.90	14.32	14.75
商品房销售均价（元/m ² ）	1,890	2,026	2,107

注：以上数据来自沧州市房管局。

④市场竞争格局

截止 2005 年底，沧州共有房地产开发经营企业 55 家，仅本公司是国家一级房地产资质房地产开发企业。本公司在沧州地区的主要竞争对手是东塑集团股份有限公司、沧州美好家园房地产开发有限公司等。公司在沧州市已经成功开发了丽水花庭项目，该项目首次将江南水系主题景观规划引入沧州，市场反映强烈。依靠产品的设计和营销理念上的先进性，公司在沧州业已形成较强的品牌优势。随着沧州阿尔卡迪亚项目的开发，公司在当地市场占有率将进一步提升。

2004年-2006年本公司在沧州地区的房地产市场占有率测算表

年份	沧州地区房屋销售总面积	本公司在沧州地区销售面积	占有率
2004	37万平方米	4.4万平方米	11.89%
2005	71万平方米	3.4万平方米	4.79%
2006	68万平方米	8.2万平方米	12.06%

注：以上数据摘自2005年、2006年《沧州经济统计年鉴》及沧州市房管局

(3) 安徽蚌埠地区

①蚌埠市经济发展迅速，人均收入增长快

蚌埠市(含辖县)位于安徽省北部，有“珍珠城”的美誉。蚌埠市总面积5,952平方公里，其中市区面积601平方公里；2005年末全市总人口350万人，市区人口90万人。

近年来蚌埠市国民经济保持稳定增长，经济实力日益增强，人民生活水平显著提高。根据蚌埠市2007年政府工作报告，2006年全市国内生产总值350亿元，同比增长12%；全部财政收入45.2亿元，增长14.5%；全社会固定资产投资完成144亿元，增长15.4%；城镇居民人均可支配收入10150元，同比增长14.4%。（数据来源：蚌埠市政府工作报告和市统计局）

蚌埠市	2003年	2004年	2005年	2006年
人均可支配收入(元)	7,237	8,109	8,875	10,175
增长率(%)	10.2	12.0	9.4	14.6

②蚌埠市房地产市场供需基本持平，市场需求稳步上升

2004年蚌埠市施工商品房221.13万m²，竣工商品房122.21万m²，完成商品房销售83.28万m²，商品房竣工销售面积比为1.47；2005年施工商品房272.89万m²，增长23.41%，竣工商品房115.73万m²，同比下降5.3%，完成商品房销

售 110.46 万 m²，同比增长 32.63%，商品房竣工销售面积比为 1.05。2006 年施工商品房 321 万 m²，同比增长 17.63%，竣工商品房 128 万 m²，同比增长 10.60%，完成商品房销售 121 万 m²，年度商品房竣工销售面积比为 1.06，年度商品房竣工销售面积比值基本与上一年度持平。

单位：万 m²

蚌埠市	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年
商品房施工面积	143.34	212.39	221.13	272.89	321
住宅	126.91	178.72	187.67	239.12	277
商品房竣工面积	58.77	84.32	122.21	115.73	128
住宅	52.01	74.65	104.65	——	112
商品房销售面积	27.43	43.27	83.28	110.46	121
住宅	25.33	40.16	78.88	——	118.8
竣工销售面积比	2.14	1.95	1.47	1.05	1.06

注：以上数据来源于蚌埠市房管局。

根据蚌埠“十一五”发展规划，“十一五”期间商品房规划建筑面积 800 万 m²，“十一五”期间年均新增商品房面积 160 万 m²，远远高于 2005 年 116 万 m² 和 2006 年 128 万 m² 的供应水平。

③蚌埠市商品房销售金额和销售价格稳步增长

自 2002 年以来，蚌埠商品房销售量和销售均价一直呈稳步上升的趋势，2004 年是蚌埠市房地产市场快速发展的一年，全年商品房销售 17.62 亿元，销售均价 2,116 元/m²，同比分别上涨 139.40% 和 24.47%；2005 年蚌埠商品房销售延续高涨态势，全年商品房销售 25.18 亿元，同比增长 42.91%，销售均价 2,280 元/m²；2006 年商品房销售 29.14 亿元，销售均价 2,408 元/m²，分别同比增长 15.73% 和 5.6%，增长相对平稳。

蚌埠市	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年
商品房销售金额（亿元）	7.36	17.62	25.18	29.14
商品房销售均价（元/m ² ）	1700	2116	2280	2408

注：以上数据来源于蚌埠市房管局。

④市场竞争格局

截止 2005 年末，蚌埠市共有房地产开发企业 119 家，其中蚌埠市区 97 家，仅本公司是国家一级资质房地产开发企业。本公司在蚌埠地区的主要竞争对手不仅包括了如蚌埠房地产（集团）有限公司等本地开发商，还包括了浙江康恒房地产开发有限公司等异地房地产开发企业，市场竞争较为激烈。目前公司正在开发的蚌埠阿尔卡迪亚项目位于新城综合开发区中心商务区地带，是蚌埠市目前规划的最大的商品住宅项目，在蚌埠具有较强的市场影响力、品牌号召力和竞争力。

2004 年-2006 年本公司在蚌埠地区的房地产市场占有率测算表

年份	蚌埠地区房屋销售总面积	本公司在蚌埠地区销售面积	占有率
2004	90万平方米	4.6万平方米	5.11%
2005	110万平方米	9.3万平方米	8.45%
2006	111万平方米	11.9万平方米	10.72%

注：以上数据摘自 2005 年、2006 年《蚌埠年鉴》及来源于蚌埠市房管局

（4）江苏省徐州地区

徐州位于华北平原的东南部，江苏省的西北部，地处江苏、山东、河南和安徽的四省交界处，素有“五省通衢”之称，是全国重要水陆交通枢纽和东西、南北经济联系的重要“十字路口”，也是国务院批准的国家历史文化名城，享有地方立法的“较大的城市”，城市综合实力全国排名第 41 位。

2006 年度徐州地区生产总值达到 1,400 亿元，同比增长 15%；财政税收达

到 180.9 亿元，增长 15%，其中地方一般预算收入到达 71 亿元，增长 28.6%；全社会固定资产投资完成 752 亿元，增长 25.1%；城市居民人均可支配收入 12,837 元，增长 14.8%。

徐州市	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年
人均可支配收入 (元)	8954	9840	11185	12837
增长率 (%)	11.4	9.89	13.7	14.8

②徐州市房地产市场供不应求

2005 年固定资产投资完成 601.31 亿元，比 2004 年增长 35.3%，其中房地产开发投资完成 46.8 亿元，增长 51.4%。

2004 年徐州市施工商品房 352.4 万 m²，竣工商品房 104.3 万 m²，完成商品房销售 79.28 万 m²，商品房竣工销售面积比为 1.32；2005 年全年商品房施工面积 502.9 万 m²（其中住宅 421.8 万 m²，同比增长 42.2%），同比增长 42.7%；商品房竣工面积 169.8 万 m²（其中住宅 154.8 万 m²，同比增长 73.8%），增长 62.8%；商品房销售 112.5 万 m²（其中住宅 103.6 万 m²，同比增长 42.1%），同比增长 41.9%；商品房竣工销售面积比为 1.51。2006 年徐州市全年施工商品房 679.6 万 m²，同比增长 35.14%，竣工商品房 172.2 万 m²，全年实现商品房销售 288.5 万 m²，同比增长 143.44，商品房竣工销售面积比为 0.60，说明 2006 年徐州房地产整体市场供不应求。

单位：万 m²

徐州市	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年
商品房施工面积	323.4	361.0	352.4	502.9	679.6
住宅	225.5	262.5	296.6	421.8	548.3
商品房竣工面积	132.3	111.4	104.3	169.8	172.2
住宅	102.6	90.2	89.07	154.8	136.7
商品房销售面积	102.7	100.1	79.28	112.5	288.5

住宅	88.2	84.8	72.91	103.6	252.2
竣工销售面积比	1.28	1.11	1.32	1.51	0.60

注：以上数据来源于徐州市统计局。

根据徐州“十一五”发展规划，“十一五”期间商品房规划建筑面积 1,268 万 m^2 ，“十一五”期间年均新增住房需求 254 万 m^2 ，远远高于目前的市场供给水平。

③徐州商品房销售额和销售价格快速增长

近年来徐州整体房价年增长在 400 元/ m^2 左右，年销售额也稳步上升。2004 年商品房销售 13.75 亿元，销售均价 1750 元/ m^2 ，同比分别上涨 64.08%和 27.27%；2005 年商品房销售延续高涨态势，全年商品房销售 23.99 亿元，同比增长 74.47%，销售均价 2,150 元/ m^2 ；2006 年商品房销售 62.00 亿元，销售均价 2,460 元/ m^2 ，分别同比增长 158.44%和 14.42%。

徐州市	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年
商品房销售金额（亿元）	8.38	13.75	23.99	62.00
商品房销售均价（元/ m^2 ）	1375	1750	2150	2460

注：以上数据来源于徐州市房管局。

④市场竞争格局

随着徐州近年来经济的快速发展，房地产市场的日益活跃，以上海绿地、香港世茂等为代表的大型房地产商进入徐州。目前徐州房地产市场热点区域是东部的新城板块和本公司徐州阿尔卡迪亚项目所在的泉山区的云龙湖板块。

目前本公司在徐州市泉山区云龙湖板块储备 12.5 万 m^2 土地，随着该地块项目徐州阿尔卡迪亚的开发建设，本公司在当地的知名度将逐步提升。另本公司在徐州市下辖的邳州市储备 11 万 m^2 的土地，该地块项目文景苑已经启动，随着该

项目的开工建设，将进一步提升公司在徐州市场份额。

（5）河北省石家庄市

①石家庄市经济发展快速，人均收入增长较快

石家庄是河北省省会，全省的政治、经济、科技、金融、文化和信息中心，是国务院批准实行沿海开放和金融对外开放的城市，也是华北区域重要的大城市，辖区面积 15,848 平方公里。截至 2006 年末，全市常住人口为 939.50 万人，其中市区人口为 231.3 万人。

2006 年度，石家庄市经济持续快速健康发展，地区生产总值突破 2,000 亿元，达到 2,064 亿元，同比增长 13.2%，财政收入 190.1 亿元，增长 14.7%，其中地方一般预算收入完成 77.4 亿元，增长 17.4%；城镇固定资产投资完成 997 亿元，增长 26.3%；市区居民人均可支配收入 11,495 元，同比增长 14.5%。

石家庄市	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年
人均可支配收入（元）	7,741	8,626	10,040	11,495
增长率（%）	6.9	11.4	16.4	14.5

数据来源：石家庄市年度政府工作报告

②石家庄市房地产市场需求稳中有升

2005 年石家庄市房地产开发投资完成 122 亿元，同比增长 38.7%，2006 年房地产投资完成 131.5 亿元，同比增长 7.79%。

2004 年石家庄市施工商品房 553 万 m²，竣工商品房 84 万 m²，完成商品房销售面积 121.1 万 m²，商品房竣工销售面积比为 0.69；2005 年施工商品房 698 万 m²，同比增长 26.3%，竣工商品房 108 万 m²，同比增长 28.9%，完成商品房销售 180.1 万 m²，商品房竣工销售面积比为 0.60；2006 年施工商品房 940 m²，同比增长 34.67%，竣工商品房 224 万 m²，同比增长 107.4%，完成商品房销售

164.32 万 m^2 ，同比增长 3.5%，商品房竣工销售面积比为 1.20。

单位：万 m^2

石家庄市	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年
商品房施工面积	290.36	431.31	553	698	940
商品房竣工面积	137.26	136.63	84	108	224
商品房销售面积	99.95	116.0	121.1	180.1	186.33
竣工销售面积比	0.73	1.18	0.69	0.60	1.20

数据来源：石家庄市房管局统计数据

根据石家庄“十一五”发展规划，“十一五”期间商品房规划建筑面积 1,430 万 m^2 ，“十一五”期间年均新增住房面积 286 万 m^2 ，远远高于 2005 年度 180 万 m^2 的供应水平。

③石家庄市商品房销售额和销售均价稳定增长

2004 年石家庄市商品房销售额和销售均价上涨较缓，全年实现 22.89 亿元商品房销售额，销售均价 1890 元/ m^2 ，分别比上年增长 8.64% 和 1.56%；自 2005 年以来石家庄商品房销售金额和销售均价都较大幅度上扬，2005 年年销售额 36.49 亿元，同比增长 59.41%，销售均价达到 2,026 元/ m^2 ，同比增长 7.20%；2006 年商品房销售 51.84 亿元，同比增长 42.07%，销售均价达到 2,782 元/ m^2 ，同比增长 37.31%。

石家庄市	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年
商品房销售金额（亿元）	21.07	22.89	36.49	51.84
商品房销售均价（元/ m^2 ）	1816	1890	2026	2782

注：以上数据来源于石家庄市房管局。

④市场竞争格局

石家庄作为河北省会城市，近年来房地产市场发展较为迅速，目前形成以河

北天山、卓达、燕都等为代表的本地开发企业与天津顺驰、香港俊景等为代表的外地开发企业的竞争格局。市场产品形式以中高档的小高层和高层商品住宅为主，以别墅为主的高端产品作为市场的补充，市场消费群体以“改善生活环境，提升生活质量”自住型的城市中坚阶层为主。

本公司于 2006 年 10 月 27 日竞得石家庄市 15 万 m² 土地，且已与石家庄市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》。随着石家庄阿尔卡迪亚项目的开工建设，公司在当地的知名度和市场占有率将逐步提高。

(6) 南京六合区

①南京六合经济发展快速，人均收入增长

六合区是南京市第一大区，全区总面积 1,485 平方公里，总人口 90 万。六合区为南京的江北门户，西南与浦口区相连，东与扬州仪征市交界，西北与安徽省来安县、天长市接壤。宁通、宁连高速公路和长江二桥连接线在区内交汇，宁启铁路、西气东输工程、宁淮高速公路穿境而过，滁河由西向东直达长江，是华东地区水陆交通的重要枢纽、南京市现代化的新郊区。

近年来，南京市六合区经济快速迅速，2005 年，生产总值达 148.74 亿元，同比增长 19.2%；2005 年全年完成固定资产投资额 82.9 亿元，比上年增长 38.4%，其中房地产开发投资为 8.58 亿元，增长 60.4%。城镇居民人均可支配收入 13,067 元，同比上年增长 8.78%（数据来源：南京市六合区统计局）。

南京六合	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年
人均可支配性收入（元）	10,158	12,012	13,067	15,612
增长率（%）	—	18.25	8.78	19.48

②南京六合房地产市场平衡

2004 年南京六合区商品房竣工面积 50.06 万 m²，全年完成商品房销售 32.41 万 m²，商品房竣工销售面积比为 1.54；2005 年，六合区商品房竣工面积 32.56

万 m^2 ，同比下降 34.96%，全年销售面积 21.92 万 m^2 ，同比下降 32.37%，商品房竣工销售面积比为 1.49；2006 年南京六合房地产市场逐步转暖，全年实现竣工面积和销售面积分别 39.22 万 m^2 、33.90 万 m^2 ，商品房竣工销售面积比为 1.16。近 3 年来，商品房竣工销售面积比逐渐减小，较好地说明南京六合区市场供需更趋于供需平衡。

单位：万 m^2

南京六合	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年
商品房施工面积	33.7	59.44	93.02	109.25	133.79
住宅	29.2	53.78	83.82	99.49	119.55
商品房竣工面积	16.48	21.01	50.06	32.56	39.22
住宅	13.83	18.38	45.9	32.40	32.87
商品房销售面积	19.4	20.87	32.41	21.92	33.90
住宅	18.23	18.64	31.25	21.88	32.18
竣工销售面积比	0.85	1.01	1.54	1.49	1.16

注：以上数据来源于南京六合区统计局。

③南京六合区商品房销售均价稳步增长

2004 年六合区商品房销售全年实现 6.13 亿元，同比增长 96.47%，商品房均价达 1,800 元/ m^2 ，同比增长 12.50%；2005 年商品房销售仅为 4.9 亿元，同比下降 20.07%，但商品房销售均价稳步上升到 2,000 元/ m^2 的水平；2006 年销售额 8.55 亿元，销售均价 2,300 元/ m^2 ，分别比上年同期增长 74.49%和 15.00%。

南京六合	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年
商品房销售金额（亿元）	3.12	6.13	4.9	8.55
商品房销售均价（元/ m^2 ）	1,600	1,800	2,000	2,300

注：以上数据来源于南京六合区房管局。

④市场竞争格局

在南京六合区投资注册的本地房地产开发企业有 38 家，由于六合区离南京市较近，加之近年来六合区经济发展迅速，较多的开发商加入该地区的开发建设，市场竞争较为激烈。本公司已在南京六合成功开发建成方州花园、水榭花庭和南京阿尔卡迪亚一期等项目，累计销售 23 万平方米，树立了优良的品牌，且公司较为熟悉当地的情况，了解居民民俗和习惯，加之公司在小区规划设计和户型设计方面具有新颖性和独特性，公司在南京六合区具有较强的竞争优势。通过开发南京阿尔卡迪亚项目，将继续扩大本公司在该地区投资规模，巩固区域领先地位。

2004 年-2006 年本公司在南京六合地区的房地产市场占有率测算表

年份	六合区房屋销售总面积	本公司在六合区销售面积	占有率
2004	33万平方米	2.5万平方米	7.58%
2005	22万平方米	6.6万平方米	30.00%
2006	34万平方米	4.9万平方米	14.41%

注：以上数据摘自 2005 年、2006 年《南京六合年鉴》及来源于南京六合区房管局

未来几年，本公司将继续加大上述各区域的项目开发强度，充分发挥品牌优势，进一步提高公司的影响力和市场占有率。与此同时，本公司还将逐步向其它地区拓展，目前已向环渤海地区的天津、唐山、邯郸等城市以及长江三角洲的南通、扬州等城市派驻了工作组，对当地经济发展、土地供应、房地产发展情况进行前期深入调研，并对部分意向地块进行持续跟踪与分析，为下一步的市场拓展打下良好的基础。

（六）“国六条”和“《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（国办发[2006]37号）”等宏观调控政策，对公司而言，是机遇大于风险，获得更好发展的良机

2006年5月，国务院召开常务会议，会议通过“促进房地产业健康发展”的六条意见（简称“国六条”），旨在运用调整住房供应结构、信贷税收土地等工具调节规范市场。随后，建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（国办发[2006]37号），核心是要切实调整住房供应结构，制订和实施住房建设规划，明确新建住房结构比例，“十一五”期间，要重点发展普通商品住房、经济适用房和廉租住房。

为切实执行上述政策，各地均制定了相关的规定。本公司的项目开发均符合国家和业务主要所在地政府的相关规定，宏观调控政策对本公司来说机遇大于风险，有利于公司的长远发展。

1、公司业务主要所在地对宏观调控政策的实际执行情况

国六条和《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》发布后，公司业务主要所在地政府均据此制定了相关规定，以规范当地房地产业的发展。

廊坊市制定了《廊坊市规划区住房建设规划（2006-2010）》；沧州市制定了《沧州市区“十一五”住房建设规划》；蚌埠市制定了《蚌埠市城市住房建设规划（2006-2010）》；徐州市制定了《徐州市“十一五”住房建设规划》；南京市制定了《南京市“十一五”住房建设规划纲要》；石家庄市制定了《石家庄市住房建设规划（2006-2010年）》。

以上各地政府颁布的住房建设规划的核心内容是：保证住房用地供应，调整住房供应结构。规划期内，应当按照全市住房发展规划目标，适度增加住房用地供应规模，进一步调整住房供应结构；凡新审批、新开工的各类住房，套型建筑面积90平方米以下的住房（含商品住房、政策性住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上；年度土地供应要优先保证中低价位、中小套型普通商品住房和政策性住房建设，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%。

2、公司已开发及拟开发项目的面积情况及上述政策对公司的影响

此次宏观调控政策的一个重要内容是调整住房供应结构，重点发展普通商品

住房、经济适用房和廉租住房。这些宏观调控政策对本公司来说机遇大于风险。

(1) 公司积累了丰富的中小户型项目的开发经验

本次宏观调控鼓励增加中小户型的开发。公司在十多年的房地产专业开发历程中，一直注重对中小户型住宅产品的开发和研究，在中小户型住宅设计和开发方面积累了丰富的实践经验。

公司在报告期内所开发住宅的小面积户型呈逐年上升趋势。公司 2006 年开工面积为 69.58 万平米，其中 90 平方米以下的户型占当年开发总面积的 47.77%。

(2) 公司现有项目所在地均执行《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》（国办发[2006]37 号），并各自制定了相应的建设规划。本公司在建和拟建项目均符合国家和当地政府的规定。

公司四个募集资金拟投资项目均由项目所在地主管部门及政府出具了相关说明文件。徐州市规划局、蚌埠市城市规划局、廊坊市规划局和沧州市人民政府于 2007 年 3 月份分别出具了《关于荣盛（徐州）房地产开发有限公司阿尔卡迪亚一期项目的说明》、《关于荣盛房地产发展股份有限公司蚌埠阿尔卡迪亚二期项目的说明》、《关于荣盛盛房地产发展股份有限公司廊坊阿尔卡迪亚四期项目的说明》和《关于荣盛房地产发展股份有限公司沧州阿尔卡迪亚项目的说明》。根据上述说明，公司四个募集资金拟投资项目达到了国办发[2006]37 号文、建住房[2006]165 号文及当地政府根据上述文件确定的新建商品住房套型结构比例等的要求。

(3) 宏观调控政策与公司的市场定位一致，有利于公司的长远发展

公司主要面向中等收入消费者、以开发普通商品住宅为主，这与国家“调整住房供应结构，重点发展普通商品住房”的政策是一致的。

公司的业务主要在中小城市，中小城市房地产市场以自住需求为主，投资和投机性需求较少，受宏观调控影响不大。据统计，目前我国中小城市数量达到 660 多个，这些城市房价水平较低，投机需求较小。随着上海、北京、广州、深圳等

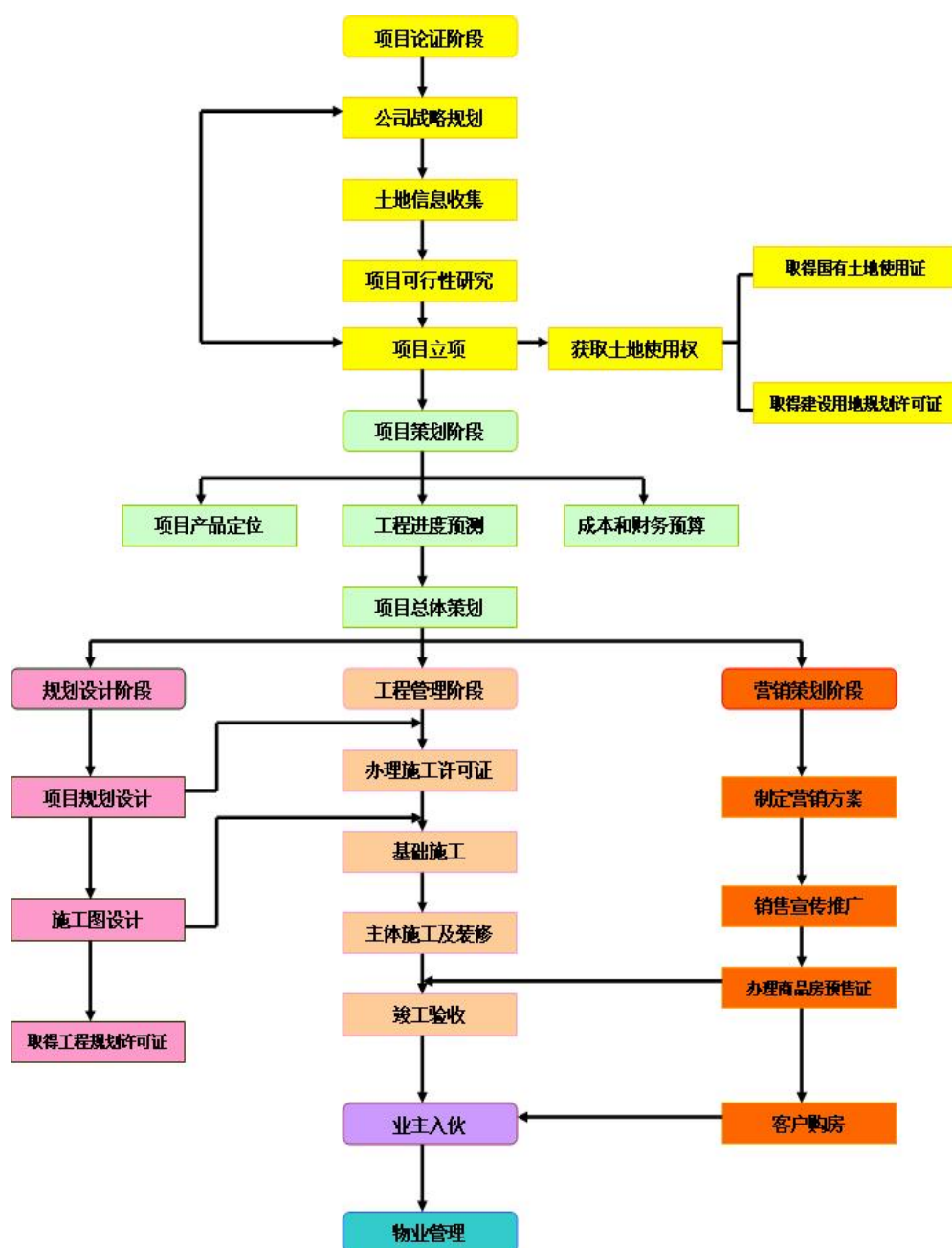
中心城市对周边城市的经济带动和辐射,使广大中小城市特别是中心周边的中小城市经济也将持续快速发展,这些城市房地产市场的发展潜力巨大。本公司一直致力于开拓中小城市房地产市场,凭借清晰的战略把握能力、专业的开发能力、健全的法人治理结构和治理机制、优秀的团队和企业文化,在中小城市塑造了优秀的企业品牌,成为一个发展稳健、快速的成长的房地产企业。

本次宏观调控将使房地产企业向更专业的方向发展,专业能力差的小型房地产企业将面临市场的收缩,有实力有多年发展经验的房地产企业将得到更大的发展空间。本公司是中国房地产百强企业,具有较强的竞争实力,在产品特色、品牌建设、战略发展、区域开发等方面具有明显优势。房地产调控政策在平抑房价的同时,将引导房地产市场向有序健康、集约化方向发展;规范市场的结果,将促进规模与实力并存的品牌房地产百强企业的加速发展。

三、主营业务情况

(一) 公司主要经营模式

1、房地产开发流程图



2、公司运作管理模式

公司目前采用总公司、分子公司、项目管理部三级管理模式。总公司负责战略规划、投资决策、实施方案审批、资源配置与整合、企业文化及品牌建设；分子公司是区域性的经营中心和利润创造中心，负责所辖区域内项目实施方案拟定、实施过程控制与新项目资源开拓；项目管理部是既定项目的开发方案实施中心、开发成本控制中心和开发产品销售中心，在上级公司职能部门的监督与指导下直接负责项目的开发与销售。

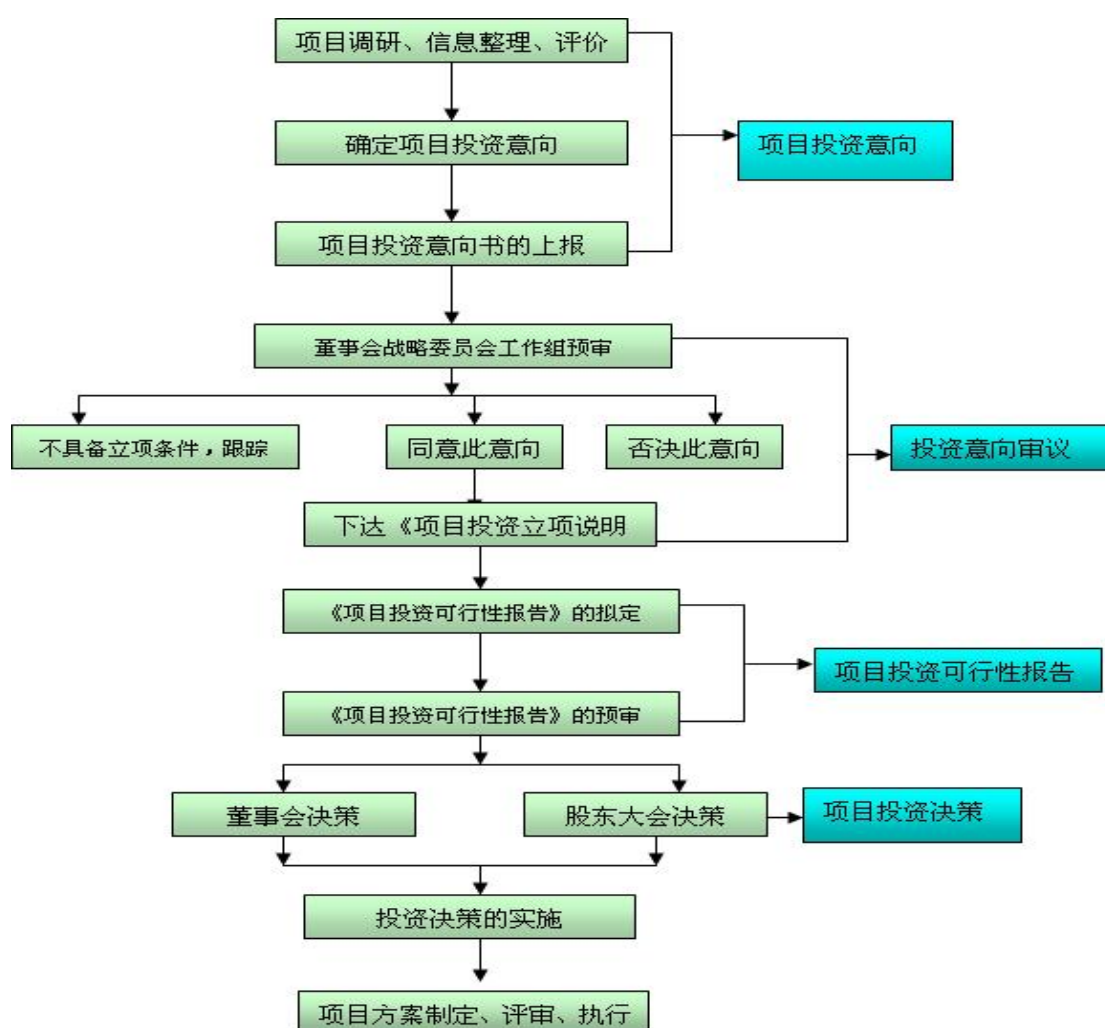
寻求新项目由分、子公司市场开发部或者公司发展部负责(具体分工为：分、子公司市场开发部负责已设立分、子公司的地域，公司发展部负责尚未设立分、子公司的地域)；项目的投资决策分别经方案评审委员会、董事会战略委员会、董事会或股东大会进行审议决策；项目前期准备阶段（市场分析、定位、产品开发分析、方案设计、办理政府部门相关许可）由公司营销策划部负责(或者在指导的基础上授权分、子公司营销策划部负责)；项目设计阶段（建筑施工设计、环境设计、装饰设计）由公司工程管理部负责(或者在指导的基础上授权分、子公司工程部负责)；项目施工阶段（采购及施工招投标、监理、开工审批手续、工程验收）由公司工程管理部间接指导，分、子公司工程管理部直接管理，项目管理部具体组织实施；公司财务部通过计划与预算等方式负责对各分、子公司收入与支出的间接管理与控制，分、子公司财务部直接负责计划与预算的实施与执行，保证项目的顺利实施；在产品销售阶段，由公司营销策划部统一指导，各分、子公司营销部门组织拟定方案，报经公司批准后由项目管理部具体组织实施。

目前的运作模式与公司当前的经营状况、资金规模、人员结构相适应。此类运作模式可使公司的决策相对集中，管理层级相对顺畅，责任相对明确。同时，可统筹安排各项目资金、人员等，使资源效率最大化。

3、房地产开发项目决策程序

- (1) 公司发展部或各分、子公司部根据调研信息，整理确定目标投资项目；
- (2) 营销策划部制作《项目投资意向书》并进行充分论证后，由总经理提交董事会战略委员会初审；

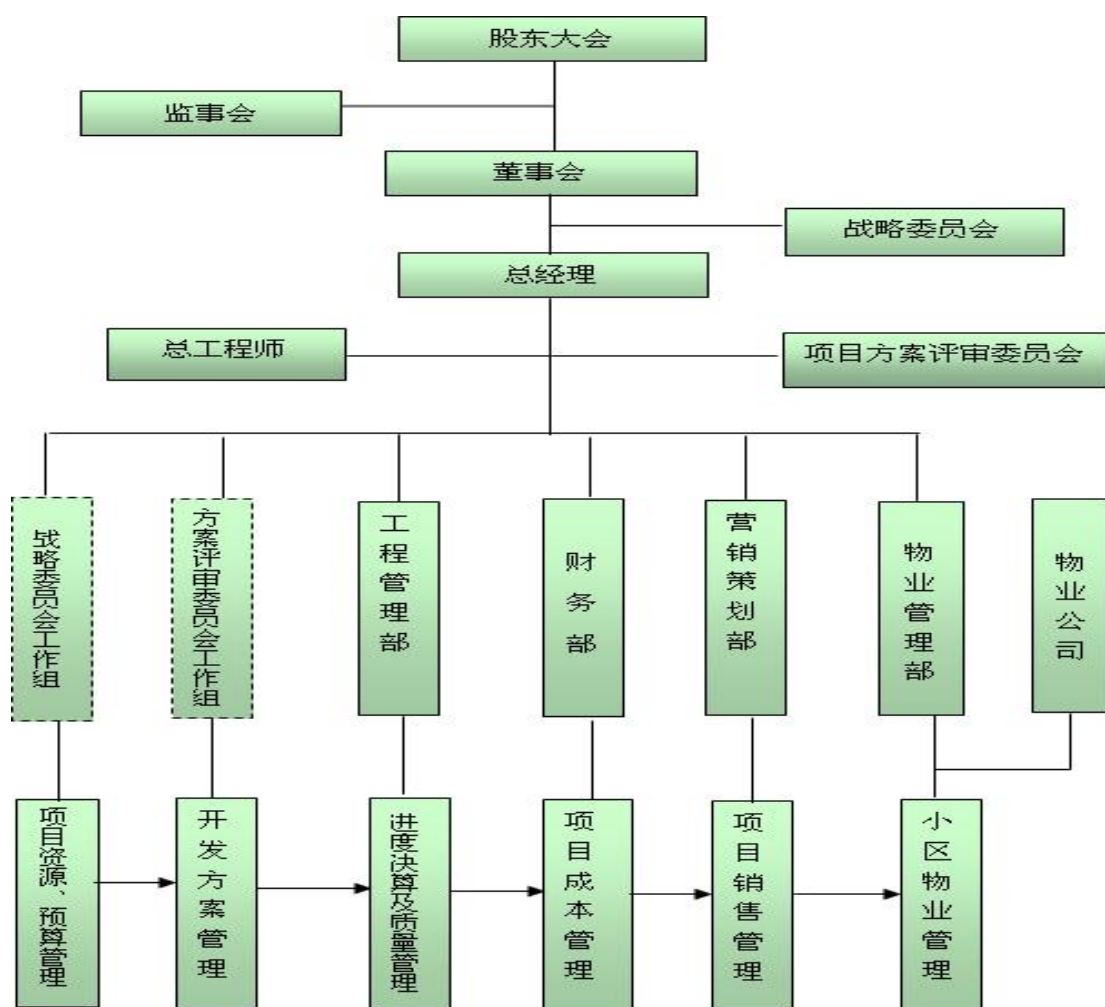
- (3) 董事会战略委员会下达《投资项目立项说明书》;
- (4) 总经理组织人员制作目标《项目投资可行性报告(草案)》;
- (5) 战略委员会审议通过后, 总经理组织人员制作正式的《项目投资可行性报告》;
- (6) 根据投资项目审批权限规定, 依据《公司章程》, 董事会或股东大会做出投资决策。图示如下:



4、开发项目管理架构的设置

公司项目开发实行全程管理模式。开发项目方案由项目方案评审委员会对项目进行评审。根据项目投资大小, 分级提交公司总经理、董事会、股东大会决策

实施。具体架构如下图所示（其中，战略委员会工作组、方案评审委员会工作组为公司非常设机构）：



5、主要经营策略及市场推广模式

公司的市场定位是立足发展潜力大、开发周期短的中等规模城市，有选择地兼顾发展较快的小城市，待时机成熟时，稳步涉足风险较小的大城市。因各中等城市经济发展状况差别较大，为了科学选择适合开发的中等城市，避免因选择不慎造成的风险，公司制定了中等城市选择原则及依据，分述如下：

（1）选择城市的原则

公司选择介入的中等城市一贯遵从如下原则：

①城市经济处于快速稳步上升阶段，房地产开发处于初级发展阶段。公司将

选择经济处于快速稳步增长，居民购买力较强的中等城市。所在城市的房地产开发处在主要满足人们基本居住需求，并开始出现差异化势头，但市场尚未完全细分，竞争尚不激烈。公司进入这类城市，可以凭借资金和技术优势，通过公开招标取得大面积优质地块，根据客户需求进行个性化设计，滚动开发，获取稳定收益。

②城市已有较为明确的功能定位。房地产开发与城市规划密切相关，公司涉足的城市须有明确的发展规划和功能定位，基础配套设施完善或正处于建设完善之中，公司在这一时点进入，可以提升开发项目的地块价值，开发产品具有较强的竞争优势。

③城市所在区域范围具有中心地位。城市在区域内的地理位置和经济规模具有相对中心优势，对区域内其他城市具有较强吸引力和辐射能力。

④所在城市有适量的参照对象。公司选择进入城市须有相应的参照对象，即已有部分房地产企业已在当地开发。公司通过分析并借鉴竞争者开发项目的优劣，可以快速掌握该城市房地产开发的特点，而后取其优，避其弊，有策略地提升公司开发产品的性价比，使公司处于有利的竞争地位。

⑤对涉足城市现有及未来发展状况有深入研究。通过深入研究，公司可以把握所在城市及周边辐射区域内的经济地位及未来发展方向，城市经济发展水平与居民收入消费水平，把握城市经济产业特点及未来发展前景，依据城市经济状况及未来发展决定项目开发档次和适合居民消费特点的产品。

（2）选择城市的依据

中等城市选择依据主要考虑以下几方面：

①城市经济发展综合指标处于领先地位，包括城市人均 GDP 值及增长率、人均可支配收入、城市经济总量等。

②城市人口总量具有稳定增长趋势，城市外来人口数量及非农业人口数量在未来 5—10 年内保持持续增长。

(3) 公司严格遵守项目选择标准

①项目所在区域位于城市发展行政区内，具有特定的人文环境；非行政区域则具有经济、文化发展优势，如经济开发区、商贸金融区或规划中的新型区域行政中心等。

②收益稳定，风险相对较小。选择硬件条件如地段、规划、配套等综合条件好的项目。

③项目开发后，对当地房地产市场能形成重大影响，能够快速树立公司品牌形象。

④项目土地供给能够保证公司未来 2—3 年在该城市持续开发并获取稳定收益。

(4) 公司产品的主要消费群体

公司从事普通商品住宅开发，公司产品主要面向广大工薪阶层、本地创业者及异地来此发展的创业者以及企业的管理人员和中高级技工等。上述购买群体素质高、数量大、购买力强，他们对住宅产品有较高的要求，注重质量与品位、功能与艺术相结合。中档住宅产品相对于高端产品而言具有明显的价格优势，市场需求大；相对于经济适用房而言具有功能完善、环境优美、居住舒适等优点。公司根据他们的实际需求，确定商品房开发以中档为主。

6、房地产项目的定价模式和销售理念

公司房地产项目定价的首要考虑因素是成本，即地价、建安成本、税收及其他费用的总和；其次是项目开发地竞争状况，即市场供求总量、直接与间接竞争对手们的价格情况；而后是公司预期销售率指标，即公司产品各阶段可能实现的销售比率；最后是项目开发地区的目标消费者能够接受的程度。

公司开发的房地产项目定价的操作程序是：

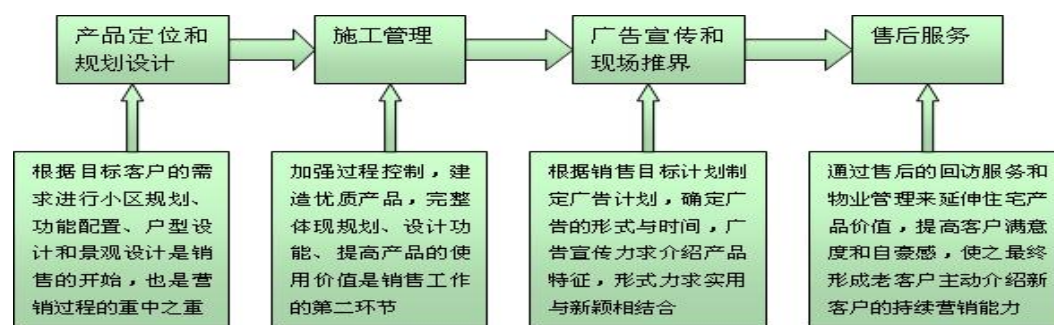
计算出项目总成本→调查其他有可比性楼盘的价格及销售情况→公司开发

产品预期销售率→消费者购买意向→得出楼盘价格。

在确定某一楼盘的价格后，根据住宅的楼层和房屋的朝向、户型以及购买者的付款方式（分期付款、一次性付款或按揭）等因素综合考虑，以基本价格乘房屋价格调整系数（如折扣、房屋朝向层次系数等），采用“一房一价”的定价模式。项目开始正式销售时，开展项目的市场推广和营销活动，根据市场销售情况再对项目销售价格进行动态调整，并且在销售的不同阶段，推出不同的销售卖点。

在房地产项目的开发经营中，公司始终坚持准确细分市场，了解客户需求，建造优质产品，提供完善服务来创造最优性价比，根据市场需要及时调整经营策略，提供超越客户期望的产品和服务。

公司产品销售主要有以下四个环节构成：



7、公司主要融资方式

公司目前开发项目所需资金的主要融资方式为银行借款和预收房款。

8、公司的销售模式

公司开发的商品住宅和社区配套商业设施的销售目前全部采用自主销售方式，由公司的营销策划部和分、子公司共同负责。公司开发的所有项目均建造卖场来营造良好的销售环境，建造样板示范房让客户更直观地了解产品。

此外，公司也在积极研究新的销售模式，即采取大部分自主销售和小部分委托代理销售相结合的方式。

采用自主销售模式，公司可以更及时、准确的掌握顾客的购买动机和需求特点，把握市场脉搏，同时有利于控制销售费用。但在资源的优化配置方面，资金的周转和利用方面以及风险承担方面，也会使公司面临一些压力。因此，适当引进代理机构，会为公司的发展注入新的活力。据此，公司拟根据目前的市场现状，以及自身的实际情况，拟定在未来几年内，适时引进一些中介代理机构。

公司将来由完全自主销售模式向部分委托代理销售转变后，将对公司的发展产生积极的影响：

第一，有利于发挥公司的专业开发优势。由完全自主销售模式向部分委托代理销售模式的转变，能够使公司内部资源得到合理化配置，能够集中优势资源和力量，走专业化道路，细分产业市场，充分发挥公司的专业开发优势。

第二，有利于增加公司的市场份额，扩大公司的品牌影响力。相比公司自身而言，优秀的代理商在销售方面更加专业，他们有更多的专业的销售人员和更为广泛的客户关系，以及更高的效率和质量。这不仅为公司进一步促进产品销售，提高市场份额，扩大品牌影响力提供了保障，还将使公司在合作双赢的过程中，学习到更多的先进理念。第三，有利于公司有效的规避市场风险。一方面可节省公司人力、物力和财力等方面的投入，在一定程度缓解资金方面的压力；另一方面公司和代理商可在一定程度上共同承担市场和销售的风险。

当然，代理销售模式也存在弊端。房地产产品的销售如果过多的依赖于代理商，会使公司在很大程度上疏远与市场 and 消费者之间的联系，从而导致公司对市场的敏感度降低。另外，一旦销售渠道被代理商所掌控，公司会面临丧失自主权和市场的主导地位的风险。因此，公司在由完全自主销售模式向部分代理销售模式转变的过程中，会根据实际发展的需要，合理安排代理销售的比例，适时做出调整，以确保公司健康、稳定和可持续发展。

9、公司的物业管理模式

公司成立了物业管理部，对荣盛物业、各分、子公司在物业业务上进行监督、指导和规范。

公司物业管理采取“自建自管”模式。荣盛物业根据与公司签订的《前期物业管理服务合同》，接受公司的委托，对公司开发建设的沧州、蚌埠、南京的物业项目实施前期物业管理，业主向荣盛物业支付物业管理服务费，大部分居民入住后则由小区业主委员会选择是否由荣盛物业及其所属分公司继续管理，目前公司所开发项目小区物业未曾更换，一直由荣盛物业管理。

公司的物业管理分为常规管理和专业化服务管理两种。常规化管理为入住业主提供基本物业服务，如基本设施、公共场所安全卫生管理等；专业化管理做到为业主提供超出一般物业服务范围的服务项目，如通过建立《业主基本情况档案》，分析小区内业主构成、家庭状况和习惯偏好，制订一般和特殊业主不同服务内容和标准，增强个性化服务内容及水平，为业主提供增值服务。除此之外，还经常举办社区活动聚会，加强物业公司同业主及业主之间交流与沟通，达到相互关爱，营造健康、文明、融洽的社区生活环境。

（二）公司近三年营业收入情况分析

1、公司近三年营业收入的构成

项目	2006年度		2005年度		2004年度	
	营业收入（万元）	比例	营业收入（万元）	比例	营业收入（万元）	比例
商品房销售	135,143.45	98.90%	118,568.70	99.23%	72,860.88	99.12%
物业管理	1,385.26	1.02%	798.19	0.67%	637.33	0.87%
设计费	--	--	--	--	3.23	0.005%
其他	113.57	0.08%	127.15	0.11%	3.66	0.005%
合计	136,642.28	100.00%	119,494.04	100.00%	73,505.10	100.00%

2、公司近三年项目开发能力情况

单位：万平方米

年度	开工面积	施工面积	竣工面积	销售面积
2004年	25.01	47.80	41.60	29.52
2005年	88.35	94.55	56.89	50.28
2006年	69.58	107.15	67.44	49.31

3、公司报告期内项目销售面积和平均销售单价

项 目	2006 年度		2005 年度		2004 年度	
	销售面积 (平方米)	平均售价 (元/平方米)	销售面积 (平方米)	平均售价 (元/平方米)	销售面积 (平方米)	平均售价 (元/平方米)
群星小区	623.86	2,459.93	495.91	3,613.61	178.45	5,916.54
锦绣家园	--	--	4,199.50	3,301.80	53,586.37	2,482.90
廊坊阿尔卡迪亚一期	4,743.77	4,417.80	10,122.11	1,835.27	37,805.82	2,718.69
廊坊阿尔卡迪亚二期	8,808.93	4,439.58	129,988.61	2,749.97	89,511.19	2,397.17
廊坊阿尔卡迪亚三期	136,332.34	3,140.54	--	--	--	--
廊坊锦绣花苑一期	8,111.27	4,970.57	79,488.12	2,547.16	--	--
廊坊锦绣花苑二期	28,250.95	2,605.74	--	--	--	--
霸州阿尔迪亚	56,504.49	1,858.79	85,238.93	1,499.21	--	--
南京方州花园	--	--	271.64	2,387.52	--	--
南京水榭花庭	3,039.40	5,405.11	32,624.54	2,626.31	24,403.26	2,656.88
南京阿尔卡迪亚一期	45,948.54	3,103.58	33,253.49	2,435.44	--	--
沧州丽水花庭	74,041.56	2,453.62	33,869.01	2,288.62	43,735.98	2,511.29
沧州阿尔卡迪亚	7,975.00	1,253.92	--	--	--	--
蚌埠阿尔卡迪亚一期	61,308.92	2,496.56	93,240.06	2,347.08	45,990.59	2,227.74
蚌埠阿尔卡迪亚二期	57,376.47	2,583.34	--	--	--	--
合计/平均	493,065.50	2,759.74	502,791.92	2,358.21	295,211.66	2,468.09

(三) 公司的主要客户、供应商及施工单位情况

1、主要客户情况

公司从事普通商品住房开发,所开发的房地产项目目标客户主要是个人消费者,同时也包括部分企业、事业单位集团购买者。因此,近三年向前五大客户的销售额占当期全年销售总额的比例较低,具体情况如下表:

年度	五大客户销售额(万元)	占当期销售总额比例(%)
2004 年度	1,438.16	1.96
2005 年度	678.95	0.57
2006 年度	1,788.87	1.31

公司近三年对单个客户的销售比例没有超过当年销售总额 50%的情况。

2、主要供应商情况

（1）公司原材料的采购模式

开发房地产项目所需原材料主要是建筑材料及设备，主要的建筑材料有钢筋、水泥、建筑装饰材料、园林绿化材料、设备材料等；设备包括电梯、消防设备、通风与空调设备等。公司原材料及设备采购主要包括以下三种方式：

①对于部分材料市场品种较繁杂、产品质量良莠不齐的实际情况，由公司直接从生产企业采购，如电梯、重要的外墙饰面材料、门窗等。为了确保质量，公司采取准入制度，专家组对生产厂家产品进行技术论证，合格后作为入围单位参与本公司组织的招标，评委对电梯、防盗门产品进行综合评价后确定具体厂家，签订《战略合作协议》，建立战略合作伙伴关系。

②为控制工程质量和降低开发成本，对于采购渠道较为集中的材料，如部分钢筋、水泥等，公司委托其他公司代理采购。公司只选择本地域质量有保证的知名品牌进行委托采购，如首钢、邯钢、曲寨水泥、太行水泥等。

③由施工单位按建造合同经公司核定后采购，如钢筋、水泥及消防设备、通风与空调设备等。为了控制产品质量，公司与施工单位共同对厂家进行考察，对产品的质量标准进行严格审核，确保产品的适用性，监督施工单位通过招标方式确定具体产品。

公司原材料采购方式的比例如下表所示：

年度	采购方式	采购金额（万元）	所占比例
2004年	公司直接采购	6,204.50	20.35%
	委托其他公司采购	8,192.38	26.87%
	施工单位经核定后采购	16,092.06	52.78%
2005年	公司直接采购	8,148.78	16.86%
	委托其他公司采购	11,812.34	24.44%
	施工单位经核定后采购	28,370.88	58.7%
2006年	公司直接采购	10,329.78	14.33%

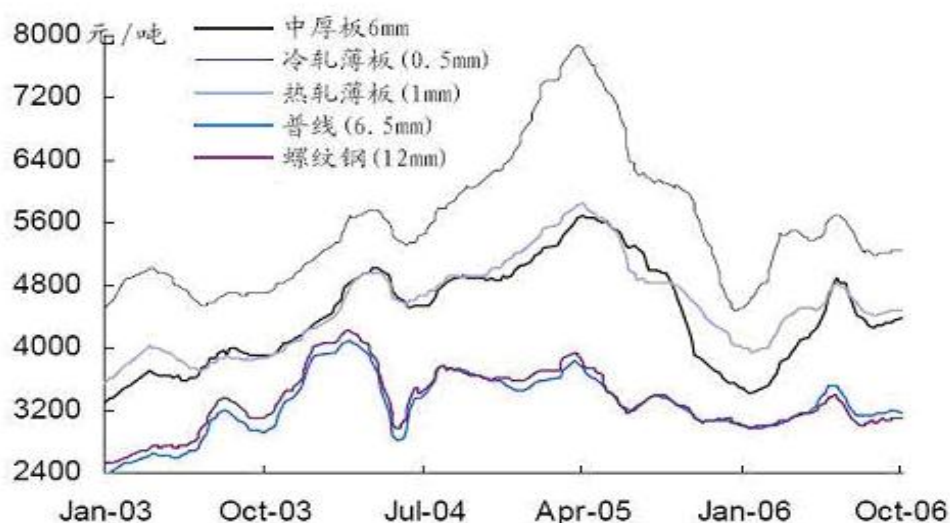
委托其他公司采购	16,824.64	23.34%
施工单位经核定后采购	44,930.58	62.33%

报告期内，公司所开发的房地产项目工程通过招投标的形式确定施工单位，以包工包料方式为主，施工单位按建造合同经公司核定后采购的比例较高且逐年提高。

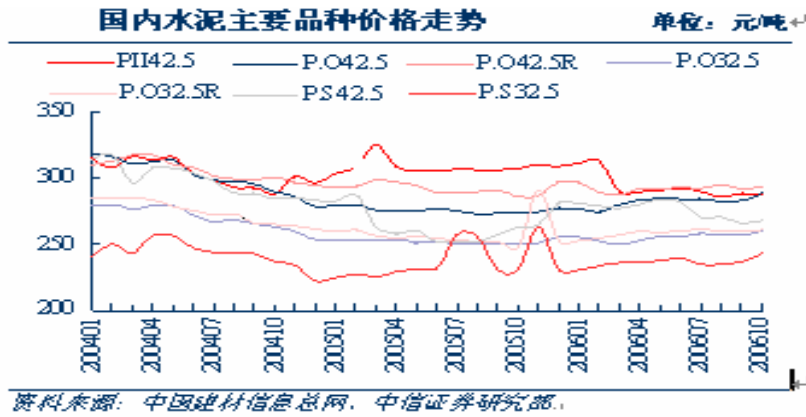
(2) 主要原材料的供应情况

公司房地产开发所需的原材料主要是钢筋及水泥，供应充足。报告期内，钢筋、水泥没有出现大的价格波动，只是依据供需关系呈现季节性变化趋势。

钢筋近三年的价格趋势图



资料来源：华经数据网



(3) 开发项目的成本构成情况

项目	2006 年	2005 年	2004 年
地价	24.32%	23.79%	22.34%
前期工程	3.45%	4.70%	3.20%
基础设施	6.32%	6.24%	7.13%
建安工程	58.85%	58.26%	60.33%
配套设施	4.89%	4.57%	4.94%
其他	2.17%	2.44%	2.06%
合计	100.00%	100.00%	100.00%

(4) 近三年向前五名供应商采购情况

年度	五大供应商采购额（万元）	占年度采购总额比例（%）
2004 年度	4,834.40	15.85
2005 年度	3,548.10	7.34
2006 年度	7,540.88	10.46

公司近三年对单个供应商的采购比例没有超过当年采购总额 50%的情况。

3、近三年向前五大施工单位支付工程款情况

公司所开发的房地产项目工程是通过招投标的形式确定施工单位。近三年向

前五大施工单位支付的工程款情况如下表：

年度	向前五大施工单位支付工程款（万元）	占年度施工款总额比例（%）
2004 年度	14,886.91	35.13
2005 年度	9,105.58	16.27
2006 年度	19,005.41	26.49

公司近三年对单个施工单位支付的工程款没有超过当年支付工程款总额 50%的情况。

4、与前五大客户、供应商及施工单位的关联关系

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东，除在施工单位荣盛建设占有一定的权益外，未在上述其他客户、供应商及施工单位中占有任何权益。

（四）公司的资质及专业技术人员情况

公司于 2004 年 2 月获得国家建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书，资质证书编号为建开企[2003]413 号。公司所承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。

截止 2006 年 12 月 31 日，公司拥有房地产专业和建筑工程专业的在职职工 105 人，占公司总人数的 30%。

（五）公司在开发建设中采用新工艺和新技术情况

公司在房地产开发中一直以创新和进取作为工作方针，无论从户型设计还是小区园林环境、物业管理无不经过精心设计。公司开发的小区在吸收传统建筑风格和国外先进的设计理念同时，弘扬地方文化特色，在开发规模上不求规模之大、建筑之高，着力在建筑的精细化、环境的优美化方面下功夫。同时，为了提高住宅的质量和舒适度，适应住宅产品升级换代的需要，增强产品的核心竞争力，本公司建立了建筑新材料、新技术的推广及应用体系。在总结多年实践经验

的基础上，在开发项目上普遍采用了诸多新材料、新技术和新工艺，收到了很大的经济和社会效益。公司在开发建设中采用新工艺和新技术的具体情况如下：

1、建筑与结构方面

公司根据工程特点采用异型框架、短肢剪力墙结构体系和梁柱设计，便于房间布置，灵活分隔，增加室内使用面积；采用陶粒混凝土空心砌块、GPC 板材、轻质隔墙板等多种围护和隔断结构，隔热隔声，创造宽敞、舒适、明亮的室内生活环境。

公司运用建设部重点推广的新技术，如土层锚杆支护、搅拌桩支护，CFG 复合地基技术，预应力管桩技术，泵送商品混凝土技术，三级钢的广泛应用，钢筋电渣压力焊、直螺纹连接技术，竹木胶合板模板，全钢大模板和碗扣式脚手架应用技术，改性 SBS 卷材防水、环保型聚氨酯涂膜防水、JS 涂膜防水技术，和管道卡箍连接技术、PPR、PPB、PVC 塑料管应用技术等先进建筑施工技术，保证工程质量，缩短工期，降低施工成本。

2、设计规划方面

公司所开发的锦绣家园、廊坊阿尔卡迪亚、蚌埠阿尔卡迪亚分别聘请了中国建筑设计研究院、澳洲 U&A 国际集团和巴马丹拿建筑设计咨询（上海）有限公司等国内外知名设计公司作小区的整体规划。公司所开发的楼盘汲取了国内外先进的设计理念，具体表现在：

（1）体现“错”的特点，整体规划上打破了传统的兵营式的排布格局，创先采用弧形和错落的规划布局，楼间距开阔，富于艺术想象力，不仅保证了通风，而且保证了房前屋后优美环境的整体贯通性；房间内部错层布局，错层高度由初期的 900mm 到现在的 450mm，户型设计合理，动静分区，干湿分离；所有开关、插座、接线盒等，在同一水平位置平面错开，提高了隔音效果，保证了居家的私密性。

（2）廊坊阿尔卡迪亚采用大型水主体设计，户户见水，步步有景，整个社

区以中央湖景公园为中心，整个社区连为一体，并在形态、布局和园林主题上在当地独具特色，构成完美和谐的整体格调。

(3) 锦绣家园采用地热辐射采暖，其热源在脚下，室内升温均衡，温度可随意调节，采暖范围也可随房间使用情况分室控制，达到节能目的。

(4) 安装紧急救助一点灵，是廊坊阿尔卡迪亚的一大特色。在每家的入户门内和卧室内安装了紧急救助按钮，如遇疾病或其他突发性事件，可以通过救助按钮及时向物业管理中心求助。

3、智能化方面

构建光纤主干千兆到小区，百兆到楼、十兆到户的物理平台；安装家庭红外线防侵入、紧急按钮、烟感、煤气泄漏、门窗非法破入等报警系统、远程家电控制、远程水电气自动抄表、家政服务、VOD 点播等通过家居智能控制器连接小区控制中心，率先实现“家居智能化”；通过集成其它子系统，包括小区周界防范、闭路电视监控、一卡通收费等，使物业管理高效、快捷。

4、住宅厨卫方面

采用工业化生产和现场集成安装的方式，施工方便，安装快捷，降低成本。按照厨房作业基本流程和人体尺度，优化设计参数，确定厨房电器设备和插座位置，厨房烟气集中排放系统采用变压式通风道和止逆阀，达到二次油烟分离要求，节能环保，排水管道采用螺旋消音材料，有效消除排水噪声。

(六) 公司在项目开发过程中运行情况

1、对房地产项目的设计单位的选择

公司开发产品的设计理念是消化、吸收国外优秀设计风格和我国一些大城市一流设计经验，结合项目开发地区实际，将现代、实用、具有自然人文气息的设计方案融入项目开发中，引领中等城市及小城市房地产消费新潮流。

公司采用招标方式选择设计单位。公司主要通过核实投标单位的资质，考察其信誉，判断其设计质量及服务水平等方式进行综合评审，确定设计单位。而后由评审委员会确定项目设计原则、制定适合项目开发地环境要求和满足公司设计要求的设计要点，委托设计单位设计出最佳方案，并进行项目工程施工建造。

2、对施工单位选择、考核和管理

(1) 对施工单位的选择

公司长期坚持从严及高标准地选择施工单位，严格按照《中华人民共和国招标投标法》以及地方政府部门的有关规定，采用招标的方式，确定信誉好、实力强的施工单位。

建设项目工程的招标是在政府主管部门的组织、监督下进行的，各投标单位的竞争都是公平的，最终的中标单位只有在开标之后，经各评委综合评议后才能揭晓。具体过程如下：投标单位（不少于三家）领取招标文件；根据工程量清单，各投标单位在考虑自身管理水平的基础上自主报价；开标后，各评委进行综合评价（评标的方法有综合评分法、合理低价中标法等，评标方法在招标文件中规定），公平公正的选择一名施工企业。

(2) 对施工单位的考核

在签订施工合同中都约定详细的质量保证条款，包括对工程质量等级的要求、出现质量不符和质量争议时的解决方法、检验和验收的进行，并要求施工单位根据要求随时提供有关工程质量的技术资料等。为对工程施工质量进行有效约束，施工单位中标后须向公司提供质量履约保证金；根据施工内容的不同约定相应的质量保修期，在质量保修期间预留应付款 5%的质量保修金，待质量保修期内不出现质量问题再退还施工单位。公司对施工单位的质量考核主要是根据国家相关工程质量验收规范[注 1]及双方约定的质量条款进行，穿插以一定的检查，发现质量问题随时进行必要的处理和返工。除此之外，公司有一套严密的内部工程质量验收机制与内部工程质量验评标准[注 2]，在政府验收之外，公司对竣工工程逐户进行内部质量验收并记录质量结果，对内验质量结果差的施工单位，

将在后续的工程招标中剔除，以保证参建单位的实力和施工结果。公司历年及现有开发项目均未出现过质量纠纷。

注 1：国家相关规范主要包括：

- ①GB 50300-2001 建筑工程施工质量验收统一标准
- ②GB 50203-2002 砌体工程施工质量验收规范
- ③GB 50207-2002 屋面工程质量验收规范
- ④GB 50209-2002 建筑地面工程施工质量验收规范
- ⑤GB 50210-2001 建筑装饰装修工程质量验收规范
- ⑥GB 50242-2002 建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范
- ⑦GB 50303-2002 建筑电气工程施工质量验收规范
- ⑧GB 50310-2002 电梯工程施工质量验收规范
- ⑨DB11/146-2002 建筑及住宅小区智能化工程检测验收规范等。

注 2：公司内部质量标准主要包括：

- ①《工程质量内部验评标准》
- ②《铝合金门窗制作、安装标准》
- ③《卫生间涂膜防水施工工艺标准》
- ④《住宅装饰工程暂行质量标准》
- ⑤《建筑原材料（设备）标准》等。

(3) 对工程的管理

公司对每一个工程项目都编制质量计划，明确对施工过程控制的要求，按照建设部颁布的《建设工程质量管理办法》对施工单位实行建设工程质量监督管理。

开工前，审查施工单位的质量保证措施是否完善；施工中，以抽查为主的方式检查施工质量，重点检查地基基础、主体结构、隐蔽工程、特殊部位，重要建筑材料、构配件和设备安装等影响结构安全和使用功能的施工质量；发现影响工程质量的情况时，采取责令暂时停止施工的强制措施；竣工验收时，开发的单体建筑由公司根据与施工单位的承包合同依照国家建设工程竣工验收制度对申报竣工的工程进行质量核验。

公司对施工单位的建筑工程质量管理还实行工程质量社会监督和第三方认证的制度，开发的整个小区房屋连同整体生活配套设施，由城市建设主管部门组织房管、市政、公用、环卫、园林、环保、消防、规划、质检等有关部门共同进行验收。

经过多年的实践，公司已经建立了比较完善的工程质量、工期、投资控制等制度体系，积累了丰富的项目建设管理经验，这些制度的实施，有效保证公司开发项目工程质量符合国家、地区有关建设工程质量标准，在客户中牢固树立公司产品“质量优秀”的良好形象。

3、对监理单位的选择

公司根据开发项目地区《建设工程监督管理条例》规定要求对公司所开发每一项目都实行工程监理制度，监理单位的选择标准是监理单位的资质和监理人员的专业水平。公司委托具有相应资质证书的监理单位进行工程监理，以保证工程质量和工期。

4、出租物业管理的模式

公司正在开发的项目计划建设适量以供出租的车库、大型超市。待项目完成后由公司物业管理部负责招商，根据出租物业位置、经营范围等设定租金上下限范围。租户进驻后，具体由公司委托物业公司按月向租赁人收取租金。

四、房地产项目具体开发情况

公司近三年主要开发项目的建设进度、销售进度及收入情况如下：

项目		廊坊阿尔卡迪亚一期	廊坊阿尔卡迪亚二期	廊坊阿尔卡迪亚三期	廊坊锦绣花苑一期	
开工时间		2003.03	2003.11	2005.01	2005.04	
(预计)竣工时间		2004.07	2005.05	2006.11	2005.12	
预售时间		2003.06	2004.03	2006.04	2005.06	
预计总投资		51,577	47,914	31,467	17,907	
建设进度	2004年度	当年投入(万元)	540.97	32,510.39	---	6,713.54
		累计投入(万元)	36,408.81	32,510.39	---	6,713.55
	2005年度	当年投入(万元)	97.55	1,040.79	11,997.5	9,588.52
		累计投入(万元)	36,506.36	33,551.18	11,997.5	16,302.06
	2006年度	当年投入(万元)	51.84	4,202.91	18,868.08	5,419.30
		累计投入(万元)	36,558.21	37,754.09	30,865.58	21,721.37
销售进度	2004年度	销售面积(平方米)	37,805.82	89,511.19	---	---
		销售单价(元/平方米)	2718.69	2,937.19	---	---
		销售收入(万元)	10,278.23	21,457.35	---	---
	2005年度	销售面积(平方米)	10,122.11	129,988.61	---	79,488.12
		销售单价(元/平方米)	1,835.27	2,749.97	---	2,547.86
		销售收入(万元)	1,857.68	35,746.46	---	20,252.45
	2006年度	销售面积(平方米)	4,743.77	8,808.93	136,332.34	8,111.27
		销售单价(元/平方米)	4,417.80	4,439.58	3,140.54	4,970.57
		销售收入(万元)	2,095.70	3,910.79	42,815.75	4,031.76
	截至2006年12月31日销售面积(平方米)		194,870.73	228,308.73	136,332.44	87,599.39
	已完工可售面积(平方米)		201,979.48	230,316.40	144,057.78	87,786.25

项目		廊坊 馨语星苑	廊坊 锦绣花苑二期	霸州 阿尔卡迪亚	徐州 阿尔卡迪亚 一期	
开工时间		2006.04	2006.04	2005.03	2006.08	
(预计)竣工时间		2007.06	2006.12	2007.06	2008.01	
预售时间		2006.08	2006.07	2005.05	2006.11	
预计总投资(万元)		19,818	6,803	24,141	32,092	
建设 进度	2004 年度	当年投入(万元)	---	---	1,000.00	---
		累计投入(万元)	---	---	2,732.50	---
	2005 年度	当年投入(万元)	3,763.23	1,710.49	7,747.76	10,811.87
		累计投入(万元)	3,763.23	1,710.49	10,480.26	10,811.87
	2006 年度	当年投入(万元)	6,761.23	6,100.94	9,738.78	2,794.34
		累计投入(万元)	10,524.46	7,811.43	20,219.05	13,606.21
销售 进度	2004 年度	销售面积(平方米)	---	---	---	---
		销售单价(元/平方米)	---	---	---	---
		销售收入(万元)	---	---	---	---
	2005 年度	销售面积(平方米)	---	---	85,238.93	---
		销售单价(元/平方米)	---	---	1,499.21	---
		销售收入(万元)	---	---	12,779.09	---
	2006 年度	销售面积(平方米)	---	28,250.95	56,504.49	---
		销售单价(元/平方米)	---	2,605.74	1,858.79	---
		销售收入(万元)	---	7,361.46	10,502.98	---
	截至2006年12月31日销售 面积(平方米)		---	28,250.95	141,743.42	---
	已完工可售面积(平方米)		---	34,921.80	146,561.33	---

项目		南京 阿尔卡迪亚 一期	南京 阿尔卡迪亚 二期	南京 水榭花庭	沧州 丽水花庭	
开工时间		2005.06	2006.01	2004.02	2003.03	
(预计)竣工时间		2006.12	2008.05	2005.12	2006.08	
预售时间		2006.04	---	2004.09	2003.07	
预计总投资(万元)		29,759	34,792	11,401	29,277	
建设 进度	2004 年度	当年投入(万元)	5,076.12	---	6,381.23	6,263.75
		累计投入(万元)	5,076.12	904.36	8,325.68	15,487.06
	2005 年度	当年投入(万元)	11,085.16	769.47	3,074.49	8,691.30
		累计投入(万元)	15,256.92	1,673.83	11,400.17	24,178.30
	2006 年度	当年投入(万元)	14,169.71	12,098.16	380.28	4,888.38
		累计投入(万元)	29,426.64	13,771.99	11,780.46	29,066.74
销售 进度	2004 年度	销售面积(平方米)	---	---	24,403.26	43,735.98
		销售单价(元/平方米)	---	---	2,656.88	2,511.79
		销售收入(万元)	---	---	6,483.66	10,985.50
		预售面积(平方米)	---	---	---	---
	2005 年度	销售面积(平方米)	33,253.49	---	32,624.54	33,869.01
		销售单价(元/平方米)	2,435.44	---	2,626.31	2,288.62
		销售收入(万元)	8,098.69	---	8,568.20	7,751.31
		预售面积(平方米)	---	---	---	---
	2006 年度	销售面积(平方米)	45,948.54	---	3,039.40	74,041.56
		销售单价(元/平方米)	3,103.58	---	5,405.11	2,453.62
		销售收入(万元)	14,260.48	---	1,642.82	18,166.99
		预售面积(平方米)	4,129.75	---	---	---
	截至2006年12月31日销售 面积(平方米)		79,202.03	---	60,067.20	151,646.55
	已完工可售面积(平方米)		132,287.47	---	60,340.58	152,756.47

项目		蚌埠阿尔卡迪亚一期	蚌埠阿尔卡迪亚二期	
开工时间		2003. 11	2006. 01	
(预计) 竣工时间		2006. 03	2008. 09	
预售时间		2004. 05	2006. 03	
预计总投资 (万元)		42, 762	65, 500	
建设 进 度	2004 年度	当年投入 (万元)	15, 289. 33	--
		累计投入 (万元)	27, 431. 05	--
	2005 年度	当年投入 (万元)	10, 584. 95	18, 019. 06
		累计投入 (万元)	38, 016. 01	18, 019. 06
	2006 年度	当年投入 (万元)	3, 230. 25	16, 576. 08
		累计投入 (万元)	41, 246. 26	34, 595. 14
销 售 进 度	2004 年度	销售面积 (平方米)	45, 990. 59	---
		销售单价 (元/平方米)	2, 227. 74	---
		销售收入 (万元)	10, 245. 52	---
	2005 年度	销售面积 (平方米)	93, 240. 06	---
		销售单价 (元/平方米)	2, 347. 08	---
		销售收入 (万元)	21, 884. 15	---
	2006 年度	销售面积 (平方米)	61, 308. 92	57, 376. 47
		销售单价 (元/平方米)	2, 496. 97	2, 583. 34
		销售收入 (万元)	15, 308. 62	14, 822. 26
	截至 2006 年 12 月 31 日销 售面积 (平方米)		200, 539. 57	57, 376. 47
	已完工可售面积 (平方米)		212, 078. 11	84, 762. 15

（一）已开发完工项目

1、廊坊群星小区

廊坊群星小区位于廊坊市银河大街以西，群安街 8 号，小区总占地面积 4.97 万平方米，总建筑面积为 8.44 万平方米，总投资 10,530 万元。群星小区用地的国有土地使用权系发行人于 1999 年 8 月以协议转让的方式取得。群星小区是廊坊市政府 2000 年度十项重点工程之一，小区 2001 年度被省政府授予“省级园林式住宅小区”，并一举夺得“廊坊市十大明星楼盘”称号。

①项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
土地使用证	廊国用（1999）字第 02386 号
	廊国用（2000）字第 00592 号
	廊国用（2002）字第 00287 号
建设用地规划许可证	99(20)号
建设工程规划许可证	（2000）06 号
	[2001]10 号
	[2002]58 号
建筑工程施工许可证	131000S991180101
	131000S020280101
	131000S00750101
商品房预售许可证	（廊）房预售证第 068/101/149 号

②经营模式：采取自主经营开发的经营模式。

③项目施工和工程质量情况：公司通过招标选择该项目的施工单位，群星小区由荣盛建设承建，不存在分包情况。该项目工程合格率 100%；监理单位出具的监理意见均为合格；已交付使用的商品房未出现质量纠纷。

④项目进度及销售情况：群星小区于 2000 年 3 月开工，2002 年 11 月全部

竣工。截至 2006 年 12 月 31 日，该项目销售率 97.48%，未出售面积 1,634.56 平方米，为小区配套商业和车位，已全部办理了房屋所有权证。

⑤代为收取的住宅共用部位、共用设施设备维修基金执行情况：购房者于办理房屋产权证之前，公司按总房款的 1%代房产局向购房者收取住宅共用部位、共用设施设备维修基金。该基金现暂存于房管局专户中。

2、廊坊锦绣家园小区

廊坊锦绣家园小区位于廊坊市中心广阳道南侧，新开路与和平路之间，是集住宅、商用、娱乐、休闲于一体的多功能园林式生态小区。发行人于 2001 年 4 月竞得廊坊市区土地管理局以招标方式出让的锦绣家园小区用地的国有土地使用权。整个小区共有 22 栋楼，其中荣盛地产大厦 B 座现为本公司办公用房。小区总占地面积为 7.82 万平方米，总建筑面积近 20 万平方米，总投资 32,000 万元。锦绣家园小区于 2002 年获得由中国建设部住宅业促进中心颁发的“中国新型人家户型设计精品奖”。

①项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
土地使用证	廊国用（2001）字第 01227 号 廊国用（2001）字第 01196 号 廊国用（2002）字第 00433 号
建设用地规划许可证	[2001]16 号
建设工程规划许可证	补办[2001]61 号 [2002]61 号 [2003]07 号
建筑工程施工许可证	131000S010500101 131000S020550101 131000S010500101 补
商品房预售许可证	（廊）房预售证第 139/171/175/176 号

②经营模式：采取自主经营开发的经营模式。

③项目施工和工程质量情况：公司通过招标选择该项目的施工单位，锦绣家园小区由荣盛建设承建，不存在分包情况。该项目工程合格率 100%；监理单位出具的监理意见均为合格；已交付使用的商品房未出现质量纠纷。

④项目进度及销售情况：锦绣家园小区于 2002 年 3 月开工，2004 年 12 月全部竣工。截至 2006 年 12 月 31 日，该项目销售率 100%。

⑤代为收取的住宅共用部位、共用设施设备维修基金执行情况：根据国家和廊坊市政府现行的有关规定，购房者于办理房屋产权证之前，公司按总房款的 2%代房产局向购房者收取住宅共用部位、共用设施设备维修基金。该基金现暂存于房管局专户中。

3、廊坊阿尔卡迪亚一期

廊坊阿尔卡迪亚小区位于廊坊市北外环北侧，新开路与建设路之间。小区周边交通便利，环境优美，小区环境以水为主题，把江南园林的风格与现代化住宅有机结合。廊坊阿尔卡迪亚小区地块的国有土地使用权系发行人于 2002 年 8 月以竞拍的方式取得。小区总占地面积为 34.88 万平方米，规划总建筑面积约 70 万平方米，分四期开发。2004 年 12 月，廊坊阿尔卡迪亚被国家建设部确定为“国家康居示范工程实施项目”。

廊坊阿尔卡迪亚一期项目占地面积近 9 万平米，规划建筑面积约 20.48 万平方米，总投资 51,577 万元。该项目在由中国房地产报社举办的中国水景名盘推介展销活动中获得“中国水景名盘”称号。

①项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
土地使用证	廊国用（2003）字第 04162 号
建设用地规划许可证	[2003]2 号

建设工程规划许可证	[2003]16/25/35 号
建筑工程施工许可证	131000S030080101/201/301 号
商品房预售许可证	(廊)房预售证第 183/193 号

②经营模式：采取自主经营开发的经营模式。

③项目施工和工程质量情况：公司通过招标选择该项目的施工单位，廊坊阿尔卡迪亚一期项目由廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司（拥有房屋建筑工程施工总承包二级资质）承建，不存在分包情况。该项目工程合格率 100%；监理单位出具的监理意见均为合格；已交付使用的商品房未出现质量纠纷。

④项目进度及销售情况：廊坊阿尔卡迪亚一期于 2003 年 3 月开工，2004 年 7 月主体竣工。截至 2006 年 12 月 31 日，该项目销售率 96.48%，未出售面积 7,108.75 平方米，为小区配套商业和车位，已全部办理了房屋所有权证。

⑤代为收取的住宅共用部位、共用设施设备维修基金执行情况：根据国家和廊坊市政府现行的有关规定，在购房者办理房屋产权证之前，公司按总房款的 2%代房产局向购房者收取住宅共用部位、共用设施设备维修基金，该基金部分暂存于荣盛物业专户中，部分转交房管局监管。此基金需经业主大会同意后方可使用。

4、廊坊阿尔卡迪亚二期

廊坊阿尔卡迪亚二期项目位于廊坊阿尔卡迪亚小区内，项目占地面积为 11.08 万平方米，建筑面积为 23.28 万平方米，总投资 47,914 万元。

①项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
土地使用证	廊国用（2003）字第 04161 号
	廊国用（2003）字第 04162 号
建设用地规划许可证	[2003]2 号

建设工程规划许可证	[2003]51 号 [2004]16/47/52 号 [2005]56 号
建筑工程施工许可证	131000S030520101/201 131000S040300101 131000S0610101/201/301/401
商品房预售许可证	(廊)房预售证第 211/215/222/239/283 号

②经营模式：采取自主经营开发的经营模式。

③项目施工和工程质量情况：公司通过招标选择该项目的施工单位，该工程由廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司、廊坊市盛翔建筑工程有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）、廊坊市元弘建筑安装工程有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）、廊坊市海鹏建筑安装工程有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）四家施工企业共同建设，不存在分包情况。该项目工程合格率 100%；监理单位出具的监理意见均为合格；已交付使用的商品房未出现质量纠纷。

④项目进度及销售情况：廊坊阿尔卡迪亚二期于 2003 年 11 月开工，2005 年 5 月主体竣工。截至 2006 年 12 月 31 日，该项目销售率 99.13%，未出售面积 2,007.67 平方米，为小区配套商业和车位，已全部办理了房屋所有权证。

⑤代为收取的住宅共用部位、共用设施设备维修基金执行情况：根据国家和廊坊市政府现行的有关规定，在购房者办理房屋产权证之前，公司按总房款的 2%代房产局向购房者收取住宅共用部位、共用设施设备维修基金，该基金部分暂存于荣盛物业专户中，部分转交房管局监管。此基金需经业主大会同意后方可使用。

5、廊坊阿尔卡迪亚三期

廊坊阿尔卡迪亚三期项目位于廊坊阿尔卡迪亚小区内，占地面积约 7 万平方米，建筑面积约为 15.70 万平方米，总投资 31,467 万元。

①项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
土地使用证	廊国用（2003）字第 04161 号 廊国用（2003）字第 05803 号
建设用地规划许可证	[2003]2 号
建设工程规划许可证	[2005]50 号
建筑工程施工许可证	131000S050580101-601
商品房预售许可证	（廊）房预售证第 287/292 号

②经营模式：采取自主经营开发的经营模式。

③项目施工和工程质量情况：公司通过公开招标方式选择此项目施工单位。该项目工程分别由河北省第四建筑公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质）、荣盛建设、廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司、大城县建筑有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）、廊坊华茂建筑安装工程有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）、霸州诚信建筑有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）六家施工企业共同施工建设，不存在分包情况。该项目工程合格率 100%；监理单位出具的监理意见均为合格；已交付使用的商品房未出现质量纠纷。

④项目进度及销售情况：廊坊阿尔卡迪亚三期于 2005 年 10 月份开工建设，2006 年 11 月主体竣工。截至 2006 年 12 月 31 日，该项目销售率 94.64%，未出售面积 7,725.44 平方米，为小区住房，因竣工时间较短，尚未取得房屋所有权证。

⑤代为收取的住宅共用部位、共用设施设备维修基金执行情况：根据国家和廊坊市政府现行的有关规定，在购房者办理房屋产权证之前，公司按总房款的 2%代房产局向购房者收取住宅共用部位、共用设施设备维修基金，该基金部分暂存于荣盛物业专户中，部分转交房管局监管。此基金需经业主大会同意后方可使用。

6、廊坊锦绣花苑一期

廊坊锦绣花苑项目位于廊万路北侧、广阳道南侧，毗邻 1,600 亩自然公园，自然环境优越。廊坊锦绣花苑项目地块的国有土地使用权系发行人于 2004 年 5 月以竞拍的方式取得。小区总占地面积 6.91 万平方米，规划建筑面积为 12.46 万平方米。小区分两期开发，其中一期项目总建筑面积约 9 万平方米，总投资 17,907 万元。小区倡导积极、健康、现代、人文的生活理念，并于 2005 年获得“河北省十佳节能楼盘”称号。

①项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
土地使用证	廊国用（2004）第 07476 号 廊国用（2005）第 04238 号
建设用地规划许可证	[2005]5 号
建设工程规划许可证	[2005]41 号
建筑工程施工许可证	131000S050070101-1001
商品房预售许可证	（廊）房预售证第 259/263/285/303 号

②经营模式：采取自主经营开发的经营模式。

③项目施工和工程质量情况：公司通过公开招标方式选择此项目施工单位。该项目工程分别由荣盛建设、廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司、廊坊市海鹏建筑安装工程有限公司、廊坊市盛翔建筑工程有限公司、廊坊市元弘建筑工程有限公司五家施工企业共同施工建设，不存在分包情况。该项目工程合格率 100%；监理单位出具的监理意见均为合格；已交付使用的商品房未出现质量纠纷。

④项目进度及销售情况：廊坊锦绣花苑一期于 2005 年 4 月开工建设，2005 年 12 月主体竣工。截至 2006 年 12 月 31 日，该项目销售率 99.79%，未出售面积 186.86 平方米，为小区配套商业和车位，因办理解除土地抵押手续，尚未取得房屋所有权证。

⑤代为收取的住宅共用部位、共用设施设备维修基金执行情况：根据国家和廊坊市政府现行的有关规定，在购房者办理房屋产权证之前，公司按总房款的2%代房产局向购房者收取住宅共用部位、共用设施设备维修基金，该基金部分暂存于荣盛物业专户中，部分转交房管局监管。此基金需经业主大会同意后方可使用。

7、沧州丽水花庭

沧州丽水花庭小区位于沧州市新华区繁华地带，东依沧州交通大街，南临维明路，是沧州市首个成规模小高层住宅小区。沧州丽水花庭项目地块的国有土地使用权系发行人于2002年9月以竞拍的方式取得。该项目总占地面积6.77万平方米，总建筑面积15.28万平方米，总投资为29,277万元。

①项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
土地使用证	沧州市国用（2002）字第106号
建设用地规划许可证	沧规地字[2002]43号
建设工程规划许可证	沧规建字[2003]30号 沧规建字[2005]5号
建筑工程施工许可证	130901502074-0101/0301/0401/0501/0701 130901S04066-0101/0201
商品房预售许可证	（沧）房预售证第2003-29--36号 （沧）房预售证第2004-05号 （沧）房预售证第2005-53—57/64号

②经营模式：采取自主经营开发的经营模式。

③项目施工和工程质量情况：公司通过公开招标方式选择此项目施工单位，项目由泊头市第一建筑工程公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）、沧州市第一建筑安装工程有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）、沧州市第二建筑工程公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）和沧州市第三

建筑安装工程有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）、河北省第四建筑工程公司、河北大元建业集团有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质）承建，不存在分包情况。该项目工程合格率 100%；监理单位出具的监理意见均为合格；已交付使用的商品房未出现质量纠纷。

④项目进度及销售情况：沧州丽水花庭于 2003 年 3 月开工，2006 年 8 月主体竣工。截至 2006 年 12 月 31 日，该项目销售率 99.73%，未出售面积 1,109.92 平方米，为小区住房和配套车位，未取得房屋所有权证。根据当地国土资源局规定，发行人办理竣工项目产权备案手续后，待商品房出售后由购房者直接到产权部门进行房屋所有权证的办理。

⑤代为收取的住宅共用部位、共用设施设备维修基金执行情况：根据国家和沧州市政府现行的有关规定，在购房者办理房屋产权证之前，公司按总房款的 2%代房产局向购房者收取住宅共用部位、共用设施设备维修基金，转交房管局专户监管。此基金需经业主大会同意后方可使用。

8、南京方州花园小区

南京方州花园位于南京市六合区城北、方州广场东南侧，小区地理位置优越，交通便利。方州花园小区用地的国有土地使用权系发行人于 1998 年 12 月以协议转让的方式取得。项目总占地面积为 5.78 万平方米，总建筑面积 9.76 万平方米，由 22 栋 6 层住宅楼组成，总投资 12,000 万元。方州花园是南京六合区建成最早的成熟社区，荣获“六合区文明示范小区”、“南京市绿化达标小区”称号。

①项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
土地使用证	宁六国用（2000）字第 00647 号
建设用地规划许可证	六规土 98069 号 六规土 98026-1 号--5 号
建设工程规划许可证	六建规 99021/99038/99041 号

	六建规 2000 字 041/007/019 号 六建规 2001 字 021 号 六建规 2003 字 004 号
建筑工程施工许可证	六建施许（2000）045—049 号 六建施许（2001）060/067--071 号 六建施许（2003）027/028 号
商品房预售许可证	六商房销字第 00006/00031/00032 号

②经营模式：采取自主经营开发的经营模式。

③项目施工和工程质量情况：公司通过公开招标方式选择此项目施工单位，方州花园小区由荣盛建设、南京市第九建筑安装工程有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）、南京市雄峰建筑安装有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）、六合县东方建筑安装有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）、南京市棠邑建筑安装有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）共同施工建设，不存在分包情况。该项目工程合格率 100%；监理单位出具的监理意见均为合格；在项目 22 栋楼中，有 8 栋房屋被评为优良工程，2 栋楼获得南京市建筑工程“金陵杯”，已交付使用的商品房未出现质量纠纷。

④项目进度及销售情况：南京方州花园小区于 1999 年 5 月开工，2003 年 9 月全面竣工。截至 2006 年 12 月 31 日，方州花园小区的销售率 100%。

⑤代为收取的住宅共用部位、共用设施设备维修基金执行情况：公司按销售面积每平方米 10 元的标准代房产局向业主收取维修基金；该基金存于当地房管局专户监管，需经业主大会同意后方可使用。

9、南京水榭花庭

南京水榭花庭项目位于南京市六合区沿江工业开发区扬村路扬子二中对面，毗邻扬子生活区。南京水榭花庭项目地块的国有土地使用权系发行人于 2003 年 8 月以竞拍的方式取得。项目占地面积为 2.51 万平方米，总建筑面积为 6.1 万平方米，项目总投资 11,401 万元。

①项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
土地使用证	宁六国用（2003）字第 03515 号
建设用地规划许可证	2003-09-035 号
建设工程规划许可证	2003-12-142/143/144/146 号 2004-04-029/030/031 号 2005-04-031/032 号
建筑工程施工许可证	六建施许（2003）第 090 号 六建施许（2004）第 105/106/114/169/170/114 号 六建施许（2005）第 012 号
商品房预售许可证	六房预字第 03029/03036 号 六房预[2005]007/021 号

②经营模式：采取自主经营开发的经营模式。

③项目施工和工程质量情况：公司通过公开招标方式选择此项目施工单位，水榭花庭小区由南京棠邑建筑安装有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）、江苏省苏中建设集团股份有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包特级资质）、南京八百建筑安装有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包三级资质）、南京永业建筑安装有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包三级资质）、南京瓜埠建筑安装工程有限责任公司（具有房屋建筑工程施工总承包三级资质）、南京恒厦建筑（集团）有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）共同施工建设。不存在分包情况。该项目工程合格率 100%；监理单位出具的监理意见均为合格；已交付使用的商品房未出现质量纠纷。

④项目进度及销售情况：水榭花庭项目于 2004 年 2 月开工，2005 年 12 月主体竣工。截至 2006 年 12 月 31 日，该项目销售率 99.55%，未出售面积 273.38 平方米，为小区住房，未取得房屋所有权证。根据当地国土资源局规定，发行人办理竣工项目产权备案手续后，待商品房出售后由购房者直接到产权部门进行房屋所有权证的办理。

⑤代为收取的住宅共用部位、共用设施设备维修基金执行情况：根据国家和南京市政府现行的有关规定，在购房者办理房屋产权证之前，公司按总房款的2%代房产局向购房者收取住宅共用部位、共用设施设备维修基金，该基金现转交房管局专户监管。此基金需经业主大会同意后方可使用。

10、南京阿尔卡迪亚一期

南京阿尔卡迪亚项目位于南京市六合区大厂经五路，毗邻大厂的第二商业中心，周边配套齐全，生活和出行都十分便捷。南京阿尔卡迪亚项目地块的国有土地使用权系发行人于2004年8月以竞拍的方式取得。小区总占地面积约37.55万平方米，规划总建筑面积约70万平方米，分三期开发。

南京阿尔卡迪亚一期项目总占地面积为10.54万平方米，规划建筑面积14.55万平方米，总投资29,759万元。

①项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
土地使用证	宁六国用（2005）字第02817号
建设用地规划许可证	2004-10-017号
建设工程规划许可证	2004-04-036—039号 2005-07-071—077/081-1/083—085号 2006-04-040/041号 2005-07-078—082号
建筑工程施工许可证	六建施许（2006）第027/028/030/031/035—038/041号
商品房预售许可证	六房预[2005]026/029 六房预[2006]07/09号

②经营模式：采取自主经营开发的经营模式。

③项目施工和工程质量情况：公司通过邀请招标方式选择此项目的施工单位。由江苏苏中建设集团、江苏八百建筑安装公司、南京永业建筑安装有限公司、

江苏南通二建集团有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包特级资质）、南京棠邑建筑安装有限公司、南京东宁建筑安装工程有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）、南京荣沛建筑安装工程有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包三级资质）、南京雄峰建筑安装工程有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）、廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司共同施工建设，不存在分包情况。该项目工程合格率 100%；监理单位出具的监理意见均为合格；已交付使用的商品房未出现质量纠纷。

④项目进度及销售情况：南京阿尔卡迪亚一期于 2005 年 6 月开工，2006 年 12 月竣工。截至 2006 年 12 月 31 日，该项目销售率 59.87%，未出售面积 53,085.44 平方米，主要为小区住房和配套商业，未取得房屋所有权证。根据当地国土资源局规定，发行人办理竣工项目产权备案手续后，待商品房出售后由购房者直接到产权部门进行房屋所有权证的办理。

⑤代为收取的住宅共用部位、共用设施设备维修基金执行情况：根据国家和南京市政府现行的有关规定，在购房者办理房屋产权证之前，公司按总房款的 2%代房产局向购房者收取住宅共用部位、共用设施设备维修基金，该基金现转交房管局专户监管。此基金需经业主大会同意后方可使用。

11、蚌埠阿尔卡迪亚一期

蚌埠阿尔卡迪亚小区位于新城区中心商务区 A2、A4、A5 地块，即涂山路以南，红旗五路以北，航振路以东，广场大环路以西。发行人于 2003 年 9 月竞得蚌埠市国土资源局以挂牌方式出让的蚌埠阿尔卡迪亚项目地块的国有土地使用权。蚌埠阿尔卡迪亚小区总占地面积约为 35.78 万平方米，规划总建筑面积 76 万平方米，分三期开发。

蚌埠阿尔卡迪亚一期占地面积约为 8.46 万平方米，总建筑面积为 21.84 万平方米，总投资 42,762 万元。

①项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
土地使用证	蚌国用（出让）字第 04023 号
建设用地规划许可证	2004-01 号
建设工程规划许可证	房建字第（2004）003/004/015/019/021/039 号 房建字第（2005）009 号
建筑工程施工许可证	030604032010/2119—2128/2255/2256 030604092283 030005060006—0019 03000601000304/05/06
商品房预售许可证	预售第 0227/0228/0231/0247—0249/0281 号

②经营模式：采取自主经营开发的经营模式。

③项目施工和工程质量情况：公司通过公开招标选择蚌埠阿尔卡迪亚一期的施工单位，该项目的施工单位为中城建第七工程局有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质）、安徽恒祥建筑安装工程有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包三级资质）、廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司，不存在分包情况。该项目工程合格率 100%；监理单位出具的监理意见均为合格；已交付使用的商品房未出现质量纠纷。

④项目进度及销售情况：蚌埠阿尔卡迪亚一期于 2003 年 11 月开工，2006 年 3 月完工。截至 2006 年 12 月 31 日，该项目销售率 94.56%，未出售面积 11,538.54 平方米，主要为小区住房和配套商业，已全部办理了房屋所有权证。

⑤代为收取的住宅共用部位、共用设施设备维修基金执行情况：根据国家和蚌埠市政府现行的有关规定，在购房者办理房屋产权证之前，公司按总房款的 2%代房产局向购房者收取住宅共用部位、共用设施设备维修基金，该基金已转交房管局专户监管。此基金需经业主大会同意后方可使用。

12、廊坊锦绣花苑二期

锦绣花苑二期项目位于锦绣花苑小区内，占地面积 2.02 万平方米，项目规划建筑面积为 3.46 万平方米，项目总投资约 6,803 万元。

①项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
土地使用证	廊国用（2004）第 07476 号 廊国用（2005）第 04238 号
建设用地规划许可证	[2005]5 号
建设工程规划许可证	[2005]41 [2006]8 号
建筑工程施工许可证	131000S050070801/0901/01001
商品房预售许可证	（廊）房预售证第 285、298、302、303 号

②经营模式：采取自主经营开发的经营模式。

③项目施工情况：公司通过公开招标方式选择此项目施工单位。该项目工程分别由荣盛建设、廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司、廊坊市海鹏建筑安装工程有限公司、廊坊市盛翔建筑工程有限公司、廊坊市元弘建筑工程有限公司五家施工企业共同施工建设。不存在分包情况。

④项目进度情况：廊坊锦绣花苑二期于 2006 年 4 月开工建设，2006 年 12 月竣工。截至 2006 年 12 月 31 日，该项目销售率 80.90%，未出售面积 6,670.85 平方米，主要为小区配套商业，因竣工时间较短，尚未取得房屋所有权证。

（二）在建项目

1、廊坊馨语星苑

①项目概况：馨语星苑项目位于廊坊市城区的西侧，北临光明西道，西临西环路。馨语星苑项目地块的国有土地使用权系发行人于 2005 年 8 月以竞拍的方式取得。该项目占地面积 5.71 万平方米，规划总建筑面积 9.55 万平方米，预计

项目总投资约 2 亿元。

②项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
土地使用证	廊国用（2006）第 00552 号
建设用地规划许可证	[2006]06 号
建设工程规划许可证	[2006]16、17、18 号
建筑工程施工许可证	1301000S060130101 131000S060130201/0301
商品房预售许可证	（廊）房预售证第 299、301、304、317 号

③项目施工情况：公司通过公开招标方式选择此项目施工单位。该项目一期工程分别由荣盛建设、廊坊大城县建筑有限公司、廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司、廊坊市盛翔建筑工程有限公司、廊坊市元弘建筑安装工程有限公司共同施工建设。不存在分包情况。

④项目进度及预售情况：廊坊馨语星苑预计总投资 2 亿元，项目已于 2006 年 4 月开工，计划于 2007 年 9 月竣工。截至 2006 年 12 月 31 日，该项目已完成投资 1.05 亿元，预售面积占可销售面积的 55.15%。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

2、霸州阿尔卡迪亚

①项目概况：霸州阿尔卡迪亚位于霸州市建设东道北侧，东临牯牛河，与即将建成的景观公园相望，北靠市府道，西附兴华中路，距市中心仅 500 米。发行人于 2003 年 5 月竞得霸州市国土资源局以挂牌方式出让的霸州阿尔卡迪亚项目地块的国有土地使用权。该项目占地总面积 14.28 万平方米，建筑面积 21.37 万平方米，项目总投资 24,141 万元。

②项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
土地使用证	霸国用（2004）字第 04150205 号 霸国用（2003）字第 150161 号
建设用地规划许可证	2005002 号
建设工程规划许可证	2005001 号 2006-005 号
建筑工程施工许可证	131081X050050101-090101 131081X050100101-130101/120101 131081X060060101-080101
商品房预售许可证	（霸）房预字第 051/052/065/070 号

③项目施工和工程质量情况：公司通过公开招标方式选择此项目施工单位，该项目由廊坊市福斯特建筑工程有限公司、廊坊市海鹏建筑公司、霸州市金弘建筑公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）、霸州市兴盛建筑工程公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）、霸州市诚信建筑公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）、霸州市通达建筑公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）承建，不存在分包情况。

④项目进度及销售情况：霸州阿尔卡迪亚预计总投资 24,141 万元，项目于 2005 年 3 月开工，预计于 2007 年 6 月竣工。截至 2006 年 12 月 31 日，该项目已完成投资 20,219 万元，完工部分的销售率为 96.71%，未出售面积 4,817.91 平方米，为小区住房及配套车位，因竣工时间较短，尚未取得房屋所有权证。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

3、南京阿尔卡迪亚二期

①项目概况：南京阿尔卡迪亚项目二期占地面积 10.48 万平方米，总建筑面积约 18.66 万平方米，项目由 27 栋住宅和一条商业街组成，预计总投资 3.48 亿元，另规划中有一栋 16 层综合楼及一栋 16 层酒店式公寓，待市场成熟时进行开发。

②项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
土地使用证	宁六国用(2006)字第05780P号
建设用地规划许可证	2004-10-017号
建设工程规划许可证	2006-09-125—132号
建筑工程施工许可证	3201162006103000002A/3A
商品房预售许可证	六房预[2006]036号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

③项目施工情况：公司通过公开招标方式选择此项目施工单位。该项目工程分别由中国第四冶金建设公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质）、中国建筑第五工程局（具有房屋建筑工程施工总承包特级资质）、浙江省一建建设集团有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质）、廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司四家施工企业共同施工建设。不存在分包情况。

④项目进度情况：该项目预计总投资3.48亿元，项目于2006年10月开工，计划于2008年5月竣工。截至2006年12月31日，该项目已完成投资1.37亿元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

4、蚌埠阿尔卡迪亚二期

①项目简介：蚌埠阿尔卡迪亚二期项目位于公司开发的蚌埠阿尔卡迪亚小区内，占地面积约为17.54万平方米，规划建筑面积为34.46万平方米，项目总投资6.55亿元。

②项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
------	------

土地使用证	蚌国用（出让）第 05146 号 蚌国用（出让）第 06084 号
建设用地规划许可证	2003-16 号 2004-01 号
建设工程规划许可证	房建字第（2005）009 号 房建字第（2006）024 号
建筑工程施工许可证	030604052243/44/45 030006010013--10024
商品房预售许可证	（商品）房预售证第 0284 号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

③项目施工情况：公司通过招标方式选择此项目的施工单位，该项目的施工单位为蚌埠第五建筑安装工程有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质），蚌埠市第六建筑安装工程有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）、中城建第七工程局有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质）、廊坊城市建筑安装工程有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质）、江苏省苏中建设股份有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包特级资质）。不存在分包情况。

④项目进度及销售情况：蚌埠阿尔卡迪亚二期预计总投资 6.55 亿元，项目于 2006 年 1 月开工，预计 2008 年 9 月全部竣工。截至 2006 年 12 月 31 日，该项目已完成投资 3.46 亿元，二期一批已于 2006 年 9 月竣工，竣工面积占本项目总建筑面积的 29.22%，销售面积占竣工面积的 67.69%，未出售面积 27,385.68 平方米，为小区住房、配套商业及车位，因竣工时间较短，尚未取得房屋所有权证。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

5、徐州阿尔卡迪亚一期

①项目简介：徐州阿尔卡迪亚项目位于徐州市西二环路以东，北接建国道，

南临湖滨路，东侧为纺织路，南距云龙湖仅 600 米。发行人于 2005 年 11 月竞得徐州市国土资源局以挂牌方式出让的徐州阿尔卡迪亚项目地块的国有土地使用权。整个小区占地面积为近 13 万平米，总建筑面积为 43 万平米，预计总投资约 10 亿元，分两期开发。一期项目规划占地面积 4.81 万平方米，总建筑面积 10.10 万平米，预计总投资 3.21 亿元。

②项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
土地使用证	徐土国用（2006）字第 20978 号
	徐土国用（2006）字第 20979 号
建设用地规划许可证	20060083 号
建设工程规划许可证	20060193 号
建筑工程施工许可证	徐建施证 2006399--2006403 号
商品房预售许可证	徐房售许字 2006 第 92 号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

③项目施工情况：公司通过招标方式选择此项目的施工单位。一期一批由江苏汉中建设集团有限公司和中国建筑第七工程局承建（具有房屋建筑工程施工总承包特级资质），监理单位为徐州建设工程监理有限公司。

④项目进度情况：该项目预计总投资 3.21 亿元，项目于 2006 年 8 月开工，预计 2008 年 10 月全部竣工。截至 2006 年 12 月 31 日，该项目已完成投资 1.36 亿元。

目前，该项目按开发计划正常进行，不存在停工的可能。

（三）拟建项目

1、廊坊阿尔卡迪亚四期

廊坊阿尔卡迪亚四期项目位于公司开发的廊坊阿尔卡迪亚小区内，项目占地 7.8 万平方米，规划总建筑面积 11.41 万平方米，共有 11-18 层住宅楼 7 栋，项目总投资约 2.20 亿元。该项目于 2007 年 4 月开工，预计 2008 年 5 月竣工。

该项目已取得的资格文件包括：

资格文件	证件编号
土地使用证	廊国用（2003）字第 04162 号
	廊国用（2004）字第 05803 号
建设用地规划许可证	[2003]2 号
建设工程规划许可证	[2007]6 号
建筑工程施工许可证	131000S070010101
	131000S070010201
	131000S070010301

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

2、廊坊君兰苑

廊坊君兰苑项目位于爱民道以北、新源水厂北侧，项目占地面积为 8.38 万平方米，预计总建筑面积为 17.62 万平方米。廊坊君兰苑项目地块的国有土地使用权系发行人于 2005 年 11 月以竞拍的方式取得。该项目计划 2007 年 6 月开工，2008 年 8 月竣工，项目总投资约 2.70 亿元。

该项目已经取得廊国用（2006）第 00280 号《国有土地使用证》。其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。项目由本公司廊坊分公司开发，目前正在进行建设用地规划许可报批。

3、霸州阳光嘉苑

霸州阳光嘉苑项目位于兴华路路西。发行人于 2005 年 8 月竞得霸州市国土资源局以挂牌方式出让的霸州阳光嘉苑项目地块的国有土地使用权。该项目占地

总面积 1.19 万平方米，预计总建筑面积为 1.88 万平方米，计划 2007 年 6 月开工，2007 年 12 月竣工，项目总投资约 2,462 万元。

该项目已取得的资格文件包括：

资格文件	证件编号
土地使用证	霸国用 2005 第 150326 号
立项批文	霸计投资核字[2006]1 号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。项目由本公司廊坊分公司开发，目前正在进行建设用地规划许可报批。

4、沧州阿尔卡迪亚

沧州阿尔卡迪亚小区位于沧州市运河区，沧州市第二医院西侧。发行人于 2006 年 2 月竞得沧州市国土资源局以挂牌方式出让的沧州阿尔卡迪亚项目地块的国有土地使用权。该项目总占地 17.54 万平方米，拟建设 44.82 万平方米商业住宅及公建与配套设施，社区内生活配套设施完善，如幼儿园、社区会所、户外运动设施等一应俱全。该项目计划 2007 年 5 月开工建设，2010 年 7 月完工，计划总投资 8.39 亿元。

该项目已取得的资格文件包括：

资格文件	证件编号
土地使用证	沧运国用（2006）第 00311 号
	沧运国用（2006）第 00312 号
	沧运国用（2006）第 00313 号
	沧运国用（2006）第 00316 号
建设用地规划许可证	沧规地字 2006 第 38 号
	沧规地字 2006 第 39 号
建设工程规划许可证	沧规建字（2007）第 9 号

建筑工程施工许可证	130901S06055-0101
	130901S06055-0201
	130901S06055-0301
	130901S06055-0401
	130901S06055-0501

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

5、石家庄阿尔卡迪亚

石家庄阿尔卡迪亚项目位于平安大街与和平路交叉口，项目占地总面积 15.24 万平方米，规划建筑面积为 64.4 万平方米，预计总投资约 21.22 亿元。该项目计划 2007 年 6 月开工，2010 年底建设完工。

石家庄阿尔卡迪亚项目地块的国有土地使用权系发行人于 2006 年 10 月以竞拍的方式取得。目前，公司与石家庄市国土资源局签订了国有土地使用权出让合同。项目由石家庄荣盛开发，目前正在进行建设用地规划许可报批（方案公示）。

6、南京阿尔卡迪亚三期项目

南京阿尔卡迪亚三期项目位于南京阿尔卡迪亚小区内，项目占地总面积 16.54 万平方米，规划建筑面积为 36.05 万平方米，预计总投资 7.66 亿元。该项目计划 2007 年 9 月开工建设，2008 年 10 月竣工。

目前公司已经签订了土地合同。项目由南京分公司开发，目前正在进行建设用地规划许可报批。

7、南京盛棠苑

南京盛棠苑项目位于南京六合城区中心，环境、交通及配套设施条件优越。发行人于 2005 年 10 月竞得南京市国土资源局以挂牌方式出让的南京盛棠苑项目地块的国有土地使用权。该项目总占地面积为 7.08 万平方米，规划总建筑面积为 18.72 万平方米，预计总投资 4.04 亿元，计划 2007 年 5 月开工，2008 年 9 月

竣工。

该项目已取得的资格文件包括：

资格文件	证件编号
土地使用证	宁六国用[2007]第 00413 号 宁六国用[2007]第 00414 号
建设用地规划许可证	宁规六合用地[2005]0012、0013 号
建筑工程规划许可证	六建规[2007]018 号
立项批文	六发改投[2006]31、48 号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。项目由南京荣盛开发，目前正在进行建筑工程施工许可报批。

8、蚌埠阿尔卡迪亚三期

蚌埠阿尔卡迪亚三期项目位于公司开发的蚌埠阿尔卡迪亚小区，三期项目占地总面积 9.95 万平方米，规划建筑面积 19.94 万平方米，总投资 3.80 亿元。该项目计划 2008 年开工，2010 年竣工。

目前公司已经签订了土地合同，并取得了项目立项批文（蚌新区财[2003]33 号）、国有土地使用权证（蚌国用[出让]07087 号）。项目由本公司蚌埠分公司开发，目前正在进行建设用地规划许可报批。

9、徐州阿尔卡迪亚二期

徐州阿尔卡迪亚二期项目位于徐州阿尔卡迪亚小区内，项目占地总面积约 8 万平方米，规划建筑面积约 33 万平方米，预计总投资 6.95 亿元。该项目计划 2007 年 11 月开工，2008 年 12 月竣工。

目前公司已经签订了土地合同，并取得了项目立项批文（徐发改投资[2006]80 号）。项目由徐州荣盛开发，目前正在进行前期规划设计和土地手续办理工作。

10、邳州文景苑

邳州文景苑项目位于邳州市徐海路以南，解放路以北，紧邻六保河，与邳州公园隔路相望。发行人全资子公司荣盛（徐州）房地产开发有限公司于 2006 年 8 月竞得邳州市国土资源局以挂牌方式出让的邳州文景苑项目地块的国有土地使用权。邳州文景苑项目拟建设 25 栋住宅、以及商业、物业楼等配套设施，占地面积约为 11.03 万平方米，规划建筑面积约为 18.21 万平方米，总投资 2.77 亿元。该项目计划 2007 年 5 月开工，2008 年 12 月竣工。

该项目已取得的资格文件包括：

资格文件	证件编号
土地使用证	邳国用（2007）第 269 号
建设用地规划许可证	2006-042 号
建设工程规划许可证	2006-042 号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。项目由徐州荣盛开发，目前正在进行建筑工程施工许可报批。

保荐人（主承销商）核查后认为：发行人在 2002 年 7 月 1 日之前主要通过协议转让的方式取得项目土地，2002 年 7 月 1 日之后全部通过拍卖或挂牌的方式竞得项目土地，符合《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》的规定，遵循了公开、公平、公正和诚实信用的原则，不存在以不正当手段获得项目土地的情形。发行人已开发完工项目均取得了土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等资格文件，并办理了竣工规划验收手续，符合批准的规划要求，不存在不符合规划的情形；在建项目和拟建项目均根据开发进度取得了相应的土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证或商品房预售许可证等资格文件，亦不存在不符合规划的情形。发行人在各地取得的土地均以正当手段获得，相关项目均符合规划并取得相关的建设许可证书。

发行人律师核查后认为：发行人在 2002 年 7 月 1 日之前主要通过协议转让

的方式取得项目土地，2002年7月1日之后全部通过拍卖或挂牌的方式竞得项目土地，符合《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》的规定，遵循了公开、公平、公正和诚实信用的原则，不存在以不正当手段获得项目土地的情形。发行人已开发完工项目均取得了土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等资格文件，并办理了竣工规划验收手续，符合批准的规划要求，不存在不符合规划的情形；在建项目和拟建项目均根据开发进度取得了相应的土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证或商品房预售许可证等资格文件，亦不存在不符合规划的情形。发行人在各地取得的土地均以正当手段获得，相关项目均符合规划并取得相关的建设许可证书。

公司自成立以来，所开发的房屋项目基本上都能严格按照预算资金和进度进行，没有出现过未按进度实施的情况。

五、土地储备情况

截至2006年12月31日，公司拥有的土地储备规划建筑面积283.19万平方米，以拍卖或挂牌方式取得，具体分布情况如下表所示：

序号	项目名称	土地储备规划 建筑面积 (万平方米)	开发主体	法律手续	备注
1	廊坊阿尔卡迪亚四期	11.41	股份公司	拥有土地使用证	2007年4月开工
2	廊坊君兰苑	17.62	股份公司	拥有土地使用证	建设用地规划许可报批中，预计2007年6月开工
3	霸州阳光嘉苑	1.88	股份公司	拥有土地使用证	建设用地规划许可报批中，预计2007年6月开工
4	沧州阿尔卡迪亚	44.82	股份公司	拥有土地使用证	已取得建筑工程施工许可证，预计2007年5月开工
5	徐州阿尔卡迪亚	38.36	徐州荣盛	已经签订土地合同，并拥有部分土地使用证	建设工程规划许可报批中，预计2007年8月开工

6	邳州文景苑	18.21	徐州荣盛	已经签订土地合同,并拥有部分土地使用证	建筑工程施工许可报批中,预计2007年5月开工
7	蚌埠阿尔卡迪亚	31.72	股份公司	拥有土地使用证	建设用地规划许可报批中,预计2007年8月开工
8	南京阿尔卡迪亚	36.05	股份公司	已经签订土地合同,并拥有部分土地使用证	建设用地规划许可报批中,预计2007年9月开工
9	南京盛棠苑	18.72	南京荣盛	拥有土地使用证	建筑工程施工许可报批中,预计2007年5月开工
10	石家庄阿尔卡迪亚	64.40	石家庄荣盛	已经签订土地合同	建设用地规划许可报批(方案公示)中,预计2007年6月开工
合计		283.19			

截至目前,发行人土地储备均按照合同所约定的进度正常运作,不存在闲置的情形。发行人自设立起亦从未发生因土地闲置被土地部门征收土地闲置费或无偿收回土地使用权的情况。

六、公司的主要固定资产及无形资产情况

(一) 固定资产

公司主要固定资产包括:房屋及建筑物、通用设备、专用设备、运输工具、其他设备。根据深圳大华天诚会计师事务所深华[2007]股审字001号审计报告所附财务报表,截至2006年12月31日,公司主要固定资产状况如下:

单位:万元

固定资产类别	原值	累计折旧	净值	成新率(%)
房屋及建筑物	3,072.51	165.39	2,907.12	94.62%
通用设备	414.94	230.77	184.17	44.38%
专用设备	36.42	22.90	13.52	37.12%
运输工具	1,247.62	436.07	811.55	65.05%
其他设备	13.07	9.15	3.92	29.99%
合计	4,784.56	864.28	3,920.28	81.94%

公司房屋建筑物主要为位于廊坊锦绣家园小区的荣盛地产大厦 B 座写字楼，系公司自建的总部办公用房。该房产已取得廊坊市房权证字第 C4278 号房产证，确权面积 23,750.72 平方米，产权清晰，使用状态良好。截至 2006 年 12 月 31 日，该房产账面价值 26,602,930.30 元，已计提折旧 1,465,987.85 元，净值 25,136,942.45 元。

（二）无形资产

公司无形资产包括商标和计算机软件。

1、商标

公司于 2006 年 11 月完成“阿尔卡迪亚 APKA△IA”、“阿尔卡迪亚 ARCADIA”及“APKA△IA”商标的注册手续，其中涉及房地产开发经营的注册商标为“APKA△IA”第 36 类（第 3821912 号），并完全拥有上述商标权。上述商标注册有效期为 10 年。公司获得上述商标所发生的注册申请费用为 186,650.00 元，计入无形资产。截至 2006 年 12 月 31 日，该项无形资产累计摊销 1,555.42 元，净值 185,094.58 元，剩余摊销年限 119 个月。

凭借多年普通商品住房开发方面积累的设计、销售、管理等专业优势，公司已树立了良好的阿尔卡迪亚品牌形象，今后将通过品牌推广和盈利模式复制，逐步向其他中等城市扩张。

2、计算机软件

公司目前使用用友会计电算化软件，系公司 2005 年通过购买方式获得，账面价值 173,976.50 元。截至 2006 年 12 月 31 日，该项无形资产累计摊销 118,038.69 元，净值为 55,937.81 元，剩余摊销年限为 6 个月。

（三）土地使用权

公司拥有的土地使用权全部是用于房地产开发的土地。土地是公司开展业务及生产经营的基础，良好的土地储备为公司今后获取稳定的经营收益奠定良好的

基础。公司目前拥有的土地证具体情况如下：

序号	使用人	土地位置	权证号	权证面积 (平方米)	取得方式	土地证发放日期 (年/月)	使用期限 (年)	2006年末 账面价值 (元)	是否有他 项权利
1	发行人	廊坊	廊国用(2003)字第04162号	122,580.79	出让	2003/04	住宅70年	--	是
2	发行人	廊坊	廊国用(2004)字第05803号	112,820.14	出让	2004/06	住宅70年	49,312,881.84	否
3	发行人	廊坊	廊国用(2006)字第00280号	83,809.20	出让	2006/01	住宅70年	76,600,000.00	是
4	发行人	廊坊	廊国用(2006)字第00552号	57,069.60	出让	2006/03	住宅70年	53,000,000.00	是
5	发行人	霸州	霸土国用(2004)字第04150205号	55,439.46	出让	2004/01	住宅70年	5,839,920.30	是
6	发行人	霸州	霸土国用(2005)字第150326号	11,929.18	出让	2005/09	住宅70年	3,800,000.00	是
7	发行人	南京	宁六国用(2005)字第02817号	105,367.40	出让	2005/06	商业40年 住宅70年	25,400,552.92	是
8	发行人	南京	宁六国用(2006)字第05780P号	104,761.80	出让	2006/09	商业40年 住宅70年	99,984,661.92	是
9	徐州荣盛	徐州	徐土国用(2006)第20979号	26,065.85	出让	2006/08	住宅70年	70,273,531.60	否
10	徐州荣盛	徐州	徐土国用(2006)第20978号	22,037.40	出让	2006/08	住宅70年	59,412,830.40	否
11	发行人	蚌埠	蚌国用(出让)字第04023号	84,608.00	出让	2004/02	住宅70年	--	是
12	发行人	蚌埠	蚌国用(出让)字第05146号	102,261.00	出让	2005/06	住宅70年	67,364,915.63	是
13	发行人	蚌埠	蚌国用(出让)第06084号	73,140.80	出让	2006/06	商业40年 住宅70年	82,283,400.00	是
14	发行人	沧州	沧运国用(2006)字第00311号	21,337.80	出让	2006/04	商业40年 住宅70年	9,444,185.94	否
15	发行人	沧州	沧运国用(2006)字第00312号	4,001.40	出让	2006/04	商业40年 住宅70年	1,771,033.83	是
16	发行人	沧州	沧运国用(2006)字第00313号	114,223.10	出让	2006/04	商业40年 住宅70年	50,555,549.10	是
17	发行人	沧州	沧运国用(2006)字第00316号	34,376.30	出让	2006/04	商业40年 住宅70年	15,215,072.28	否

注：公司购买土地使用权支付的款项及费用，计入项目开发成本，待项目竣

工后转入开发产品，确认售房销售收入的同时结转开发产品。

七、特许经营权

公司目前无特许经营权情况。

八、联营、合营情况

公司不存在联营企业、合营企业，无联营、合营合同。

九、公司质量控制体系

公司能够由廊坊逐渐向南京、蚌埠、沧州、徐州等地开展跨地区项目开发，得益于公司牢固遵循“质量是企业的生命，今天的质量是明天的市场”的理念。公司始终把“建一流工程、创优质品牌”作为指导思想，严把质量关，开发项目工程合格率均达到 100%。

1、公司质量控制体系

公司建立了完善的质量保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度。并于 2002 年通过 GB/T19001—2000idt ISO9001:2000 质量保证体系标准认证，获得认证证书，证书编号为 1903Q10506ROS。

公司质量体系文件包括质量手册、程序文件、作业指导书。体系文件明确了公司的质量方针是“用完善的组织体系和有效的制度，用先进的技术、工艺和一流的设备，在确保结构安全的基础上努力满足使用功能，消除质量通病，并创造艺术和美。”

公司的程序文件内容涉及文件和资料控制、记录控制、内部质量审核、质量计划控制、合同评审、项目开发策划、设计开发策划、不合格品控制、持续改进等。

通过该质量控制体系的建立和运行，公司房地产开发从项目策划、设计管理、

投资控制、工程施工、物资采购到销售服务和物业管理的每一个过程，均得到有效控制。大到项目的总体策划，小到每一道工序的施工工艺，都制定了详细的标准。与此同时，公司还把客户满意度作为衡量工作质量的标准，每年均进行客户满意度调查，客户对工程质量的满意度已经作为工程系统业绩考核的重要指标，做到从公司内部建造到外部客户实际使用进行双重监督考核，确保项目开发的质量。

2、公司对“新技术、新工艺、新材料、新设备”的质量控制办法

首先，公司优先使用建设部推荐的成熟的新技术，对新材料的品质和品牌进行严格的筛选后才加以使用；其次，广泛听取建筑专家及设计单位、监理单位的意见，对施工单位严格管理，避免出现质量问题；最后，公司对新材料、新技术和新工艺建立了完善的数据库，对使用情况进行详细记录、存档，形成报告，为日后广泛运用提供数据上的支持。

3、公司对特殊环境项目的质量控制

随着公司不断发展，公司的商品住宅建设项目逐渐由廊坊向其他城市扩张，地区之间由于气候条件、地质结构、区域文化、消费观念、社会经济发展水平和材料供应状况的差异导致公司的各项质量控制措施因环境的不同而做相应调整。

公司依照有关项目建设所在地的有关规定和合同文件，招标选择施工单位，施工项目建设满足城市规划、建筑质量和环境质量三者协调统一的要求。对工程施工的关键岗位、关键工种，要求施工单位必须严格执行先培训后上岗的制度，对工程的重要结构部位和隐蔽工程适时进行质量预检和复检制度，对关键过程严格控制，编制作业指导书，严格按规程操作。对在项目质量计划中界定的特殊过程，除应执行一般过程控制的规定外，还应由专业技术人员编制专门的作业指导书，设置工序质量控制点进行控制，经项目技术负责人审批后执行。

第七节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争

（一）公司与控股股东、主要股东及实际控制人之间不存在同业竞争

本公司主营业务为房地产开发与经营及其物业管理。

公司控股股东荣盛控股的经营范围是对建筑业、工程设计业、房地产业、建材制造业、金属制造业、餐饮业、卫生业的投资。

公司主要股东荣盛建设的经营范围是按建筑企业资质证书（一级）所确定的范围进行建筑施工。

公司的实际控制人为耿建明先生，耿建明先生除直接持有公司 20.14%的股权外，还持有荣盛控股 59.257%和荣盛建设 20%的股权。

目前本公司的控股股东、主要股东和实际控制人不存在从事与本公司及所属公司相同或相似业务的情况。

（二）公司与控股股东、主要股东和实际控制人控制的企业之间不存在同业竞争

公司控股股东荣盛控股控制的企业除本公司外还有荣盛建设；公司主要股东荣盛建设控制的企业为廊坊荣盛混凝土有限公司；公司实际控制人耿建明先生控制的企业包括本公司、荣盛控股和荣盛建设。上述企业主要情况及其经营范围详见本招股意向书“第五节 发行人基本情况”。

上述企业目前均不存在从事与本公司及所属公司相同或相似业务的情况。

（三）为避免将来可能与公司发生的同业竞争，控股股东、

主要股东和实际控制人做出的承诺

1、控股股东的承诺

为避免将来可能与公司发生的同业竞争，荣盛控股已经向本公司出具了有法律约束力的《关于不从事同业竞争的承诺函》，做出如下承诺：

“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。”

2、主要股东的承诺

为避免将来可能与公司发生的同业竞争，荣盛建设已经向本公司出具了有法律约束力的《关于不从事同业竞争的承诺函》，做出如下承诺：

“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。”

3、实际控制人的承诺

为避免将来可能与公司发生的同业竞争，耿建明先生已经向本公司出具了有法律约束力的《关于不从事同业竞争的承诺函》，做出如下承诺：

“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。”

二、关联交易

（一）关联方及关联关系

1、公司控股股东、主要股东

公司控股股东：荣盛控股股份有限公司，注册资本 27,000 万元，法定代表人杨小青，目前持有本公司 52.06%的股份。

公司主要股东：荣盛建设工程有限公司，注册资本 9,000 万元，法定代表人邹家立，目前持有本公司 22.76%的股份。

2、公司控股及参股子公司

关联方名称	企业类型	法定代表人	注册资本 (万元)	业务范围	所持股份 或权益	与本公司 关系
廊坊荣盛物业管理有限公司	有限公司	张文革	300	物业管理服务	100%	全资子公司
六合县荣盛物业管理有限公司	有限公司	王永富	50	物业管理服务	91%	全资子公司 之子公司
廊坊开发区荣盛建筑设计有限公司	有限公司	黄绎澎	100	设计、施工	100%	全资子公司
南京荣盛置业有限公司	有限公司	孙天元	3,000	房地产开发、销售	100%	全资子公司
荣盛（徐州）房地产开发有限公司	有限公司	刘 山	2,000	房地产开发、销售	100%	全资子公司
河北荣盛房地产开发有限公司	有限公司	李喜林	5,000	房地产开发、销售	100%	全资子公司

3、公司实际控制人

耿建明先生作为本公司的实际控制人，是对控股股东及主要股东有实质影

响力的自然人。

4、公司自然人股东及董事、监事、高级管理人员之间的亲属关系说明

公司自然人股东及董事、监事、高级管理人员之间的亲属关系说明参见本招股意向书“第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”。

（二）近三年经常性的关联交易

近三年，公司与关联方发生的关联交易主要有：

1、劳务提供

（1）交易的内容及金额

① 2004 年荣盛建设为公司提供建筑安装劳务总计 36,233,189.40 元，占公司当年同类业务的 8.55%，占当年开发成本及在建工程的 4.51%。其中：

荣盛建设为公司承建锦绣大厦、荣盛地产大厦 A 座和 C 座，合同签订总价款为 24,339,725.00 元，建筑面积 50,194 平方米，2004 年度已结算项目工程款为 24,324,766.00 元。该项业务占公司当年同类业务的 5.74%，占当年开发成本及在建工程的 3.03%。

荣盛建设为公司承建荣盛地产大厦 B 座，合同签订总价款为 8,932,084.00 元，建筑面积 9,628 平方米，2004 年度已结算项目工程款 2,811,616.00 元。该项业务占公司当年同类业务的 0.66%，占当年开发成本及在建工程的 0.35%。

荣盛建设为公司承建蚌埠阿尔卡迪亚项目中蚌埠市第二中学、第一实验小学分校工程，合同签订总价款为 12,000,000.00 元，建筑面积 27,000 平方米，2004 年度已结算项目工程款 9,096,807.40 元。该项业务占公司当年同类业务的 2.15%，占当年开发成本及在建工程的 1.13%。

② 2005 年荣盛建设为公司提供建筑安装劳务总计 29,037,731.94 元，占公司当年同类业务的 5.19%，占当年开发成本及在建工程的 2.28%。其中：

荣盛建设为公司承建锦绣花苑小区 4、8、10 楼工程，建筑面积约 18,278 平方米，合同金额为 11,601,523.00 元，2005 年度实际结算金额为 14,281,921.00 元，计入了开发成本。该项业务占公司当年同类业务的 2.55%，占当年开发成本及在建工程的 1.12%。

荣盛建设为公司承建锦绣花苑区 3 楼工程，建筑面积约 6,928 平方米，合同金额为 4,322,156.00 元，2005 年度实际结算金额为 5,234,443.00 元，计入了开发成本。该项业务占公司当年同类业务的 0.93%，占当年开发成本及在建工程的 0.41%。

荣盛建设为公司承建廊坊阿尔卡迪亚二期二批外线工程，合同金额约为 2,400,000.00 元，2005 年度实际结算金额为 1,381,050.10 元，计入了开发成本。该项业务占公司当年同类业务的 0.25%，占当年开发成本及在建工程的 0.11%。

荣盛建设为公司承建蚌埠阿尔卡迪亚项目中蚌埠市第二中、第一实小分校工程，合同签订总价款为 12,000,000.00 元，建筑面积 27,000 平方米，2005 年度实际结算金额为 7,070,317.84 元，计入了开发成本。该项业务占公司当年同类业务的 1.26%，占当年开发成本及在建工程的 0.56%。

荣盛建设为公司承建荣盛地产大厦 B 座工程，合同价为 8,932,084.00 元，建筑面积 9,628 平方米，2005 年度实际结算额为 1,070,000.00 元，计入了在建工程。该项业务占公司当年同类业务的 0.19%，占当年开发成本及在建工程的 0.08%。

③2006 年荣盛建设为公司提供建筑安装劳务总计 37,582,249.39 元，占公司当年同类业务的 5.24%，占当年开发成本及在建工程的 1.98%。其中：

荣盛建设为公司承建荣盛地产大厦 B 座，建筑面积 9,628 平方米，合同签订总价款为 8,932,084.00 元，2006 年度实际结算金额为 4,721,354.61 元。计入了在建工程。该项业务占公司当年同类业务的 0.66%，占当年开发成本及在建工程的 0.25%。

荣盛建设为公司承建锦绣花苑小区 4、8、10 楼工程，建筑面积约 18,278 平方米，合同金额为 11,601,523.00 元，2006 年实际结算金额为 100,000.00 元，计入了

开发成本。该项业务占公司当年同类业务的 0.01%，占当年开发成本及在建工程的 0.01%。

荣盛建设为公司承建锦绣花苑小区 3 楼工程，建筑面积约 6,928 平方米，合同金额为 4,322,156.00 元，2006 年度实际结算金额为 400,000.00 元，计入了开发成本。该项业务占公司当年同类业务的 0.06%，占当年开发成本及在建工程的 0.02%。

荣盛建设为公司承建廊坊阿尔卡迪亚二期二批外线工程，合同金额约为 2,400,000.00 元，2006 年度实际结算金额为 1,057,238.12 元，计入了开发成本。该项业务占公司当年同类业务的 0.15%，占当年开发成本及在建工程的 0.06%。

荣盛建设为公司承建廊坊阿尔卡迪亚骏景园 3 楼工程，建筑面积约 28,798.79 平方米，合同金额为 17,038,801.00 元，2006 年实际结算金额为 16,332,778.61 元，计入开发成本。该项业务占公司当年同类业务的 2.28%，占当年开发成本及在建工程的 0.86%。

荣盛建设为公司承建锦绣花苑一期泵房、换热站工程，合同金额为 699,000.00 元，2006 年度实际结算金额为 600,000.00 元，计入了开发成本。该项业务占公司当年同类业务的 0.08%，占当年开发成本及在建工程的 0.03%。

荣盛建设为公司承建锦绣花苑一期 1#、2#车库通风工程，合同金额为 388,241.00 元，2006 年度结算金额为 388,241.00 元，计入了开发成本。该项业务占公司当年同类业务的 0.05%，占当年开发成本及在建工程的 0.02%。

荣盛建设为公司承建锦绣花苑小区一期一区外线工程，合同金额为 2,580,233.00 元，2006 年度实际结算金额为 2,580,233.00 元，计入了开发成本。该项业务占公司当年同类业务的 0.36%，占当年开发成本及在建工程的 0.14%。

荣盛建设为公司承建锦绣花苑小区 2 楼地下人防车库工程，合同金额为 3,313,080.00 元，2006 年实际结算金额为 3,313,080.00 元，计入了开发成本。该项业务占公司当年同类业务的 0.46%，占当年开发成本及在建工程的 0.17%。

荣盛建设为公司承建徐州阿尔迪亚售楼中心，建筑面积约 3,185 平方米，合同

金额为 2,756,100.00 元, 2006 年实际结算金额为 2,789,500.00 元, 计入了开发成本。该项业务占本公司当年同类业务的 0.39%, 占当年开发成本及在建工程的 0.15%。

荣盛建设为公司承建阿尔卡地亚二期部分外线, 合同金额 361,201.00 元, 2006 年度实际结算金额为 379,261.05 元, 计入开发成本。该项业务占公司当年同类业务的 0.05%, 占当年开发成本及在建工程的 0.01%, 该工程目前尚未完工。

荣盛建设为公司承建锦绣花苑二期的 13#-17#楼的外线工程, 合同金额 1,699,000.00 元, 2006 年度实际结算金额 1,888,950.00 元, 已进入开发成本。该项业务占公司当年同类业务的 0.27%, 占当年开发成本及在建工程的 0.10%。

荣盛建设为公司承建廊坊阿尔卡迪亚三期一批外线工程, 合同金额为 3,031,613.00 元, 2006 年实际结算金额为 3,031,613.00, 计入开发成本。该项业务占公司当年同类业务的 0.42%, 占当年开发成本及在建工程的 0.16%, 该工程目前尚未完工。

荣盛建设为公司承建馨语星苑 5#、6#楼工程, 合同金额为 14,903,109.00 元, 该工程目前未完工, 2006 年度尚未结算。

(2) 定价依据

公司项目开发中的项目施工部分, 原则上根据既定的设计方案, 在政府主管部门的组织、监督下采用公开招标或邀请招标的方式确定施工单位及合同造价。根据中标的合同, 在履行公司规定的相关决策程序后, 采用工程总承包的方式, 与中标单位签定相关的建筑施工工程合同。

(3) 公允情况说明

为了客观评估关联交易的价格公允情况, 公司董事会委托独立的第三方——廊坊开发区恒盛工程造价咨询服务有限公司, 对公司报告期内所发生的关联交易进行审核。该公司注册造价工程师依据《河北省建筑工程预算定额及相应取费办法》、《安徽省建筑工程预算定额及相应取费办法》、《中华人民共和国招标法》等法律法规及相应管理办法, 并参考了当地同类型建筑工程招标、结算价格数据以

及其它必要的相关数据，对公司与关联方荣盛建设签订的建筑劳务外包的招标文件、合同、工程进度款结算和工程竣工结算文件进行了审核，出具了《荣盛房地产发展股份有限公司关联交易审核报告》。

该报告认为：公司与荣盛建设的建筑工程招投标符合国家相关法律、法规的规定，工程结算价格均处于市场价格的正常区间。

保荐人（主承销商）认为，荣盛建设按照国家的规定参与发行人项目施工招标，工程结算价格均处于市场价格正常区间。发行人与关联方之间的关联交易符合平等、市场定价、公平、公开的交易原则，上述关联交易不存在损害发行人及其他股东利益的情况，亦不违反法律、法规及《公司章程》的规定。

发行人律师认为，荣盛建设作为关联方，可以依法参与发行人发包的建设工程，且其参与招投标的过程均系在政府招投标监督机构的组织监督下进行，其开标、评标和定标活动程序和结果合法有效，工程进度和竣工结算均处于市场价格正常区间。发行人与关联方之间的关联交易符合平等、市场定价、公平、公开的交易原则，上述关联交易不存在损害发行人及其他股东利益的情况，亦不违反法律、法规及《公司章程》的规定。

2、担保

近三年，公司不存在为关联公司提供担保的情况。

近三年，关联方为公司提供担保情况如下：

单位：元

提供担保单位名称	借款性质	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
荣盛建设	长期借款	123,000,000.00	106,200,000.00	140,000,000.00
荣盛建设	短期借款	—	—	10,000,000.00
合计	-	123,000,000.00	106,200,000.00	150,000,000.00

截至2006年12月31日，荣盛建设无偿为公司长期借款12,300万元提供担

保。

3、关联公司往来

单位：元

往来项目	关联公司名称	经济内容	2006. 12. 31	2005. 12. 31	2004. 12. 31
应付账款	荣盛建设	工程款	48,574,651.82	12,907,725.51	67,664,104.35

上述近三年的关联方应付账款系荣盛建设为公司提供建筑工程劳务，公司应付荣盛建设的工程款项。

（三）近三年偶发性的关联交易

1、房屋租赁

本公司于 2003 年与荣盛建设签订办公楼租赁协议，以 0.5 元/日/平米的价格承租其位于廊坊开发区春明道办公楼四楼，租赁期为 2003 年 1 月 1 日至 2005 年 6 月 30 日，租金已经全部支付完毕。

根据廊坊开发区恒盛工程造价咨询服务有限公司出具的《荣盛房地产发展股份有限公司关联交易审核报告》，同期廊坊开发区物业的平均租金约为 0.47-0.61 元/天/m²。该宗房屋租赁的关联交易价格位于市价的合理区间内。

2、资金让渡

近三年，荣盛建设、荣盛控股为本公司提供免息资金让渡情况如下：

(1) 2004 年 2 月 2 日，本公司与荣盛建设签订《资金往来协议》，向荣盛建设借入资金总额为人民币 500 万元，期限为 2004 年 2 月 2 日至 2004 年 5 月 2 日，该借款无需支付资金占用费。上述借款于 2004 年 4 月 18 日全部偿还。

(2) 2004 年 4 月 15 日，公司与荣盛控股签订《资金往来协议》，向荣盛控股借入资金总额 3,100 万元，期限为 2004 年 4 月 28 日至 2004 年 6 月 30 日，该

借款无需支付资金占用费。上述借款于 2004 年 7 月 8 日全部偿还。

（四）近三年关联交易对主营业务和经营成果的影响

1、对主营业务和经营成果的影响

近三年发生的经常性关联交易主要是荣盛建设为公司开发项目所提供的建筑安装劳务。2004 年、2005 年和 2006 年，关联方荣盛建设为公司提供劳务发生的关联交易占公司当年同类业务的比例分别为 8.55%、5.19%及 5.24%，占当年开发成本及在建工程的比例分别为 4.51%、2.28%及 1.98%，呈下降的趋势。

年度	关联企业名称	金额（万元）	占同类业务的比例	占开发成本及在建工程的比例
2004	荣盛建设	3,623.32	8.55%	4.51%
2005	荣盛建设	2,903.77	5.19%	2.28%
2006	荣盛建设	3,758.22	5.24%	1.98%

2、关联交易的持续情况

凭借近十年的建筑施工经验，荣盛建设在廊坊地区具有较强的竞争实力。荣盛建设按照国家的规定参与公司项目施工招标，并中标了公司多个开发项目的施工工程，因此，荣盛建设较熟悉公司的产品定位、设计风格，能有效保证公司开发项目的质量和工期。随着荣盛建设将业务发展的重心逐步转向工业建筑、市政设施、路桥等获利能力较强的施工项目，荣盛建设为公司开发项目所提供的建筑安装劳务的比例逐渐呈下降趋势。

其他关联交易中，关联方之间资金让渡已经全部清偿完毕，租赁等非经常性关联交易合同也已到期终止；关联方对本公司银行借款提供的担保对提高公司的融资能力、保证经营资金需求是有益的。上述关联交易对公司经营业绩没有重大不利影响。

3、荣盛建设独立经营能力的说明

荣盛建设现拥有房屋建筑工程施工总承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、市政公用工程施工总承包一级、钢结构工程专业承包一级、起重设备安装工程专业承包二级资质。荣盛建设先后承建了廊坊地区大部分大跨度、大面积、结构复杂的建筑工程，涉及公共公用设施、市政道桥等领域，涵盖框架、框剪、钢结构等多种工程类型，经营地域拓展到石家庄、南京、福州、厦门、长沙等地区，具备了年竣工 50 万平方米的施工能力，成立以来累计完成各种不同类型的工程 300 万平方米，并先后创造了 56 个优良工程，其中廊坊国际展览馆工程获廊坊市人民政府通令嘉奖。

2003 年以来，荣盛建设将业务发展的重心逐步转向工业建筑、市政设施、路桥等获利能力较强的施工项目，在经营领域上涵盖了道路、厂房、办公楼、给排水工程、市政大型公共设施改造、学校、超市等等，在业务品种上包括了建筑施工、钢结构、市政工程三大类别，并逐步减少盈利性差、竞争激烈的住宅施工业务。2004-2006 年荣盛建设承接本公司的建筑劳务在其主营业务收入中的比重分别为 16.38%、10.24%和 13.76%，与本公司的关联交易的平均毛利率为 12.35%，所产生的合计毛利总额为 12,698,257.00 元，占荣盛建设近三年毛利总额的 13.93%。因此，荣盛建设具有独立的经营能力，不存在依赖本公司的情形。

关联交易对荣盛建设影响分析表

项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
主营业务收入（元）	273,183,104.27	283,656,429.60	221,160,568.86
产品销售利润（元）	37,758,442.17	29,514,944.84	23,862,569.73
毛利率（%）	16.00	12.79	13.60
与发行人关联交易额（元）	37,582,249.39	29,037,731.94	36,233,189.40
关联交易占主营业务收入的比例（%）	13.76	10.24	16.38

以上数据来源于荣盛建设经审计的 2004 年、2005 年及 2006 年财务报表及公司的测算。

（五）发行人关联交易决策程序

1、公司在《公司章程》中规定了关联交易的回避制度

《公司章程》第 79 条：股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东可以

参加会议但不应当参与投票表决,其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。股东大会在审议上述关联交易事项时,会议主持人应宣布有关关联股东的名单。关联股东在股东大会表决时,应当主动回避并放弃表决权。如关联股东未主动回避并放弃表决权,会议主持人应当要求关联股东回避。股东对是否应当回避发生争议时,由其余股东(即:除关联股东及争议当事人以外,其余出席股东大会的股东)所持表决权过半数决定是否回避。

《公司章程》第 110 条:单笔或预计连续十二个月内发生的交易标的相同或相似的金额不满 3,000 万元或低于公司最近一期经审计净资产总额 5%的关联交易,董事会有权决定;超过上述标准的交易和关联交易必须提交股东大会审议决定。

《公司章程》第 119 条:董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的,不得对该项决议行使表决权,也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行,董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足三人的,应将该事项提交股东大会审议。

2、《关联交易管理制度》中有关规定

公司特别制定了《关联交易管理制度》,并在 2007 年度第一次临时股东大会上获得通过。

① 决策的程序规定

公司与其关联人达成的交易总额低于公司最近经审计净资产的 0.5%的或交易金额低于 300 万元,由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司总经理,由公司总经理或总经理办公会议对该等关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。对于其中必须发生的关联交易,由总经理或总经理办公会审查通过后实施。

公司与其关联人达成的关联交易总额占公司最近经审计净资产值的 0.5%至

5%之间的，或交易金额介于 300 至 3,000 万元之间的，按以下程序进行：

“A. 经公司总经理办公会议按上述规定进行初审后认为必须发生关联交易的，总经理责成有关职能管理部门按照总经理办公会议决定，将有关关联交易事宜制作详细的书面报告，并草拟相应关联交易协议/合同，总经理须在办公会议结束后二个工作日向公司董事会书面报告。

B. 公司董事会在收到总经理报告后应向公司全体董事发出召开董事会会议通知。董事会会议应对有关关联交易的必要性和合理性进行审查与讨论。出席会议董事可以要求公司总经理说明其是否已经积极在市场寻找就该项交易的第三方，以替代与关联方发生交易；总经理应对有关结果向董事会做出解释。当确定无法寻求与第三方交易以替代该项关联交易时，董事会应确认该项交易具有必要性。”

董事会在审查有关关联交易的合理性时，须考虑以下因素：

A. 如上述关联交易属于向关联方采购或销售商品的，则必须调查该交易对本公司是否有利。当本公司向关联方购买或销售产品可降低公司生产、采购或销售成本的，董事会应确认该项关联交易的存在具有合理性。

B. 如上述关联交易属于提供或接受劳务、代理、租赁、抵押和担保、管理、研究和开发、许可等项目，则公司必须取得或要求关联方提供确定交易价格的合法、有效的依据，作为签订该项关联交易的价格依据。

公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估师、独立财务顾问。

独立董事应对本条所述的关联交易发表明确的独立意见。

② 表决回避制度

公司董事会就关联交易表决时，有利害关系的当事人属下列情形的，不得参与表决：

A、与董事个人利益有关的关联交易；

B、董事个人在关联企业任职或对关联企业有控股权的，该等企业与本公司的关联交易；

C、按照法律法规和公司章程规定应当回避的。

公司应在签订协议后两个工作日内按规定披露，并在下次定期报告中披露有关交易的详细资料。

公司拟与关联人达成的关联交易总额高于本公司最近经审计净资产值的 5% 以上的或交易金额超过 3,000 万元的，公司董事会必须按照本制度规定做出决议后二个工作日内予以公告。公告的内容须包括但不限于以下内容：交易日期、交易地点；各方的关联关系；有关交易及其目的的简要说明；交易的标的、价格及定价政策；关联人在交易中所占权益的性质及比重；关联交易涉及收购或者出售某一公司权益的，应当说明该公司的实际持有人的详细情况，包括实际持有人的名称及其业务状况；本次关联交易对公司是否有利。

该关联交易在获得公司股东大会批准后方可实施，公司应当在关联交易的公告中特别载明：“此项交易需经股东大会批准，与该关联交易有利害关系的关联人放弃在股东大会上对该议案的投票权”。

③ 关联交易信息披露的要求：

公司与关联人就同一标的在 12 个月内连续达成的关联交易累计金额达到公司最近经审计净资产值的 0.5%至 5%之间的，或交易金额介于 300 至 3,000 万元之间的，公司应在签订协议后两个工作日内按照规定披露，并在下次定期报告中披露有关交易的详细资料。

公司与关联人就同一标的在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额高于本公司最近经审计净资产值的 5%以上的或交易金额高于 3,000 万元，该关联交易在获得公司股东大会批准后方可实施，董事会必须按有关规定做出决议后二个工作日内予以公告。公告中特别载明：“此项交易需经股东大会批准，与该关联交

易有利害关系的关联人放弃在股东大会上对该议案的投票权”。

3、《独立董事工作制度》的有关规定

公司与其关联人达成的关联交易总额占公司最近经审计净资产值的 0.5%以上或单笔交易金额在 300 万元以上。重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 0.5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事做出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。

独立董事应当对公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 0.5%的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款向董事会或股东大会发表独立意见。

（六）发行人近三年关联交易的执行情况

公司最近三年发生的关联交易均严格履行了公司章程规定的程序，独立董事对报告期内的重大关联交易的公允性以及是否履行法定批准程序发表如下意见：

发行人最近三年发生的关联交易均严格履行了公司章程规定的程序；发行人与荣盛建设签订的《建设工程施工合同》、《资金往来协议》、《房屋租赁合同》等关联交易公平、公正，遵守了市场公允原则，不存在重大高于或低于正常交易价格的情况；股份公司成立之前所发生的关联交易的表决、签署、执行程序符合《荣盛房地产开发有限公司章程》；股份公司成立之后所发生的关联交易的表决、签署、执行程序符合《荣盛房地产发展股份有限公司章程》、《关联交易管理制度》、《独立董事制度》等规定，不存在损害公司和其他股东利益的情形。

（七）减少和规范关联交易的措施

对于今后不可避免的关联交易，公司将以股东利益最大化为原则，尽量减少关联交易，本公司采取以下措施，以确保关联交易价格的公开、公允、合理，从而保护股东利益。

1、在《公司章程》中严格规定关联交易的表决程序和回避制度。

2、公司聘任了 3 名独立董事，占董事会人数的 1/3，还通过《公司章程》的有关规定，增强独立董事在关联交易决策中的监督作用。

3、特别制定了《关联交易管理制度》、《独立董事制度》等一系列制度对公司章程中有关关联交易的规定进行量化细化，强化了相关制度的可操作性，进一步规范了公司的关联交易行为。

4、上述重大关联交易中，关联方之间资金让渡已经全面终止，租赁等非经常性关联交易合同也已到期终止。与业务有关的经常性关联交易，主要为建筑安装、关联方为本公司提供担保。其中关联方为本公司提供担保对提高公司的融资能力，保证经营资金需求是有益的；建筑安装关联交易的形成具有其特定的历史原因和行业特点，不存在利用关联交易虚增或转移利润的现象；随着公司各项规章制度逐步健全完善，特别是对新开工的工程严格实施招投标管理制度，近三年关联交易占同类业务的比重逐年下降，公司与关联方都将遵循公平、公正和公允的原则，严格执行相应的决策程序，签订合同，履行义务，保证公司和股东的利益。

第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员

一、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员简介

公司董事、监事及高级管理人员均为中国国籍，无境外的永久居留权。除耿建明与耿建富为兄弟关系以外，其他董事、监事及高级管理人员相互之间不存在配偶关系、三代以内直系和旁系亲属关系。

（一）董事

耿建明先生 中国国籍，现年 45 岁，研究生学历。高级工程师。先后毕业于华北航天工业学院、天津大学、新加坡南洋理工大学商学院。第十届全国人民代表大会代表，河北省政协委员，廊坊市政协常委，廊坊市工商联副会长，河北省工商联常委，河北省住宅与房地产协会常务理事，河北省人大立法研究会理事，中国企业家协会理事。基建工程兵转业后曾任廊坊市建设集团总经理、荣盛控股董事长兼总经理、荣盛建设董事长兼总经理等职务。现任公司董事长、荣盛控股董事、荣盛建设董事。

刘 山先生 中国国籍，现年 44 岁，大专学历，高级会计师。毕业于中国人民大学企业管理专业。历任廊坊出租汽车公司财务科长、副总经理，廊坊戈洁斯公司副总经理，荣盛建设副总经理兼财务部经理等职务，荣盛控股财务总监、公司监事会主席。现任公司董事、总经理。

李喜林先生 中国国籍，现年 33 岁，研究生学历。先后毕业于石家庄经济学院财务与会计系、新加坡南洋理工大学商学院。曾任荣盛建设审计部经理、办公室主任，公司总经理助理、董事会秘书等职务。现任公司董事、副总经理、董事会秘书和河北荣盛房地产开发有限公司董事长兼总经理。

金文辉先生 中国国籍，现年 37 岁，研究生学历，中国注册会计师、会计师。先后毕业于北京石油化工学院，新加坡南洋理工大学商学院。河北省十佳杰出青年企业家。曾在北京石油化工学院任教，曾任中鹏会计师事务所有限公司合伙人，荣盛控股总裁助理、财务总监。现任公司董事、荣盛控股副总经理、财务

负责人。

鲍丽洁女士 中国国籍，现年 35 岁，研究生学历，经济师。先后毕业于华东理工大学、北京大学光华管理学院。曾供职于中国石化齐鲁股份公司、西安杨森制药有限公司、北大纵横管理咨询公司。现任公司董事、荣盛控股董事兼人力资源总监。

耿建富先生 中国国籍，现年 42 岁，大专学历，高级工程师，国家一级建造师。毕业于华北航天工业学院建筑技术经济管理专业。曾任公司董事、副总经理兼廊坊分公司总经理。现任公司董事、廊坊分公司总经理。

何德旭先生 中国国籍，现年 45 岁，经济学博士。现任中国社会科学院财贸经济研究所副所长、研究员，中国社会科学院研究生院教授、博士生导师；兼任中国市场学会常务副会长、中国证券业协会发展战略委员会副主任、中国社会科学院金融研究中心副主任。现任公司独立董事。

王潍东先生 中国国籍，现年 48 岁，教授，硕士生导师。现任北京中博大投资顾问有限责任公司总经理，长春工业大学兼职教授。现任公司独立董事。

程玉民先生 中国国籍，现年 52 岁，会计学教授，中国会计学会个人会员。现任北华航天工业学院财会金融系党总支书记、副主任，兼任廊坊市会计学会副会长、中国会计学会高等工科院校分会理事、《航天财会》杂志社主编。现任公司独立董事。

（二）监事

邹家立先生 中国国籍，现年 44 岁，研究生学历，高级经济师，国家一级建造师。先后毕业于河北广播电视大学、新加坡南洋理工大学商学院。河北省建筑协会评标专家、常务理事。基建工程兵 00362 部队服役期间曾任核算员；转业后历任荣盛建设副总经理，荣盛建设董事长兼总经理，兼任荣盛混凝土有限公司董事长。现任公司监事会主席，荣盛控股董事、副总经理，荣盛建设法定代表人，廊坊荣盛混凝土有限公司董事长。

刘力先生 中国国籍，现年 50 岁，大学本科学历，高级工程师，国家一级建造师。甘肃省建筑工程学院工民建专业毕业，曾先后任职于甘肃省庆阳县长庆油田、甘肃省第七建筑公司、荣盛建设质量部经理、总工程师。现任公司监事、廊坊分公司总工程师。

肖春梅女士 中国国籍，现年 33 岁，大学本科学历，会计师。毕业于河北广播电视大学会计专业。曾任荣盛建设公司会计、主管会计、财务部经理，荣盛控股财务部经理。现任公司监事、荣盛控股审计部经理。

（三）高级管理人员

总经理刘山先生，副总经理、董事会秘书李喜林先生简历见上文董事部分的介绍。

冯全玉先生 中国国籍，现年 32 岁，大学本科学历，中国注册会计师。毕业于沈阳工业学院会计系。曾任惠丰集团财务经理，建龙钢铁控股有限公司资金部经理，公司财务部经理。现任公司财务总监。

（四）核心技术人员

黄绎澎先生 中国国籍，现年 41 岁，大学学历。中国人民解放军后勤工程学院建筑学专业毕业，曾在新疆军区设计院、总后设计院、澳洲 U&A 设计集团从事建筑设计工作，现为工程师（建筑），中华人民共和国一级注册建筑师执业资格及注册监理工程师资格。曾任荣盛设计公司规划研发部负责人。现任公司建筑总工程师、荣盛设计法定代表人。

王振乐先生 中国国籍，现年 33 岁，大学学历。河北建筑工程学院建筑工程专业毕业，曾在廊坊市建筑设计院、雅泰设计公司从事结构设计工作，现为结构工程师，中华人民共和国一级注册结构工程师执业资格。现任公司结构工程师、荣盛设计产品设计部一所负责人。

孙建茹女士 中国国籍，现年 42 岁，大学学历。太原工业大学建筑工程专

业毕业，曾在山西省第二建筑设计院、世创设计公司从事结构设计工作，现为结构工程师，中华人民共和国一级注册结构工程师执业资格。现任公司结构工程师、荣盛设计产品设计部二所负责人。

高洁先生 中国国籍，现年 49 岁，中专学历，高级工程师，毕业于中国人民解放军基本建设工程兵（中专班）工业与民用建筑专业。部队转业后曾任荣盛建设技术员、预算师、工程师。现任廊坊分公司主任工程师。

(五) 董事、监事的提名和选聘情况

1、2005 年 12 月 20 日，公司召开第一届十六次董事会会议，提名耿建明、刘山、耿建富、金文辉、鲍丽洁、李喜林为第二届董事会董事候选人，提名何德旭、王潍东、程玉民为第二届董事会独立董事候选人；上述提名议案经 2006 年 1 月 15 日召开的 2005 年度第三次临时股东大会审议通过，任期 3 年。

2、2006 年 1 月 10 日，公司召开 2005 年度职工代表大会会议，选举职工代表刘力为公司监事；2006 年 1 月 15 日召开的公司 2005 年第三次临时股东大会会议审议通过，聘任邹家立、刘力、肖春梅为第二届监事会监事，本届监事会监事任期 3 年。2006 年 1 月 17 日召开的第二届监事会第一次会议选举邹家立先生为公司第二届监事会主席。

3、2006 年 1 月 16 日，公司召开第二届董事会第一次会议，续聘李喜林为副总经理兼董事会秘书。

二、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员的持股及对外投资情况

(一) 上述人员持有发行人股份的情况

1、上述人员直接或间接持有发行人股份的情况

截止目前，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员直接或间接持有

公司股份的情况如下表：

人员姓名	直接持股 (万股)	持股比例 (%)	通过荣盛控股 间接持股比例 (%)	通过或间接通过 荣盛建设 间接持股比例 (%)	合并持股比例(%)
耿建明	6,646.20	20.14	30.85	13.99	64.98
耿建富	356.40	1.08	2.58	1.34	5.00
刘 山	178.20	0.54	0.33	0.10	0.97
金文辉	—	—	0.15	0.05	0.20
李喜林	—	—	0.02	0.01	0.03
邹家立	495.00	1.50	2.76	2.03	6.29
肖春梅	—	—	0.06	0.02	0.08
高洁	—	—	0.29	0.09	0.38

同时，公司实际控制人耿建明之妻杨小青，通过持有荣盛控股 9.298% 的股份而间接持有发行人 6.32% 的股份。

除上述持股情况外，不存在其他个人持股、以本人名义、以其授权或指示他人代其持有发行人股份的情况；也不存在家属持股，即上述人员的配偶或未满 18 岁的子女持有发行人股份的情况。

2、上述人员在近三年的持股变动情况

本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员近三年的持股变动情况详见本招股意向书“第五节 发行人的基本情况”之“三、历次股本形成及股权变化情况和重大资产重组行为”。

3、上述人员在近三年末持股情况

单位：万股

人员姓名	2006 年末		2005 年末		2004 年末	
	持股数	持股比例 (%)	持股数	持股比例 (%)	持股数	持股比例 (%)

耿建明	6,646.20	20.14	3,004.65	18.21	3,004.65	18.21
邹家立	495.00	1.50	247.50	1.50	247.50	1.50
耿建富	356.40	1.08	178.20	1.08	178.20	1.08
刘山	178.20	0.54	89.10	0.54	89.10	0.54
合计	7,675.80	23.26	3,519.45	21.33	3,519.45	21.33

截至目前，上述人员所持公司股份不存在质押、冻结或其他争议的情况。

（二） 上述人员持有关联企业股份及对外投资的情况

上述人员持有公司关联企业股份的情况如下表：

姓名	现任本公司职务	持有公司关联企业股份的情况
耿建明	董事长	持有荣盛控股 15,999.50 万股的股份，占总股本的 59.257%；持有荣盛建设 1,800 万元的股份，占出资额的 20.00%
刘山	董事、总经理	持有荣盛控股 169.40 万股的股份，占总股本的 0.627%
李喜林	董事、副总经理、董事会秘书	持有荣盛控股 9.40 万股的股份，占总股本的 0.035%
耿建富	董事	持有荣盛控股 1,339.86 万股的股份，占总股本的 4.962%；持有荣盛建设 216 万元的股份，占出资额的 2.40%
金文辉	董事	持有荣盛控股 79.98 万股的股份，占总股本的 0.296%
邹家立	监事会主席	持有荣盛控股 1,429.21 万股的股份，占总股本的 5.293%；持有荣盛建设 468 万元的股份，占出资额的 5.20%
肖春梅	监事	持有荣盛控股 29.41 万股的股份，占总股本的 0.109%
高洁	核心技术人员	持有荣盛控股 148.95 万股的股份，占总股本的 0.552%

截至本招股意向书签署日，上述人员不存在其他对外投资情况。

三、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员收入情况

单位：元

姓名	现任本公司职务	2006 年度收入	发放单位
耿建明	董事长	200,000	本公司
刘 山	董事、总经理	180,000	本公司
李喜林	董事、副总经理、董事会秘书	150,000	本公司
金文辉	董事	150,000	荣盛控股
鲍丽洁	董事	150,000	荣盛控股
耿建富	董事、廊坊分公司总经理	120,000	本公司
何德旭	独立董事	40,000	本公司
王潍东	独立董事	40,000	本公司
程玉民	独立董事	40,000	本公司
邹家立	监事会主席	150,000	荣盛控股
肖春梅	监事	54,000	荣盛控股
刘 力	监事、廊坊分公司总工程师	75,000	本公司
冯全玉	财务总监	120,000	本公司
孙建茹	结构工程师	120,000	荣盛设计
王振乐	结构工程师	120,000	荣盛设计
黄绎澎	建筑总工程师	150,000	荣盛设计
高 洁	廊坊分公司主任工程师	63,000	本公司

公司的独立董事，除公司每年付给每人 40,000 元津贴外，不存在从公司及其主要股东或有利害关系的机构和人员取得额外的、未予披露的其他利益的情况。

除上表披露的情况外，不存在董事、监事、高级管理人员、核心技术人员在关联企业领取报酬的情况。

四、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员的兼职情况

(一) 上述人员在其他单位任职的情况

姓名	在本公司任职	在其他单位任职
耿建明	董事长	荣盛控股董事、荣盛建设董事
刘山	董事、总经理	徐州荣盛法定代表人
李喜林	董事、副总经理、董秘	石家庄荣盛董事长、总经理
金文辉	董事	荣盛控股副总经理、财务负责人
鲍丽洁	董事	荣盛控股董事、人力资源总监
何德旭	独立董事	中国社会科学院财贸经济研究所副所长、研究员，中国社会科学院研究生院教授、博士生导师；兼任中国市场学会常务副会长、中国证券业协会发展战略委员会副主任、中国社会科学院金融研究中心副主任
王潍东	独立董事	北京中博大投资顾问有限责任公司总经理、长春工业大学兼职教授
程玉民	独立董事	北华航天工业学院财会金融系党总支书记、副主任，兼任廊坊市会计学会副会长、中国会计学会高等工科院校分会理事、《航天财会》杂志社主编
邹家立	监事会主席	荣盛建设法定代表人，荣盛控股董事、副总经理，廊坊荣盛混凝土有限公司董事长
肖春梅	监事	荣盛控股审计部经理
黄绎澎	建筑总工程师	荣盛设计法定代表人
王振乐	结构工程师	荣盛设计产品设计部一所负责人
孙建茹	结构工程师	荣盛设计产品设计部二所负责人

除此以外，上述人员未在股东单位或股东单位控制的单位、同行业其他法人单位担任任何职务，也不在这些单位领取任何报酬。

（二）公司董事、监事和高管人员之间的亲属关系说明

公司股东、董事耿建富先生为公司董事长耿建明先生之弟。除此之外，公司董事、监事和高管人员之间不存在其他的亲属关系。

五、董事、监事、高级管理人员的变动情况

（一）近三年董事、监事、高级管理人员的变动情况

1、发行人原独立董事江小涓，因工作调动担任国务院研究室副主任，于2004年7月20日正式提出辞去公司独立董事职务。公司分别于2004年7月30日、2004年8月31日召开了第一届九次董事会和2004年第二次临时股东大会，审议通过同意江小娟辞去独立董事，并补选何德旭为公司独立董事。

2、发行人原董事兼总经理王鸿飞由于身体原因，于2005年8月辞去公司董事、总经理职务。公司于2005年8月10日召开第一届十四次董事会，审议同意王鸿飞辞去董事、总经理职务，聘任刘山为总经理，同时提议刘山为董事候选人，2005年8月28日召开2005年度第一次临时股东大会，审议同意王鸿飞辞去董事、选举刘山为公司董事。该次会议同时审议通过刘山因工作调动关系辞去监事职务，选举金文辉为公司监事。

3、2006年1月15日召开的2005年度第三次临时股东大会审议通过第二届董事会组成人员：耿建明、刘山、耿建富、金文辉、鲍丽洁、李喜林及独立董事何德旭、王潍东和程玉民，王建国因工作原因辞去独立董事；第二届监事会成员为邹家立、刘力和肖春梅，邹家立为监事会主席。

4、发行人原财务总监马汉国因家庭原因，于2006年1月辞去公司财务总监职务。公司于2006年1月16日召开第二届董事会一次会议，审议通过马汉国辞去公司财务总监，冯全玉担任公司财务总监的议案；审议通过李喜林担任公司副总经理、耿建富辞去公司副总经理的议案。

发行人上述人员职务变动，系正常的工作变动，发行人核心管理层、董事会成员稳定，对发行人日常管理不构成影响，也不影响发行人的持续经营。

（二）与上述人员的协议

公司与董事、监事、高级管理人员和核心技术人员签订了《劳动合同》或《聘

用合同》，对其职责、权利与义务等作了明确规定，公司未与公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员签订借款或担保等其他协议。

六、公司董事、监事和高级管理人员的任职资格

公司董事、监事和高级管理人员均符合《公司法》、《证券法》等法律法规及相关规范文件规定的任职资格。

第九节 公司治理结构

一、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的运行情况

公司自成立以来，根据《公司法》的规定，参照上市公司的规范要求，组建了较为规范的公司内部组织机构，股东大会、董事会、监事会和经理层相互独立、权责明确、相互监督；制定了《公司章程》、三会议事规则等一系列法人治理细则，明确了董事会、监事会、经理层相互之间的权责范围和工作程序，公司目前治理结构规范、完善。

（一）公司股东、股东大会

1、股东权利和义务

公司股东为依法持有公司股份的人。股份按其所持有股份的种类享有权利，承担义务；持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。

公司章程第 32 条规定，公司股东享有下列权利：（1）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；（2）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；（3）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；（4）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；（5）依照法律、行政法规及本章程的规定获得有关信息，查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告，在支付相关合理费用后可以取得章程、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议和财务会计报告的复印件；（6）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；（7）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；（8）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。

公司章程第 37 条规定，公司股东承担下列义务：（1）遵守法律、行政法规

和本章程；(2) 依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；(3) 除法律、法规规定的情形外，不得退股；(4) 不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益；公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任。公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任。(5) 法律、行政法规及本章程规定应当承担的其他义务。

2、股东大会的职权

公司章程第 40 条规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

(1) 决定公司的经营方针和投资计划；(2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；(3) 审议批准董事会的报告；(4) 审议批准监事会报告；(5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；(6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；(7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；(8) 对发行公司债券作出决议；(9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；(10) 修改本章程；(11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；(12) 审议批准第四十一条规定的担保事项；(13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；(14) 审议批准变更募集资金用途事项；(15) 审议股权激励计划；(16) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

公司章程第 41 条规定，公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：

(1) 本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50% 以后提供的任何担保；(2) 公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30% 以后提供的任何担保；(3) 为资产负债率超过 70% 的担保对象提供的担保；(4) 单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10% 或占注册资本 20% 以上的担保；(5) 对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

3、股东大会的运行情况

公司制订了并修改了《股东大会议事规则》，股东大会规范运行，公司股东

严格按照公司章程和《股东大会议事规则》的规定行使权利。

（二）公司董事会

1、董事会的构成

公司设董事会，对股东大会负责。董事会九名董事组成，其中独立董事三名，设董事长一人。董事由股东大会选举或者更换，任期三年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不得无故解除其职务。

2、董事会的职权

(1) 负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；(2) 执行股东大会的决议；(3) 决定公司的经营计划和投资方案；(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；(6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；(7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；(8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；(9) 决定公司内部管理机构的设置；(10) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；(11) 制订公司的基本管理制度；(12) 制订公司章程的修改方案；(13) 管理公司信息披露事项；(14) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；(15) 听取公司总经理的工作汇报并检查经理的工作；(16) 法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

董事会处理资产或交易的权限：

(1) 交易涉及的资产总额（同时存在账面值和评估值的，以高者为准）占公司最近一期经审计的资产总额不满 30%的；

(2) 交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润不满 50%的，

或绝对金额不满 500 万元；

(3) 交易的成交金额（承担债务、费用等应当一并计算）占公司最近一期经审计净资产额不满 50% 的，或绝对金额不满 5,000 万元；

(4) 交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的主营业务收入占公司最近一个会计年度经审计主营业务收入不满 50%，或绝对金额不满 5,000 万元；

(5) 交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润不满 50%，或绝对金额不满 500 万元；

(6) 单位项目“土地购置总金额”占公司最近经审计总资产的 30% 以下；

(7) 单笔或预计连续十二个月内发生的交易标的相同或相似的金额不满 3,000 万元或低于公司最近一期经审计净资产总额 5% 的关联交易。

3、董事会议事规则

董事会依据《公司章程》等规定制订董事会议事规则，以确保董事会的工作效率和科学决策；董事会应当确定其运用公司资产所做出的风险投资权限，建立严格的审查和决策程序。

董事会会议由董事长召集和主持。董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长履行职务；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事履行职务。

董事会文件由公司董事会秘书负责制作。董事会文件应于会议召开前送达全体董事和监事。召开董事会定期会议和临时会议，董事会秘书处应当分别提前十日和五日将盖有董事会秘书处印章的书面会议通知，通过直接送达、传真、电子邮件或者其他方式，提交全体董事和监事以及经理、董事会秘书。非直接送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。董事会会议应当有记录，由董事会秘书负责安排，会议记录由出席会议的全体董事、董事会秘书和记录人员签字确认。

董事会会议应当由董事本人出席，董事因故不能出席，可以书面委托其他董

事代为出席。委托书应当载明代理人的姓名，代理事项、授权范围和有效期限，并由委托人签名或盖章。代为出席会议的董事应当在授权范围内行使董事的权利。董事未出席董事会会议，亦未委托代表出席的，视为放弃在该次会议上的投票权。

董事会会议记录和决议作为公司档案，由董事会秘书保存，保存期限为不少于十年。

董事应当在董事会决议上签字并对董事会的决议承担责任；董事会决议违反法律、法规或《公司章程》，致使公司遭受损失的，参与决议的董事对公司负赔偿责任；但经证明在表决时曾表示异议并记载于会议记录的该董事可以免除责任。

4、董事会的运行情况

公司自成立至今，董事会运行情况良好。董事会审议通过的决议涉及到高管人事任免、建章整制、机构设置、预算投资、财务决算等经营管理方面，确保了企业的正常经营和持续发展。

（三）公司监事会

1、监事会的构成

公司设监事会。监事会由股东代表和公司职工代表担任，公司职工代表担任的监事不得少于监事人数的三分之一。本公司监事会由三名监事组成，其中股东代表二名、职工代表一名。监事会设主席一名，可以设副主席。监事会主席和副主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由监事会副主席召集和主持监事会会议；监事会副主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

2、监事会的职权

- (1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- (2) 检查公司的财务；
- (3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- (6) 向股东大会提出提案；
- (7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (8) 发行公司经营异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；
- (9) 本章程规定股东大会授予的其他职权。

3、监事会会议的召开

监事会每六个月至少召开一次会议。监事可以提议召开临时监事会会议。

监事会会议应当由三分之二以上的监事出席方可举行。监事会决议采用记名或书面表决方式，每一监事有一票表决权。监事会决议必须经半数以上监事通过。

监事会会议应有记录，出席会议的监事和记录人，应当在会议记录上签名。监事有权要求在记录上对其在会议上的发言做出某种说明性记载。监事会会议记录作为公司档案由董事会秘书保存。

4、监事会运行情况

公司制定了监事会议事规则，监事会运行规范。监事严格按照公司章程和监事会议事规则行使自己的权利。公司监事会对公司的法人治理结构的不断完善和健全，起到了积极的作用。

（四）独立董事制度及运行情况

1、独立董事的情况

公司聘请了何德旭、王潍东、程玉民为公司独立董事，占董事会九名成员的三分之一。

2、独立董事发挥作用的制度安排

（1）独立董事独立履行职责，不受公司主要股东、实际控制人、或者与公司及其主要股东、实际控制人存在利害关系的单位和个人的影响。为保证独立董事有效行使职权，公司应当为独立董事提供以下必要的条件：

① 公司应当保证独立董事享有与其他董事同等的知情权。所有须经董事会决策的事项，公司必须按法定的时间提前通知独立董事并同时提供足够的资料，独立董事认为资料不充分的，可以要求补充。当2名或2名以上独立董事认为资料不充分或论证不明确时，可联名书面向董事会提出延期召开董事会会议或延期审议该事项的要求，董事会应予以采纳。公司向独立董事提供的资料，公司及独立董事本人应当至少保存5年；

② 公司董事会秘书应积极为独立董事履行职责提供协助，如介绍情况、提供材料等；独立董事发表的独立意见、提案及书面说明应当公告的，董事会秘书应及时办理公告事宜；

③ 独立董事行使职权时，公司有关人员应当积极配合，不得拒绝、阻碍或隐瞒，不得干预其独立行使职权；

④ 独立董事可以聘请中介机构为其作出判断及行使职权时提供专业意见，所需费用由公司承担；

⑤ 公司给予独立董事适当的津贴。津贴的标准应当由董事会制订预案，经股东大会审议通过，并在公司年报中进行披露。除上述津贴外，独立董事不应从公司及其主要股东或有利害关系的机构和人员取得额外的、未经披露的其他利益；

⑥ 公司可以为独立董事购买责任保险，以降低独立董事履行职责可能引致的风险。

(2) 独立董事除具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，还拥有以下特别职权：

① 重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 0.5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事做出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；

② 聘用或解聘会计师事务所应由独立董事同意后，方可提交董事会讨论；

③ 向董事会提请召开临时股东大会；

④ 提议召开董事会；

⑤ 在股东大会召开前公开向股东征集投票权；

⑥ 独立聘请外部审计机构和咨询机构。

独立董事行使上述①至⑤项职权时应当取得全体独立董事的二分之一以上同意，行使上述第⑥项职权时应当取得全体独立董事同意。如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。

(3) 独立董事应当就以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：

① 提名、任免董事；

② 聘任或解聘高级管理人员；

③ 公司董事、高级管理人员的薪酬；

④ 公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于300万元或高于公司最近经审计净资产值的0.5%的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；

⑤ 以非现金方式进行的利润分配方案；

⑥ 关联方以资抵债方案；

⑦ 公司累计和当期对外担保情况，以及对外担保行为合法合规情况；

⑧ 独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；

⑨ 《公司章程》规定的其他事项。

独立董事应当就上述事项发表以下几类意见之一：同意；保留意见及其理由；反对意见及其理由；无法发表意见及其障碍。如有关事项属于需要披露的事项，公司应当将独立董事的意见予以公告，独立董事出现意见分歧无法达成一致时，董事会应将各独立董事的意见分别披露。

3、独立董事制度实际发挥作用的情况

公司引入独立董事，健全独立董事制度后，对完善公司治理结构起了良好的促进作用。独立董事对公司及全体股东负有诚信与勤勉义务，并能按照相关法律法规和《公司章程》的要求，认真履行职责，维护公司整体利益，尤其关注中小股东的合法权益不受损害。公司董事会在做出重大决策前，向独立董事提供足够的材料，充分听取独立董事的意见，独立董事经常从公司的法人治理、投资决策、战略定位等方面对公司进言献策，对于促进公司规范运作、经营管理、发展方向及发展战略的选择上起到了良好的作用。

（五）董事会秘书的职责

公司设董事会秘书，公司董事会秘书由董事长提名，董事会聘任或解聘。公

司董事会秘书对公司和董事会负责，负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理，办理信息披露事务等事宜。

（六）专门委员会的设置情况

经2003年度公司股东大会批准，董事会已设立四个专门委员会：

战略委员会：其主要职责是：对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。

提名委员会：其主要职责是：研究董事、经理人员的选择标准和程序并提出建议；广泛搜寻合格的董事和经理人选；对董事候选人和经理进行审查并提出建议。

薪酬与考核委员会：其主要职责是：研究董事与经理人员考核标准，进行考核并提出建议；研究董事、高级管理人员的薪酬政策与方案。

审计委员会：其主要职责是：提议聘请或更换外部审计机构；监督公司的内部审计制度及其实施；负责内部审计与外部审计的沟通；审核公司的财务信息及其披露；审查公司的内控制度。

二、发行人最近三年违法违规情况

发行人近三年来依法经营，不存在违法违规行为，亦不存在因此而被处罚的情形。

三、发行人最近三年资金占用及对外担保情况

近三年来，公司控股股东、实际控制人及其所控制的企业不存在占用公司资金或资产的情况，公司也不存在对外担保的情形。

四、内控制度的自我评估意见及注册会计师的意见

（一）公司管理层对内部控制制度的自我评估意见

公司管理层认为：公司为实现公司的经营目标和发展战略，已制定了一系列内部管理和控制制度。实践证明，公司内部控制制度是完整、合理、有效的。

公司依据《公司法》和公司章程，建立了完善的法人治理结构，制定了有效的三会议事规则，根据经营业务及管理的需要设置的部门有发展部、工程管理部、营销策划部、财务部、物业管理部、人力资源部、总经理办公室、证券部、审计部九大职能部门，各部门业务分工明确，并相互配合，相互制约，相互监督。内部控制制度能够预防和及时发现、纠正公司运营过程中可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，使内部控制合理、有效。公司设立了完善的财务体系，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性。因此公司根据评估结果，认为公司内部控制的设计是完整和合理的，执行是有效的，有效性方面不存在重大缺陷，能够合理的保证内部控制目标的达成。随着本公司的业务职能的调整、外部环境的变化和管理要求的提高，内部控制还需不断修订和完善。

（二）注册会计师对公司内部控制的意见

本次发行审计机构深圳大华为公司出具了编号为深华（2007）专审字 002 号《内部控制鉴证报告》，认为：“根据财政部颁布的《内部会计控制基本规范》和《内部会计控制具体规范》，从整体看，贵公司在合理的基础上已建立了完整的内部控制制度，并已得到有效运行。截至 2006 年 12 月 31 日止实际运用的内部控制制度足以实现上述与防止或发现会计报表重要错误或舞弊相关的那些目标。”

第十节 财务会计信息

一、会计报表

1、合并资产负债表（资产部分）

单位：元

资 产	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	159,926,150.25	184,026,050.84	51,516,774.55
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	169,000.00	200,000.00	-
应收账款	11,531,792.75	55,433,902.78	10,517,993.58
预付款项	7,803,719.29	7,676,171.77	78,909,939.34
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	109,551,483.28	23,372,347.84	14,977,216.09
存货	1,894,351,182.28	1,098,473,510.07	802,454,568.22
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	43,680,168.95	15,268,660.76	12,008,498.43
流动资产合计	2,227,013,496.80	1,384,450,644.06	970,384,990.21
非流动资产：			
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	39,202,808.67	30,272,767.19	6,673,103.89
在建工程	55,091,402.50	48,792,289.04	12,869,514.68
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
无形资产	241,032.39	131,594.16	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	7,800.00	10,201.70	-
递延所得税资产	2,591,328.36	2,851,314.18	1,541,448.88
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	97,134,371.92	82,058,166.27	21,084,067.45
资产总计	2,324,147,868.72	1,466,508,810.33	991,469,057.66

合并资产负债表（负债和股东权益部分）

单位：元

负债和股东权益	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动负债：			
短期借款	-	-	25,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	263,583,867.70	180,790,949.66	190,150,226.16
预收款项	411,853,607.05	135,036,238.50	114,369,251.56
应付职工薪酬	1,007,714.19	783,602.75	672,883.02
应交税费	167,426,960.91	112,163,413.87	56,245,851.89
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	758,330.19
其他应付款	77,030,659.20	83,821,135.53	22,277,852.46
一年内到期非流动负债	314,000,000.00	173,000,000.00	150,000,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	1,234,902,809.05	685,595,340.31	559,474,395.28
非流动负债：			
长期借款	495,000,000.00	345,000,000.00	115,000,000.00
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	495,000,000.00	345,000,000.00	115,000,000.00
负债合计	1,729,902,809.05	1,030,595,340.31	674,474,395.28
股东权益：			
股本	330,000,000.00	165,000,000.00	165,000,000.00
资本公积	293,652.19	293,652.19	293,652.19
减：库存股	-	-	-
盈余公积	69,107,618.47	51,266,403.41	31,508,423.90
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	194,891,275.60	217,696,070.79	119,967,220.97
外币报表折算差额	-	-	-
归属于母公司股东权益	594,292,546.26	434,256,126.39	316,769,297.06
少数股东权益	-47,486.59	1,657,343.63	225,365.32
股东权益合计	594,245,059.67	435,913,470.02	316,994,662.38
负债和股东权益总计	2,324,147,868.72	1,466,508,810.33	991,469,057.66

2、母公司资产负债表（资产部分）

单位：元

资 产	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	107,559,438.48	143,870,443.78	42,119,214.40
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	169,000.00	200,000.00	-
应收账款	11,203,772.55	50,911,139.30	6,578,386.44
预付款项	7,071,606.52	7,700,894.48	78,964,004.98
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	579,124,501.75	23,646,206.74	13,982,617.57
存货	1,148,215,916.17	1,098,342,954.44	802,252,849.14
其他流动资产	28,344,490.66	15,268,660.76	12,008,498.43
流动资产合计	1,881,688,726.13	1,339,940,299.50	955,905,570.96
非流动资产：			
长期股权投资	104,000,000.00	32,250,000.00	3,750,000.00
投资性房地产	-	-	-
固定资产	34,294,528.23	28,982,445.29	5,462,581.98
在建工程	55,091,402.50	48,792,289.04	12,869,514.68
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
无形资产	230,548.20	123,374.16	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	2,892,676.06	2,704,218.51	1,422,914.52
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	196,509,154.99	112,852,327.00	23,505,011.18
资产总计	2,078,197,881.12	1,452,792,626.50	979,410,582.14

母公司资产负债表（负债和股东权益部分）

单位：元

负债和股东权益	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动负债：			
短期借款	-	-	25,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	260,646,411.27	181,180,267.79	190,660,727.18
预收款项	272,017,934.35	134,123,116.50	114,369,251.56
应付职工薪酬	5,059.92	419,787.66	194,908.03
应交税费	164,957,184.16	110,053,609.92	54,398,208.69
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	758,330.19
其他应付款	50,414,034.91	73,070,738.75	11,603,914.03
一年内到期的非流动负债	314,000,000.00	173,000,000.00	150,000,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	1,062,040,624.61	671,847,520.62	546,985,339.68
非流动负债：			
长期借款	415,000,000.00	345,000,000.00	115,000,000.00
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	415,000,000.00	345,000,000.00	115,000,000.00
负债合计	1,477,040,624.61	1,016,847,520.62	661,985,339.68
股东权益：			
股本	330,000,000.00	165,000,000.00	165,000,000.00
资本公积	293,652.19	293,652.19	293,652.19
减：库存股	-	-	-
盈余公积	69,107,618.47	51,266,403.41	31,508,423.90
未分配利润	201,755,985.85	219,385,050.28	120,623,166.37
外币报表折算差额	-	-	-
股东权益合计	601,157,256.51	435,945,105.88	317,425,242.46
负债和股东权益总计	2,078,197,881.12	1,452,792,626.50	979,410,582.14

3、合并利润表

单位：元

项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
一、营业总收入	1,366,422,818.42	1,194,940,363.44	735,050,975.49
其中：营业收入	1,366,422,818.42	1,194,940,363.44	735,050,975.49
二、营业总成本	1,102,895,939.51	997,672,112.28	557,861,639.16
其中：营业成本	977,143,871.52	874,652,821.83	494,121,008.99
营业税金及附加	91,291,848.52	81,141,469.68	40,962,059.42
销售费用	10,682,661.23	13,915,079.65	12,442,744.82
管理费用	21,676,309.10	24,787,865.56	13,481,919.02
财务费用	-1,602,329.36	-794,413.24	-283,673.37
资产减值损失	3,703,578.50	3,969,288.80	-2,862,419.72
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-4,959.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
汇兑收益	-	-	-
二、营业利润	263,526,878.91	197,268,251.16	177,184,376.54
加：营业外收入	728,987.33	276,923.02	369,901.70
减：营业外支出	358,860.11	896,075.66	218,108.77
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额	263,897,006.13	196,649,098.52	177,336,169.47
减：所得税费用	90,661,558.17	66,030,290.88	54,902,944.18
四、净利润	173,235,447.96	130,618,807.64	122,433,225.29
归属于母公司股东的净利润	173,236,419.87	130,686,829.33	122,461,015.41
少数股东损益	-971.91	-68,021.69	-27,790.12
五、每股收益：			
（一）基本每股收益	0.52	0.40	0.37
（二）稀释每股收益	0.52	0.40	0.37

4、母公司利润表

单位：元

项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
一、营业总收入	1,360,753,696.68	1,186,037,801.74	728,623,034.48
减：营业成本	970,166,888.07	872,621,257.67	493,203,571.73
营业税金及附加	90,271,542.36	80,442,976.16	40,437,318.21
销售费用	8,677,327.87	9,252,281.24	8,953,522.56
管理费用	21,220,228.75	22,945,731.48	12,513,897.38
财务费用	-1,442,401.80	-771,749.47	-263,004.14
资产减值损失	3,415,279.52	3,882,739.37	-3,100,866.92
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-10,323.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
汇兑收益	-	-	-
二、营业利润	268,444,831.91	197,664,565.29	176,868,272.63
加：营业外收入	512,122.50	269,599.02	361,333.20
减：营业外支出	340,917.31	695,481.57	29,614.70
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额	268,616,037.10	197,238,682.74	177,199,991.13
减：所得税费用	90,203,886.47	65,518,819.32	54,614,609.42
四、净利润	178,412,150.63	131,719,863.42	122,585,381.71
五、每股收益：			
（一）基本每股收益	0.54	0.40	0.37
（二）稀释每股收益	0.54	0.40	0.37

5、合并现金流量表

单位：元

项 目	2006 年度	2005 年度	2004 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	1,646,095,622.55	1,181,066,644.45	822,959,700.35
收到其他与经营活动有关的现金	52,748,727.81	79,453,537.78	20,926,575.61
经营活动现金流入小计	1,698,844,350.36	1,260,520,182.23	843,886,275.96
购买商品、接受劳务支付的现金	1,710,487,783.04	1,105,709,096.85	689,606,288.90
支付给职工以及为职工支付现金	23,150,758.31	14,962,261.81	11,137,943.43
支付的各项税费	158,098,542.12	93,739,958.69	102,918,397.18
支付其他与经营活动有关的现金	64,966,443.52	81,593,054.38	21,844,547.75
经营活动现金流出小计	1,956,703,526.99	1,296,004,371.73	825,507,177.26
经营活动产生的现金流量净额	-257,859,176.63	-35,484,189.50	18,379,098.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	-	-	850,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	200,300.00
投资活动现金流入小计	-	-	1,050,300.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,161,069.30	8,859,353.70	13,320,504.15
投资支付的现金	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	1,032,522.68
投资活动现金流出小计	2,161,069.30	8,859,353.70	14,353,026.83
投资活动产生的现金流量净额	-2,161,069.30	-8,859,353.70	-13,302,726.83
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	1,500,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	1,500,000.00	-
取得借款收到的现金	570,000,000.00	403,000,000.00	236,000,000.00
筹资活动现金流入小计	570,000,000.00	404,500,000.00	236,000,000.00
偿还债务支付的现金	279,000,000.00	175,000,000.00	216,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,079,654.66	52,647,180.51	19,577,410.04
筹资活动现金流出小计	334,079,654.66	227,647,180.51	235,577,410.04
筹资活动产生的现金流量净额	235,920,345.34	176,852,819.49	422,589.96
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-24,099,900.59	132,509,276.29	5,498,961.83
加：年初现金及现金等价物余额	184,026,050.84	51,516,774.55	46,017,812.72
年末现金及现金等价物余额	159,926,150.25	184,026,050.84	51,516,774.55

6、母公司现金流量表

单位：元

项 目	2006 年度	2005 年度	2004 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	1,493,356,074.44	1,172,950,348.08	819,034,047.30
收到其他与经营活动有关的现金	34,802,775.32	81,090,816.27	12,982,880.67
经营活动现金流入小计	1,528,158,849.76	1,254,041,164.35	832,016,927.97
购买商品、接受劳务支付的现金	1,454,825,891.08	1,105,383,358.21	688,880,540.78
支付给职工以及为职工支付现金	16,505,077.74	9,150,602.33	7,166,992.17
支付的各项税费	141,846,215.48	92,646,158.95	102,780,836.04
支付其他与经营活动有关的现金	50,050,943.10	83,660,807.97	18,664,865.55
经营活动现金流出小计	1,663,228,127.40	1,290,840,927.46	817,493,234.54
经营活动产生的现金流量净额	-135,069,277.64	-36,799,763.11	14,523,693.43
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	-	-	750,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	750,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,876,073.00	8,301,827.00	12,862,847.74
投资支付的现金	56,000,000.00	28,500,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	57,876,073.00	36,801,827.00	12,862,847.74
投资活动产生的现金流量净额	-57,876,073.00	-36,801,827.00	-12,112,847.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	490,000,000.00	403,000,000.00	236,000,000.00
筹资活动现金流入小计	490,000,000.00	403,000,000.00	236,000,000.00
偿还债务支付的现金	279,000,000.00	175,000,000.00	216,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	54,365,654.66	52,647,180.51	19,577,410.04
筹资活动现金流出小计	333,365,654.66	227,647,180.51	235,577,410.04
筹资活动产生的现金流量净额	156,634,345.34	175,352,819.49	422,589.96
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-36,311,005.30	101,751,229.38	2,833,435.65
加：年初现金及现金等价物余额	143,870,443.78	42,119,214.40	39,285,778.75
年末现金及现金等价物余额	107,559,438.48	143,870,443.78	42,119,214.40

二、 审计意见

深圳大华天诚会计师事务所接受本公司的委托,对公司 2006 年 12 月 31 日、2005 年 12 月 31 日、2004 年 12 月 31 日的合并和公司资产负债表,2006 年度、2005 年度、2004 年度的合并和公司利润表,以及 2006 年度、2005 年度、2004 年度的合并和公司现金流量表进行了审计。注册会计师出具了深华(2007)股审字 001 号标准无保留意见的审计报告。审计意见如下:

“我们认为,上述财务报表已经按照企业会计准则的规定编制,在所有重大方面公允地反映了贵公司 2006 年 12 月 31 日、2005 年 12 月 31 日、2004 年 12 月 31 日的财务状况及 2006 年度、2005 年度、2004 年度的经营成果和 2006 年度、2005 年度、2004 年度的现金流量。”

三、 会计报表编制基准和合并报表范围及变化情况

(一) 会计报表的编制基准

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。编制符合中国会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设,这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露,以及报告期间的收入和费用。

本公司于 2004 年、2005 年、2006 年执行《企业会计准则》。为本次申报目的,按财政部财会[2006]3 号文规定的《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则(以下简称“新会计准则”)对报告期各年度的财务报表进行了重述,即根据证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》规定(证监会计字[2007]10 号),对照《企业会计准则 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定,按照追溯调整的原则,对报告期各年度所涉及的资产、负债和股东权益进行重新分类确认和计量,并编制报告期各年度可比的利润表。

（二）合并报表范围及变化情况

公司纳入合并范围的子公司基本情况见下表：

公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	合并会计报表期间
荣盛物业	廊坊	物业管理	300万元	100%	100%	2004.01-2006.12
廊坊开发区荣盛园林绿化工程有限公司	廊坊	园林绿化工程设计, 施工, 花卉布展等	100万元	100%	100%	2004.01-2004.03
荣盛设计	廊坊	设计、施工	100万元	100%	100%	2004.01-2006.12
六合物业	南京六合	物业管理	50万元	91%	91%	2004.01-2006.12
六合县方州农贸市场有限公司	南京六合	组织交易, 服务, 销售	150万元	52%	52%	2004.01-2004.03
南京荣盛	南京	房地产开发与经营	3,000万元	100%	100%	2005.12-2006.12
徐州荣盛	徐州	房地产开发与经营	2,000万元	100%	100%	2006.02-2006.12
石家庄荣盛	石家庄	房地产开发与经营	5,000万元	100%	100%	2006.12

注：1、荣盛物业成立于2000年11月，成立时注册资本为50万元，本公司前身廊坊荣盛持有荣盛物业70%的股权；2003年6月公司向荣盛物业追加投资250万元，荣盛物业注册资本增至300万元，公司持有荣盛物业的股权增至95%；2006年4月，公司受让了荣盛物业其他自然人股东持有的荣盛物业的全部股权，并完成工商变更登记。至此，荣盛物业成为本公司的全资子公司。

2、廊坊开发区荣盛园林绿化工程有限公司成立于2002年11月，注册资本为100万元，成立时本公司前身荣盛有限持有其80%的股权，荣盛物业持有其20%的股权；2004年3月，公司将持有廊坊开发区荣盛园林绿化工程有限公司80%的股权全部转让给自然人谷永军；荣盛物业将其持有的20%股权转让给自然人尚中卫。至此，廊坊开发区荣盛园林绿化工程有限公司与本公司不再有任何关联关系。

3、荣盛设计成立于1998年11月，注册资本为100万元，成立时荣盛建设持有荣盛设计90%的股权；2003年3月本公司受让了荣盛建设持有荣盛设计的全

部股权；2006年6月，公司受让了荣盛设计其他自然人股东持有的荣盛设计的全部股权，并完成工商变更登记。至此，荣盛设计成为本公司的全资子公司。

4、六合物业成立于2001年3月，成立时注册资本10万元，本公司前身荣盛有限持有其55%的股权；2003年9月荣盛物业向六合物业增加投资40万元，六合物业注册资本增至50万元，公司与荣盛物业分别持有其11%和80%的股权；2004年3月，公司将持有六合物业11%的股权全部转让给荣盛物业，并完成工商变更登记。至此，荣盛物业持有六合物业91%的股权，公司间接控股六合物业。

5、六合县方州农贸市场有限公司成立于2002年6月，注册资本150万元，成立时本公司前身荣盛有限持有其52%的股权，南京六合地产开发公司持有其48%的股权。2004年3月，公司将持有六合县方州农贸市场有限公司52%的股权全部转让给自然人刘金山。至此，六合县方州农贸市场有限公司与公司不再有任何关联关系。

6、2005年12月新纳入合并范围的南京荣盛置业有限公司由本公司与自然人谢金永于2005年12月共同投资设立，本公司出资2,850万元，投资比例为95%。2006年6月自然人股东将持有5%的股权转让给公司，公司占南京荣盛置业有限公司的股权由95%变为100%。

7、2006年2月新纳入合并范围的荣盛(徐州)房地产开发有限公司由公司出资设立，投资比例为100%。

8、2006年12月新纳入合并范围的河北荣盛房地产开发有限公司由本公司出资设立，投资比例为100%。

四、主要会计政策和会计估计

(一) 收入确认原则

1、房地产销售收入的确认原则

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。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在规定时间内（30 天）办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

2、物业管理收入的确认原则

本公司在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现；

3、其他商品和劳务收入的确认

（1）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）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。

（3）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：a.与交易相关的经济利益能够流入企业；b.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。

（二）存货核算方法和计提存货跌价准备的方法

本公司存货主要包括：开发成本、开发产品、库存商品、原材料、低值易耗品等。

1、存货的核算方法：各类存货取得和发出按实际成本计价

(1) 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方式支付，在满足合同约定付款条件时确认为公司资产，记入开发成本。对于满足合同约定付款条件而尚未支付的土地出让金，在满足合同约定付款条件当日列入应付帐款，对于合同约定未到支付期但未来需要支付的土地出让金则在会计报表附注中作为承诺事项披露。

(2) 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；

(3) 低值易耗品采用五五摊销法；

(4) 本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

2、存货可变现净值的确定依据

以存货的估计售价减去至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费后的金额，并且考虑持有的目的、资产负债表日后事项的影响因素等按照相关规定分别选择合同价格、一般销售价格和市场价格确定存货的可变现净值。

3、计提存货跌价准备的方法

期（年）末，存货按成本与可变现净值孰低法计价，对单项存货进行清查，如果由于存货毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本高于可变现净值的，按可变现净值低于个别成本的差额计提存货跌价准备。

（三）长期股权投资的核算

1、长期股权投资的初始计量

同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股

东权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。为企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，合并成本为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。因企业合并发生的直接相关费用计入合并成本。

2、长期股权投资后续计量

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，和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。本公司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。

本公司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。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

长期股权投资的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，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，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。

（四）固定资产的计量、折旧和减值准备核算

本公司将为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的资产确认为固定资产。

1、固定资产的计量

固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值记入固定资产成本。购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

2、固定资产折旧方法、使用寿命、预计净残值和折旧率

固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和预计的使用寿命扣除预计净残值（原值的 5%）确定其折旧率。各类固定资产预计使用年限、预计残值率及折旧率如下：

资产类别	预计使用年限	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20	5%	4.75%
通用设备	5	5%	19%
专用设备	5	5%	19%
运输设备	5	5%	19%
其他设备	5	5%	19%

3、固定资产减值准备

期（年）末，逐项检查预计的使用年限和净残值率，若与原先预计有差异，则做调整。由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额提取减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。若固定资产处于闲置状态，并且通过使用或处置不能产生经济利益，则停止折旧和计提减值，同时调整预计净残值。本公司报告期内固定资产无需计提减值准备。

（五）无形资产的计价和摊销方法

1、无形资产的计价

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。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。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

2、无形资产的摊销

使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销：a. 计算机软件按 2 年摊销；b. 商标权按 10 年摊销。

(六) 其他主要资产的资产减值准备的确定方法

1、应收账款和其他应收款的坏账准备

坏账准备在对应收款项的回收可能性作出具体评估后计提，本公司对回收有困难的应收款项，结合实际情况和经验相应计提特别坏账准备。除此之外，本公司的坏账核算采用备抵法，坏账准备按期（年）末应收款项余额账龄及估计的损失比率计提。

(1) 坏账准备计提比例

账 龄	计提比例
一年以内	5%
一年以上至二年以内	10%
二年以上至三年以内	30%
三年以上至五年以内	50%
五年以上	100%

(2) 坏账的确认标准

本公司确认坏账的标准是：①因债务人撤销、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；②因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，确认为坏账损失，冲销已提取的坏账准备。

2、固定资产减值准备

期（年）末，逐项检查预计的使用年限和净残值率，若与原先预计有差异，则做调整。由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额提取减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。若固定资产处于闲置状态，并且通过使用或处置不能产生经济利益，则停止折旧和计提减值，同时调整预计净残值。

3、在建工程减值准备

期（年）末，对在建工程进行全面检查，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

4、无形资产减值准备

期（年）末，逐项检查无形资产，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额，并按其低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

（六）借款费用资本化的依据及方法

借款费用应同时满足在资产支出已经发生、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始的条件下才允许资本化。除此之外，借款费用确认为当期费用。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款

当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定为应予以资本化的费用。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，企业应当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。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。按照至当期末止购建符合资本化条件资产的累计支出加权平均数与资本化率的乘积并以不超过实际发生的利息进行资本化。

（七）报告期会计政策估计的变更情况

本公司 2004 年 1 月 1 日前按《企业会计准则》和《企业会计制度》编制，报告期按新企业会计准则编报，其影响本公司 2004 年度年初未分配利润减少 2,918,454.79 元。其中：

1、所得税自应付税款法变更为资产负债表债务法，对资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异的所得税进行追溯调整，减少年初未分配利润 2,486,047.39 元；

2、对同一控制下企业合并产生的长期股权投资尚未摊销完毕的股权投资差额按新企业会计准则全额冲销，减少年初未分配利润 432,407.40 元。

五、土地增值税

土地增值税实行四级超额累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%。增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%。增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20% 的免征土地增值税。

在国家税务总局国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》颁布之前，房地产开发项目形成的土地增值额，按地方政策，

在房地产开发项目土地增值税清算前，按照售房款的一定预征比例计缴土地增值税。在达到规定相关的清算条件后，公司可向当地税务机关申请土地增值税清算。

公司严格执行《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字[1995]6号）及开发项目所在地土地增值税管理办法的规定，在房地产开发项目土地增值税清算前，按照售房款的预征比例预缴土地增值税。截至2006年12月31日，公司预提土地增值税33,298,777.71元，已预缴了10,872,833.31元；其余22,425,944.40元土地增值税于2007年4月6日前全部缴清。

公司按照土地增值税暂行条例及实施细则与国税发【2006】187号通知要求，对截至2006年12月31日达到清算条件的所有房地产开发项目进行了土地增值税的详细测算，经过测算，发行人所开发的项目中增值率最高的项目仅为15.90%，不需缴纳土地增值税。出于谨慎考虑，上述预提的土地增值税33,298,777.71元中，公司对已经实现销售收入所对应的预提土地增值税额28,671,186.39元计入了主营业务税金及附加，其中2005年为13,985,170.73元，2006年为14,686,015.66元。

公司将在项目所在地主管税务机关出台土地增值税清算实施细则后，对符合清算条件项目的土地增值税进行清算，税务部门清算的结果与公司预缴的土地增值税额可能存在差异。对此，发行人控股股东荣盛控股承诺：发行人在项目所在地土地增值税清算实施细则出台后，对2006年12月31日前开发项目进行土地增值税清算，若在扣除预缴土地增值税款后仍需补交，则补交土地增值税额全部由其承担。

保荐人（主承销商）核查后认为：按照《土地增值税暂行条例》及其实施细则和项目所在地土地增值税管理办法的规定，发行人最近三年按预征基数及预征比率应计提土地增值税33,298,777.71元，截至2007年4月6日，发行人已缴纳土地增值税33,679,221.81元，符合相关税务部门所出具的批准和证明文件中指明的时间要求，不存在土地增值税未缴纳的情形。

发行人申报会计师核查后认为：按照土地增值税暂行条例、实施细则及项目所在地土地增值税管理办法的规定，发行人最近三年按计税基数及预征比率应计

提土地增值税 33,298,777.71 元。截至 2007 年 4 月 6 日, 发行人已缴纳土地增值税 33,679,221.81 元, 符合相关税务部门所出具的批准和证明文件中指明的时间要求, 不存在土地增值税未缴纳的情形。

发行人律师核查后认为: 按照《土地增值税暂行条例》及其实施细则和项目所在地土地增值税管理办法的规定, 发行人最近三年按预征基数及预征比率应计提土地增值税 33,298,777.71 元, 截至 2007 年 4 月 6 日, 发行人已缴纳土地增值税 33,679,221.81 元, 符合相关税务部门所出具的批准和证明文件中指明的时间要求, 不存在土地增值税未缴纳的情形。

六、分部信息

根据公司跨地区经营情况及项目开发地区的风险和报酬情况, 公司目前分为河北廊坊、河北沧州、河北石家庄、安徽蚌埠、江苏徐州和江苏南京六个分部, 各分部交易收入和资产状况见下表(单位: 元):

项目	河北廊坊			河北沧州		
	2006 年度	2005 年度	2004 年度	2006 年度	2005 年度	2004 年度
一、对外交易收入	722,981,675.15	733,680,460.84	460,451,871.89	193,111,603.65	77,883,455.18	109,995,143.71
二、资产总额	1,261,566,158.28	749,763,266.75	572,291,231.13	189,834,222.05	161,486,569.82	99,774,220.01
项目	河北石家庄			安徽蚌埠		
	2006 年度	2005 年度	2004 年度	2006 年度	2005 年度	2004 年度
一、对外交易收入	—	—	—	302,650,218.20	219,528,604.30	102,455,271.00
二、资产总额	402,447,211.40	—	—	375,348,284.22	393,854,786.65	219,823,616.12
项目	江苏徐州			江苏南京		
	2006 年度	2005 年度	2004 年度	2006 年度	2005 年度	2004 年度
一、对外交易收入	—	—	—	162,277,282.46	168,266,421.39	65,195,054.06
二、资产总额	350,036,219.07	—	—	304,967,093.31	190,708,419.76	100,570,384.23
项目	抵销			合计		
	2006 年度	2005 年度	2004 年度	2006 年度	2005 年度	2004 年度

一、对外交易收入	14,597,961.04	4,418,578.27	3,046,365.17	1,366,422,818.42	1,194,940,363.44	735,050,975.49
二、资产总额	560,051,319.61	29,304,232.65	990,393.83	2,324,147,868.72	1,466,508,810.33	991,469,057.66

七、最近一年收购兼并情况

发行人最近一年无收购兼并情况。

八、经注册会计师核验的非经常性损益明细表

单位：元

明细项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
1、非流动资产处置损益			
(1) 处置长期资产收入	—	—	—
(2) 处置长期资产支出			
其中：处理固定资产净损失	2,472.28	99,908.16	31,400.02
股权转让损失	—	—	4,959.79
小 计	2,472.28	99,908.16	36,359.81
非流动资产处置损益净额	-2,472.28	-99,908.16	-36,359.81
2、除上述各项之外的其他营业外收支净额			
(1) 营业外收入			
违约金收入	246,517.20	—	11,438.50
赔款收入	—	25,905.04	—
手续费收入	—	—	322,541.20
无须支付的应付款	—	71,080.00	—
退房及更名费收入	132,040.71	100,652.70	—
其他	350,429.42	79,285.28	35,922.00
小 计	728,987.33	276,923.02	369,901.70
(2) 减：营业外支出			
赔款支出	—	184,373.60	141,532.20
罚款支出	—	23,211.67	13,000.00
滞纳金支出	5,925.94	—	—
违约金支出	—	2,842.00	21,952.00

明细项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
赞助支出	100,000.00	100,000.00	—
捐款	232,000.00	480,400.00	—
其他	18,461.89	5,340.23	10,224.55
小 计	356,387.83	796,167.50	186,708.75
营业外收支净额	372,599.50	-519,244.48	183,192.95
3、中国证监会认定的符合定义规定的其他非经常性损益项目	—	—	2,862,419.72
扣除所得税前非经常性损益合计	370,127.22	-619,152.64	3,009,252.86
减：所得税影响金额	72,641.98	-211,402.32	48,454.94
扣除所得税后非经常性损益合计	297,485.24	-407,750.32	2,960,797.92
扣除非经常性损益后的净利润	172,937,962.72	131,026,557.96	119,472,427.37

发行人报告期内非经常性损益金额很小，对公司的经营成果影响极小。

九、最近一期末主要固定资产类别、折旧年限、原价、净值

截至 2006 年 12 月 31 日，公司固定资产如下：

单位：元

项目	原值	累计折旧	净值	折扣年限	残值	年折旧率
房屋及建筑物	30,725,140.99	1,653,947.53	29,071,193.46	20	5%	4.75%
通用设备	4,149,434.40	2,307,702.45	1,841,731.95	5	5%	19%
专用设备	364,220.00	229,034.69	135,185.31	5	5%	19%
运输设备	12,476,208.53	4,360,738.22	8,115,470.31	5	5%	19%
其他设备	130,691.00	91,463.36	39,227.64	5	5%	19%
合 计	47,845,694.92	8,642,886.25	39,202,808.67			

1、报告期期末固定资产未出现可变现净值低于账面成本的情形，因此未计提减值准备。

2、公司以廊坊市荣盛地产大厦（12A01-02 层、12B01-18 层）及锦绣大厦（13#01-03 层）（廊坊市房权证字第 C4278 号）房屋产权进行抵押，取得工行廊坊开发区支行长期借款 5,000 万元。截止 2006 年末，尚有余额 3,000 万元未偿还。

十、最近一期末对外投资情况

截至 2006 年 12 月 31 日，公司无对外投资情况。

十一、最近一期末无形资产情况

单位：元

类别	原始金额	2005.12.31	本期增加额	本期摊销额	2006.12.31	取得方式	剩余摊销年限
商标使用权	186,650.00	---	186,650.00	1,555.42	185,094.58	自创	119个月
计算机软件	173,976.50	131,594.16	---	75,656.35	55,937.81	购买	6个月
合计	360,626.50	131,594.16	186,650.00	77,211.77	241,032.39		

公司 2006 年末无形资产较上年增加了 109,438.23 元，增加了 83.16%，为申请阿尔卡迪亚商标所发生的注册申请费用，已取得商标注册证书。

十二、最近一期末的主要债项

截至 2006 年 12 月 31 日，公司负债总额为 1,729,902,809.05 元，其中流动负债 1,234,902,809.05 元，非流动负债 495,000,000.00 元。

（一）流动负债

单位：元

项目	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
短期借款	-	-	25,000,000.00
应付账款	263,583,867.70	180,790,949.66	190,150,226.16
预收款项	411,853,607.05	135,036,238.50	114,369,251.56

应付职工薪酬	1,007,714.19	783,602.75	672,883.02
应交税费	167,426,960.91	112,163,413.87	56,245,851.89
应付股利	-	-	758,330.19
其他应付款	77,030,659.20	83,821,135.53	22,277,852.46
一年内到期非流动负债	314,000,000.00	173,000,000.00	150,000,000.00
合计	1,234,902,809.05	685,595,340.31	559,474,395.28

公司流动负债主要包括应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债项目。

1、应付账款

截至2006年12月31日，公司应付账款余额为263,583,867.70元，较上年同期增长45.79%，主要是2006年公司开发项目增多，应付工程款增多所致。

应付账款中，占应付账款总额10%以上（含10%）单位如下：

欠款单位名称	金额（元）	欠款时间	欠款原因
廊坊市福斯特建筑工程有限公司	45,314,936.92	2005-2006年	工程款
荣盛建设工程有限公司	48,574,651.82	2005-2006年	工程款

2、预收款项

单位：元

账龄	金额（元）	占总额的比例（%）
一年以内	410,743,607.05	99.73
一年以上二年内	1,110,000.00	0.27
合计	411,853,607.05	100.00

截止2006年12月31日，公司预收款项余额为411,853,607.05元，较上年同期增长了204.99%，主要系公司经营规模扩大，未达收入确认条件的预售楼盘增加所致。

3、应交税费

单位：元

税 项	2006年12月31日	2005年12月31日
营业税	59,314,070.25	45,389,121.26
城建税	4,276,240.71	3,170,493.60
土地增值税	22,425,944.40	10,933,399.21
企业所得税	79,295,927.83	50,882,587.17
房产税	-58,800.00	----
个人所得税	46,595.86	162,027.60
教育费附加	1,898,253.00	1,481,332.54
防洪费	228,728.86	144,452.49
合 计	167,426,960.91	112,163,413.87

公司 2006 年末应交税费合计为 167,426,960.91 元，较 2005 年末余额增加 55,263,547.04 元，主要为预售房款增加应预缴流转税、土地增值税和企业所得税所致。

2006 年末，企业应交所得税增加的原因为：（1）2006 年利润增加导致所得税相应增加；（2）国家税务总局对房地产企业预收售房款预征企业所得税，2006 年预收售房款增加相应导致预征企业所得税增加。

截至 2007 年 4 月 6 日，公司已全部缴清上述应交税费。

4、其他应付款

截至 2006 年 12 月 31 日，其他应付款余额及构成情况如下：

单位：元

账 龄	金 额	占总额比例
一年以内	46,247,177.10	60.04%

一年以上至二年以内	20,788,175.38	26.98%
二年以上至三年以内	9,983,128.72	12.96%
三年以上至五年以内	12,178.00	0.02%
五年以上	--	--
合 计	77,030,659.20	100%

截至2006年12月31日，公司其他应付款的余额为77,030,659.20元，较2005年末减少8.10%，主要系公司应付购房者契税减少所致。

公司其他应付款中不存在欠持有5%（含5%以上）表决权股东的款项。

占其他应付款总额10%以上（含10%）项目为公司代收的房本押金，金额为12,236,985.16元。

5、一年内到期的长期负债

单位：元

借款类型	金额	借款日	到期日	备注
抵押借款				
沧州工行南门里支行	40,000,000.00	2005.12.06	2007.12.05	以蚌埠阿尔卡迪亚土地使用权作抵押，同时由荣盛建设工程有限公司提供保证
工行廊坊开发区支行	30,000,000.00	2005.03.11	2007.03.11	以廊坊市荣盛地产大厦（12A01-02层、12B01-18层）及锦绣大厦（13#01-03层）房屋产权进行抵押
工行廊坊开发区支行	45,000,000.00	2005.06.27	2007.06.26	以霸州阿尔卡迪亚地块土地使用权抵押
建行廊坊分行住房城建支行	70,000,000.00	2005.04.28	2007.04.27	以廊坊阿尔卡迪亚地块作抵押
工行蚌埠分行	10,000,000.00	2004.04.29	2007.01.10	以蚌埠阿尔卡迪亚地块土地使用权作抵押
工行蚌埠分行	10,000,000.00	2004.06.23	2007.03.19	以蚌埠阿尔卡迪亚地块土地使用权作抵押
农行沧州市运河支行	40,000,000.00	2005.08.05	2007.08.04	以沧州丽水花庭地块的土地使用权作抵押
农行大厂支行	9,000,000.00	2005.10.20	2007.10.19	以南京阿尔卡迪亚地块土地使用权作抵押
交行南京分行	60,000,000.00	2006.11.21	2007.11.09	以南京阿尔卡迪亚地块土地使用权作抵押
合 计	314,000,000.00			

公司期末不存在逾期未偿还借款。

（二）非流动负债（长期借款）

单位：元

借款类型	金额	借款日	到期日	备注
抵押借款：				
工行廊坊开发区支行	30,000,000.00	2006.06.28	2008.04.28	以沧州阿尔卡迪亚地块的土地使用权作抵押
工行廊坊开发区支行	30,000,000.00	2006.07.03	2008.03.02	以沧州阿尔卡迪亚地块的土地使用权作抵押
工行廊坊开发区支行	30,000,000.00	2006.07.03	2008.06.20	以沧州阿尔卡迪亚地块的土地使用权作抵押
工行廊坊开发区支行	10,000,000.00	2006.11.29	2008.07.28	以廊坊阿尔卡迪亚售楼中心及会所作抵押
工行廊坊开发区支行	10,000,000.00	2006.11.29	2008.09.28	以廊坊阿尔卡迪亚售楼中心及会所作抵押
工行廊坊开发区支行	5,000,000.00	2006.11.29	2008.06.20	以廊坊阿尔卡迪亚售楼中心及会所作抵押
工行廊坊开发区支行	20,000,000.00	2006.11.29	2008.11.28	以廊坊阿尔卡迪亚售楼中心及会所作抵押
建行廊坊分行住房 城建支行	80,000,000.00	2006.01.10	2008.01.18	以廊坊锦绣花苑和君兰苑项目的土地使用权作抵押
农行廊坊开发区支行	37,000,000.00	2006.03.24	2008.03.23	以廊坊馨语星苑地块的土地使用权作抵押
工行蚌埠分行	10,000,000.00	2006.07.28	2008.11.15	以蚌埠阿尔卡迪亚地块土地使用权作抵押
工行蚌埠分行	10,000,000.00	2006.07.28	2008.12.15	以蚌埠阿尔卡迪亚地块土地使用权作抵押
工行蚌埠分行	10,000,000.00	2006.07.28	2009.11.15	以蚌埠阿尔卡迪亚地块土地使用权作抵押
工行蚌埠分行	10,000,000.00	2006.07.04	2008.09.23	以蚌埠阿尔卡迪亚地块土地使用权作抵押
工行蚌埠分行	5,000,000.00	2006.07.04	2008.10.23	以蚌埠阿尔卡迪亚地块土地使用权作抵押
工行蚌埠分行	10,000,000.00	2006.07.04	2008.06.15	以蚌埠阿尔卡迪亚地块土地使用权作抵押
工行蚌埠分行	10,000,000.00	2006.07.04	2008.07.15	以蚌埠阿尔卡迪亚地块土地使用权作抵押
工行蚌埠分行	10,000,000.00	2006.07.04	2008.08.15	以蚌埠阿尔卡迪亚地块土地使用权作抵押
工行蚌埠分行	5,000,000.00	2006.07.04	2008.09.15	以蚌埠阿尔卡迪亚地块土地使用权作抵押
农行徐州市分行	80,000,000.00	2006.10.31	2008.10.23	以徐州阿尔卡迪亚地块土地使用权作抵押
小计	412,000,000.00			
保证借款：				
农行廊坊开发区支行	10,000,000.00	2006.07.17	2008.07.16	荣盛建设工程有限公司提供保证
农行廊坊开发区支行	30,000,000.00	2006.07.17	2008.06.16	荣盛建设工程有限公司提供保证
农行廊坊开发区支行	43,000,000.00	2006.03.24	2008.03.23	荣盛建设工程有限公司提供保证
小计	83,000,000.00			
合计	495,000,000.00			

公司期末不存在逾期未偿还借款。

十三、所有者权益变动情况

公司近三年所有者权益变动情况如下表（单位：元）：

项目	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
股本	330,000,000.00	165,000,000.00	165,000,000.00
资本公积	293,652.19	293,652.19	293,652.19
盈余公积	69,107,618.47	51,266,403.41	31,508,423.90
未分配利润	194,891,275.60	217,696,070.79	119,967,220.97
归属于母公司股东权益	594,292,546.26	434,256,126.39	316,769,297.06
少数股东权益	-47,486.59	1,657,343.63	225,365.32
股东权益合计	594,245,059.67	435,913,470.02	316,994,662.38

1、股本

单位：万元

股东名称	2006/12/31	2005/12/31	2004/12/31
荣盛控股	17,179.80	8,589.90	8,589.90
荣盛建设	7,510.80	3,755.40	3,755.40
耿建明	6,646.20	3,004.65	3,004.65
王鸿飞	—	265.65	265.65
邹家立	495.00	247.50	247.50
耿建富	356.40	178.20	178.20
曹西峰	244.20	122.10	122.10
谢金永	211.20	105.60	105.60
刘山	178.20	89.10	89.10
赵亚新	178.20	89.10	89.10
唐心雄	—	52.80	52.80
合计	33,000.00	16,500.00	16,500.00

公司股本变动情况详见本招股意向书“第四节 发行人基本情况”之“三、历次股本形成及股权变化情况和重大资产重组行为”有关内容。

2、资本公积

单位：元

项 目	2006/12/31	2005/12/31	2004/12/31
其他资本公积	293,652.19	293,652.19	293,652.19
合计	293,652.19	293,652.19	293,652.19

其他资本公积系公司 2003 年收到廊坊市开发区财政局拨入科技三项经费 293,652.19 元。

3、盈余公积

公司最近三年盈余公积明细如下：

单位：元

项 目	2006/12/31	2005/12/31	2004/12/31
法定盈余公积	69,107,618.47	34,134,052.27	21,005,615.92
法定公益金	--	17,132,351.14	10,502,807.98
合计	69,107,618.47	51,266,403.41	31,508,423.90

(1) 2004 年和 2005 年，按当期实现净利润提取 10%法定公积金，提取 5%法定公益金。

(2) 2006 年，根据【关于《公司法》施行后有关企业财务处理问题的通知】（财企[2006]67 号）规定和《公司章程》，按当期实现净利润提取 10%法定公积金，并将 2005 年 12 月 31 日的法定公益金结余转入盈余公积金。

4、未分配利润

最近三年利润分配情况如下表所示：

单位：元

项 目	2006/12/31	2005/12/31	2004/12/31
期初未分配利润	217,696,070.79	119,967,220.97	70,894,012.82
加：本期净利润	173,235,447.96	130,618,807.64	122,433,225.29
提取盈余公积	(17,841,215.06)	(19,757,979.51)	(18,387,807.26)
利润分配	(13,200,000.00)	(13,200,000.00)	
转作股本	(165,000,000.00)		(55,000,000.00)
其他	971.91	68,021.69	27,790.12
期末未分配利润	194,891,275.60	217,696,070.79	119,967,220.97

公司最近三年未分配利润增减变动原因：

(1) 2004 年未分配利润增减变动：2004 年未分配利润增加总额为 49,073,208.15 元，其中当年实现净利润增加未分配利润 122,433,225.29 元；直接计入股东权益的利得增加未分配利润 27,790.12 元；以 2004 年度实现的净利润分别提取 10%法定盈余公积、5%法定公益金，未分配利润减少 18,387,807.26 元；根据 2004 年 2 月 22 日股东大会决议，以总股本 11,000 万股为基数，每 10 股送红股 5 股向全体股东分配股票股利，未分配利润减少 55,000,000.00 元。

(2) 2005 年未分配利润增减变动：2005 年未分配利润增加总额为 97,728,849.82 元，其中当年实现净利润增加未分配利润 130,618,807.64 元，直接计入股东权益的利得增加未分配利润 68,021.69 元；以 2005 年度实现的净利润分别提取 10%法定盈余公积、5%法定公益金，未分配利润减少 19,757,979.51 元；根据 2005 年 3 月 30 日股东大会决议，以公司总股本 16,500 万股为基数，每 10 股分派现金股利 0.80 元（含税），未分配利润减少 13,200,000.00 元。

(3) 2006 年未分配利润增减变动：未分配利润减少总额为 22,804,795.19 元，其中当年实现净利润增加未分配利润 173,235,447.96 元，直接计入股东权益的利得增加未分配利润 971.91 元；以 2006 年度实现的净利润提取 10%法定盈余公积，未分配利润减少 17,841,215.06 元；根据 2006 年 5 月 13 日股东大会决议，以总股本 16,500 万股为基数，每 10 股送 10 股并加派现金股利 0.80 元（含

税),向全体股东分配股票股利 165,000,000.00 元、分派现金股利 13,200,000.00 元,未分配利润减少 178,200,000.00 元。

5、少数股东权益

项 目	2006/12/31	2005/12/31	2004/12/31
少数股东权益(元)	-47,486.59	1,657,343.63	225,365.32

十四、报告期内现金流量情况及不涉及现金收支的重大投资和筹资活动及其影响

单位:万元

项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
经营活动产生的现金流量净额	-25,785.92	-3,548.42	1,837.91
投资活动产生的现金流量净额	-216.11	-885.94	-1,330.27
筹资活动产生的现金流量净额	23,592.03	17,685.28	42.26
现金及现金等价物净增加额	-2,409.99	13,250.93	549.90

报告期内公司不存在不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

十五、报告期内会计报表附注中或有事项、期后事项、承诺事项和其他重要事项

1、或有事项

截止 2006 年 12 月 31 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 87,499.64 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,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。

2、期后事项

公司 2006 年末应交税费余额 167,426,960.91 元，截至 2007 年 1 月 17 日，本公司已缴纳 27,859,575.86 元，余 139,567,385.05 元已办理缓交证明。

3、承诺事项

截止 2006 年 12 月 31 日，公司已签订土地出让合同，但尚未履行付款义务的土地出让及拆迁补偿费金额为 80,509.97 万元，公司今后需按照合同约定的期限履行付款义务，具体如下：

内容	涉及金额（元）	影响	性质
土地款	774,199,700.00	未来需要现金流出	商业信用
拆迁补偿费	30,900,000.00	未来需要现金流出	商业信用
合计	805,099,700.00		

4、其他重要事项

为本次申报目的，本公司按新会计准则对报告期各年度的财务报表进行了重述，对原财务报表实质性调整主要如下：

(1) 所得税自应付税款法变更为资产负债表债务法，对资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异的所得税进行追溯调整；

(2) 对同一控制下企业合并产生的长期股权投资尚未摊销完毕的股权投资差额按新会计准则全额冲销。

公司报告期内申报财务报表与原财务报表的差异情况具体如下：

①2004 年度

单位：万元

会计要素	原财务报表	申报财务报表	差异	主要差异原因
资产	97,830.64	99,146.91	-1,316.27	长期股权投资权益法改按成本法核算、所得税政策由应付税款法调整为债务法和按预售房款预计相关税金及附加
负债	66,335.02	67,447.44	-1,112.42	按预售房款预计相关税金及附加和按商品房销售收入计提土地增值税
所有者权益	31,495.62	31,699.47	-203.85	长期股权投资权益法改按成本法核算，所得税政策由应付税款法调整为债务法等
收入	73,505.10	73,505.10	—	
费用	2,652.53	2,564.10	88.43	
净利润	11,747.63	12,243.32	-495.69	长期股权投资权益法改按成本法核算，所得税政策由应付税款法调整为债务法等

②2005 年度

单位：万元

会计要素	原财务报表	申报财务报表	差异	主要差异原因
资产	146,273.99	146,650.88	-376.89	长期股权投资权益法改按成本法核算、所得税政策由应付税款法调整为债务法和按预售房款预计相关税金及附加
负债	102,122.39	103,059.53	-937.14	按预售房款预计相关税金及附加和按商品房销售收入计提土地增值税
所有者权益	44,151.60	43,591.35	560.25	长期股权投资权益法改按成本法核算，所得税政策由应付税款法调整为债务法等
收入	119,494.04	119,494.04	—	
费用	3,830.63	3,790.85	39.78	
净利润	13,825.98	13,061.88	764.10	长期股权投资权益法改按成本法核算，所得税政策由应付税款法调整为债务法等

③2006 年度

单位：万元

会计要素	原财务报表	申报财务报表	差异	主要差异原因
资产	235,070.69	232,414.79	2,655.90	长期股权投资权益法改按成本法核算、所得税政策由应付税款法调整为债务法和按预售房款预计相关税金及附加
负债	174,115.02	172,990.28	1,124.74	按预售房款预计相关税金及附加和按商品房销售收入计提土地增值税
所有者权益	60,955.67	59,424.51	1,531.16	长期股权投资权益法改按成本法核算，所得税政策由应付税款法调整为债务法等
收入	136,642.28	136,642.28	—	
费用	3,122.53	3,075.66	46.87	
净利润	18,284.50	17,323.54	960.96	长期股权投资权益法改按成本法核算，所得税政策由应付税款法调整为债务法等

十六、发行人主要财务指标

(一) 主要财务指标

项 目	2006 年	2005 年	2004 年
流动比率	1.80	2.02	1.73
速动比率	0.27	0.42	0.30
资产负债率(%) (母公司口径)	71.07	69.99	67.59
应收账款周转率(次)	40.81	36.24	18.99
存货周转率(次)	0.65	0.92	0.76
息税折旧摊销前利润(万元)	26,768.47	19,944.71	17,871.01
利息保障倍数	6.28	4.81	9.06
每股经营活动的现金流量(元)	-0.78	-0.22	0.11
每股净现金流量(元)	-0.07	0.80	0.03
无形资产占净资产比例(%)	0.04	0.03	---

（二）净资产收益率和每股收益

按照《公开发行证券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》计算的2004年度、2005年度及2006年度净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	净资产收益率					
	全面摊薄			加权平均		
	2006年	2005年	2004年	2006年	2005年	2004年
归属于公司普通股股东的净利润	29.15%	30.09%	38.66%	33.26%	34.20%	47.95%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	29.10%	30.19%	37.73%	33.20%	34.31%	46.80%

报告期利润	每股收益					
	基本每股收益（元）			稀释每股收益（元）		
	2006年	2005年	2004年	2006年	2005年	2004年
归属于公司普通股股东的净利润	0.52	0.40	0.37	0.52	0.40	0.37
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.52	0.40	0.36	0.52	0.40	0.36

注：按照调整后的总股本33,000万股计算公司近三年的基本每股收益和稀释每股收益。

（三）主要财务指标计算公式

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=(负债总额/资产总额)×100%（以母公司数据为基础）
- 4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- 6、息税折旧摊销前利润=合并利润总额+利息支出+计提折旧+摊销
- 7、利息保障倍数=(合并利润总额+利息支出)/利息支出

8、每股经营活动的现金流量=期末经营活动的现金流量净额/期末股本总额

9、每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额

10、无形资产占净资产的比例=无形资产余额/期末净资产

11、全面摊薄净资产收益率=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/归属于公司普通股股东的期末净资产

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

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

13、基本每股收益= $P \div S$

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

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

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

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

十七、备考利润表

按照《公开发行证券的公司信息披露规范问答第7号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》的规定，假定公司自申报财务报表比较期初（即2004年1月1日）开始全面执行新会计准则，编制的报告期内备考利润表如下：

备考合并利润表（单位：元）

项目	2006年度	2005年度	2004年度
一、营业总收入	1,366,422,818.42	1,194,940,363.44	735,050,975.49
其中：营业收入	1,366,422,818.42	1,194,940,363.44	735,050,975.49
二、营业总成本	1,102,895,939.51	997,672,112.28	557,861,639.16
其中：营业成本	977,143,871.52	874,652,821.83	494,121,008.99
营业税金及附加	91,291,848.52	81,141,469.68	40,962,059.42
销售费用	10,682,661.23	13,915,079.65	12,442,744.82
管理费用	21,676,309.10	24,787,865.56	13,481,919.02
财务费用	-1,602,329.36	-794,413.24	-283,673.37
资产减值损失	3,703,578.50	3,969,288.80	-2,862,419.72
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-4,959.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
汇兑收益	-	-	-
二、营业利润	263,526,878.91	197,268,251.16	177,184,376.54
加：营业外收入	728,987.33	276,923.02	369,901.70
减：营业外支出	358,860.11	896,075.66	218,108.77
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额	263,897,006.13	196,649,098.52	177,336,169.47
减：所得税费用	90,661,558.17	66,030,290.88	54,902,944.18
四、净利润（模拟）	173,235,447.96	130,618,807.64	122,433,225.29
其中：根据38号准则，部分会计政策变更采用未来适用法，不追溯调整股东权益的金额	-	-	-
同一控制下被合并方在合并前实现的	-	-	-

净利润			
归属于母公司股东的净利润	173,236,419.87	130,686,829.33	122,461,015.41
少数股东损益	-971.91	-68,021.69	-27,790.12
五、净利润（申报数）	173,235,447.96	130,618,807.64	122,433,225.29
六、每股收益（模拟）：			
（一）基本每股收益	0.52	0.40	0.37
（二）稀释每股收益	0.52	0.40	0.37

十八、发行人盈利预测披露情况

发行人未制作盈利预测报告。

十九、资产评估情况

根据中国证监会发布的公开发行证券公司信息披露编报规则第 10 号《从事房地产开发业务的公司招股说明书内容与格式特别规定》中对存货评估的要求，为给投资者提供本公司存货资产的价值参考，公司聘请北京中企华资产评估有限责任公司以 2006 年 12 月 31 日为基准日，对公司的存货（开发产品及开发成本）以市场法、基准地价系数修正法和假设开发法进行了评估，本次评估仅为投资者提供参考，不进行账务调整。

北京中企华资产评估有限责任公司出具的《荣盛房地产发展股份有限公司存货资产评估报告书》（中企华评报字 2007 第 006 号）中确认公司“在评估基准日 2006 年 12 月 31 日持续经营的前提下，被评估存货（开发产品及开发成本）资产账面值为 1,893,649,355.62 元（该账面值业经深圳大华天诚会计师事务所审计）；调整后账面值为 1,893,649,355.62 元；评估后资产价值为 2,217,336,361.87 元；评估增值额 323,687,006.25 元，增值率 17.09%。”

存货评估结果汇总表

单位：元

资产项目	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
存货—开发产品	374,782,209.80	451,761,362.83	76,979,153.03	20.54

存货—开发成本	1,518,867,145.82	1,765,574,999.04	246,707,853.22	16.24
合 计	1,893,649,355.62	2,217,336,361.87	323,687,006.25	17.09

北京中企华资产评估有限责任公司在《荣盛房地产发展股份有限公司存货资产评估报告书》（中企华评报字 2007 第 006 号）对下述事项进行了说明，并提请注意该事项对评估结论所造成的影响：廊坊分公司阿尔卡迪亚项目、蚌埠阿尔卡迪亚 A4 和 A5 地块、徐州阿尔卡迪亚一期和二期项目土地、南京阿尔卡迪亚项目土地没有明确的四至范围。造成这一情况的主要原因是：同一宗用地上进行房地产项目的分期开发，已经开发完成并开始销售的房屋占用土地列入开发产品中核算，正在开发和未开发土地列入开发成本中核算，对于各期建设用地，没有明确划分范围。本次评估未进行实地测绘，而是依据公司提供的相关资料计算推导出待估宗地面积。这一面积数据与专业测绘机构的土地实测结果可能存在差异。

二十、验资报告

1、廊坊荣盛设立、股权转让及历次增资的验资情况

廊坊荣盛设立时，廊坊审计师事务所于 1996 年 11 月 29 日出具了廊审事验 B 字（1996）第 083 号《验资报告书》，验资报告确认：荣盛建设以设备和现金折合人民币 360 万元作为出资，耿建明、王鸿飞、邹家立、王德武分别以现金 100 万、50 万、50 万、40 万元作为出资，实收资本共计 600 万元。

1998 年 8 月 18 日，根据廊坊荣盛董事会及股东会决议，以及耿建明与荣盛建设的股权转让协议，耿建明将其所持有的股份以 100 万元转让给荣盛建设，1998 年 10 月 23 日，廊坊开发区审计事务所出具了廊开审事验 B 字（1998）第 59 号《验资报告》，验资报告确认：廊坊荣盛股东变更前后注册资本均为 600 万元整。

2000 年 5 月 22 日，廊坊至信会计师事务所有限责任公司为廊坊荣盛增资至 2,000 万元出具了廊至信验 B 字（2000）第 09 号《验资报告》，验资报告确认：截至 2000 年 5 月 22 日止，廊坊荣盛增加注册资本 1,400 万元，变更后的实收资

本 2,000 万元。

2001 年 2 月 22 日，廊坊至信会计师事务所有限责任公司为廊坊荣盛增资至 5,300 万元出具了廊至信验 B 字（2001）第 25 号《验资报告》，验资报告确认：截至 2001 年 2 月 22 日止，廊坊荣盛变更后的实收资本为 5,300 万元。

2002 年 12 月 30 日，深圳大华为荣盛有限增资至 5,935 万元出具了深华（2002）验字 103 号《验资报告》，验资报告确认：截至 2002 年 12 月 30 日止，荣盛有限变更后的累积注册资本实收金额为 5,935 万元。

2、发行人设立及设立后增资的验资情况

荣盛有限变更为股份公司时，深圳大华于 2003 年 1 月 15 日出具了深华-1（2003）验字 500-1 号《验资报告》。根据验资报告，截至 2003 年 1 月 15 日止，荣盛房地产发展股份有限公司（筹）已收到全体股东投入的注册资本合计 11,000 万元。全部以净资产 1:1 折股出资。

2004 年 3 月 1 日，深圳大华为公司增资至 16,500 万元出具了深华（2004）验字第 901 号《验资报告》。根据验资报告，截至 2004 年 3 月 1 日止，公司已将未分配利润 5,500 万元转增股本，变更后的累积注册资本实收金额为 16,500 万元。

2006 年 5 月 16 日，深圳大华为公司增资至 33,000 万元出具了深华（2006）验字第 901 号《验资报告》。验资报告确认，截至 2006 年 5 月 16 日止，公司已将未分配利润 16,500 万元转增股本，变更后的累积注册资本实收金额为 33,000 万元。

第十一节 管理层讨论与分析

一、财务状况分析

(一) 资产的主要构成及减值准备提取情况

1、资产的构成及其变化

(1) 报告期内公司主要资产结构分析

项目	2006年12月31日		2005年12月31日		2004年12月31日	
	金额(元)	占资产总额比例	金额(元)	占资产总额比例	金额(元)	占资产总额比例
货币资金	159,926,150.25	6.88%	184,026,050.84	12.55%	51,516,774.55	5.20%
应收账款	11,531,792.75	0.50%	55,433,902.78	3.78%	10,517,993.58	1.06%
预付账款	7,803,719.29	0.34%	7,676,171.77	0.52%	78,909,939.34	7.96%
其他应收款	109,551,483.28	4.71%	23,372,347.84	1.59%	14,977,216.09	1.51%
存货	1,894,351,182.28	81.51%	1,098,473,510.07	74.90%	802,454,568.22	80.94%
流动资产合计	2,227,013,496.80	95.82%	1,384,450,644.06	94.40%	970,384,990.21	97.87%
非流动资产合计	97,134,371.92	4.18%	82,058,166.27	5.60%	21,084,067.45	2.13%
其中：固定资产	39,202,808.67	1.69%	30,272,767.19	2.06%	6,673,103.89	0.67%
资产总计	2,324,147,868.72	100.00%	1,466,508,810.33	100.00%	991,469,057.66	100.00%

公司最近三年业务处于快速发展时期，资产规模也相应迅速增长，公司资产规模由2004年末的9.91亿元增长至2006年末的23.24亿元，增长了134.51%，年均增长53.23%。

从公司资产结构的近三年变化情况看，各项资产的主要构成比例基本保持相对稳定。公司资产主要是流动资产，最近三年流动资产占公司总资产的比例平均为96.03%。在流动资产中，主要为存货，公司近三年存货平均占总资产的比例为79.12%。公司存货主要为公司进行房地产开发而购买的土地储备及在开发的

产品。公司不直接从事房地产项目建筑施工，固定资产占资产总额的比例较低，符合房地产开发企业的特点。

根据2006年末同比上市公司资产结构对比分析（具体见下表）可知，房地产企业具有流动资产、存货占总资产比例大、固定资产占总资产比例小的特点。公司流动资产、尤其是存货占总资产的比例高于同比上市公司平均水平，说明公司的土地储备充足，正在开发的房地产项目较多，为公司未来销售收入及现金流的增长奠定了坚实的基础，为公司未来经营业绩持续稳定增长提供了可靠的保障。

2006 年末公司与同比上市公司资产结构比较表

证券代码	证券简称	流动资产占总资产比例 (%)	存货占总资产比例 (%)
000002	万科 A	92.10	63.51
600048	保利地产	98.72	68.54
600383	金地集团	91.94	79.83
000024	招商地产	76.74	67.45
600325	华发股份	89.72	53.32
600533	栖霞建设	98.62	62.20
000511	银基发展	82.80	68.40
600322	天房发展	92.89	77.20
000006	深振业	56.49	43.43
000402	金融街	76.82	52.31
000608	阳光股份	69.23	42.02
	平均	84.19	61.67
	荣盛发展	95.82	81.51

（数据来源：wind 资讯）

（2）主要资产构成项目分析

公司2004年末、2005年末和2006年末货币资金分别为51,516,774.55元、

184,026,050.84元和159,926,150.25元，货币资金的增加主要系公司规模扩大，销售回款及预收售房款增加和公司为快速把握市场机会进行土地储备预留资金增加所致。

公司存货主要包括开发产品、开发成本（包括正在开发的产品及土地储备），公司存货中开发成本占据大部分比重，近三年开发成本平均占存货的比例为72.03%，开发产品的比例较小。

公司2004年末、2005年末和2006年末存货余额分别为802,454,568.22元、1,098,473,510.07元和1,894,351,182.28元。2006年末存货余额较2005年末增加795,877,672.21元，增长比率为72.45%，主要原因为廊坊阿尔卡迪亚四期、廊坊君兰苑、廊坊馨语星苑、霸州阿尔卡迪亚、南京阿尔卡迪亚二期、蚌埠阿尔卡迪亚二、三期、沧州阿尔卡迪亚、徐州阿尔卡迪亚一、二期及石家庄阿尔卡迪亚等项目增加的土地和项目开发投入。

公司2004年末、2005年末和2006年末应收账款净额分别为10,517,993.58元、55,433,902.78元和11,531,792.75元，应收账款净额占公司总体资产的比例较低，2006年末公司应收账款净额较2005年末减少了43,902,110.03元，下降比率为79.20%，主要原因为：（1）公司2006年开发产品销售状况好、资金回笼快；（2）2005年公司部分购房客户在2005年底公司结账之前尚未办理完毕银行按揭手续，造成公司2005年末应收账款余额较大。

公司2004年、2005年和2006年其他应收款净额分别为14,977,216.09元、23,372,347.84元和109,551,483.28元，2006年末其他应收款净额较上年增加86,179,135.44元，增长率为368.73%，主要为土地投标保证金6,580.00万元及代施工单位购买材料款2,033.00万元所致。2006年12月31日，其他应收款明细如下：

款项业务	金额（万元）
应收廊坊土地交易中心土地竞买保证金	6,580
应收广阳区政府借款	1,000

代付水电费用及维修工程扣款	665
代施工单位购材料	2,033
其中：河北省大城县建筑工程公司	453
廊坊市元弘建筑安装工程有限公司	287
廊坊市海鹏建筑安装工程有限公司	820
廊坊市宏业建筑公司	253
大城县建筑公司	213
新奥燃气发展有限公司	178
其他	42
应收北京中科印刷厂土地预付款	121
应收上市费用	230
支付农民工工资保证金	234
其他业务借支	92
其他	678

2、主要资产减值准备计提情况

单位：元

项目	2006/12/31	2005/12/31	2004/12/31
坏账准备	7,852,510.18	8,640,346.02	4,671,057.22
其中：应收账款	1,072,077.36	4,927,485.06	1,574,168.55
其他应收款	6,780,432.82	3,712,860.96	3,096,888.67

公司主要资产为流动资产，为了防范应收账款和其他应收款发生坏账风险，公司严格按照《企业会计准则》和《企业会计制度》计提坏账准备。

2006年末，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；固定资产、在建工程和无形资产未出现可变现净值低于成本情况，无需计提减值准备。

管理层认为，公司遵循了稳健的会计估计，资产减值计提充分、合理，公司

未来不会因资产减值导致财务风险。

（二）偿债能力分析

1、负债结构分析

公司近三年抓住市场有利时机，利用正常销售资金、借款资金，扩大土地储备和项目开发规模，经营业绩迅速增长，并为未来可持续发展奠定了良好基础，同时也使得公司资产负债率处于较高水平。

公司最近三年负债主要构成情况如下：

项 目	2006年12月31日		2005年12月31日		2004年12月31日	
	金额（元）	占负债总额比例	金额（元）	占负债总额比例	金额（元）	占负债总额比例
应付账款	263,583,867.70	15.24%	180,790,949.66	17.54%	190,150,226.16	28.19%
预收账款	411,853,607.05	23.81%	135,036,238.50	13.10%	114,369,251.56	16.96%
应交税费	167,426,960.91	9.68%	112,163,413.87	10.88%	56,245,851.89	8.34%
其他应付款	77,030,659.20	4.45%	83,821,135.53	8.13%	22,277,852.46	3.30%
一年内到期非流动负债	314,000,000.00	18.15%	173,000,000.00	16.79%	150,000,000.00	22.24%
流动负债合计	1,234,902,809.05	71.39%	685,595,340.31	66.52%	559,474,395.28	82.95%
长期借款	495,000,000.00	28.61%	345,000,000.00	33.48%	115,000,000.00	17.05%
负债合计	1,729,902,809.05	100.00%	1,030,595,340.31	100.00%	674,474,395.28	100.00%

公司流动负债主要由应付账款、预收账款和一年内到期的非流动负债构成，2006年末流动负债占负债总额的71.39%，长期借款占负债总额的28.61%。

公司2004年末、2005年末和2006年末应付账款余额分别为190,150,226.16元、180,790,949.66元和263,583,867.70元，2006年末应付账款余额较上年增加82,792,918.04元，增长率为45.79%，主要系2006年项目建设规模扩大导致应付工程款增加所致。

预收账款为公司预收客户的购房款项,将在以后达到收入确认条件后确认为销售收入,正常情况下无需公司实际偿付。2006年末公司预收账款较上年末增加276,817,368.55元,主要为预收徐州阿尔卡迪亚一期、廊坊阿尔卡迪亚三期、廊坊馨语星苑、南京阿尔卡迪亚一期和霸州阿尔卡迪亚等项目购房款增加所致,表明公司开发房屋销售状况良好。

公司最近三年一年内到期的非流动负债占总负债的比例平均为19.06%,金额较大且呈现增长趋势,主要是随着公司经营规模的快速增长,目前主要依靠自有资金和银行借款保证项目开发所需资金,造成公司短期负债金额较大。

2、偿债能力指标分析

公司在迅速扩张的过程中,较大程度地利用了信贷资金,伴随着公司业务的快速扩张,公司近三年总体负债金额增长较快,体现为公司近三年资产负债率处于较高水平,平均资产负债率(母公司)为69.55%。但由于公司对房地产项目的运作能力较高,公司房地产项目的销售率和周转速度始终保持在较高水平,项目销售回笼资金迅速,公司偿债能力有着良好保障。截至2006年12月31日,公司已到期银行借款全部偿还,不存在展期或者逾期未偿还的情况。

项 目	2006年	2005年	2004年	平均
流动比率	1.80	2.02	1.73	1.85
速动比率	0.27	0.42	0.30	0.33
资产负债率(母公司)	71.07%	69.99%	67.59%	69.55%
息税折旧摊销前利润(万元)	26,768.47	19,944.71	17,871.01	21,528.06
利息保障倍数	6.28	4.81	9.06	6.72

公司2006年末流动比率、速动比率较2005年末均有所下降,资产负债率略有上升,仅从偿债能力指标和资产负债相关比率来看,公司存在一定的偿债压力,但从公司负债结构和房地产行业部分上市公司对比分析,公司短期偿债压力不大,原因如下:

(1) 公司近三年业务规模迅速扩大, 所开发产品销售始终保持畅顺, 预收账款由2005年末的135,036,238.50元增加至2006年末的411,853,607.05元, 增长204.99%。由于预收账款在结转为收入之前属于流动负债项目, 因此对流动比率、速动比率和资产负债率等指标均产生较大影响。

(2) 为保障公司持续稳健的发展, 提高公司的可持续竞争能力, 公司最近三年用于购置土地储备的资金分别为26,679.23万元、44,475.50万元和90,275.00万元, 土地储备增加了公司资金占用, 降低了公司速动比率。

(3) 根据2005年末公司与同比房地产行业上市公司偿债能力指标对比分析可知, 房地产行业上市公司具有流动比率高, 速动比率低的特点。公司2006年末流动比率与同比上市公司平均水平基本一致, 速动比率低于同比上市公司平均水平, 主要是公司2006年增加了土地储备和项目开发投入, 为公司未来经营业绩和现金流的持续增长提供可靠的保障。公司上市后, 将具有直接融资的渠道, 资产负债率将大幅下降, 偿债能力将进一步增强。

2006 年末公司与同比上市公司偿债能力比较分析

证券代码	证券简称	流动比率	速动比率	资产负债率 (%)	流动负债占总负债比例 (%)
000002	万科A	2.04	0.63	64.94	69.57
600048	保利地产	1.84	0.56	75.71	70.98
600383	金地集团	2.01	0.26	66.76	68.51
000024	招商地产	1.89	0.23	68.33	59.31
600325	华发股份	2.49	1.01	78.04	46.18
600533	栖霞建设	2.70	1.00	63.13	57.94
000511	银基发展	1.71	0.30	52.01	92.98
600322	天房发展	1.81	0.31	62.68	81.99
000006	深振业A	1.19	0.28	54.56	87.06
000402	金融街	1.44	0.46	64.40	82.95
000608	阳光股份	1.46	0.57	73.14	64.92

	平均	1.87	0.51	65.79	71.13
	荣盛发展	1.80	0.27	71.07	71.39

(数据来源: wind 资讯)

(4) 公司 2006 年、2005 年和 2004 年息税折旧摊销前利润为 26,768.47 万元、19,944.71 万元和 17,871.01 万元, 利息保障倍数为 6.28、4.81 和 9.06, 表明尽管公司银行借款大幅增加, 但公司经营获得的利润总额远高于公司同期应支付的借款利息, 公司具有较强的偿债能力。

3、经营活动净现金流量分析

单位: 万元

项 目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	164,609.56	118,106.66	82,295.97
收到的其他与经营活动有关的现金	5,274.87	7,945.35	2,092.66
购买商品、接受劳务支付的现金	171,048.78	110,570.91	68,960.63
支付其他与经营活动有关的现金	6,496.64	8,159.31	2,184.45
经营活动产生的现金流量净额	-25,785.92	-3,548.42	1,837.91

2006 年度、2005 年度和 2004 年度公司销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入的比率分别为 120.47%、98.84%和 111.96%, 表明公司营业收入销售现金实现率较高, 公司商品房市场销售状况良好。公司资金运转正常, 发展态势良好, 可以满足正常生产经营的资金需求, 不存在影响公司持续经营的现象。

公司 2006 年、2005 年及 2004 年经营活动产生的现金流量净额分别为: -25,785.92 万元、-3,548.42 万元和 1,837.91 万元, 公司最近二年经营活动产生的现金流量净额为负值及 2004 年经营活动产生的现金流量净额不高的主要原因是公司正处于快速扩张的发展阶段, 最近三年用于购置土地储备支付的现金较多所致。公司最近三年用于购买土地使用权支付的现金情况如下:

2006 年		2005 年		2004 年	
项目	金额(万元)	项目	金额(万元)	项目	金额(万元)
沧州阿尔卡迪亚	16,910.00	徐州阿尔卡迪亚	16,950.00	沧州丽水花庭	2,130.00
廊坊君兰苑	3,830.00	沧州丽水花庭	1,629.00	蚌埠阿尔卡迪亚	3,651.23
廊坊馨语星苑	1,590.00	廊坊君兰苑	3,830.00	廊坊阿尔卡迪亚	8,498.00
蚌埠阿尔卡迪亚	5,000.00	廊坊馨语星苑	4,240.00	霸州阿尔卡迪亚	1,000.00
南京阿尔卡迪亚	10,000.00	蚌埠阿尔卡迪亚	10,500.00	廊坊锦绣花苑	6,400.00
南京盛棠苑	800.00	南京水榭花庭	500.00	南京阿尔卡迪亚	5,000.00
石家庄阿尔卡迪亚	40,000.00	南京阿尔卡迪亚	5,000.00		
徐州阿尔卡迪亚	6,780.00	南京盛棠苑	1,826.50		
邳州文景苑	5,365.00				
合 计	90,275.00	合 计	44,475.50	合 计	26,679.23

2006 年公司与同比上市公司经营活动产生现金流量净额比较表

证券代码	证券简称	经营活动产生的现金流量净额 (万元)	每股经营性现金流量 (摊薄)(元)
000002	万科 A	-302,412.15	-0.69
600048	保利地产	-402,186.44	-3.66
600383	金地集团	-147,118.95	-2.21
000024	招商地产	-192,015.22	-3.10
600325	华发股份	31,305.44	1.20
600533	栖霞建设	20,908.99	0.52
000511	银基发展	27,996.58	0.83
600322	天房发展	-18,917.23	-0.45
000006	深振业 A	24,806.56	0.98
000402	金融街	16,427.24	0.15
000608	阳光股份	35,156.60	1.20

	平均	-82,368.05	-0.48
	荣盛发展	-25,785.92	-0.78

(数据来源: wind 资讯)

基于房地产行业本身特点, 房地产企业购置土地现金流出金额较大, 而土地支出在短期内无法取得相应的现金流入, 造成房地产企业经营现金流量为负值。同比上市公司经营现金流量净额为负值较为普遍。公司 2006 年度购置土地储备而支付的现金较多, 导致每股经营性现金流量净额低于同比上市公司平均值。

根据对公司流动比率、速动比率、息税折旧摊销前利润总额、利息保障倍数及现金流量分析, 同时结合公司最近三年的盈利能力和目前良好的市场销售状况, 公司管理层认为: 公司 2007 年收益率将高于同期银行借款利率, 不存在无法偿还债务的风险, 最近三年资产负债率较高及经营活动现金流量为负值对公司持续、稳定经营不会造成不利影响。

(三) 资产周转能力分析

公司最近三年应收账款周转率和存货周转率情况如下:

项 目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
应收账款周转率 (次)	40.81	36.24	18.99
存货周转率 (次)	0.65	0.92	0.76

公司资产质量优良, 周转畅顺, 公司最近三年应收账款周转率呈现持续上升趋势, 表明公司产品销售状况良好, 货币资金回笼较好。

近三年公司存货周转率水平较高, 高于同比上市公司平均水平, 表明公司开发项目周期短, 见效快, 有利于资金循环, 降低运行成本。公司存货周转率水平较高的主要原因是公司战略定位于具有一定经济增长潜力的中等城市, 而中等城市开发楼盘层高一般较大城市低, 主要为 6 层或 6 层以上的小高层, 因此项目开发周期较大城市短, 资金回笼速度快; 另一原因是公司开发项目产品性价比高,

能够满足所在城市客户个性化需求，因此产品销售状况良好。正确的战略定位和产品内在性能优势使得公司存货周转率保持在较高水平。

2006 年公司与同比上市公司存货周转率比较表

证券代码	证券简称	存货周转率（次）
000002	万科 A	0.49
600048	保利地产	0.30
600383	金地集团	0.32
000024	招商地产	0.24
600325	华发股份	0.20
600533	栖霞建设	0.54
000511	银基发展	0.32
600322	天房发展	0.21
000006	深振业 A	0.62
000402	金融街	0.42
000608	阳光股份	0.39
	平均	0.37
	荣盛发展	0.65

（数据来源：wind 资讯）

2006 年末公司存货周转率较 2005 年下降 0.27，主要是公司现阶段土地储备及项目前期投入较大所致，对公司 2006 年末存货周转率产生一定影响。尽管公司 2006 年末的存货周转率较前两年处于相对偏低水平，但公司今后几年存货周转率下降的可能性较小，主要原因为：

（1）公司最近三年一直保持了较强的项目开发能力及较高的产品销售率，随着目前储备项目逐步进入销售和结转阶段，存货周转率水平将会有较大改善。

（2）公司拥有充足的土地储备，足够公司未来几年项目开发需求，将为公

司未来的发展和盈利打下坚实基础。

二、盈利能力分析

（一）公司最近三年营业收入构成及比例

1、公司最近三年营业收入构成及比例

项 目	2006年度		2005年度		2004年度	
	营业收入（万元）	比例	营业收入（万元）	比例	营业收入（万元）	比例
商品房销售	135,143.45	98.90%	118,568.70	99.23%	72,860.88	99.12%
物业管理	1,385.26	1.02%	798.19	0.67%	637.33	0.87%
设计费	-	-	-	-	3.23	0.005%
其他	113.57	0.08%	127.15	0.11%	3.66	0.005%
合计	136,642.28	100.00%	119,494.04	100.00%	73,505.10	100.00%

在公司营业收入中，商品房销售收入是最主要的营业收入来源，近三年来占营业收入的比例平均达 99.08%，且持续稳定。公司商品房销售收入及经营业绩的稳步增长，提高了公司在行业中的竞争实力，为公司进入房地产优势企业行列奠定坚实基础，也为公司今后持续扩张创造了良好条件。

物业管理费占营业收入的比例很低，主要系公司通过提供服务质量高、费用合理的物业管理服务来促进楼盘的销售，仅限于本公司开发项目的物业管理；随着公司开发项目的增多，公司物业管理小区数量、规模增大，物业管理费会逐步增加。

公司全资子公司荣盛设计主要为公司房地产项目进行设计，因此，其为公司房地产项目设计而取得的设计收入在公司合并报表时予以抵消。

2、最近三年不同地区营业收入及比例

2004 年度、2005 年度及 2006 年度，公司业务地区为廊坊、南京、沧州、蚌

埠，各地区实现的营业收入及其占公司营业总收入的比例情况如下：

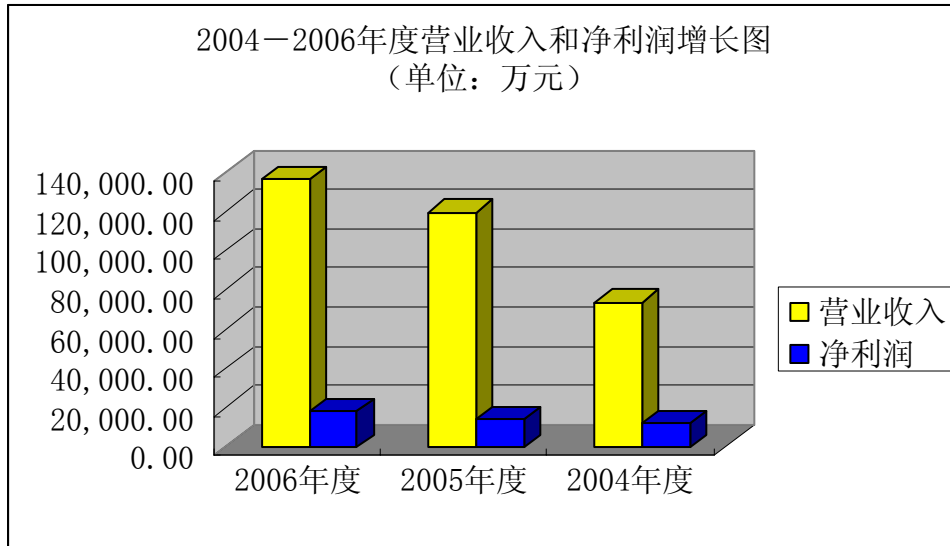
地区分类	2006年度		2005年度		2004年度	
	营业收入（万元）	比例	营业收入（万元）	比例	营业收入（万元）	比例
河北廊坊	70,838.37	51.84%	72,926.19	61.03%	45,740.55	62.23%
河北沧州	19,311.16	14.13%	7,788.35	6.52%	10,999.51	14.96%
江苏南京	16,227.73	11.88%	16,826.64	14.08%	6,519.51	8.87%
安徽蚌埠	30,265.02	22.15%	21,952.86	18.37%	10,245.53	13.94%
合计	136,642.28	100.00%	119,494.04	100.00%	73,505.10	100.00%

从上表数据可以看出，2004年度、2005年度和2006年度营业收入中廊坊地区所占比例较大，但占公司营业总收入的比重呈下降趋势。随着公司跨地区开发规模的扩大，其他地区营业收入陆续提高，表明公司业务已由廊坊逐渐向其他中等规模城市扩张，逐步实现公司跨区域开发普通商品住房的战略目标。随着公司跨地区业务的进一步拓展，廊坊以外地区和城市的营业收入，将逐渐成为公司收入和利润的重要来源。

（二）最近三年利润的主要来源及可能影响公司盈利能力连续性和稳定性的主要因素

1、公司最近三年净利润主要来源

公司最近三年净利润几乎全部来源于商品房开发与销售，2006年度、2005年度及2004年度公司净利润分别为17,323.54万元、13,061.88万元和12,243.32万元，最近三年公司营业收入及净利润增长示意图如下：



2、可能影响公司盈利能力连续性和稳定性的主要因素

公司最近三年发展迅速,盈利能力保持了较高的增长,在行业内的竞争优势也较为突出。但受房地产行业和公司自身特点的影响,公司盈利能力的持续性、稳定性可能受以下因素的影响:

(1) 公司所处的房地产业受国家的宏观经济政策影响较大。国家通过土地政策、信贷政策、税收政策等对房地产企业的投资、融资、税收进行调控,影响购房者的消费需求,进而影响公司的盈利水平。

(2) 中等城市房地产行业的发展将对公司的发展产生直接影响。在中等城市进行房地产规模开发和销售为公司最重要的收入来源,如果中等城市房地产市场转向低迷,销售价格下降,销售进度放慢,公司的经营业绩也会随之下降。

(3) 土地储备是影响房地产企业未来发展的重要因素。目前,公司在南京、石家庄、蚌埠、徐州、沧州、廊坊等地拥有土地储备283.19万平方米,充足的土地储备为公司持续快速发展提供了保障。但是,由于土地资源的稀缺性,以及招拍挂制度的全面实施,土地成本将不断增加,同时获取土地的难度增加,对公司未来的盈利水平和经营业绩的稳定性造成影响。

(4) 相关行业发展状况对公司经营业绩产生影响。房地产企业对钢材、水泥、装饰材料等有着较大的需求,房地产开发过程中设计及施工等工作基本上都

采用委托承包方式，相关行业报酬水平和原材料价格的波动造成公司业绩的波动。

（三）利润表各项目分析

单位：元

项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
一、营业总收入	1,366,422,818.42	1,194,940,363.44	735,050,975.49
其中：营业收入	1,366,422,818.42	1,194,940,363.44	735,050,975.49
二、营业总成本	1,102,895,939.51	997,672,112.28	557,861,639.16
其中：营业成本	977,143,871.52	874,652,821.83	494,121,008.99
营业税金及附加	91,291,848.52	81,141,469.68	40,962,059.42
销售费用	10,682,661.23	13,915,079.65	12,442,744.82
管理费用	21,676,309.10	24,787,865.56	13,481,919.02
财务费用	-1,602,329.36	-794,413.24	-283,673.37
资产减值损失	3,703,578.50	3,969,288.80	-2,862,419.72
加：投资收益	-	-	-4,959.79
二、营业利润	263,526,878.91	197,268,251.16	177,184,376.54
加：营业外收入	728,987.33	276,923.02	369,901.70
减：营业外支出	358,860.11	896,075.66	218,108.77
三、利润总额	263,897,006.13	196,649,098.52	177,336,169.47
减：所得税费用	90,661,558.17	66,030,290.88	54,902,944.18
四、净利润	173,235,447.96	130,618,807.64	122,433,225.29
归属于母公司所有者的净利润	173,236,419.87	130,686,829.33	122,461,015.41
少数股东损益	-971.91	-68,021.69	-27,790.12

1、营业收入变动原因

最近三年公司营业收入和净利润迅速增长，收入年均增长率为34.31%，归属

于母公司所有者的净利润年均增长率为19.64%；营业收入的增长几乎全部来源于商品房的销售，极少部分来源于物业管理。最近三年公司在保持业务盈利能力较强的基础上，有效利用财务杠杆，实现了较高的净资产收益率，为股东创造了更多投资回报。

近三年商品房营业收入状况（合并抵销前数据）

单位：元

项 目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
廊坊阿尔卡迪亚一期	20,957,044.60	18,576,818.26	102,782,318.91
廊坊阿尔卡迪亚二期	39,107,967.80	357,464,593.00	214,573,513.00
廊坊阿尔卡迪亚三期	428,157,515.00	—	—
廊坊锦绣家园	—	13,865,920.00	133,049,750.47
廊坊锦绣花苑一期	40,317,637.27	202,524,560.00	—
廊坊锦绣花苑二期	73,614,640.00	—	—
群星小区	1,534,650.00	1,792,027.41	1,055,806.00
霸州阿尔卡迪亚	105,029,860.00	127,790,917.00	—
蚌埠阿尔卡迪亚一期	153,086,249.00	218,841,508.33	102,455,271.00
蚌埠阿尔卡迪亚二期	148,222,657.00	—	—
南京方州花园	—	648,548.00	—
南京水榭花庭	16,428,285.90	85,682,024.05	64,836,591.60
南京阿尔卡迪亚一期	142,604,885.66	80,986,908.00	—
沧州丽水花庭	181,669,938.50	77,513,171.00	109,855,581.00
沧州阿尔卡迪亚	10,000,000.00	—	—
合 计	1,360,731,330.73	1,185,686,995.05	728,608,831.98

（以下分析数据仅包括公司最近三年商品房销售收入和对应的销售成本）

2006 年度公司营业收入较 2005 年度增加 17,148.25 万元，增幅 14.35%，主要系 2006 年平均售价较 2005 年度提高 401.53 元/m² 和 2006 年度楼盘销售面积较 2005 年度减少 9,726.42m² 共同影响所致。

2005 年度公司营业收入较 2004 年度增加 45,988.94 万元,增幅 62.56%,主要系 2005 年度公司项目开发规模加大,竣工验收楼盘增多,楼盘销售面积较 2004 年度增加 207,580.26 m² 和平均售价较 2004 年度下降 109.88 元/m² 共同影响所致。

报告期销售面积和平均售价对营业收入增长贡献分析表

项 目	2006 年度较 2005 年度		2005 年度较 2004 年度	
	增加额	营业收入 (万元)	增加额	营业收入 (万元)
销售面积增加 (平方米)	-9,726.42	-2,293.69	207,580.26	51,232.68
平均售价增加 (元/平方米)	401.53	19,798.06	-109.88	-5,524.69
营业收入增加 (万元)	--	17,504.37	--	45,707.99

2、营业成本变动原因

2006 年度公司营业成本较 2005 年增加 10,249.10 万元,增幅 11.72%; 2005 年度公司营业成本较 2004 年增加 38,053.18 万元,增幅 77.01%。2005 年度营业成本较上年增幅较大,主要是 2005 年度公司商品房销售规模及单位成本较上年增加所致。公司近三年商品房销售营业成本变动情况如下:

近三年商品房销售营业成本及平均成本

期 间	营业成本 (万元)	平均成本 (元/m ²)
2006 年度	96,980.76	1,966.76
2005 年度	87,262.13	1,735.52
2004 年度	49,320.36	1,670.74

2006 年度公司营业成本较 2005 年度增长的主要原因系平均成本较 2005 年度提高 231.24 元/m² 和销售面积减少 9,726.42m² 共同影响;

2005 年度公司营业成本较 2004 年度增长的主要原因系销售面积增加 207,580.26m² 和平均成本较 2004 年度提高 64.78 元/m² 共同影响。

3、利润总额的变动原因

公司主营业务突出，近三年利润总额的增长来自于公司主营业务的大幅增加。公司最近三年营业利润、利润总额和归属于母公司所有者的净利润保持持续稳定增长。2006年度公司利润总额较2005年增加6,724.79万元，增幅为34.20%；2005年度公司利润总额较2004年增加1,931.29万元，增幅为10.89%。具体变动情况见下表：

单位：万元

项 目	2006 年度	2006 年较 2005 年增幅	2005 年度	2005 年较 2004 年增幅	2004 年度
营业总收入	136,642.28	14.35%	119,494.04	62.57%	73,505.10
其中：主营业务收入	136,528.71	14.38%	119,366.89	62.40%	73,503.00
营业利润	26,352.69	33.59%	19,726.83	11.34%	17,718.44
利润总额	26,389.70	34.20%	19,664.91	10.89%	17,733.62
归属于母公司所有者的 净利润	17,323.64	32.56%	13,068.68	6.72%	12,246.10

4、期间费用

最近三年公司期间费用占营业收入的比例如下表：

项目	2006 年度		2005 年度		2004 年度	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例	金额（元）	比例
销售费用	10,682,661.23	0.78%	13,915,079.65	1.16%	12,442,744.82	1.69%
管理费用	21,676,309.10	1.59%	24,787,865.56	2.07%	13,481,919.02	1.83%
财务费用	-1,602,329.36	-0.12%	-794,413.24	-0.06%	-283,673.37	-0.04%
期间费用合计	30,756,640.97	2.25%	37,908,531.97	3.17%	25,640,990.47	3.48%

2006 年度同比上市公司期间费用与公司期间费用比较表

证券代码	证券简称	期间费用率 (%)
000002	万科 A	9.06
600048	保利地产	6.88
600383	金地集团	11.00
000024	招商地产	6.29
600325	华发股份	11.65
600533	栖霞建设	4.49
000511	银基发展	8.43
600322	天房发展	13.05
000006	深振业 A	11.15
000402	金融街	6.50
000608	阳光股份	9.98
	平均	8.95
	荣盛发展	2.25

(数据来源: wind 资讯)

最近三年, 公司期间费用占营业收入的比例维持在较低水平且呈下降趋势, 公司 2006 年度期间费用占营业收入的比例仅为 2.25%, 明显低于同比上市公司水平, 表明公司具有良好的管理水平和费用控制能力, 各项费用控制措施得到实质落实, 为保持公司的盈利能力和稳定发展提供了有力保证。

2006 年度销售费用较 2005 年度下降 323 万元, 主要系以下两部分原因共同影响所致:

(1) 为树立品牌和对外承接业务, 荣盛物业和荣盛设计自 2005 年开始进行品牌宣传推广和业务拓展, 当年发生的费用较大; 鉴于在当地已树立一定的品牌形象, 2006 年度发生的品牌宣传推广和业务拓展费用大幅度下降;

(2) 公司 2005 年度开发的项目中锦绣花苑、霸州阿尔卡迪亚、南京阿尔卡迪亚均为第一期开发，临建样板间建设费用及广告宣传费用较大；2006 年度主营业务较 2005 年度增长 14.40%，但开发的项目中仅有徐州阿尔卡迪亚、馨语星苑为新开发项目，当年临建样板间建设费用及广告宣传费用有所下降。

2006 年管理费用较 2005 年减少 311 万元，主要系 2005 年公司根据建设部新规定要求，加强住宅节能建设，对以前年度竣工的群星小区、阿尔卡迪亚项目外墙重新进行了外墙保温处理，增加费用 499 万元，因项目已竣工结算，交付业主，全部计入管理费用，从而导致 2006 年管理费用较 2005 年略低，扣除公司 2005 年外墙保温处理费用影响，2006 年管理费用较 2005 年增加 188 万元。

(四) 综合毛利率变化情况

公司营业收入包括商品房销售、物业管理及设计等，近三年综合毛利率具体情况如下：

项 目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
营业收入（元）	1,366,422,818.42	1,194,940,363.44	735,050,975.49
营业成本（元）	977,143,871.52	874,652,821.83	494,121,008.99
综合毛利率（%）	28.48	26.80	32.78

其中，商品房销售收入是公司最主要的营业收入来源，近三年来占营业收入的比例平均达 99.08%，下面仅对公司近三年商品房销售的毛利率变化情况进行分析。

1、2004 年至 2006 年已确认商品房销售收入的开发项目毛利率情况

项目名称	销售收入（万元）	销售成本（万元）	毛利率（%）
廊坊阿尔卡迪亚一期	14,231.62	8,648.91	39.23
廊坊阿尔卡迪亚二期	61,114.61	40,187.72	34.24
廊坊阿尔卡迪亚三期	42,815.75	27,821.76	35.02

廊坊锦绣家园	14,691.57	10,103.23	31.23
廊坊锦绣花苑一期	24,284.22	19,476.44	19.80
廊坊锦绣花苑二期	7,361.46	6,012.57	18.32
廊坊群星小区	438.25	137.99	68.51
霸州阿尔卡迪亚	23,282.08	16,144.11	30.66
蚌埠阿尔卡迪亚一期	47,438.30	36,560.90	22.93
蚌埠阿尔卡迪亚二期	14,822.27	10,906.06	26.42
南京方州花园	64.85	15.01	76.86
南京水榭花庭	16,694.69	11,355.97	31.98
南京阿尔卡迪亚一期	22,359.18	17,226.27	22.96
沧州阿尔卡迪亚	1,000.00	866.41	13.36
沧州丽水花庭	36,903.87	28,099.90	23.86
合计	327,502.72	233,563.25	28.68

2、商品房销售综合毛利率情况

项 目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
商品房销售收入（元）	1,360,731,330.73	1,185,686,995.05	728,608,831.98
商品房销售成本（元）	969,807,568.53	872,621,257.67	493,203,571.73
综合毛利率（%）	28.73	26.40	32.31

2005 年度公司商品房销售毛利率较 2004 年度减少 5.91%，主要原因为：（1）2005 年度新增加廊坊锦绣花苑一期、南京阿尔卡迪亚一期、蚌埠阿尔卡迪亚一期、霸州阿尔卡迪亚等项目中商品房销售比率较上年增加，而商铺销售比率较上年减少；（2）廊坊锦绣花苑项目单位可售面积中地价成本增加、蚌埠阿尔卡迪亚一期前期费用增加。

3、与同行业上市公司毛利率的比较分析

公司产品定位于中等城市的普通商品住房，售价相对较低，销售毛利率水平

略低于同行业上市公司的平均水平。近几年，通过增加土地储备、加快项目开发和销售、强化管理（包括销售费用、管理费用和财务费用的期间费用占公司营业收入的比重较低）等途径，公司净利润仍呈现大幅增长的态势，净资产收益率在行业中居于较高水平。同时，中等城市购房主要以自住消费为主，受国家宏观政策调控影响较小，住房需求和销售价格呈现稳步增长的态势，为保持公司的盈利能力和稳定发展提供了有力保证。

2006 年度公司与同比上市公司盈利指标比较

证券代码	证券简称	净资产收益率(%)	销售毛利率(%)
000002	万科 A	14.48	37.24
600048	保利地产	18.16	35.77
600383	金地集团	14.42	38.95
000024	招商地产	13.09	37.71
600325	华发股份	11.71	36.66
600533	栖霞建设	15.96	26.57
000511	银基发展	6.38	30.29
600322	天房发展	1.97	24.51
000006	深振业 A	16.98	38.80
000402	金融街	13.73	36.82
000608	阳光股份	10.09	36.29
	平均	12.45	34.51
	荣盛发展	29.15	28.73

（数据来源：wind 资讯）

三、最近三年重大资本性支出情况分析

（一）报告期重大资本性支出

最近三年公司重大资本性支出主要为建造荣盛地产大厦 B 座办公大楼、建造

廊坊锦绣会所和阿尔卡迪亚会所支出，最近三年支出情况见下表：

单位：万元

项 目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
荣盛地产大厦 B 座	551.34	822.00	1,009.80
廊坊锦绣会所	--	4,094.55	--
阿尔卡迪亚会所	629.91	784.68	--
合计	1,181.25	5,701.23	1,009.80

（二）未来可预见的重大资本性支出计划

截至本招股意向书签署日，公司无可预见的重大资本性支出计划。

四、财务状况和盈利能力的未来趋势分析

经过多年发展，公司在开发能力、规模、营销模式、品牌、人力资源、土地储备等方面已经形成了较强的竞争优势，最近三年公司累计竣工商品房建筑面积 165.93 万平方米，销售商品房建筑面积 129.11 万平方米，截止 2006 年 12 月 31 日，公司土地储备规划建筑面积已经达到 283.19 万平方米，按照目前公司的年开发能力，可至少满足公司未来四年的项目开发。在宏观经济环境不发生重大变化的情况下，公司的业务发展和经营业绩仍将保持相对稳健的增长态势。

1、公司正在开发及拟开发项目的数量

公司的储备土地和开发产品销售情况直接影响公司未来财务状况和盈利能力。截至 2006 年 12 月 31 日，公司在建项目总规划建筑面积为 107.15 万平方米，拟建项目的总规划建筑面积为 283.19 万平方米。在建项目和拟建项目的顺利开发完成，将有效保障公司今后获取稳定的经营收益。

2、资金实力和融资渠道

房地产开发属于资金密集性行业，由于公司目前融资渠道少，业务发展所需

资金主要通过自有资金、银行借款及项目预售回款解决。随着公司业务快速扩张及房地产行业竞争的进一步加剧，过多依靠银行信贷资金，经营业绩容易受国家信贷政策和行业景气的影响造成大幅波动，且存在一定的偿债风险。因此，公司决定公开发行股票并上市，从资本市场直接获取资金，改善负债结构、降低资产负债率，进一步降低财务风险，加快公司做大做强的步伐。

3、国家宏观调控政策将引导房地产市场向有序健康、集约化方向发展，同时，对公司而言，是扩大市场份额、获得更好发展的良机

公司未来发展还较大程度受到国家整体房地产产业发展的影响。国家已明确房地产业是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业，重点发展普通商品住房，国家出台宏观调控政策的目的并非为了限制、打压房地产业的发展，而是为使房地产业稳定健康发展及弥补市场自发调控不足而采取的引导措施。因此，宏观调控政策的实施为公司的发展创造良好的政策环境。公司主要从事普通商品住房开发，与国家“调整住房供应结构，重点发展普通商品住房”的政策是一致的，在普通商品住房、尤其是中小户型住房的开发方面积累了相当丰富的规划、设计经验，具有较强的竞争实力，在产品特色、品牌建设、战略发展、区域开发等方面具有明显优势，公司将充分发挥普通商品住房开发的经验和优势，扩大市场份额，获得更大的发展空间。

五、2007 年投资计划、资金安排

根据公司 2007 年财务预算的安排，2007 年计划工程建设投入 13.86 亿元，支付年初存量土地款 8.05 亿元，缴纳税金 4.10 亿元，费用、利息及其他支出 1.5 亿元，偿还到期银行借款 3.14 亿元，合计需支付现金 30.65 亿元；2007 年度商品房销售回款预计 22.93 亿元，资金差额 7.72 亿元将通过银行借款及上市融资予以解决。

第十二节 业务发展目标

2006年5月，国务院常务会议通过的“促进房地产业健康发展”的六条意见中明确指出：保持房地产市场持续健康发展，事关国民经济和社会发展全局，事关全面建设小康社会目标的实现。

本公司的主营业务是普通商品住宅的开发和销售，目标客户主要是中等城市的普通消费者。目前，随着中等城市经济的稳步增长，居民改善住房条件愿望强烈，相对于少数大城市，中等城市居民购房主要是满足自身消费需求。公司近三年已经开发完工的项目为符合国家和当地政策的普通商品住宅，在普通商品住宅开发方面，公司已经积累了相当丰富的规划、设计、开发经验，具有较为成熟的营销模式，树立了良好的品牌形象。

公司将以本次发行新股和上市为契机，以公司发展战略为导向，严格按照国家政策规定的套型结构和套型比例对现有土地储备精心规划、建设，通过加快募集资金投资项目和已实施项目的建设速度，实现公司持续、健康、稳步发展，成为中等城市房地产开发的领跑者，在不断提升公司价值、公司效益的同时，回馈员工、股东和社会。

一、公司整体经营目标

公司整体目标是集中优势资源做好普通商品住宅开发主业，兼顾建筑设计和物业管理业务。公司战略定位是“汲取国内外优秀设计理念，立足于中等城市，建造高质量、高品位、面向大众的商品住宅”。目前，公司业务发展已经扩展到河北、江苏、安徽等省的多个城市，公司以经济较为发达的中等城市作为公司发展的重心，谨慎涉足经济发达的大城市，有策略地进入经济处于快速发展期的小城市。

未来三年内，公司将充分利用已经形成的“阿尔卡迪亚”品牌优势及开发设计经验，每年新增投资8-12亿元，年平均开发80-100万平方米，在京津冀地区和长江三角洲地区每年新拓展3-5个有发展潜力的城市，强化市场地位，提高市

场份额，通过完善设计、专业化服务，在进驻的每一个城市形成品牌优势，成为我国房地产行业最知名和最具信誉的企业之一。

公司目前已向环渤海地区的天津、唐山、邯郸等城市以及长江三角洲的南通、扬州等城市派驻了工作组，对当地经济发展水平、土地供应状况、房地产发展情况进行前期调研，并对部分意向地块进行持续跟踪与分析，为下一步在上述地区开发业务打下了良好的基础。



二、主要业务经营目标

1、房地产项目开发计划及未来三年公司经营目标

公司未来两到三年开发项目包括目前在建项目和拟建项目，主要为：廊坊馨语星苑、廊坊阿尔卡迪亚四期、沧州阿尔卡迪亚、南京阿尔卡迪亚二、三期、南京盛棠苑、蚌埠阿尔卡迪亚二、三期、徐州阿尔卡迪亚一、二期、邳州文景苑、廊坊君兰苑、霸州阳光嘉苑、石家庄项目阿尔卡迪亚，总规划建筑面积超过 283 万平方米，这些项目的开发完成，为公司未来两到三年内业务利润复合增长率达

20%以上提供了充分的保证，详细情况见本招股意向书第六节“业务与技术”及第十三节“募集资金运用”中的相关内容。

本次发行当年及未来三年，公司的经营计划如下表：

单位：万平方米

项目	建筑 面积	预计销售 收入 (万元)	预计利润 (万元)		项目 进展	2007年	2008年	2009年	2010年
			税前	税后					
廊坊馨语 星苑	9.55	28,650	税前	8,117	开工量	—	—	—	—
			税后	5,438	竣工量	9.55	—	—	—
霸州阿尔 卡迪亚	5.96	9,834	税前	2,860	开工量	—	—	—	—
			税后	1,916	竣工量	5.96	—	—	—
南京阿尔 卡迪亚二、 三期	54.71	166,519	税前	34,772	开工量	10.41	25.64	—	—
			税后	23,297	竣工量	13.52	15.55	25.64	—
蚌埠阿尔 卡迪亚二、 三期	44.73	122,828	税前	30,866	开工量	11.78	10.95	8.99	—
			税后	20,680	竣工量	13.01	11.78	10.95	8.99
徐州阿尔 卡迪亚一、 二期	43.10	204,207	税前	56,461	开工量	15.40	22.96	—	—
			税后	37,828	竣工量	4.74	15.40	22.96	—
廊坊阿尔 卡迪亚四 期	11.41	36,508	税前	10,784	开工量	11.41	—	—	—
			税后	7,225	竣工量	10.38	1.03	—	—
廊坊君兰 苑	17.62	62,163	税前	17,620	开工量	17.62	—	—	—
			税后	11,805	竣工量	—	17.62	—	—
霸州阳光 嘉苑	1.88	3,066	税前	876	开工量	1.88	—	—	—
			税后	587	竣工量	1.88	—	—	—
沧州阿尔 卡迪亚	44.82	127,117	税前	36,125	开工量	18.68	12.69	4.7	8.75
			税后	24,204	竣工量	6.67	13.01	16.39	8.75
石家庄阿 尔卡迪亚	64.35	318,532	税前	82,110	开工量	17.62	28.58	18.20	—
			税后	55,014	竣工量	—	17.62	21.78	24.95
南京盛棠 苑	18.72	61,737	税前	14,490	开工量	18.72	—	—	—
			税后	9,708	竣工量	—	18.72	—	—
邳州文景 苑	18.21	35,820	税前	7,558	开工量	18.21	—	—	—
			税后	5,064	竣工量	9.83	8.38	—	—

注：①上表列示项目开发计划仅根据公司现有土地储备、开发能力、资金流转状况预测而得，各项目具体开发情况将可能依项目实际开发状况加以调整。上

表未考虑公司未来新增土地所带来新项目的开发及盈利能力；②建筑面积指项目竣工面积；③所得税按 33%测算。

2、市场开发与业务开拓计划

目前，公司业务发展已经扩展到河北、江苏、安徽等地，为了实现跨地区持续发展，业务范围在现有基础上继续向京津冀和长江三角洲辐射区其他城市扩展。公司以改善和提高居民的居住环境为己任，以提升房地产业综合竞争能力为核心，通过专业化经营，个性化服务，实现将公司成为我国房地产行业最知名和最具信誉的企业之一的目标。

在未来两年内，公司将在巩固廊坊、南京、沧州、蚌埠市场的基础上，加大对石家庄、徐州和邳州的市场开发，从市场定位、市场细分、销售渠道以及后续服务等方面强化营销模式，针对不同地区、不同消费群体建立完善的营销体系；适应现代营销的发展趋势，开拓网络销售，全方位、多渠道地为客户提供营销服务。

3、技术开发与技术创新

在未来两年内，本公司将以产品研发设计为重点，优化资源配置，围绕“提高产品性能，扩大产品应用功能”的总体目标，以市场需求为导向，利用公司研发设计优势，并通过与国际知名设计公司的合作，加大研发力度，同时引进优秀人才，追踪国内外最新设计潮流和房地产开发方面的最新科技成果，结合不同地区人文、环境特点，不断更新设计理念，适时运用新技术、新材料、新工艺，提高项目的设计品位、配套设施的功能，强化公司的自主创新能力，将开发产品的舒适度与降低居住成本相结合，达到产品项目外部自然亲合、内部舒适、功能齐全，使公司技术优势转化为产业优势。

4、人员扩充计划

人才是公司的资本，为实现公司的发展战略和经营目标，公司计划在当年及未来两年内，面向全国公开招聘优秀人才，增加设计、管理、工程、市场营销等方面的高层次人员 100—150 名。

公司本着“适才适岗，人尽其才”原则，为员工创造公平竞争环境和发展空间，通过公平合理的分配制度、激励机制吸引人才。同时，加强对现有员工的职业道德品质和专业技能培训，提高公司员工的敬业精神和业务素质；并根据发展需要，有针对性地选派人员去国内外高等院校、科研院所进行脱产或不脱产培训，提高其专业理论知识。

5、筹资计划

公司将根据未来业务发展需求，并综合考虑公司的资本结构、盈利能力、外部市场环境等多种因素，以股东利益最大化为核心，利用银行借款、上市融资、发行短期融资券和企业债券及增发股票等多种手段进行持续融资，以满足公司发展的需要。

公司将严格遵循国家有关法律、法规，按照公司总体规划，做大做强公司主业，稳健经营，严格核算，实现多种方式下融资目的。

三、拟定上述计划所依据的假设条件及面临的主要困难

（一）拟定上述计划所依据的假设条件

- 1、国家的宏观经济、政治和社会环境处于正常发展状态，不出现对公司发展有重大影响的不可抗力的事件发生；
- 2、公司所遵循的国家现行法律、法规和房地产行业产业政策无重大变化；
- 3、公司内部控制制度实施有效，不出现重大决策失误，无重大质量纠纷，无严重影响公司正常经营的人事变动；
- 4、公司所依据的主要财务税收政策无重大变化；
- 5、公司本次股票发行上市按期实现。

（二）实施上述计划所面临的主要困难

公司从事的行业受国家经济政策、经济周期影响明显，若公司对此不能及时作出正确预测与调整，则可能给公司持续稳定发展带来不利影响。

房地产行业是资金密集型行业，具有投资资金大、周期长的特点，随着公司多个项目的启动，公司面临的资金压力较大。

随着公司在不同城市开发项目的增多，跨地区经营成为公司主要经营模式，由此而产生的设计、工程管理、营销方式的改变，给公司专业化经营带来困难。同时，由于扩张的加速，公司对专业化人才的需求较为迫切，公司面临人才储备的挑战。

四、业务计划与现有业务的关系

上述业务计划与现有业务一脉相承，现有业务的完成是实现业务计划的基础，业务计划是现有业务的延伸。根据“十六大”关于全面建设小康社会的宏伟目标，结合未来市场发展需求及公司近年来在廊坊、南京、蚌埠和沧州开发项目的成功经验，公司的业务计划仍将围绕经济保持较高增长速度的京津冀地区和长江三角洲辐射区中一些中等城市展开。

上述业务计划的实施，将为伴随我国经济高速发展而获得收益的普通居民提供良好的居住场所，同时扩大公司业务开发范围，提升公司品牌知名度，增强公司的竞争实力。

第十三节 募集资金运用

一、本次发行募集资金运用计划

(一) 募集资金投资项目安排

根据发行人2007年度第一次临时股东大会决议，本次发行所募集资金将全部投向房地产项目，用于做大做强公司现有主业。公司本次募集资金扣除发行费用后，将根据所处行业发展态势及公司发展战略，按照投资项目轻重缓急，拟投向四个项目，如下表所示：

募集资金运用项目资金投入情况表

项目名称	项目批准文号	项目总投资 (万元)	募集资金拟投入 金额(万元)	募集资金投入占 总投资比例
徐州阿尔卡迪亚一期	徐发改投资 [2006]80号	32,092	16,100	50%
蚌埠阿尔卡迪亚二期	蚌经区财 [2006]20号	65,539	29,500	45%
廊坊阿尔卡迪亚四期	廊发改投资核 [2007]1号	21,987	8,800	40%
沧州阿尔卡迪亚	冀发改投资冀 字[2006]166号	83,898	31,900	38%
合计		203,516	86,300	

(二) 募集资金与项目需求不符的解决办法

本次发行股票实施后，若实际募集资金量不能达到拟投资项目的资金需求，则由公司通过自有资金、银行借款及预售回款等途径解决，如有剩余将用于补充公司流动资金。

(三) 董事会及股东大会关于募股资金的意见

本次募股资金拟投资项目已经公司董事会审议通过，并经公司2007年度第一

次临时股东大会审议批准。本次募股资金拟投资项目符合国家重点发展普通商品住宅的产业政策，市场需求大，投资回报率较高，在技术上和经济上都是可行的，且具有较好的经济效益和社会效益。本次募集资金投资项目的顺利实施，将极大地增加公司品牌知名度，提升公司盈利能力，增强公司综合竞争实力。

二、募集资金投向的项目具体情况

公司目前的房地产开发业务主要市场集中在京津冀和长江三角洲两大经济圈的中等城市。长江三角洲经济圈是我国人口最稠密、经济最发达、人民生活最富裕的经济区域，城市化进程进展较快，已成为拉动全国经济增长的重要贡献地区。京津冀地区是中国的三大经济圈之一，随着北京申办奥运会成功，必然给河北省的房地产市场带来新的活力。通过本次募集资金投向项目的实施，巩固并扩大公司在徐州、蚌埠、廊坊、沧州等地的市场份额。

本次募集资金投资项目仍然立足于中等城市，面向中等收入的消费者，进行普通商品住宅的开发和销售。徐州市规划局、蚌埠市城市规划局、廊坊市规划局和沧州市人民政府于 2007 年 3 月份分别出具了《关于荣盛（徐州）房地产开发有限公司阿尔卡迪亚一期项目的说明》、《关于荣盛房地产发展股份有限公司蚌埠阿尔卡迪亚二期项目的说明》、《关于荣盛房地产发展股份有限公司廊坊阿尔卡迪亚四期项目的说明》和《关于荣盛房地产发展股份有限公司沧州阿尔卡迪亚项目的说明》。根据上述说明，本次四个募集资金拟投资项目达到了国办发[2006]37 号文、建住房[2006]165 号文及当地政府根据上述文件确定的新建商品住房套型结构比例等的要求。

（一）徐州阿尔卡迪亚一期项目

1、项目概况

项目名称	徐州阿尔卡迪亚一期
立项批文	徐发改投资[2006]80号
计划总投资	32,092万元

募集资金投入	16,100万元
项目建设期	2006年8月至2008年10月
经营模式	自主开发

本项目地块位于徐州市泉山区，属于《徐州市“十一五”住房建设规划》界定的老城区，规划占地面积 4.81 万平方米，总建筑面积 10.10 万平方米。其中，住宅总建筑面积为 9.22 万平方米，套型建筑面积 90 平方米以下住宅总建筑面积 4.93 万平方米，占住宅总建筑面积的 53.47%。

《徐州市“十一五”住房建设规划》对住房建设结构比例进行了规划，具体内容如下：按照总量和项目相结合的原则，分类型、分区域、分阶段确定住房套型结构比例要求，明确建设标准和制定严格的管理办法，确保“十一五”期间各年度内，新审批、新开工的住房建设，从总量上保证套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重达到开发建设总面积的 70%以上；单个住房建设项目要按照年度建设规划和具体规划条件规定，严格执行套型结构比例要求。政策性住房套型结构比例为 100%，商品住房套型结构比例为 52%。各片区的商品住房套型结构比例按下表执行：

片 区	老城区	新城区	九里片区	金山桥片区
套型结构比例	45%	40%	62%	62%
片 区	坝山片区	铜山片区	城东片区	云龙风景区
套型结构比例	62%	60%	70%	10%

徐州市规划局于 2007 年 3 月 20 日出具了《关于荣盛（徐州）房地产开发有限公司阿尔卡迪亚一期项目的说明》：我局已根据《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》（国办发[2006]37 号）及《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》（建住房[2006]165 号）的规定，对徐州市商品住房项目进行了清理，对套型结构比例进行了调整。荣盛（徐州）房地产开发有限公司投资建设的阿尔卡迪亚一期项目达到了国办发[2006]37 号文、建住房[2006]165 号文及本市根据上述文件确定的新建商品住房套型结构比例等的要求。

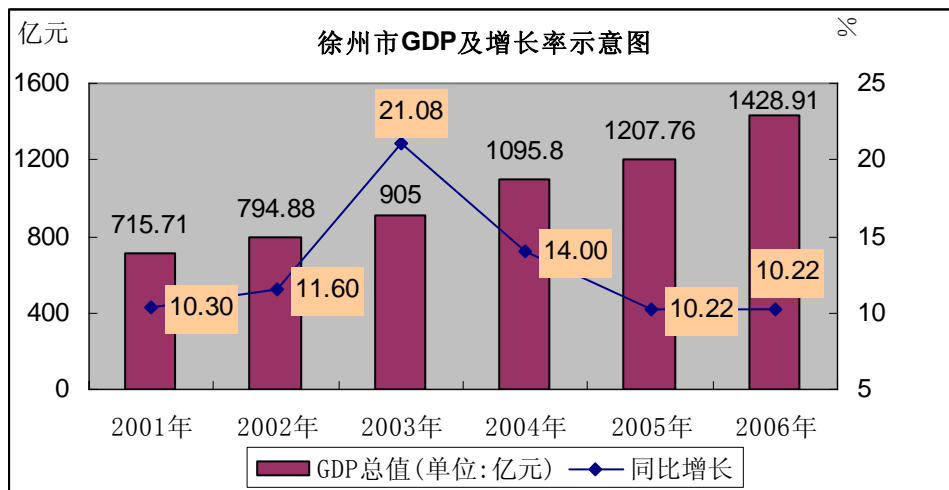
保荐人（主承销商）核查后认为，徐州阿尔卡迪亚一期项目的套型结构比例达到了《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》（国办发[2006]37号）、《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》（建住房[2006]165号）及徐州市根据上述文件确定的新建商品住房套型结构比例的要求。

发行人律师核查后认为，徐州阿尔卡迪亚一期项目的套型结构比例达到了《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》（国办发[2006]37号文）、《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》（建住房[2006]165号文）及徐州市根据上述文件确定的新建商品住房套型结构比例的要求。

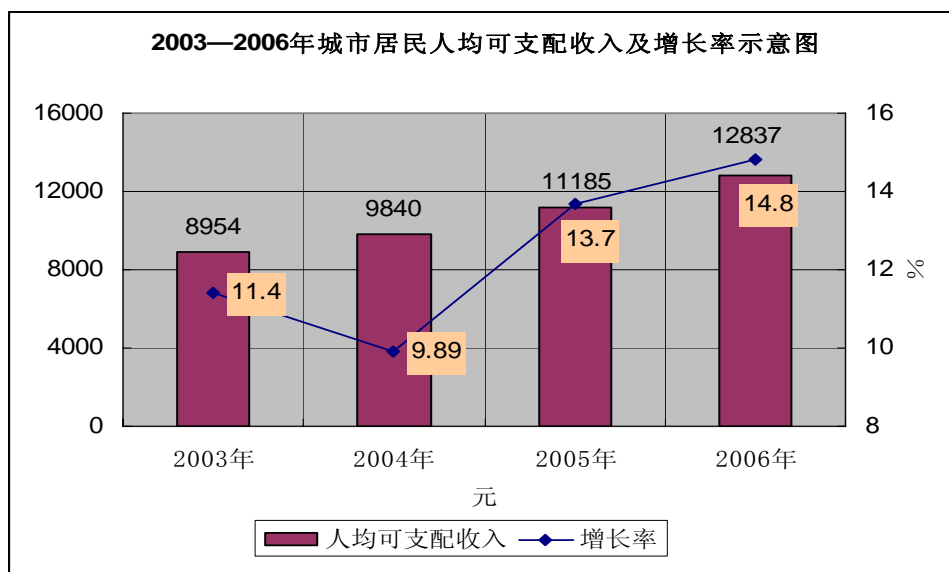
2、项目背景及市场前景

（1）在徐州市及淮河区域经济快速发展的大背景下，徐州市房地产市场前景看好。2002—2006年期间，徐州市商品房年均销售面积136.62万m²，年均增长约43.75%，2003—2006年期间的年均商品房销售额27.03亿元，年均增长约99.90%。从近年来的商品房销售面积的统计数据来看，2004年徐州市房地产市场受国家宏观调控政策影响较大，同比下降20.80%。但2005年开始回暖，特别是2006年商品房销售面积同比2005年增长156.40%，可以看出2006年的国家宏观调控政策对房地产市场的影响相对较小。从长远来看，徐州房地产市场发展前景依然看好，其主要原因是：

① 徐州市经济发展迅速，2001—2006年GDP年均增长12.90%，高于同期全国平均水平。全市宏观经济运行良好，为房地产业的发展提供了有力的支撑。



② 居民可支配收入增长快，购房能力大幅度提高。2006年徐州市城市居民人均可支配收入12,837元，同比增长14.80%。因此，随着城市居民人均可支配收入的快速增长，势必有更多的居民将潜在的住房需求转化为有效需求，直接带动房屋需求的增加。



③ 根据徐州“十一五”发展规划目标，到2010年徐州市城镇人均居住面积达到30m²左右，规划新建住房建筑面积2,014万，剔除政策性住房总建筑面积746万m²（包括廉租房、经济适用房和拆迁定销房），“十一五”期间商品房规划建筑面积1,268万m²，年均新增住房需求254万m²，远远高于2005年、2006年180万m²的市场供给水平。

(2) 项目区域、成本、规模、产品定位等优势明显，发展潜力巨大

① 徐州阿尔卡迪亚项目区域优势明显。项目处于徐州二环路以东，北接建国道，南临湖滨路，东侧为纺织路，南距徐州名胜景区云龙湖仅 600 米，交通便利，周边有商业、教育、银行、医院等机构，生活配套齐全，居住氛围浓厚，周边自然环境较好，项目区域优势明显。

② 包括项目一期在内的徐州阿尔卡迪亚项目土地占地规模共 200 多亩，是徐州市区较大规模建设用地，具有明显的规模优势。另外该项目土地是公司 2005 年购得，土地成本相对近期所购土地也具有一定优势。

③ 徐州阿尔卡迪亚项目定位为中档住宅小区，主要面对中等收入阶层，设计理念先进，具有良好的性价比，在区域内具有较强的竞争优势。

3、资格文件取的情况

资格文件	证件编号
土地使用权证	徐土国用（2006）字第 20978、20979 号
建设用地规划许可证	20060083 号
建设工程规划许可证	20060193 号
建筑工程施工许可证	徐建施证 2006399--2006403 号
商品房预售许可证	徐房售许字 2006 第 92 号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

4、投资估算

土地成本	12,033万元
前期费用	494万元
建筑安装工程	17,083万元
综合规费	1,504万元
期间费用	736万元

其他	242万元
项目总投资	32,092万元

5、项目具体开发

本项目由全资子公司徐州荣盛负责策划与统筹实施，自行开发。本项目聘请建筑设计机构进行规划方案设计、施工图设计及整体环境设计。工程建设按照江苏省、徐州市有关建设工程招投标的有关规定，采用竞争性投标的方式选择优秀的施工企业进行施工。同时委托甲级监理公司进行工程监理。

(1) 设计单位

设计单位	资质等级
徐州市第二建筑设计院	甲级

(2) 施工单位

施工单位	资质等级
江苏汉中建设集团有限公司	壹级
中国建筑第七工程局	特级

(3) 监理单位

监理单位	资质等级
徐州市建设工程监理有限公司	甲级

6、项目进展

本项目于2006年8月开工，预计2008年10月全部竣工。截至2006年12月31日，该项目已完成投资1.36亿元。募集资金到位后将用于项目后续投资和偿还项目借款。

7、项目经济评价

总建筑面积（平方米）	101,017
总销售收入（万元）	47,863
销售税金（万元）	2,670
总投资（万元）	32,092
利润（万元）	13,100
所得税（万元）	4,323
净利润（万元）	8,777
项目投资净利润率（%）	27.35
项目销售净利润率（%）	18.34
项目静态回收期（年）	1.28
项目动态回收期（年）	1.29

（二）蚌埠阿尔卡迪亚二期项目

1、项目概况

项目名称	蚌埠阿尔卡迪亚二期
立项批文	蚌经区财[2006]20号
计划总投资	65,539万元
募集资金投入	29,500万元
项目建设期	2006年1月至2008年9月
经营模式	自主开发

公司于2003年8月通过公开竞标的方式取得蚌埠阿尔卡迪亚项目地块的开发经营权,并于2003年9月16日与国土资源局签订了国有土地使用权出让合同。本项目为蚌埠阿尔卡迪亚项目的二期项目,位于蚌埠新城区,属于《蚌埠市城市住房建设规划(2006-2010)》界定的套型结构弱控区,规划占地面积17.54万平方米,总建筑面积34.46万平方米,住宅总建筑面积31.98万平方米。其中,二期一批住宅总建筑面积7.99万平方米,2006年1月开工,2006年9月竣工;二期二、三批住宅总建筑面积23.99万平方米,套型建筑面积90平方米以下住宅

总建筑面积 10.18 万平方米，占二、三批住宅总建筑面积的 42.43%。

蚌埠市人民政府于 2006 年 10 月 27 日召开会议，对“国六条”实施前蚌埠市政府已出让住宅用地住房结构比例控制问题进行专题研究，并形成《住房结构比例控制专题会议纪要》（第 64 号）：2006 年 6 月 1 日“国六条”实施前蚌埠市通过招、挂、拍方式依法出让的住宅用地，出让条件中未对住房结构比例作出限制，受让人依法获得土地使用权。为维护公平诚信，应依照挂牌条件实施，对该类项目住房结构不做限制，90 平方米以上户型超出的部分，在全市住房建设规划中统筹平衡。

《蚌埠市城市住房建设规划（2006-2010）》对商品住宅套型建筑面积比例进行了规划，具体内容如下：综合考虑到某些公开拍卖与出让的土地地价成本较高，承担着满足不同市民住房需求的任务，因此在满足蚌埠市套型建筑面积比的总体要求的前提下，具体单个建设项目，根据其所处位置、总用地规模、开发强度、建设年度、具体定向安置等实际情况，在项目中统筹核算确定，原则上在全市范围和规划期内统筹平衡。对于 2006 年 6 月 1 日前已依法出让的土地，在套型结构比例限定要依照市政府会议纪要纳入全市统一平衡，全市商品房结构控制要求按住房规划结构指引图内容执行。其中用地结构控制共分三级：

套型结构强控区——在该用地内，所有住房项目住宅结构均按照 90 平方米以下套型住宅控制。

套型结构中控区——在该用地内，所有住房项目住宅结构按照 90 平方米以下套型住宅面积占总住宅建筑面积的 70%以上控制。

套型结构弱控区——在该用地内，所有住房项目住宅结构按照 90 平方米以下套型住宅面积占总住宅建筑面积的 40%以上控制。

蚌埠市城市规划局经济开发区分局于 2007 年 3 月 21 日出具了《关于荣盛房地产发展股份有限公司蚌埠阿尔卡迪亚二期项目的说明》：我局已根据《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》（国办发[2006]37 号）及《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》（建住房

[2006]165号)的规定,对蚌埠市商品住房项目进行了清理,对套型结构比例进行了调整。荣盛房地产发展股份有限公司蚌埠分公司投资建设的蚌埠阿尔卡迪亚二期项目达到了国办发[2006]37号文、建住房[2006]165号文及本市根据上述文件确定的新建商品住房套型结构比例等的要求。

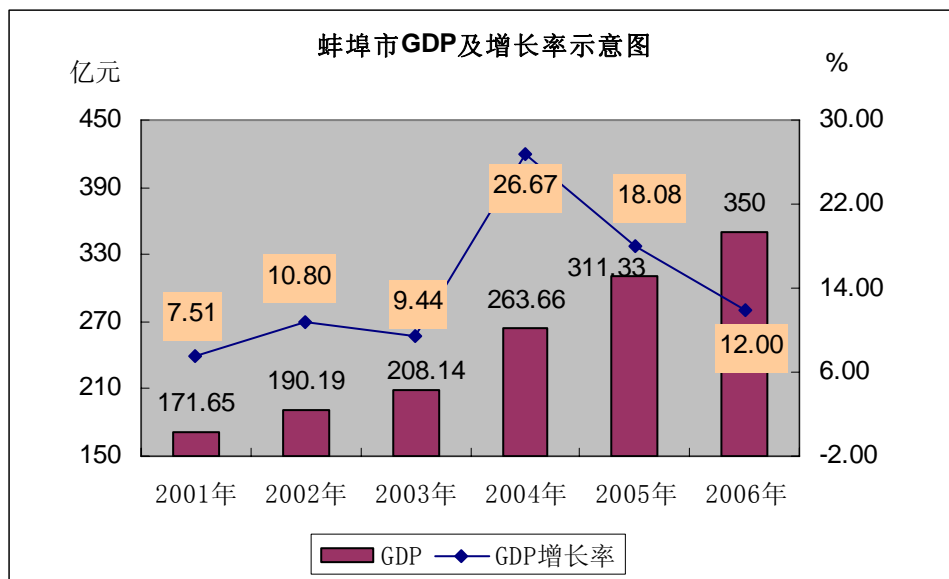
保荐人(主承销商)核查后认为,蚌埠阿尔卡迪亚二期项目的套型结构比例达到了《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》(国办发[2006]37号文)、《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》(建住房[2006]165号文)及蚌埠市根据上述文件确定的新建商品住房套型结构比例的要求。

发行人律师核查后认为,蚌埠阿尔卡迪亚二期项目的套型结构比例达到了《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》(国办发[2006]37号文)、《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》(建住房[2006]165号文)及蚌埠市根据上述文件确定的新建商品住房套型结构比例的要求。

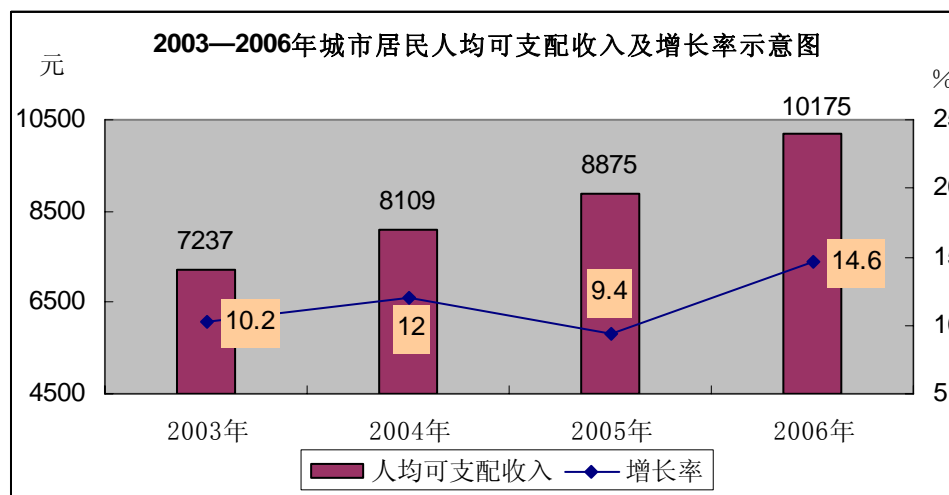
2、项目背景及市场前景

(1)在蚌埠市和周边其它地区经济高速发展的大环境下,蚌埠市房地产市场发展前景较好。2002—2006年期间,蚌埠市商品房年均销售面积77.09万 m^2 ,年均增长约48.10%,2003—2006年期间的年均商品房销售额19.83亿元,年均增长约66.01%。从近年来的统计数据看,2004年蚌埠市房地产市场开始转暖,2004年商品房销售金额同比增长139.40%,从市场需求的反映来看,自住型需求是整个市场需求的绝对主体,虽然国家近年来出台一系列针对房地产市场的宏观调控政策,但对蚌埠市场的影响相对较小。

①蚌埠市经济发展迅速,2001—2006年蚌埠市GDP年均增长14.08%,高于同期全国平均水平。全市宏观经济运行良好,为房地产业的发展提供了有力的支撑。



② 近年来蚌埠居民可支配收入增长较快，人民生活水平显著提高。2006 年城镇居民人均可支配收入突破 10,000 元，达到 10,150 元，同比增长 14.60%。随着城市居民人均可支配收入的快速增长，居民的购买力也相对大幅度提升，势必将有更多的住房潜在需求转化为有效需求，从而带动城市住房需求的增加。



注：上述数据来源于蚌埠市政府工作报告和市统计局公布数据

③ 根据蚌埠“十一五”发展规划，到 2010 年蚌埠市规划市区常住人口 105 万，人均住房面积 26 m²以上。根据规划测算“十一五”期间规划建设住房 908 万 m²，剔除拟建设 100 m²经济适用房和 8 万 m²的廉租房，“十一五”期间商品房规划建筑面积 800 万 m²，年均新增商品房面积达 160 万 m²，远远高于 2005 年 116

万m²和 2006 年 128 万m²的供应水平。

(2) 项目位置、成本、品牌等优势明显，发展潜力巨大

① 根据蚌埠市城市住房建设规划（2006—2010）关于“中优”的发展总体布局，为缓解旧城区居住需求，拟将新城区中心建设成城市居住新核心。淮河文化广场周边区域作为新增住房重点发展地带。本项目紧邻淮河文化广场，随着区域未来不断发展，配套设施的不断完善，区域未来房地产发展潜力巨大。

② 蚌埠阿尔卡迪亚项目土地是公司于 2003 年购得，土地成本较低。包括项目二期在内的项目占地总规模 500 多亩，总规划建筑面积达 76 万m²，是目前蚌埠规划建设的最大规模居住小区，项目规模优势相当明显。

③ 蚌埠阿尔卡迪亚项目整体规划新颖，小区综合配套齐全，物业服务周到，已在蚌埠房地产市场，特别是新城区形成较好的品牌形象，在蚌埠新城区市场形成良好的口碑，具有较好的发展前景。

蚌埠阿尔卡迪亚一期先后荣获“中国（安徽）”著名楼盘、“中国优秀生态健康楼盘”和“2005-2006 年度优秀景观楼盘”等多项殊荣。

3、资格文件取的情况

资格文件	证件编号
土地使用权证	蚌国用（出让）第 05146 号 蚌国用（出让）第 06084 号
建设用地规划许可证	2003-16 号 2004-01 号
建设工程规划许可证	房建字第（2005）009 号 房建字第（2006）024 号
建筑工程施工许可证	030604052243/44/45 030006010013--10024
商品房预售许可证	（商品）房预售证第 0284 号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

4、投资估算

土地成本	15,242万元
前期费用	762万元
建筑安装工程	39,780万元
综合规费	3,777万元
期间费用	3,830万元
其他	2,148万元
项目总投资	65,539万元

5、项目具体开发

本项目由公司蚌埠分公司负责策划与统筹实施，自行开发。本项目聘请建筑设计机构进行规划方案设计、施工图设计及整体环境设计。工程建设按照安徽省、蚌埠市有关建设工程招投标的有关规定，采用竞争性投标的方式选择优秀的施工企业进行施工。同时委托甲级监理公司进行工程监理。

(1) 设计单位

设计单位	资质等级
蚌埠市建筑设计研究院	甲级
徐州市第二建筑设计院	甲级
安徽华盛国际建筑设计 工程咨询有限公司	甲级

(2) 施工单位

施工单位	资质等级
蚌埠第六建筑安装工程有限公司	贰级
安徽省第七建筑安装工程有限公司	壹级

宜兴市建工建筑安装有限责任公司	壹级
安徽恒祥建筑安装工程有限公司	贰级
蚌埠市第五建筑安装工程有限公司	壹级
廊坊开发区福斯特建筑安装工程有限公司	贰级
江苏省苏中建设集团股份有限公司	特级
廊坊市城市建筑安装二公司	壹级

(3) 监理单位

监理单位	资质等级
上海房屋建设工程监理公司	甲级
蚌埠市工程建设监理公司	甲级

6、项目进展

本项目于 2006 年 1 月开工，预计 2008 年 9 月全部竣工。截至 2006 年 12 月 31 日，该项目已完成投资 3.46 亿元，二期一批已于 2006 年 9 月竣工，竣工面积占本项目总建筑面积的 29.22%。募集资金到位后将用于项目后续投资和偿还项目借款。

7、项目经济评价

总建筑面积（平方米）	344,600
总销售收入（万元）	94,627
销售税金（万元）	5,309
总投资（万元）	65,539
利润（万元）	23,779
所得税（万元）	7,847
净利润（万元）	15,932

投资净利润率 (%)	24.31
销售净利润率 (%)	16.84
静态回收期 (年)	2.64
动态回收期 (年)	2.65

(三) 廊坊阿尔卡迪亚四期项目

1、项目概况

项目名称	廊坊阿尔卡迪亚四期
立项批文	廊发改投资核 [2007]1号
计划总投资	21,987万元
募集资金投入	8,800万元
项目建设期	2007年4月至2008年5月
经营模式	自主开发

本项目规划占地面积 7.80 万平方米，总建筑面积 11.41 万平方米。其中，住宅总建筑面积 8.80 万平方米，套型建筑面积 90 平方米以下住宅总建筑面积 6.26 万平方米，占住宅总建筑面积的 71.14%。

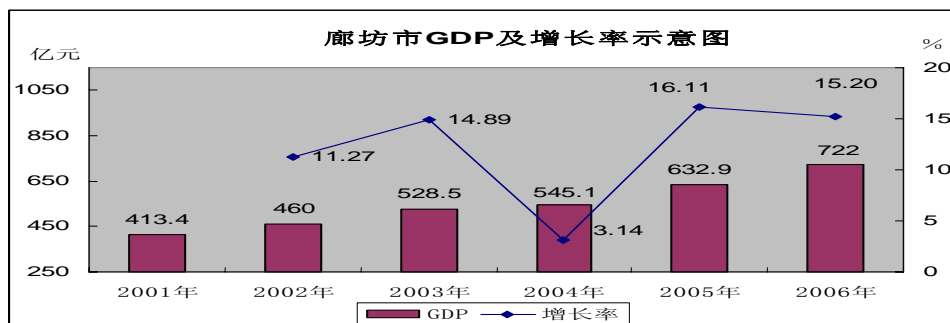
廊坊市规划局于 2007 年 3 月 19 日出具了《关于荣盛房地产发展股份有限公司廊坊阿尔卡迪亚四期项目的说明》：荣盛房地产发展股份有限公司投资建设的廊坊阿尔卡迪亚四期项目达到了国办发[2006]37 号文、建住房[2006]165 号文及本市根据上述文件确定的新建商品住房套型结构比例等的要求。

2、项目背景及市场前景

(1) 在国家将天津滨海新区纳入国家“十一五”战略发展规划的大背景下，作为“京津走廊”的廊坊市房地产市场发展前景看好。2004—2006 年期间，廊坊市商品房年均销售面积 208 万 m²，年均增长约 14.51%，年均商品房销售额 49.55 亿元，年均增长 28.18%。由于廊坊市房地产市场以自住型需求为主，近年宏观调控政策对房地产市场的冲击相对较小。从长远来看，廊坊市房地产市场

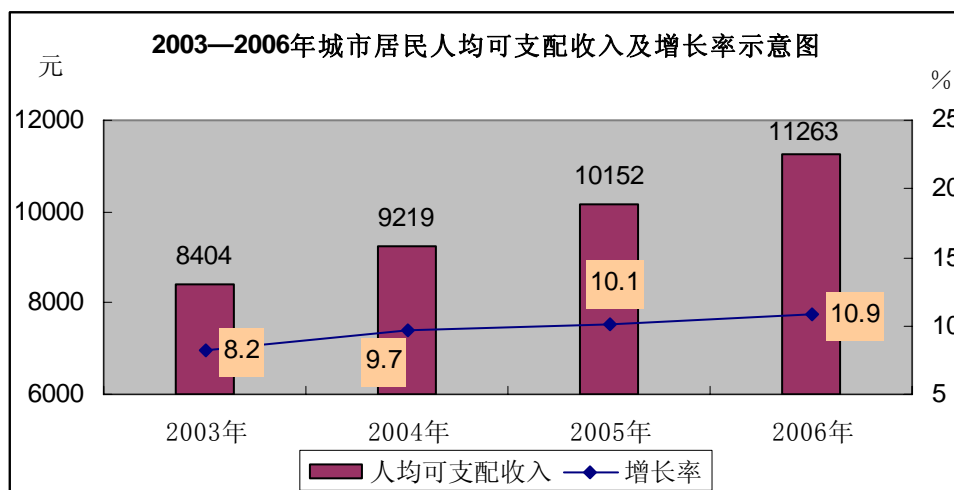
发展前景更为看好，其主要原因是：

① 廊坊市经济发展迅速，2002—2006 年廊坊市 GDP 年均增长 12.12%，高于同期全国水平。全市宏观经济运行良好，为房地产业的发展提供了有力的支撑。随着“十一五”期间华为、富士康、中兴、京东方等高新技术产业工业园的投产运转，未来廊坊经济发展将取得更大的发展。



数据来源：廊坊市政府工作报告

② 居民可支配收入大幅度增长，购房能力大幅度提高。廊坊市 2006 年城镇居民人均可支配收入达到 11,263 元，同比增长 10.90%。随着廊坊市居民可支配收入的迅速增加，将有更多的住房潜在需求转化为有效需求，带动城市房屋需求的增加。



③ 未来市场需求潜力大。根据廊坊市“十一五”发展规划，到 2010 年规划市区常住人口达到 75 万人，人均住宅建筑面积达 33 m²。规划期内，市区住房总

需求为 930 万 m²，“十一五”期间规划区预计拆迁 200 万 m²，所以“十一五”应竣工房屋面积 1,100 万 m²，剔除拟建设的经济适用房 165 万 m²（含廉租房），则“十一五”期间商品房规划建筑面积 935 万 m²，年均新增商品房面积 187 万 m²，高于 2005 年商品房供应水平。

(2) 项目位置、成本、品牌等优势明显，发展潜力巨大

① 廊坊阿尔卡迪亚处于廊坊市区北部，是廊坊市区城市发展的核心区域。项目东侧是廊坊市文化休闲地—廊坊市文化艺术中心，随着廊坊市行政区域规划在项目北部地区的逐步实施，该地区已经成为廊坊房地产开发的热点区域。

② 项目土地是公司于 2003 年购置，而周边在售项目土地均是近年购得，相比之下，本项目的土地成本较低。另外公司在建筑成本控制上优势突出，因此本项目具有明显的成本优势。

③ 本项目是廊坊市规模最大的住宅小区，项目一期、二期和三期已经交房入住，小区已经形成较旺的人气。项目的总体景观规划新颖独特、户型设计合理简明、小区配套完善。公司作为廊坊市房地产行业龙头企业，长期以来形成了良好的品牌形象，使本项目在市场竞争中优势明显。

④ 公司长期以来提供的专业、专心的物业服务是业主安全、安心入住的有效保障。

廊坊阿尔卡迪亚项目 2003 年荣获“中国水景名盘”，2004 年底入围“国家康居工程示范项目”，并跻身全国 80 个入围楼盘，2005 年被评为“河北省十佳节能优秀楼盘”。

3、资格文件取得的情况

资格文件	证件编号
土地使用权证	廊国用（2003）字第 04162 号
	廊国用（2004）字第 05803 号

建设用地规划许可证	[2003]2号
建设工程规划许可证	[2007]6号
建筑工程施工许可证	131000S070010101
	131000S070010201
	131000S070010301

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

4、投资估算

土地成本	4,834万元
前期费用	257万元
建筑安装工程	13,572万元
综合规费	1,291万元
期间费用	1,806万元
其他	227万元
项目总投资	21,987万元

5、项目具体开发

本项目由公司廊坊分公司负责策划与统筹实施，自行开发。本项目由公司全资子公司廊坊开发区荣盛建筑设计有限公司进行规划方案设计、施工图设计及整体环境设计。工程建设按照河北省、廊坊市有关建设工程招投标的有关规定，采用竞争性投标的方式选择优秀的施工企业进行施工。同时委托甲级监理公司进行工程监理。

(1) 设计单位

设计单位	资质等级
廊坊开发区荣盛建筑设计有限公司	乙级

(2) 施工单位

施工单位	资质等级
廊坊市城市建筑安装二公司	壹级
廊坊市中房城市建设工程有限公司	贰级
廊坊市元弘建筑安装有限公司	贰级

(3) 监理单位

监理单位	资质等级
河北裕华建设监理公司	甲级

6、项目进展

该项目于 2007 年 4 月开工，预计 2008 年 5 月全部竣工。截至 2006 年 12 月 31 日，该项目已完成投资近 5,000 万元。募集资金到位后将用于项目后续投资和偿还项目借款。

7、项目经济评价

总建筑面积（平方米）	114,088
总销售收入（万元）	36,508
总投资（万元）	21,987
销售税金（万元）	2,037
利润（万元）	10,784
所得税（万元）	3,559
净利润（万元）	7,225
项目投资净利润率（%）	32.86
项目销售净利润率（%）	19.79
项目静态回收期（年）	0.98年
项目动态回收期（年）	0.99年

（四）沧州阿尔卡迪亚项目

1、项目概况

项目名称	沧州阿尔卡迪亚
立项批文	冀发改投资冀字[2006]166号
计划总投资	83,898万元
募集资金投入	31,900万元
项目建设期	2007年5月至2010年7月
经营模式	自主开发

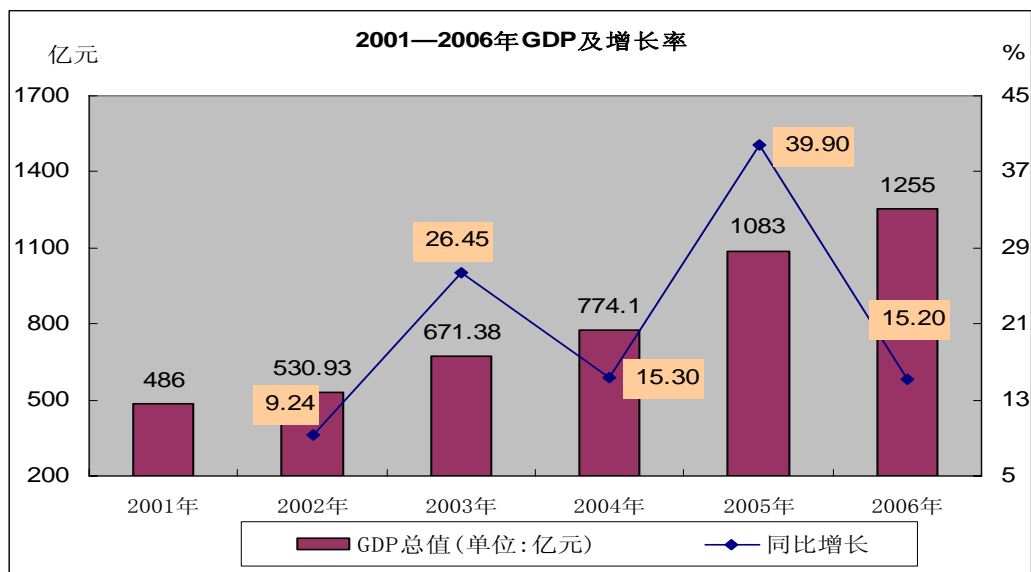
本项目规划占地面积 17.54 万平方米，总建筑面积 44.82 万平方米。其中，住宅总建筑面积 40.74 万平方米，套型建筑面积 90 平方米以下住宅总建筑面积 29.46 万平方米，占住宅总建筑面积的 72.33%。

沧州市人民政府于 2007 年 3 月 19 日出具了《关于荣盛房地产发展股份有限公司沧州阿尔卡迪亚项目的说明》：荣盛房地产发展股份有限公司沧州分公司投资建设的沧州阿尔卡迪亚项目达到了国办发[2006]37 号文、建住房[2006]165 号文及本市根据上述文件确定的新建商品住房套型结构比例等的要求。

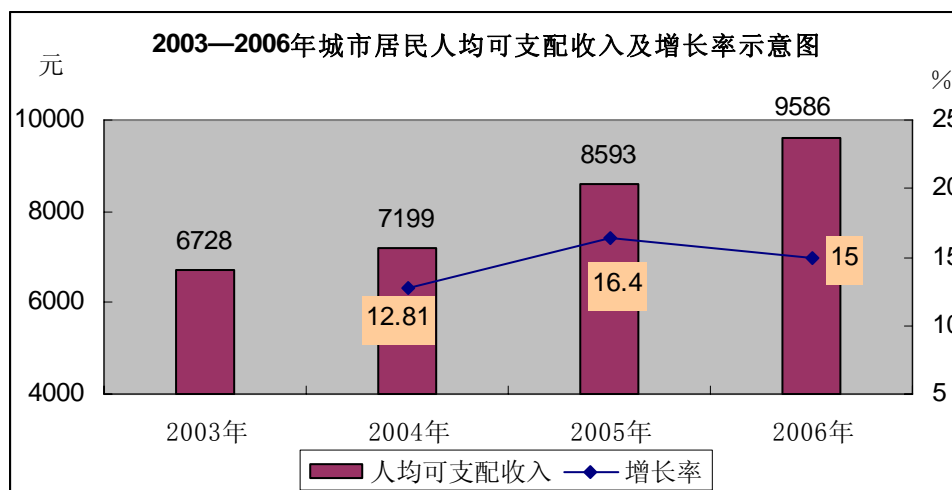
2、项目背景及市场前景

“十五”期间沧州市经济快速发展。在国家“十一五”发展规划全面推进环渤海区域经济整体发展的背景下，作为环渤海区域的港口城市沧州，未来经济发展将获得更快发展，房地产市场前景看好。2002—2006 年期间，沧州市商品房年均销售面积 46.77 万 m²，年均增长约 28.88%，2003—2006 年期间的年均商品房销售额 10.35 亿元，年均增长约 45.79%。从 2002—2006 年的商品房销售面积的统计数据来看，商品房销售面积稳步增长，尤其是 2005 年商品房销售面积同比增长达 93.81%。虽然 2006 年房地产商品房销售面积小幅下降 4.62%，但从长远来看，沧州房地产市场发展前景依然看好，其主要原因是：

① 沧州市经济发展迅速，2001—2006 年期间 GDP 年均增长 21.22%，高于同期全国平均水平。全市宏观经济运行良好，为房地产业的发展提供了有力的支撑。



② 沧州市居民人均可支配收入大幅度增长，购房能力不断增强。2006年沧州市城市居民人均可支配收入达到9586元。随着城市居民收入的不断增加，将有更多的城市居民将潜在的改善住房需求转化为有效需求，从而带来城市房地产市场需求的增加。



③ 2005年末，沧州市区人均住宅建筑面积27.2 m²，根据沧州“十一五”发展规划，到2010年城区人均住房建筑面积33.3 m²，综合考虑现有人口的改善性需求284万m²、新增人口的刚性需求450万m²和城中村改造带来的被动性需求143.2万m²，被动性需求按30%测算，则到2010年沧州市新增住房需求总量约777万m²。“十一五”期间年新增住房约150万m²，明显高于目前的市场供给水

平。

(2) 项目区域、成本、规模、产品定位等优势明显，发展潜力巨大

① 沧州阿尔卡迪亚地理位置优势明显，距同天商场仅 2 公里，距二医院、农行大厦仅 500 米，十四中、朝阳中学、迎宾小学毗邻四周，且交通便利。

② 公司具有较强的目标成本控制能力，所开发项目具有一定的成本优势，能够将产品质量、成本控制和客户满意度进行有效地结合。

③ 公司已在沧州成功开发了丽水花庭项目，该项目在沧州市场获得了较好的市场口碑。沧州阿尔卡迪亚项目以灵动水景为基础，将自然生态和人文居住融为一体，具有较好的市场前景。

3、资格文件取得的情况

资格文件	证件编号
土地使用权证	沧运国用（2006）第 00311 号
	沧运国用（2006）第 00312 号
	沧运国用（2006）第 00313 号
	沧运国用（2006）第 00316 号
建设用地规划许可证	沧规地字 2006 第 38 号
	沧规地字 2006 第 39 号
建设工程规划许可证	沧规建字（2007）第 9 号
建筑工程施工许可证	130901S06055-0101
	130901S06055-0201
	130901S06055-0301
	130901S06055-0401
	130901S06055-0501

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

4、投资估算

土地成本	16,556万元
前期费用	1,768万元
建筑安装工程	56,810万元
综合规费	4,564万元
期间费用	2,959万元
其他	1,241万元
项目总投资	83,898万元

5、项目具体开发

本项目由公司沧州分公司负责策划与统筹实施，自行开发。本项目聘请建筑设计机构进行规划方案设计、施工图设计及整体环境设计。工程建设按照河北省、沧州市关于建设工程招标的有关规定，采用竞争性投标的方式选择优秀的施工企业进行施工。同时，委托甲级监理公司进行工程监理。

(1) 设计单位

设计单位	资质等级
廊坊开发区荣盛建筑设计有限公司	乙级
徐州市第二建筑设计院	甲级
沧州市建筑设计研究院	甲级

(2) 施工单位

施工单位	资质等级
沧州市运河区建筑安装工程有限公司	贰级
廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司	贰级
荣盛建设工程有限公司	壹级

(3) 监理单位

监理单位	资质等级
河北远大工程咨询有限公司	甲级

6、项目进展

该项目计划 2007 年 5 月开工，预计 2010 年 7 月全部竣工。截至 2006 年 12 月 31 日，该项目已完成投资 1.76 亿元。募集资金到位后将用于项目后续投资和偿还项目借款。

7、项目经济评价

总建筑面积（平方米）	448,175
总销售收入（万元）	127,117
销售税金（万元）	7,093
总投资（万元）	83,898
利润（万元）	36,125
所得税（万元）	11,921
净利润（万元）	24,204
投资净利润率（%）	28.85
销售净利润率（%）	19.04
静态回收期（年）	2.58
动态回收期（年）	2.59

三、募集资金运用对公司经营状况和财务成果的影响

1、本次发行对净资产、每股净资产和资产负债率的影响

截至2006年12月31日，公司净资产额59,429.25万元，每股净资产为1.80元，发行后，公司净资产和每股净资产将会大幅上升，资产负债率将大为下降，这将会改善公司的财务结构，增强公司防范财务风险和间接融资的能力。

2、本次发行对主营业务结构的影响

公司本次募集资金的运用全部围绕公司主营业务来进行。这些项目的建设完成，将扩大公司开发规模，为巩固公司竞争优势地位、实现业务目标奠定坚实的基础。

3、本次发行对未来盈利能力的影响

本次募集资金到位后，公司在净资产大幅增加的同时，由于募集资金投资项目建设周期较长，将导致公司发行当年的净资产收益率下降。随着各项目的建成和销售，公司的营业收入与利润水平将大幅增长，盈利能力将大幅提高。

第十四节 股利分配政策

一、发行人最近三年股利分配政策及实际股利分配情况

（一）股利分配的一般政策

公司采用派发现金或送股两种方式分配股利，现金股利以人民币派付。公司在向个人股东分配股利时，按国家有关个人所得税的法律、法规，代扣代缴个人股利收入的应交税金。每年度的具体股利分配方案，由董事会根据会计年度公司的经营业绩和未来的经营计划提出，经股东大会审议批准后执行。2004年、2005年公司税后利润的分配顺序为：（1）弥补上一年度的亏损；（2）按税后利润的10%提取法定公积金；（3）按税后利润的5%提取法定公益金；（4）提取任意公积金；（5）支付股东股利。

公司2007年度第一次临时股东大会审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》，《公司章程》规定，2006年及以后年度公司交纳所得税后的利润，按下列顺序分配：（1）弥补上一年度的亏损；（2）按税后利润的10%提取法定公积金；（3）提取任意公积金；（4）支付股东股利。

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上的，可以不再提取。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的百分之二十五。

（二）近三年公司实际股利分配情况

年份	股利分配情况
2004年	根据公司2003年度股东大会决议，按公司总股本11,000万股为基数，每10股送5股，共分配股票股利5,500.00万元。
2005年	根据公司2004年度股东大会决议，按公司总股本16,500万股为基数，每10股派现金红利0.8元（含税），共分配现金红利13,200,000.00元。
2006年	根据公司2005年度股东大会决议，按公司总股本16,500万股为基数，每10股送10股并派现金红利0.8元（含税），共分配股票股利165,000,000.00元、现金红利13,200,000.00元。
2007年	根据公司2006年度股东大会决议，2006年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

公司上述利润分配符合《公司法》等法律法规的规定及《公司章程》的规定。

二、发行后的股利分配政策

本次发行后公司的股利分配政策与发行前将保持一致。公司计划在本次发行完成后的第一个盈利年度派发股利，股利分配的具体时间和方案由公司股东大会决定。

三、本次发行完成前滚存利润分配政策

根据公司2007年度第一次临时股东大会决议，本次公开发行股票前的滚存利润由发行后的新老股东共享。

第十五节 其他重要事项

一、信息披露制度相关安排

发行人为完善信息披露制度，按照中国证监会的有关规定，建立了信息披露制度。制度规定发行人须严格按照法律、法规和《公司章程》规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送及披露信息。发行人信息披露体现公开、公正、公平对待所有股东的原则。

公司负责信息披露和投资者关系的部门是董事会秘书处，主管负责人为董事会秘书李喜林，咨询电话：（0316）5909688，传真：（0316）5908567，Email：dongmichu@risesun.cn。

二、重要合同

本公司资产规模超过10亿元人民币，主要业务合同的交易金额较大，一般在1,000万元以上。截至2006年12月31日，除本招股意向书第七节“同业竞争与关联交易”所列之重要合同之外，公司正在履行或将要履行交易金额在1,000万元以上和虽未达到1,000万元，但对生产经营、未来发展或财务状况具有重大影响的合同主要有：银行借款合同、抵押合同、建设工程施工合同、国有土地使用权出让合同、按揭贷款担保合同、其他协议书等。

1、银行借款、抵押合同

(1) 2004年4月29日，发行人蚌埠分公司与中国工商银行蚌埠分行签订了《借款合同》，约定发行人蚌埠分公司向中国工商银行蚌埠分行借款2,000万元，借款期限为2004年4月29日至2007年1月10日，年利率为6.039%。2004年6月23日，发行人蚌埠分公司与中国工商银行蚌埠分行签订了《借款合同》，约定发行人蚌埠分公司向中国工商银行蚌埠分行借款1,000万元，借款期限为2004年6月23日至2007年3月19日，利率为6.039%。截至2006年12月31日，发行人蚌埠分公司已偿还借款1,000万元，尚有2,000万元未偿还。

2004年3月31日，发行人蚌埠分公司与中国工商银行蚌埠分行签订了《最高额抵押合同》（合同编号：2004年汇通（抵）字0003），约定发行人蚌埠分公司以蚌国用（出让）字第04023号土地使用权（面积84,608平方米、评估价值12,911.18万元）作为抵押，为上述借款提供担保。

(2) 2005年3月11日，发行人与中国工商银行廊坊开发区支行签订了《借款合同》（合同编号：开发字廊工行开发区支行2005年第0020号），约定发行人向中国工商银行廊坊开发区支行借款5,000万，借款期限为2005年3月11日至2007年3月10日，年利率为5.76%。截至2006年12月31日，发行人已偿还借款2,000万元，尚有3,000万元未偿还。

2005年3月11日，发行人与中国工商银行廊坊开发区支行签订了《抵押合同》（合同编号：2005年抵字第000012号），约定发行人以廊坊市房权证字第C4278号房屋产权（面积23,750.72平方米、评估价值7,410万元）作为抵押，为上述借款提供担保。

(3) 2005年4月28日，发行人与中国建设银行股份有限公司廊坊住房城建支行签订了《借款合同》（合同编号：2005003），约定发行人向中国建设银行股份有限公司廊坊住房城建支行借款8,000万，借款期限为2005年4月28日至2007年4月27日，借款利率为月基准利率上浮5%，每12个月调整一次，按月结息，结息日为每月的20日。截至2006年12月31日，发行人已偿还借款1,000万元，尚有7,000万元未偿还。

2005年4月28日，发行人与中国建设银行股份有限公司廊坊住房城建支行签订了《抵押合同》（合同编号：2005003），约定发行人以廊坊市廊国用(2003)字第04161号的土地使用权（面积113,514.91平方米、评估价值13,020.27万元）作为抵押，为上述借款提供担保。

(4) 2005年6月27日，发行人与中国工商银行廊坊开发区支行签订了《借款合同》（合同编号：开发字廊坊分行开发区支行2005年第0035号），约定发行人向中国工商银行廊坊开发区支行借款4,500万元，借款期限为2005年6月27日至2007年6月27日，年利率为5.76%。截至2006年12月31日，上述借款

尚未偿还。

2005年6月27日，发行人与中国工商银行廊坊开发区支行签订了《抵押合同》（合同编号：2005年抵字第000022号），约定发行人以国土国用（2004）字第04150205号土地使用权（面积55,439.46平方米、评估价值2,416.44万元）、国土国用2003150161号土地使用权（面积87,356.61平方米、评估价值3,807.61万元）、廊坊权证霸字第E16761号房屋产权（面积8,036.73平方米、评估价值1,438.57万元）作为抵押，为上述借款提供担保。

(5) 2005年8月5日，发行人与中国农业银行沧州市运河支行签订了《借款合同》（合同编号：（运河支行）农银借（2005）第8号），约定发行人向中国农业银行沧州市运河支行借款4,000万元，借款期限为2005年8月5日至2007年8月4日，年利率为5.76%。截至2006年12月31日，上述借款尚未偿还。

2005年8月5日，发行人与中国农业银行沧州市运河支行签订了《抵押合同》（合同编号：运河支行农银抵字2005年第2号），约定发行人以沧州市国用（2002）第106号土地使用权（面积33,663.80平方米、评估价值2,374万元）作为抵押，为上述借款提供担保；同日，荣盛建设与该行签订了《保证合同》（合同编号：运河支行农银保字2005年第2号），约定由荣盛建设对该笔借款提供连带责任保证担保。

(6) 2005年10月20日，发行人与中国农业银行南京市大厂支行签订了《借款合同》（合同编号：（01234）农银借（2005）第0001号），约定发行人向中国农业银行南京市大厂支行借款6,000万元，借款期限为2005年10月21日至2007年10月20日，年利率为5.76%。截至2006年12月31日，发行人已偿还借款5,100万元，尚有900万元未偿还。

2005年10月18日，发行人南京分公司与中国农业银行南京市大厂支行签订了《抵押合同》（合同编号：抵合2005年字第48号），约定发行人以宁六国用（2005）字第02817号土地使用权（面积105,367.40平方米、账面价值10,056.26万元）作为抵押，为上述借款提供担保。

(7) 2005年12月6日,发行人与中国工商银行沧州市南门里支行签订了《借款合同》(合同编号:房开字沧州行南门里支行2005年001号),约定发行人向中国工商银行沧州市南门里支行借款4,000万元,借款期限为2005年12月6日至2007年12月5日,年利率为5.76%。截至2006年12月31日,上述借款尚未偿还。

2005年12月27日,发行人与中国工商银行沧州市南门里支行于签订了《最高额抵押合同》(合同编号:04080103-2005年南门里抵字第0003号),约定发行人以蚌国用第05146号土地使用权(面积51,130.50平方米、评估价值8,109.30万元)作为抵押,为上述借款提供担保。

(8) 2006年1月19日,发行人与中国建设银行股份有限公司廊坊分行住房城建支行签订了《借款合同》(合同编号:2006001号),约定发行人向中国建设银行股份有限公司廊坊分行住房城建支行借款8,000万元,借款期限为2006年1月19日至2008年1月18日,借款利率为月基准利率,每12个月调整一次,按月结息,结息日为每月的20日。截至2006年12月31日,上述借款尚未偿还。

2006年1月19日,发行人与中国建设银行股份有限公司廊坊分行住房城建支行签订了《抵押合同》(合同编号:2006-001号),约定发行人以廊国用(2004)字第07476号(面积69,051.26平方米、评估价值7,897.95万元)及廊国用(2006)字第00280号的土地使用权(面积83,809.20平方米、评估价值8,050万元)作为抵押,为上述借款提供担保。

(9) 2006年3月23日,发行人与中国农业银行廊坊开发区支行签订了《借款合同》(合同编号:13101200600000448号),约定发行人向中国农业银行廊坊开发区支行借款8,000万元,借款期限为2006年3月24日至2008年3月23日,年利率为5.76%。截至2006年12月31日,上述借款尚未偿还。

2006年3月23日,发行人与中国农业银行廊坊开发区支行签订了《抵押合同》(合同编号:13901200600003672号),约定发行人以廊国用2006字第00552号土地使用权(面积57069.61平方米、评估价值6200万元)作为抵押,为上述借款提供担保。同日,荣盛建设与中国农业银行廊坊开发区支行签订了《保证合

同》(合同编号: 13902200600001960 号), 约定由荣盛建设对借款本金 4,300 万元提供连带责任保证担保。

(10) 2006 年 6 月 28 日, 发行人与中国工商银行股份有限公司廊坊开发区支行签订了《房地产业借款合同》(合同编号: 2006 年开发字 0077 号), 约定发行人向中国工商银行股份有限公司廊坊开发区支行借款 9,000 万元, 借款期限为 2006 年 6 月 28 日至 2008 年 6 月 20 日, 年利率为 6.03%。截至 2006 年 12 月 31 日, 上述借款尚未偿还。

2006 年 6 月 26 日, 发行人与中国工商银行股份有限公司廊坊开发区支行签订了《最高额抵押合同》(合同编号: 2006 年抵字第 000026 号), 约定发行人以沧运国用(2006)第 00312、00313 号土地使用权(面积 118,224.50 平方米、评估价值 13,700 万元)作为抵押, 为上述借款提供担保。

(11) 2006 年 7 月 4 日, 发行人蚌埠分公司与中国工商银行蚌埠分行签订了《房地产业借款合同》(合同编号: 13030077-2006 汇通字 0007 号), 约定发行人蚌埠分公司向中国工商银行蚌埠分行借款金额 3,500 万元, 借款期限为 2006 年 7 月 4 日至 2008 年 9 月 15 日, 年利率为 6.633%。截至 2006 年 12 月 31 日, 上述借款尚未偿还。

2006 年 7 月 4 日, 发行人与中国工商银行蚌埠分行签订了《抵押合同》(合同编号: 13030077-2006 年汇通抵字第 0015 号), 约定发行人以蚌国用(出让)第 05146 号土地使用权(面积 102,261 平方米、评估价值 8,129.75 万元)作为抵押, 为上述借款提供担保。

(12) 2006 年 7 月 4 日, 发行人蚌埠分公司与中国工商银行蚌埠分行签订了《房地产业借款合同》(合同编号: 13030077-2006 汇通字 0009 号), 约定发行人蚌埠分公司与中国工商银行蚌埠分行借款 1,500 万元, 借款期限为 2006 年 7 月 4 日至 2008 年 10 月 23 日, 年利率为 6.633%。截至 2006 年 12 月 31 日, 该借款尚未偿还。

2006 年 7 月 28 日, 发行人蚌埠分公司与中国工商银行蚌埠分行签订了《房

地产业借款合同》，约定发行人蚌埠分公司向中国工商银行蚌埠分行借款 3,000 万元，借款期限为 2006 年 7 月 28 日至 2009 年 1 月 15 日，年利率为 6.633%。截至 2006 年 12 月 31 日，该借款尚未偿还。

2006 年 7 月 3 日，发行人与中国工商银行蚌埠分行签订了《最高额抵押合同》（合同编号：13030077—二〇〇六年汇通抵字第 016 号），约定发行人以蚌国用(出让)字第 06084 号土地使用权（面积 73140.80 平方米、评估价值 11614.76 万元）作为抵押，为上述借款（4,500 万元）提供担保。

(13)2006 年 7 月 17 日，发行人与中国农业银行廊坊开发区支行签订了《借款合同》（合同编号：131012006000001939 号、131012006000001941 号），约定发行人向中国农业银行廊坊开发区支行借款 1,000 万元、3,000 万元，借款期限分别为 2006 年 7 月 17 日至 2008 年 6 月 16 日、2006 年 7 月 17 日至 2008 年 7 月 16 日，年利率为 6.633%。截至 2006 年 12 月 31 日，上述借款尚未偿还。

2006 年 7 月 17 日，荣盛建设与中国农业银行廊坊开发区支行签订了《保证合同》（合同编号：13901200600011676 号、13901200600011681 号），约定由荣盛建设为上述借款提供连带责任保证担保。

(14) 2006 年 10 月 31 日，发行人与中国农业银行徐州市分行签订了《借款合同》（合同编号：32101200600033558 号），约定发行人向中国农业银行徐州市分行借款 8,000 万元，借款期限为 2006 年 10 月 31 日至 2008 年 10 月 23 日，年利率为 6.30%。截至 2006 年 12 月 31 日，上述借款尚未偿还。

2006 年 10 月 31 日，发行人与中国农业银行徐州市分行签订了《最高额抵押合同》（合同编号：20130 农银高抵字 2006 第 02 号），约定发行人以徐土国用 2006 第 20978 号、徐土国用 2006 第 20979 号的土地使用权（面积 48,103.25 平方米、抵押作价 18,024.29 万元）作为抵押，为上述借款提供担保。

(15) 2006 年 11 月 21 日，发行人与交通银行股份有限公司南京分行签订了《借款合同》（合同编号：1061120 号），约定发行人向交通银行股份有限公司南京分行借款 6,000 万元，借款期限为 2006 年 11 月 21 日至 2007 年 11 月 9 日，

年利率为 6.73%。截至 2006 年 12 月 31 日，上述借款尚未偿还。

2006 年 11 月 21 日，发行人与交通银行股份有限公司南京分行签订了《抵押合同》（合同编号：1061120 号），约定发行人以宁六国用（2006）字第 05780P 号土地使用权（面积 104,761.80 平方米、账面价值 9,998.47 万元）作为抵押，为上述借款提供担保。

（16）2006 年 11 月 29 日，发行人与中国工商银行股份有限公司廊坊开发区支行签订了《房地产业借款合同》（合同编号：2006 年开发字 0113 号），约定发行人向中国工商银行股份有限公司廊坊开发区支行借款 4,000 万元，借款期限为 2006 年 11 月 29 日至 2008 年 11 月 28 日，年利率为 6.30%。截至 2006 年 12 月 31 日，该借款尚未偿还。

2006 年 11 月 29 日，发行人与中国工商银行股份有限公司廊坊开发区支行签订了《房地产业借款合同》（合同编号：2006 年开发字 0111 号），约定发行人向中国工商银行股份有限公司廊坊开发区支行借款 500 万元，借款期限为 2006 年 11 月 29 日至 2008 年 6 月 20 日，年利率为 6.30%。截至 2006 年 12 月 31 日，该借款尚未偿还。

发行人与中国工商银行股份有限公司廊坊开发区支行分别于 2006 年 11 月 9 日、2006 年 11 月 29 日签订编号为 2006 年抵字第 000052、000057 号《最高额抵押合同》，约定发行人以廊国用（2003）字第 04161、04162 号土地使用权（面积 13,378.40 平方米、评估价值 2,499.15 万元）；廊坊权证字第 200608906、200608833 号房产（面积 13,367.14 平方米、评估价值 7,373.60 万元）作为抵押，为上述借款提供担保。

2、建设工程施工合同

序号	项目名称	工程名称	承包人	合同金额 (万元)	签订日期
1	廊坊·阿尔卡迪亚	阿尔卡迪亚小区 1#、2#、3#车库工程	廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司	1,647.29	2005-09-09
2	廊坊·阿尔卡迪亚	阿尔卡迪亚豪景园 2#-4#	廊坊开发区福斯特建筑工程有	2,885.85	2005-11-10

序号	项目名称	工程名称	承包人	合同金额 (万元)	签订日期
		楼	限公司		
3	廊坊·阿尔卡迪亚	阿尔卡迪亚豪景园 5#楼	河北省第四建筑工程公司	1,594.84	2005-11-19
4	廊坊·阿尔卡迪亚	阿尔卡迪亚小区热力增容合同	廊坊热力总公司	2,005.43	2005-12-07
	小 计			8,133.41	
5	廊坊·锦绣花苑	锦绣花苑 2#、5#、6#、7#楼工程	廊坊市盛翔建设工程有限公司	1,316.03	2005-04-20
	小 计			1,316.03	
6	霸州·阿尔卡迪亚	霸州阿尔卡迪亚小区二期 11#、16#楼	廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司	1,182.11	2006-04-01
7	霸州·阿尔卡迪亚	霸州市阿尔卡迪亚二期工程 13#、14#、15#楼	廊坊市元弘建筑安装工程有限公司	1,088.75	2006-04-10
8	霸州·阿尔卡迪亚	霸州阿尔卡迪亚工程 4#、7#楼	廊坊市宏业建筑有限公司	1,017.57	2006-05-29
9	霸州·阿尔卡迪亚	霸州阿尔卡迪亚二期 3#、8#、9#楼	廊坊市宏业建筑有限公司	1,812.10	2006-05-29
10	霸州·阿尔卡迪亚	霸州市阿尔卡迪亚项目 1#-9#楼第一标段 (1#、2#)	河北省大城县建筑工程公司	1,133.03	2006-06-02
	小 计			6,233.56	
11	廊坊·馨语星苑	馨语星苑 1#-4#楼	廊坊市海鹏建筑安装工程有限公司	2,235.51	2006-05-16
12	廊坊·馨语星苑	馨语星苑 7#、9#、10#、11#楼	廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司	1,353.61	2006-08-31
	小 计			3,589.12	
13	南京·阿尔卡迪亚	阿卡商住综合小区一期 (B 组团 1、2、3、4 号楼)	江苏南通二建集团有限公司	1,600.00	2005-07-04
14	南京·阿尔卡迪亚	阿卡商住综合小区一期 (A 组团 1、2、3 号楼)	南京东宁建设安装工程有限公司	1,060.00	2005-06-25
15	南京·阿尔卡迪亚	阿卡商住综合小区一期 A 组团 9 号楼工程	江苏省苏中建设集团股份有限公司南京分公司	1,883.50	2006-03-02
16	南京·阿尔卡迪亚	阿卡商住综合小区一期 (A 组团 8 号楼) 工程	廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司	2,188.36	2006-03-02
17	南京·阿尔卡迪亚	阿卡二期 F6, 7, 8, 9 号楼主体施工	廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司	2,145.00	2006-10-11
18	南京·阿尔卡迪亚	阿卡二期 F5, 10, 11, 12 号楼主体施工	中国第四冶金建设公司	2,745.00	2006-09-30
19	南京·阿尔卡迪亚	阿卡二期二批 (F1、2、3、4 号楼, G5、6、7 号楼)	浙江省一建建设集团有限公司	2,697.06	2006-11-11
20	南京·阿尔卡迪亚	阿卡二期二批 (G8 号楼,	浙江省一建建设集团有限公司	2,605.94	2006-11-11

序号	项目名称	工程名称	承包人	合同金额 (万元)	签订日期
		S1, S2, 商业街人防)			
	小 计			16,924.86	
21	沧州·丽水花庭	丽水花庭二期 A 标段	河北省第四建筑工程公司	4,182.76	2005-04-11
22	沧州·丽水花庭	丽水花庭二期工程 B 段	河北大元建业集团有限公司	1,505.00	2005-04-11
	小 计			5,687.76	
23	蚌埠·阿尔卡迪亚	阿尔卡迪亚小区 A4 地块 一期工程 2#、4#楼	安徽省第七建筑安装工程有限 公司	1,166.30	2005-11-14
24	蚌埠·阿尔卡迪亚	阿尔卡迪亚小区 A4 地块 一期工程 1#、1#西商业 楼、3#楼	蚌埠市第六建筑安装工程有限 公司	1,379.00	2005-11-29
25	蚌埠·阿尔卡迪亚	阿尔卡迪亚小区 A4 地块 一期工程 6#、8#、9#、 18#楼、地下车库	廊坊开发区福斯特建筑工程有 限公司	2,994.80	2005-11-30
26	蚌埠·阿尔卡迪亚	蚌埠阿尔卡迪亚小区蓝天 城二批工程(35#、36#、 37#、38#楼	江苏省苏中建设集团股份有限 公司	2,640.00	2006-11-16
27	蚌埠·阿尔卡迪亚	阿尔卡迪亚小区蓝天城 二批工程(11#、12#、15#、 12#商业、15#商业、地下 车库 B)	廊坊市城乡建筑安装工程二公 司	2,402.15	2006-11-16
28	蚌埠·阿尔卡迪亚	阿尔卡迪亚小区蓝天城 二批一标段(10#楼及 10# 商业楼)	蚌埠市第六建筑安装工程有限 公司	1,537.00	2006-11-08
29	蚌埠·阿尔卡迪亚	阿尔卡迪亚小区蓝天城 二批三标段 (13#、14#、 16#、17#楼及地下车库 A)	中城建第七工程局有限公司	2,123.50	2006-11-08
	小 计			14,242.75	
30	徐州·阿尔卡迪亚	徐州荣景盛苑 4#、6#住 宅楼 2#商业工程	中国建筑第七工程局	2,475.00	2006-08-10
31	徐州·阿尔卡迪亚	徐州荣景盛苑小区 1#商 业楼 1#楼工程	江苏汉中建设集团有限公司	1,187.04	2006-08-10
	小 计			3,662.04	
32	石家庄·阿尔卡迪亚	阿尔卡迪亚小区	中国建筑标准设计研究院	1,990.00	2006-11-22
	小 计			1,990.00	
	合 计			61,779.53	

3、国有土地使用权出让合同

(1) 2003 年 6 月 15 日, 公司与江苏省南京市六合区国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》, 受让位于大厂杨子二中南侧 25,085.80 平方米的土地

使用权，该宗地用途为商品住宅用地，出让单价 1,235.70 元/平方米，出让总价款 3,099 万元，截至 2006 年 12 月 31 日，公司已支付该项土地款 2,429.70 万元，尚有 669.30 万元尾款未支付，公司已取得所属地块的土地使用证。

(2) 2003 年 9 月 16 日，公司与安徽蚌埠市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》，受让位于蚌埠市新城综合开发区中心商务区 A2、A4、A5 地块，宗地面积为 401,770 平方米的土地使用权，出让面积为 357,770 平方米，出让单价 1,125 元/平方米，该宗地用途为商品住宅用地，出让总价款 40,249.13 万元，上述款项分四期支付，截至 2006 年 12 月 31 日，公司已按合同约定支付土地款 31,151.23 万元，尚有 9,097.90 万元未支付，A2、A4 地块已取得土地使用证，A5 地块尚未取得土地使用证。

(3) 2004 年 9 月 1 日，发行人与江苏省南京市国土资源局六合分局签订了《国有土地使用权出让合同》，受让位于江北大道东南侧，总面积为 375,537.20 平方米的土地使用权，出让单价 954.40 元/平方米，出让总价款 35,841.27 万元，该宗地用途为商品住宅用地。上述款项分四期支付，截至 2006 年 12 月 31 日，公司已按合同约定支付土地款 20,052.00 万元，公司已取得该地块一期、二期土地使用权证书。

(4) 2005 年 10 月 28 日，发行人与江苏省南京市国土资源局六合分局签订了《国有土地使用权出让合同》，受让位于南京六合区雄州镇棠城西路，东至延安路，北至凤凰城，西临环城东路，南至棠城西路，总面积为 70,877.70 平方米的土地使用权，该宗地用途为商品住宅用地，出让总价款 8,755 万元。上述款项分三期支付，截至 2006 年 12 月 31 日，公司已按合同约定支付土地款 2,626.50 万元。

(5) 2005 年 12 月 13 日，发行人及全资子公司荣盛（徐州）房地产开发有限公司与江苏省徐州市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》，受让位于徐州市二环西路与湖滨路口，总面积为 125,753 平方米的土地使用权，该宗地用途为商品住宅用地，出让总价款 33,900 万元。上述款项分三期支付，截至 2006 年 12 月 31 日，公司已支付 23,730 万元，取得徐土国用（2006）第 09038 号

48,103.25 平米国用土地使用证。

(6) 2006 年 10 月 31 日,发行人与河北省石家庄市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》,受让位于和平路以北、平安大街以东、光华路以南、长征街以西,宗地面积 152,412.88 平方米的土地使用权(其中预留 10,000 平方米小学用地),出让总价为 73,800 万元,该宗地用途为商品住宅用地,截至 2006 年 12 月 31 日,公司已支付土地款 40,000 万元。

(7) 2006 年 11 月 9 日,发行人全资子公司荣盛(徐州)房地产开发有限公司与江苏省邳州市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》,受让位于邳州市徐海路南侧,解放东路北侧,宗地面积为 110,399.72 平方米的土地使用权,出让单价为 754.53 元/平方米,出让总价为 8,330 万元,该宗地用途为商品住宅用地,截至 2006 年 12 月 31 日,公司已支付土地款 5,365 万元,取得该地块国有土地使用证。

4、按揭贷款担保合同

按照房地产行业的惯例,在购房者以银行按揭方式购买商品房的情况下,购房者支付首期房款、将所购商品房抵押取得银行贷款。在未办妥产权证前,银行还要求开发商提供购房者抵押借款的阶段性担保(客户办理完产权证后,该类担保将自动解除)。

截止 2006 年 12 月 31 日,公司为购买商品房屋主的银行按揭贷款提供担保的余额为人民币 8.75 亿元,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。担保期限自购买商品房屋主与银行签订的借款合同生效之日起,至公司为购买商品房屋主办妥所购住房的《房屋产权证》并办妥房屋抵押登记,将《房屋产权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

5、其他协议

2006 年 2 月 20 日,公司竞得沧州市国土资源局采取公开拍卖方式出让的位

于沧州市南环西路北侧（编号为 CTG-0601-A、CTG-0601-B、CTG-0601-C、CTG-0601-D）和南环西路南侧（CTG-0601-E）的地块，并与沧州市国土资源局签订国有土地使用权挂牌成交确认书及国有土地出让合同。截至 2006 年 12 月 31 日，该合同已履行完毕，并已取得该地块的国有土地使用权。

鉴于该地块按土地利用现状挂牌出让，即沧州市国土资源局只收取土地出让金纯收益，为此，国有土地使用权成交确认书约定，沧州市国土资源局收回该地块所需支付的土地补偿费及地上物补偿费共计 8,424.72 万元由公司支付给沧州师范专科学校。因此，2006 年 3 月 2 日，公司与沧州师范专科学校签订了《沧州 CTG-0601 号宗地国有土地使用权成交补充协议》，约定公司补偿沧州师范专科学校老校区土地补偿费 4,750.44 万元，地上物补偿费 3,674.28 万元，共计 8,424.72 万元，上述款项分三期支付。截至 2006 年 12 月 31 日，本公司已支付 5,334.72 万元，尚有 3,090 万元未付清。

三、重大诉讼或仲裁

截止本招股意向书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员无作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。截止本招股意向书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员无刑事诉讼事项。

第十六节 董事及有关中介机构声明

发行人全体董事、监事、高级管理人员的声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

1、荣盛房地产发展股份有限公司（盖章）

2、全体董事签字：

耿建明

刘山

李喜林

金文辉

鲍丽洁

耿建富

何德旭

王潍东

程玉民

3、全体监事签字

邹家立

刘力

肖春梅

4、全体高级管理人员签字：

刘山

李喜林

冯全玉

5、签署日期：二〇〇七年七月五日

保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性何完整性承担相应的法律责任。

1、第一创业证券有限责任公司（盖章）

2、法定代表人签字：

刘学民

3、保荐代表人签字：

艾民

马如华

4、项目主办人签字：

武利华

5、签署日期：二〇〇七年七月五日

发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书及其摘要, 确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议, 确认招股说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

1、北京市星河律师事务所（盖章）

2、单位负责人签字：

庄涛

3、经办律师签字：

袁胜华

庄涛

4、签署日期：二〇〇七年七月五日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要, 确认招股说明书及其摘要与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表的内容无异议, 确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

1、深圳大华天诚会计师事务所（盖章）

2、单位负责人签字：

胡春元

3、经办注册会计师签字：

胡春元

裘小燕

4、签署日期：二〇〇七年七月五日

验资机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

1、深圳大华天诚会计师事务所（盖章）

2、单位负责人签字：

胡春元

3、经办注册会计师签字：

胡春元

范荣

4、签署日期：二〇〇七年七月五日

资产评估机构声明

本机构及签字注册评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

1、北京中企华资产评估有限责任公司（盖章）

2、单位负责人签字：

孙月焕

3、经办注册评估师签字：

严哲河

张福金

4、签署日期：二〇〇七年七月五日

第十七节 备查文件

一、备查文件

在本次发行承销期内，下列文件均可在本公司和主承销商办公场所查阅

- 1、发行保荐书；
- 2、财务报表及审计报告；
- 3、内部控制鉴证报告；
- 4、经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- 5、法律意见书及律师工作报告；
- 6、公司章程（草案）
- 7、中国证监会核准本次发行的文件
- 8、发行人成立的批准和注册登记文件
- 9、其他与本次发行有关的重要文件

二、备查文件查阅地点、时间

查阅时间：工作日的上午8:30—11:30，下午1:00—3:00

查阅地点：公司及保荐人（主承销商）的法定住所

除以上查阅地点外，投资者可以登录证券交易所指定网站，查阅招股意向书全文及相关附录。