



荣盛房地产发展股份有限公司

河北廊坊开发区春明道北侧

首次公开发行股票招股说明书

(申报稿)

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

声明：本公司的发行申请尚未得到中国证监会核准。本招股说明书(申报稿)不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书全文作为作出投资决定的依据。

发行股票类型：	人民币普通股
发行股数：	不超过 11,000 万股
每股面值：	1.00 元
每股发行价格：	通过向询价对象询价确定发行价格区间；在发行价格区间内，向配售对象累计投标询价，综合累计投标询价结果和市场情况确定发行价格。
预计发行日期：	年 月 日
拟上市证券交易所：	上海证券交易所
发行后总股本：	不超过 440,000,000 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：	控股股东及实际控制人承诺自荣盛发展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已直接和间接持有的发行人股份，也不由发行人收购该部分股份。其他股东承诺自股票上市之日起十二个月内不转让其持有的发行人股份。承诺期限届满后，上述股份可以上市流通和转让。
保荐人（主承销商）：	第一创业证券有限责任公司
招股说明书签署日期：	2006 年 月 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说明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。

投资者若对本招股说明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、本次发行前总股本 33,000 万股，本次拟发行不超过 11,000 万股流通股，发行后上述股份全部为流通股。其中：控股股东及实际控制人承诺自荣盛发展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已直接和间接持有的发行人股份，也不由发行人收购该部分股份。其他股东承诺自股票上市之日起十二个月内不转让其持有的发行人股份。承诺期限届满后，上述股份可以上市流通和转让。

2、截止 2005 年 12 月 31 日，发行人可供股东分配的利润为 235,631,551.40 元，根据公司 2005 年度股东大会决议，公司拟以 2005 年末总股本 16,500 万股为基数每 10 股送 10 股并派 0.8 元（含税），共计分配 17,820 万元（其中工商变更手续已办理完，所派送的现金股利计划于 2006 年 6 月发放完毕），剩余滚存未分配利润及自 2006 年 1 月 1 日至公司首次公开发行股票前的利润由发行后新老股东共享。

3、耿建明先生为公司的实际控制人，耿建明先生可能利用其对公司的控制地位，对本公司发展战略、人事任免、生产经营决策、利润分配等重大问题施加决定性的影响，如果本公司法人治理结构不够健全，运作不够规范，有可能导致损害公司和中小股东利益的风险。

4、公司所处的房地产业与国民经济状况联系极为密切，受经济发展周期和国家的宏观经济政策影响较大。2006 年 5 月 29 日，国务院转发了建设部等九部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，文件规定：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；个人住房按揭贷款首付款比例不得低于 30%；土地供应应在限套型、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；等等。新的宏观调控政策可能会造成行业增长速度放慢，从而对公司业绩增长水平产生影响。

5、房地产企业的业绩受土地储备和开发周期等因素的影响较大。如果公司土地储备较少、公司房地产项目开发周期较长或公司没有合理安排项目开竣工进度，则公司可能会存在业绩波动的风险。

6、截至 2005 年 12 月 31 日，公司银行借款总额为 51,800 万元，均为长期借款，其中一年内到期的长期借款为 17,300 万元，公司的资产负债率为 69.36%，流动比率为 2.06，速动比率为 0.41。公司资产负债率较高，速动比率低于一般行业水平；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使公司面临一定的短期偿债风险。

7、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的项目尚

有一定的开发周期。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。

8、为拓展业务，公司已在河北、江苏、安徽等地跨地区开展房地产开发业务，如果公司对异地经营的分、子公司缺乏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，将会导致公司跨地区从事开发业务的风险。

目 录

第一章 概 览	11
一、发行人简介	11
二、发行人控股股东及实际控制人	16
三、发行人主要财务数据	17
四、本次发行情况	18
五、募集资金主要用途	18
第二章 本次发行概况	20
一、本次发行的基本情况	20
二、本次发售新股的有关当事人	21
三、本次发行预计重要时间表	23
第三章 风险因素	24
一、大股东控制的风险	24
二、产业政策限制的风险	24
三、房地产企业业绩波动的风险	27
四、银行借款较大引致的风险	27
五、净资产收益率大幅下降的风险	27
六、跨地区从事开发业务的风险	28
七、业务经营的风险	28
八、行业风险	31
九、市场风险	31
十、政策风险	32
十一、管理风险	32
十二、财务风险	33
十三、募集资金投向风险	34
十四、其他风险	34
第四章 发行人基本情况	36
一、发行人的基本资料	36
二、发行人历史沿革及经历的改制重组情况	36
三、历次股本形成及股权变化情况和重大资产重组行为	42

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	60
八、发行人有关股本的情况	68
九、发行人内部职工股的情况	70
十、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况	70
十一、发行人员工及其社会保障情况	71
第五章 业务和技术	72
一、发行人主营业务及其变化情况概述	72
二、发行人所处行业的基本情况	72
三、主要开发项目所处地区的市场分析	82
四、公司面临的主要竞争状况	87
五、公司主营业务情况分析	92
六、公司的主要客户、供应商及施工单位情况	94
七、公司的主要固定资产及无形资产情况	95
八、公司土地资源及房屋产权状况	96
九、特许经营权	99
十、联营、合营情况	99
第六章 公司资质及技术创新	100
一、公司的资质及专业技术人员情况	100
二、公司在开发建设中采用新工艺和新技术情况	100
第七章 发行人经营策略及管理体制	103
一、主要经营策略及市场推广模式	103
二、公司经营管理体制及内控制度	112
三、公司房地产开发项目的运行情况	121
第八章 发行人主要房地产项目情况	123
一、已开发完工项目	123
二、开发建设中项目	137
三、拟开发项目	146
四、土地储备情况	148

第九章 同业竞争与关联交易	149
一、同业竞争	149
二、关联交易	151
第十章 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员	165
一、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员简介	165
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	169
三、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员收入情况	171
四、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员兼职情况	172
五、董事、监事、高级管理人员变动情况	172
第十一章 公司治理结构	174
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	174
二、发行人最近三年违法违规情况	187
三、发行人最近三年资金占用及对外担保情况	188
四、内控制度的自我评估意见及注册会计师的意见	188
第十二章 财务会计信息	191
一、会计报表	191
二、审计意见	199
三、会计报表编制基准和合并报表范围及变化情况	199
四、主要会计政策和会计估计	200
五、最近一年收购兼并情况	205
六、经注册会计师核验的非经常性损益明细表	205
七、最近一期末主要固定资产类别、折旧年限、原价、净值	205
八、最近一期末对外投资情况	206
九、最近一期无形资产情况	206
十、最近一期末的主要债项	206
十一、所有者权益变动表	209
十二、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	210
十三、报告期内会计报表附注中或有事项、期后事项和其他重要事项	211
十四、发行人主要财务指标	212
十五、发行人盈利预测披露情况	212
十六、资产评估情况	212

十七、验资报告	213
第十三章 管理层讨论与分析	214
一、财务状况分析	214
二、盈利能力分析	223
三、最近三年重大资本性支出情况分析	232
四、财务状况和盈利能力的未来趋势分析	232
第十四章 业务发展目标	234
一、拟定公司业务发展目标的基础	234
二、公司当年及未来两年发展计划	236
三、拟定上述计划所依据的假设条件及面临的主要困难	240
四、实现上述业务目标的主要经营理念或模式	240
五、上述发展计划与现有业务的关系	241
六、本次募股资金对实现上述目标的作用	241
第十五章 募集资金运用	242
一、募集资金运用概况	242
二、本次募集资金拟投资项目介绍	243
第十六章 股利分配政策	250
第十七章 其他重要事项	253
一、信息披露制度相关安排	253
二、重要合同	253
第十八章 董事及有关中介机构声明	263
第十九章 备查文件	270
一、备查文件	270
二、备查文件查阅地点、时间	270

释 义

在本招股说明书中，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	指荣盛房地产发展股份有限公司
有限公司	指荣盛房地产开发有限公司（原廊坊开发区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）
盛信天地	指廊坊开发区盛信天地投资有限公司
南京荣盛置业	指南京荣盛置业有限公司
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
股东大会	指荣盛房地产发展股份有限公司股东大会
董事会	指荣盛房地产发展股份有限公司董事会
监事会	指荣盛房地产发展股份有限公司监事会
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
上交所	指上海证券交易所
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	指本公司本次发行不超过 11,000 万股新股的行为
WTO	指世界贸易组织
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。
多层住宅	指 4 至 6 层楼住宅
小高层住宅	指 7 至 11 层楼住宅
高层住宅	指 12 层及以上层数住宅
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。
闲置土地	指土地使用者依法取得土地使用权后，未经原批准用地的人民政府同意，在超过规定的期限后仍未动工开发建设的建设用地。
三通一平	指水通、电通、路通及场地平整等施工基本条件。
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。
红线图	指按一定比例尺制作的、用以标示某一宗地的用地位置、宗地号、权属界线、界址点位置及编号、与相邻地块的关系和面积的地形图。
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、发放权利证书等登记规定程序，确认房地产权利归属的过程。
普通住宅	指在一定时期，销售价格为一个城市中等及中等以下收入水平的消费者所接受的商品住宅。
高档住宅	指在一定时期，销售价格为一个城市较高收入水平的消费者所接受的商品住宅。
建筑密度	指建筑基底面积与用地红线面积之比。
绿化率	指绿化面积与用地红线面积之比。
国房景气指数	指全国房地产开发业综合景气指数。它是对房地产业发展变化趋势和变化程度的量化反映，由 8 个分类指数合成运算出综合指数，并用百分制表示。
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《国有土地使用权证》、《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》。
土地使用权证	指中华人民共和国国有土地使用权证
m ²	指平方米

第一章 概览

声明：本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人简介

（一）发行人基本情况

本公司是一家致力于中等城市商品住宅的规模开发、快速成长、跨地区、专业化经营的大型房地产开发商。

公司的市场定位是以开发商品住宅为主导，立足数量多、发展潜力大、开发周期短的中等规模城市，稳步涉足风险较小的大城市，有选择地兼顾发展较快的小城市。将中等城市作为谋求发展和创造利润的中心、连接大城市与小城市的桥梁；将大城市作为扩大影响、展示实力、创建品牌、提升技术和管理水平的平台；将小城市作为传播理念、控制风险、拓展企业发展的新空间。用大城市及国外先进的理念、一流的技术和优秀的人才在中小城市作居住理念的领跑者。

公司的产品定位是在中等城市为崇尚新生活和需改善居住环境与居住条件，提高生活质量与生活品位的消费者营造“自然的园、健康的家”。公司将把中档普通住宅作为主导产品，选择性地开发少量高档产品，积极谋求经济适用房项目，力争为更多的消费者提供高质量的产品和服务，并严格按不同产品建立各自产品系列，创立各自独立的品牌。

截止目前，公司开发项目累计竣工建筑面积 150 多万平方米，年开发能力达建筑面积 60 万平方米，土地储备达 114 万平方米（不含目前已开工项目的土地面积近 40 万平方米），按容积率 2.0 计算，可开发建筑面积近 230 万平方米。以现有开发能力，可供开发 4 年。公司目前开发项目主要位于河北、江苏、安徽等地。

公司具有国家房地产开发一级资质，通过 ISO9001 质量标准认证。公司项目开发始终坚持“以人为本、精心策划、环境优美、品质优良”的方针，所开发项目先后获得“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”、“省十佳节能楼盘”、“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”，2003 年获得河北省“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”，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由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。

公司近年来业务经营呈现快速增长趋势，2003 年度、2004 年度、2005 年度公司主营业务收入分别为 58,669.68 万元、73,503.00 万元、119,366.89 万元，主营业务收入年均增长 125.9%，2003 年度、2004 年度、2005 年度净利润分别为 8,748.37 万元、11,750.41 万元、13,773.22 万元，净利润年均增长 87.7%。

（二）发行人所处行业及竞争优势

公司所处的房地产行业已经成为国民经济的支柱产业，“十一五”期间，国家将逐步深化城镇住房制度改革，落实住房分配货币化政策，扩大住房消费信贷，进一步发展以居民住宅为重点的房地产业，同时，支持具有资信和品牌优势的房地产企业通过兼并、收购和重组，形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。宏观经济的增长，人民生活水平逐步提高，国家政策的支持，房地产市场的逐步规范，无疑为房地产行业创造了良好的发展空间。

2005 年，随着国家一系列宏观调控政策的相继出台并逐步贯彻落实，房地产投资增速过快的势头得到控制，过热的购房需求开始降温，房地产供求关系得到一定改善，为稳定房价创造了条件，房地产市场正朝着宏观调控预期的目标发展。据国家统计局数据，2005 年全国房地产开发完成投资 15,759 亿元，同比增长 19.8%，比 2004 年回落 8.3 个百分点。2005 年下半年以来，各类房地产价格

小幅波动、涨幅趋缓，部分热点城市房价稳中有降。2006 年一季度，国房景气指数保持在 101 以上，并呈上升趋势，仍然处于景气空间，70 个大中城市新建商品住房销售价格比去年同季上涨 5.5%，市场总体呈现稳步发展的局面。

相对于国内同行业其他企业，本公司具有以下竞争优势：

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，公司将市场定位在：立足于中等规模城市，选择经济相对发达的小城市。汲取国内外优秀设计理念和先进技术，改进后应用于开发中小城市高质量、高品位的商品住宅。准确的市场定位战略促使公司开发的产品在直接竞争中始终处于较有利和领先地位。

2、策略性的产品定位优势

公司产品定位于：在中等城市为崇尚新生活和需改善居住环境与居住条件，提高生活质量与生活品位的消费者营造“自然的园、健康的家”。鉴于定位的目标客户对产品的品质、品位、性价比要求高，公司产品特别突出了不仅要满足客户的现实需求，更注重满足客户潜在的、朦胧的愿望。准确的产品定位策略造就了产品在竞争中的品位及性价比优势，最终提升了企业的利润水平。

3、严谨而富有创新的产品功能设计优势

针对目前大多数开发商采用专业化的市场营销、规划设计、建筑施工、物业管理等环节分工，因缺乏有机的结合，常出现最终产品未能完全体现市场需求、使用功能未能得到最大发挥的不足。公司发挥人才、技术及市场信息优势，直接从设计环节对使用功能细致把关，突出对设计的指导与管理，要求户型、环境、配套设施设计除满足基本的安全要求外，更注重对细微尺寸的把握。突出对功能

主体、功能空间的科学布局、功能面积的经济与实用，赋予单项功能主体更多的使用功能，将多项使用功能容纳于单个功能空间，实现附加功能的延伸与创新。严谨而富有创新的产品功能设计，使公司的产品有着很高的性能价格比优势。

4、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“质量是企业的生命，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，近三年在保证产品质量水平不断提高的前提下，销售净利率分别达 14.91%、15.99%，11.54%、高于同行业平均水平。

5、灵活的经营机制优势

适逢中国经济稳步发展之际，抱着实业强国的理想和追求，公司从无到有，从小到大，快速成长为一家实力雄厚、跨地区、专业化经营的大型房地产开发企业。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。

6、特色化的开发模式优势

公司自设立起就实行有自身特色的全程开发管理模式：市场部门寻找项目资源；股东大会、董事会权利机构进行项目的投资决策；专家型的专业委员会评审并批准规划、设计、定价与营销等实施方案；项目管理部按批准后的实施方案进行运作，各个部门分工明确，相互制约。项目管理部实施以运筹学、网络技术为基础的严密性、计划性科学管理体系，缩短了开发周期，降低了时间成本。公司

形成了一套具有自身特色的管理模式，培育出了公司在项目规划设计、质量控制体系和市场营销方面的核心竞争优势。

7、质量与品牌优势

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。公司率先在行业内通过 ISO9001 国际认证，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。2003 年公司被河北省消费者协会评为“消费者信得过单位”。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”，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由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、南京乃至全国范围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。

8、互补型的产业链优势

公司起步虽晚，但适时利用向好的宏观经济环境，抓住了快速发展的市场机遇，集中优势资源进行专业化开发与经营。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。截至 2005 年 12 月 31 日，公司总资产为 144,875.47 万元，2005 年公司主营业务收入达 119,366.89 万元，在省内同行业中居于领先地位，在全国也处于上游位置，具有明显的整体优势。

9、人才优势

公司管理及技术人员大多来自建筑施工及设计行业，有较强的施工管理及建筑设计经验。同时，公司坚持“用一流的人才、科学的管理、先进的技术、与时俱进的居住理念和创新意识”的指导方针，尊重人才，尊重知识，先后从国内外

著名学府、科研院所引进了大批技术和管理型的硕士生及专家学者。公司还制定了严格的员工培训计划和培训控制程序，采用授课、案例研究、研讨会、现场指导、外出观摩学习等多种培训方法，提高公司员工素质。公司在人才和技术方面具有一定的优势，为未来发展打下了良好的基础。

二、发行人控股股东及实际控制人

1、控股股东

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，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。

为实现产业结构整合而成立的荣盛控股目前是一家控股公司。该公司成立后，于 2002 年 8 月收购了荣盛建设及本公司的部分股权，从而实现了对两家公司的控股，形成了以商品住宅产业和市政工程、基础设施建筑业为主导产业，两翼齐飞的发展战略。该公司在完善母子公司体制进行集团化改造的基础上，力争在较短的时间内发展成为在全省乃至全国同行业中具有很强竞争能力的综合性企业集团。

截止 2005 年 12 月 31 日荣盛控股拥有总资产 181,796.83 万元，负债总额 123,230.75 万元，净资产 58,566.08 万元。2005 年度净利润为 14,200.90 万元（上述数据未经审计）。

2、实际控制人

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 21.94%、荣盛建设 20%及盛信天地 80%的股权。现任公司董事长，作为公司重要管理者，对公司有较大的影响和控制力。

三、发行人主要财务数据

表中数据均引自深圳大华天诚会计师事务所深华[2006]股审字 012 号审计报告所附财务报表。投资人欲详细了解本公司财务状况、经营成果及其会计政策，请阅读附录中所载公司财务报表和注释。

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
资产总计	144,875.47	97,830.64	67,723.27
其中：流动资产	136,918.20	95,837.65	66,861.90
固定资产	7,906.51	1,954.26	818.13
负债总计	100,810.97	66,335.02	47,909.98
其中：流动负债	66,310.97	54,835.02	30,909.98
长期负债	34,500.00	11,500.00	17,000.00
少数股东权益	165.73	22.54	90.61
股东权益	43,898.76	31,473.09	19,722.68

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2005 年度	2004 年度	2003 年度
主营业务收入	119,366.89	73,503.00	58,669.68
主营业务利润	25,055.98	19,994.70	15,529.45
营业利润	20,955.56	17,630.50	13,506.40
利润总额	20,891.50	17,640.68	13,398.56
净利润	13,773.22	11,750.41	8,748.37

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2005 年度	2004 年度	2003 年度
经营活动产生的现金流量净额	-3,548.42	1,837.91	-16,965.16
投资活动产生的现金流量净额	-885.94	-1,330.27	-704.12

筹资活动产生的现金流量净额	17,685.28	42.26	17,652.66
现金及现金等价物净增加额	13,250.93	549.90	-16.62

（四）主要财务指标

财务指标	2005 年度	2004 年度	2003 年度
流动比率	2.06	1.74	2.16
速动比率	0.41	0.30	0.53
应收帐款周转率	36.20	18.99	13.30
存货周转率	0.92	0.76	1.09
无形资产（土地使用权除外）占总（净）资产的比例	0.01%	--	--
资产负债率（按母公司报表计算）	69.36%	67.74%	70.59%
每股收益（摊薄，元/股）	0.83	0.71	0.80
每股净资产（元/股）	2.66	1.91	1.79
净资产收益率（摊薄，%）	31.37	37.33	44.36
每股经营活动现金流量净额(元)	-0.22	0.11	-1.54

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不超过 11,000 万股，按发行 11,000 万股计算，占发行后总股本的 25%。
发行方式	采用网下向配售对象累计投标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开立上海证券账户的投资者。
承销方式	余额包销
发行前每股净资产	2.66 元/股（以截止 2005 年末公司净资产及总股本计算）

五、募集资金主要用途

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，

募集资金净额拟投入以下项目：

- （一）投资 20,000 万元用于廊坊阿尔卡迪亚二期项目
- （二）投资 16,900 万元用于蚌埠阿尔卡迪亚一期项目
- （三）投资13,200万元用于廊坊锦绣花苑项目
- （四）投资7,300万元用于沧州丽水花庭二期项目

以上拟投资项目投资总额 57,400 万元，募集资金不足部分将由公司自筹解决,如有剩余用于补充流动资金和土地储备资金。

第二章 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不超过 11,000 万股，按发行 11,000 万股计算，占发行后总股本的 25%。
- 4、**每股发行价：**通过向询价对象询价确定发行价格区间；在发行价格区间内，向配售对象累计投标询价，综合累计投标询价结果和市场情况确定发行价格。
- 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 2.66 元/股（按 2005 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 2005 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累计投标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：**符合资格的询价对象和已开立上海证券账户的投资者。
- 10、**承销方式：**余额包销
- 11、**预计募集资金净额：**扣除发行费用后，预计募集资金净额约为 3.69 亿元。
- 12、**发行费用概算如下：**本次公开发行的费用总额预计为 2,504.52 万元，其详细情况如下：

承销费用	1,183.05 万元
保荐费用	816.95 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
发行手续费	138.02 万元
股票登记费用	16.50 万元
审核费	20.00 万元
合 计	2,504.52 万元

二、本次发售新股的有关当事人

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)5909608

传 真：(0316)5908585

联系人：李喜林、李冰、刘光锋

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：孙迎辰 王岚

项目主办人：李修华

项目组成员：王勇 杨兆琰 范本源 洪友鹏

3、副主承销商：证券有限责任公司

地 址：

法定代表人：

电 话：

传 真：

联系人：

4、分销商：

证券有限责任公司

地 址：

法定代表人：

电 话：

传 真：

联系人：

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：深圳福田区滨河大道5022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、范荣

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）65881818

传 真：（010）65882651

经办注册评估师：严哲河、梁建东

8、股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

地 址：上海市浦建路727号

法定代表人：王迪彬

电 话：（021）58708888

传 真：（021）58754185

9、收款银行 中国工商银行深圳市分行福田支行

住所：深圳市福田区滨河路北 5022 号联合广场 A 座 5 楼

联系人：叶俊松

电话：（0755）82910010

传真：（0755）82910179

说明：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。

三、本次发行预计重要时间表

序号	公告内容	时间
1	招股说明书及摘要刊登日期	200*年*月*日
2	询价推介时间	200*年*月*日--200*年*月*日
4	定价公告刊登日期	200*年*月*日
5	申购日期	200*年*月*日
6	中签缴款日期	200*年*月*日

本次发行结束后，将根据上海证券交易所安排日期尽快挂牌交易。

第三章 风险因素

投资者在评价发行人本次发行的股票时，除本招股说明书提供的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。下述风险是根据重要性原则或可能影响投资者决策的程度大小排序，但该排序并不表示风险因素会依次发生。

一、大股东控制的风险

耿建明先生在本次股票发行前通过直接和间接方式持有公司 57.74%的股权，本次发行后，仍直接和间接持有公司 43.31%的股份（按发行 11,000 万股计算），为公司的实际控制人，耿建明先生可能利用其对公司的控股地位，对公司发展战略、人事任免、生产经营决策、利润分配等重大问题施加决定性的影响，如果公司法人治理结构不够健全，运作不够规范，有可能导致损害公司和中小股东利益的风险。

二、产业政策限制的风险

公司所处的房地产业与国民经济状况联系极为密切，受经济发展周期和国家的宏观经济政策影响较大。在通货膨胀以及经济中泡沫成份增加的时期，政府为使国民经济协调健康发展，可能对包括房地产行业在内的基本建设实行宏观调控，近年来，国家在土地市场、房地产金融市场、拆迁政策方面出台一系列限制性措施。

针对出现的“少数大城市房价上涨过快、住房供应结构不合理矛盾突出、房地产市场秩序比较混乱”等问题，2006 年 5 月 17 日国家提出了“促进房地产业健康发展”的六条意见（简称“国六条”）。2006 年 5 月 29 日，国务院办公厅转发了建设部等九部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（简称“国十五条”）。“国十五条”是在“国六条”的基础上提出的更明确、更具体的限定性要求，它的提出和实施将使整个房地产业的产品结构、市场需求、土地供应方式甚至是盈利模式发生较大改变，也对公司的经营产生较大的影响。产业政策限

制有可能在以下主要方面对本公司形成风险：

（一）套型比例限制引发的供需矛盾风险

“国十五条”要求套型建筑面积 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。由于公司业务所在的几个中等城市目前的主流需求是面积在 90-120 平方米之间的套型，而近年公司的主导产品供应也分布在该套型面积区间内。公司近三年开发销售的商品房中套型面积在 90 平米以下的占开发总量的比例分别为 10%、18%和 31%，个别项目达 49%。所以，如果公司不能及时地完成产品策略调整，不能借助自身的创新研发优势尽快推出在功能、品质及性价比等方面对消费者很有吸引力的小套型产品，公司有可能面临以下两方面风险：一是公司产品的套型种类、比例不能完全适应政策要求的项目开发风险；二是公司产品的吸引力不足于对传统大中套型的消费习惯产生重要影响，消费者不愿接受小套型商品房而引发的产品销售风险。

（二）土地供应方式变化带来的经营风险

新政策规定：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。如果公司不能用规划设计环节的创新研发，购地环节的精确测算，建造环节的成本控制，管理环节的革新挖潜等措施进一步提高自身的竞争力，不能在业务上更好地加强与当地行业主管部门的沟通并得到其充分的认可与支持，公司有可能面临以下两方面风险：一是因公司较注重在产品质量与品质精细化方面的投入，而限价方式有可能导致公司自身品牌溢价功能减弱，从而导致开发毛利率下降的风险；二是因招标方式不可避免地存有一定的主观性人为性因素，所以在异地市场的土地竞争中可能会因人为因素而处于劣势的风险。

（三）项目资本金比例不足的风险

政策要求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。公司一贯注重控制财务风险，严格控制贷款规模，加强自有资金

的管理和使用，提高资金的利用率。近年来公司的项目开发使用的自有资金均保持在较高的水平，2003 年、2004 年和 2005 年公司项目自有资金占总投资比例分别达到 33%、35%和 37%，完全符合人民银行的规定。但是，如果公司不能坚持稳健性的原则，不能有效地把握项目开发节奏，致使开发项目规模过大，某一时段投资过于集中，将存在因项目资本金不足而导致项目不能正常运作的风险。

（四）信贷、税收政策变化造成客户群改变，消费能力变弱的风险

在税收政策方面，国家将过去规定的享受住房转让环节营业税减免条件，由购房后 2 年调整为 5 年，同时要求严格税收征管，防止漏征和随意减免；在信贷政策方面，国家实行有区别的个人住房贷款最低首付款比例控制，即：个人住房按揭贷款最低首付款比例不得低于 30%，对个人购买自住住房且套型建筑面积 90 平方米以下的，仍执行首付款比例 20%的规定。由于公司业务所在地区均为中等以下城市，公司的目标客户群主要是有一定积蓄的自住型购房群体，受收入水平和传统的保守消费观念影响较重，投资及投机者较少。所以预计新的按揭政策的变化对公司现有业务地区客户群支付能力的影响不会太大。

公司目前在销售的主要项目产品的购房者购房款支付构成情况表

付款类型	[2 - 3) 成首付	[3 - 4) 成首付	[4 - 5) 成首付	[5 - 6) 成首付	[6 - 7) 成首付	[7 - 8) 成首付	[8 - 10) 成首付	一次付 清全款	合计
数量（套）	1478	1241	689	625	616	998	203	3128	8978
比例（%）	16.46%	13.82%	7.67%	6.96%	6.86%	11.12%	2.26%	34.84%	100%

尽管如此，因为税收政策的变化可能会加大购房者的二次转让成本，这将使购买行为更趋谨慎；信贷政策的变化将加大套型面积 90 平方米以上购房者的首期支付负担，使其购买能力变弱。所以，如果不能对目标客户群的变化动向有准确的了解并调整产品结构，有可能导致公司客户消费能力变弱，客户群变小的风险。

（五）新旧政策衔接而引发的项目调整风险

截止到 2006 年 5 月 31 日，公司在建项目和规划完毕近期拟开工项目均取得

了施工许可证，不存在因政策变化而需要调整规划与设计的项目，所以直接影响不大。但是公司目前的土地储备相对较充足，在待开发项目较多、开发周期普遍较长，如果没有提前及时、准确地进行远期规划，可能产生待开发项目原有的产品定位及规划设计、施工、销售等计划方案不能完全适应最新政策要求的风险，还可能引发后期项目的开发与销售进度滞后及成本加大的风险。

三、房地产企业业绩波动的风险

房地产企业的业绩受土地储备和开发周期等因素的影响较大。公司目前正在开发或拟开发建设的项目主要有廊坊阿尔卡迪亚、蚌埠阿尔卡迪亚等，计划开发建筑面积超过 140 万平方米。此外，公司拥有未开发土地储备 114 万平方米。按平均容积率 2.0 计算，可供开发的建筑面积近 230 万平方米，以现有开发能力，可供开发 4 年，保障了公司未来的盈利水平。但是，如果公司未来土地储备补充不足、公司房地产项目开发周期较长或公司没有合理安排项目开竣工进度，则公司可能存在业绩波动的风险。

四、银行借款较大引致的风险

截至 2005 年 12 月 31 日，本公司银行借款总额为 51,800 万元，均为长期借款，其中一年内到期的长期借款为 17,300 万元，公司的资产负债比率为 69.36%（按母公司报表计算），流动比率为 2.06，速动比率为 0.41。公司资产负债比率较高，速动比率低于一般行业水平；公司较大金额的银行借款一定程度上提高了项目的开发成本（公司近三年利息费用占项目总开发成本的比例平均为 3%左右）。同时公司的负债结构使公司面临一定的短期偿债风险。

五、净资产收益率大幅下降的风险

本次发行成功后，公司的每股净资产将较 2005 年 12 月 31 日的 2.66 元有较大幅度的增加。本次募集资金拟投资的项目尚有一定开发周期。因此，公司的净资产收益率预计有较大幅度的下降，存在因募集资金投向未能及时产生效益，而导致净资产收益率下降的风险。

六、跨地区从事开发业务的风险

为拓展业务，公司已在河北、江苏、安徽等地跨地区开展房地产开发业务，如果公司对异地经营的分、子公司缺乏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，将会导致公司跨地区从事开发业务的风险，主要包括：

（一）管理风险

公司目前全部采用分子公司形式进行管理，如果从事跨地区经营并对上述分子公司缺乏管理和控制，将会导致项目运作的风险。

（二）市场调研风险

如果对各项目所在地区的经济走势分析与调研不透彻，造成商品房供给与需求的不平衡，由于土地资源具有不可移动性，将导致项目投资的风险。

（三）产品定位与销售风险

如果对当地市场的偏好及消费习性不熟悉，造成产品的使用功能与品质定位不能与市场需求紧密结合，将导致项目的销售风险。

（四）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。

七、业务经营的风险

（一）土地政策变化引致的风险

土地是公司进行房地产开发的不可缺少的自然资源，土地价格有许多不确定因素，国家宏观经济形势、国家的土地政策、土地市场的供求关系以及土地本身

的位置都将影响土地的价格。为进一步规范市场，各地政府逐步以拍卖、招投标等公开市场的方式出让土地，公司认为，政府在土地政策方面的变化将有利于促进行业的规范操作，提高市场的透明度。公司近三年开发项目土地成本所占的比例平均为 23%，土地价格的变化对项目的开发成本影响较大。公司除早期开发的廊坊群星小区和南京方州花园小区部分土地外，其余项目土地均采用参与公开拍卖、招投标方式取得，公司以市场为前提的规范操作模式将在政策的变化中具备竞争的优势，但该政策的变化也将给公司未来的发展和扩张带来相当大的资金及成本压力。因此，土地政策和土地价格的变化会对房地产开发造成风险。

（二）项目开发的风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的特点。从市场研究到投资决策、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，项目开发涉及市场调研、规划设计、建筑施工、材料供应、广告策划等多家公司，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。任何环节的变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

（三）产品及盈利模式单一的风险

公司一直是以优质中档普通商品住宅为主导，努力发展包括经济适用房在内的多品种、多层次的特色化产品以降低开发风险。同时，积极拓展产业链，寻找一条把房地产开发、物业管理、物业租赁相结合的产业化发展之路，以优化公司的产业结构，培育面向未来的新利润增长点。截止目前，公司仍主要从事商品住宅的开发建设，其他业务收入很少，盈利模式较单一。公司存在产品及盈利模式单一的风险。

（四）建筑材料价格变动风险

公司房地产开发项目的总成本中，建筑材料成本占总成本的 42%左右。为保证质量，控制成本，公司目前已建立较为完备的材料、设备供应单位信息库并与

一些大型建筑材料生产、销售商建立了长期稳定的业务合作关系，能够确保开发项目有足够的、价廉物优的建筑材料供给。2003 年以来，国内建筑用材价格有较大幅度的上涨，直接影响了开发产品成本，公司存在因建筑材料价格进一步上升导致开发成本增高的风险。

（五）销售风险

随着我国房改制度的推进，个人购买者逐渐成为购房的主力军，随着客户个性化需求不断提高，对产品细分和客户群体细分的要求越来越高，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，可能存在产品滞销的风险；同时宏观经济形势变化、政府政策变化、土地及建筑成本增加等因素均会引发销售风险。

（六）产品质量与工程建设风险

公司于 2003 年 1 月 28 日通过 ISO9001 质量管理体系认证。公司始终坚持“质量是企业的生命”，不断加强产品的设计、施工管理力度，确保设计、施工的质量。截止目前，公司开发项目工程合格率 100%。然而，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，虽然公司采用发包方式委托其他单位承担上述工作，由有关责任方承担赔偿责任，但也可能对公司产生不利影响，甚至使公司卷入诉讼，从而影响公司的声誉、项目的进度以及经济效益。

（七）采用合作、合资方式进行开发而产生的风险

目前，公司未与其他企业合作开发房地产项目。由于采用合作或合资方式进行房地产项目开发是房地产企业普遍采用的经营模式，不排除公司未来介入此经营模式。如果合作双方在今后的合作中不能达成一致，或在合作方式的合法性、履行合同条款的可能性等方面出现问题，都将使公司面临风险。

八、行业风险

（一）严重依赖其他行业的风险

由于房地产业属于资金密集型行业，对资金的需求较大，因此，房地产行业对金融业有较高程度的依赖。尤其住房按揭贷款对商业银行依赖较大。金融企业对业务的调整及住房贷款政策的改变将会极大地影响房地产行业的发展。房地产业对建筑、建材、电子、机械、化工等行业也有较大的依赖性，这些行业的产品质量、产品价格、产品更新的周期等均影响房地产业的发展。

（二）环保因素限制的风险

公司一贯重视项目的选址和环境评估，按国家的有关法律、法规做好环境保护工作。同时，在新型建筑材料及降低污染措施的选择上，通过科学分析及公开招标等方式，努力在节能增效的同时降低开发成本。政府未来可能进一步提高房地产开发中对环境和生态保护的要求，强制使用无害新型建筑材料，强制要求采取措施降低各种污染，有可能增加公司的开发成本。

（三）行业内部竞争的风险

为避开日趋激烈的竞争，并根据自身特点，公司确定战略定位为立足于中等城市，选择经济相对较发达的地区，汲取国内外优秀设计理念，先进技术和优秀人才，将其应用于中小城市，面向崇尚新生活和需改善居住环境、提高生活品位的消费者建造高质量、高性价比的普通商品住宅。通过差异化战略和特色产品，在竞争中取得独特的发展优势。但是，房地产属于资金密集型行业，行业技术门槛较低，行业收益水平比较稳定，吸引了一些知名的集团企业进军房地产行业，使得房地产企业越来越多。公司面临竞争日益加剧，导致生存环境恶化，开发利润下降的风险。

九、市场风险

房地产业的发展周期与国民经济发展周期有着极大的相关性，因此，能否对

经济的发展周期有正确的预测，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营决策，在相当程度上影响着公司的业绩。

十、政策风险

（一）与城市建设总体发展不协调的风险

城市供水、供电、供暖、供气、通信、交通、道路等市政配套与房地产开发密切相关，而市政建设是根据城市逐步实施和完成，如果市政配套建设不能满足房地产开发项目的建设进度，将会影响房地产开发项目的开发进度和开发成本。

（二）土地供应政策变化的风险

房地产开发项目首先导致对土地的直接需求，政府供应土地的质与量直接影响房地产开发的规模和结构。为了保护耕地，国家可能采取限制土地供应量和新项目的开发。如果公司在进行房地产开发项目的可行性研究时没有高度重视房地产市场的土地供应计划和现状，则会由于土地成本的增加导致项目收益下降甚至亏损。

十一、管理风险

（一）内部激励机制和约束机制不健全的风险

综合型人才、专家型人才对于现代房地产企业的发展起着决定性作用。公司特别注重吸收、引进和培养人才，同时加强企业文化建设，增强公司的凝聚力。随着公司规模的不不断扩大，如果公司内部激励机制和约束机制不健全，将不能吸引高级人才，激发员工的积极性，势必影响公司的发展。

（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增长速度。公司主营业务收入由 2003 年的 58,669.68 万元增长到 2005 年的 119,366.89 万元，年均增长 125.9%。净利润从

2003 年的 8,748.37 万元增长到 2005 年的 13,773.22 万元, 年均增长 87.7%。随着公司业务不断拓展和规模的扩张, 特别是本次股票发行所募集资金投向的项目投产后, 公司的规模、管理工作的复杂程度都将显著增大, 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来吸引足够的优秀人才, 以保证公司运营安全、有效的风险。

十二、财务风险

(一) 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, 购房者支付了首期房款 (一般最低为总房款的 20%, 其余通过银行按揭贷款方式交纳), 在客户未办理产权证前, 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 2005 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约为人民币 6.44 亿元, 数额较大。如果购房者违约, 公司存在代为偿还银行贷款的风险。

(二) 筹资的风险

随着公司主业的高速发展, 公司经营规模加速扩张, 公司在未来几年内对资金的需求将大幅增加, 这对公司的融资能力提出了更高的要求, 因而存在公司融资能力不能满足发展资金需求的风险。

(三) 财务控制的风险

公司按照国家有关法律、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。财务管理制度的建立是公司财务内部控制的有力保障, 但财务内部控制制度需要不断完善, 即使有了非常完善的内控制度也并不能完全杜绝公司有关人员在执行有关规章制度时由于未能正确了解、把握和执行相关规定而导致公司财务管理制度不能有效地得到贯彻的可能, 因此公司面临财务控制风险。

十三、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

公司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。

十四、其他风险

（一）对外开放影响

随着中国加入世界贸易组织（WTO）和进一步对外开放，国外房地产企业将无可避免地进入国内市场。和国外房地产企业相比，我国房地产企业相对基础较差、规模较小，在经营理念和现代化程度及技术和资金实力上都与国外同行业存在一定差距。我国加入 WTO 将对我国房地产业产生较大影响，公司面临着中国对外开放的风险。

（二）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。

第四章 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
中文简称：荣盛发展
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：**本公司前身成立于 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：**廊坊开发区春明道北侧
邮政编码：065001
- 6、**电话：**(0316)5909608
传真：(0316)5908585
- 7、**互联网网址：**<http://www.risesun.cn>
- 8、**电子信箱：**dongmichu@risesun.cn

二、发行人历史沿革及经历的改制重组情况

（一）设立方式

本公司是一家致力于中等城市商品住宅的规模开发、快速成长、跨地区、专业化经营的大型房地产开发商。

公司于是于 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。设立时以有限公司截止到 2002 年 12 月 31 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，由原有限公司股东荣盛控股股份有限公司、荣盛建设工程有限公司、耿建明、王鸿飞、邹家立、耿建富、曹西峰、谢金永、刘山、赵亚新、唐心雄作为公司发起人，按照各自在原有限公司的投资比例持有股份公司股权。2003 年 1 月 20 日，本公司在河北省工商局登记注册，营业注册号为 1300001002340，设立时注册资本为 11,000 万元。

（二）发起人

本公司的主发起人为荣盛控股，其他发起人包括荣盛建设、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。

关于荣盛控股、荣盛建设、耿建明、邹家立、耿建富、曹西峰、谢金永、刘山、赵亚新的详细情况，参见本章之“七、发行人股东及实际控制人的基本情况”。

其他发起人王鸿飞、唐心雄的情况，见下表：

股东姓名	国籍	性别	身份证号	持股比例
王鸿飞	中国	男	132801611014421	1.61%
唐心雄	中国	男	132801580721421	0.32%

（三）改制设立发行人前主发起人的资产和业务

本公司主要发起人荣盛控股股份有限公司成立于 2002 年 7 月 31 日，注册资本 15,000 万元，法定代表人为杨小青，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。

1、主要资产

在设立发行人前，荣盛控股拥有的资产主要是控股企业 2 家。截至 2002 年 12 月 31 日，荣盛控股拥有总资产 54,945.64 万元，净资产 26,610.03 万元（以上数据未经审计）。

设立发行人前荣盛控股的控股企业具体情况如下：

企业名称	注册资本 (万元)	所占比例	经营范围
荣盛建设工程有限公司	9,000	70.00%	凭建筑企业资质证书批准后的范围从事建筑施工
荣盛房地产开发有限公司	5,935	52.06%	房地产开发与经营、物业管理（按资质等级经营）

2、主要业务

在设立发行人前，荣盛控股实际主要从事对建筑业、工程设计业、房地产业、建材制造业的投资业务。

（四）发行人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司是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，公司于2003年1月20日在河北省工商行政管理局办理了注册登记。现注册资本为33,000万元人民币。目前公司经营范围是房地产开发与经营（一级）。公司实际从事的业务收入来自商品房开发销售以及少量的物业管理收入。

1、公司设立时的资产和业务情况

有限公司以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，由有限公司的11名股东按原出资比例分别持有，整体变更为股份公司。有限公司原有的债权、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，公司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、六合县荣盛物业管理有限公司、六合县方州农贸市场有限公司五个子公司。为了提高公司的管理效率，突出主营业务，公司自成立以

来进行了有效的资产、业务和人员的整合。

荣盛物业成立于 2000 年 11 月，成立时注册资本为 50 万元，本公司前身有限公司和廊坊开发区荣盛实业有限公司分别持有荣盛物业 70%和 30%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，公司和廊坊开发区荣盛实业有限公司分别持有荣盛物业 95%和 5%的股权；2004 年 3 月廊坊开发区荣盛实业有限公司将其持有荣盛物业 5%的股权转让给自然人张金海，本公司共持有荣盛物业 95%的股权，自然人张金海持有荣盛物业 5%的股权。2006 年 4 月，张金海将其持有荣盛物业 5%的股权转让本公司，至此，荣盛物业成为本公司的全资子公司。

荣盛设计成立于 1998 年 11 月，注册资本为 100 万元，成立时荣盛建设和廊坊开发区荣盛实业有限公司分别持有荣盛设计 90%和 10%的股权；2003 年 3 月本公司受让了荣盛建设持有荣盛设计 90%的股权；2004 年 3 月杨少华、李莉以荣盛设计 2003 年经审计的净资产数为依据，从廊坊开发区荣盛实业有限公司受让其持有的荣盛设计 10%的股权。本公司持有荣盛设计 90%的股权，杨少华、李莉两位自然人各持有荣盛设计 5%的股权。2006 年 4 月，杨少华、李莉两位自然人将其各自持有荣盛设计 5%的股权转让本公司，至此，荣盛设计成为本公司的全资子公司。

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，成立时本公司前身有限公司持有其 80%的股权，荣盛物业持有其 20%的股权；2004 年 3 月，公司其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无任何关联关系。

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，成立时本公司前身有限公司持有其 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，本公司将其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本公司无任何关联关系。

六合物业成立于 2001 年 3 月，成立时注册资本 10 万元，本公司前身有限公司与南京荣盛农业科技开发有限公司分别持有其 55%和 45%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 月公司将其持有六合物业 11%的股权全部转让给荣盛物业，南京荣盛农业科技开发有限公司将其持有六合物业 9%的股权转让给自然人王永富。至此，荣盛物业持有六合物业 91%的股权，公司对六合物业间接控股。

通过对上述股权转让，公司保留了对荣盛物业、荣盛设计等的直接控制权，并拥有六合物业的间接控制权，加强了物业管理和建筑设计的房地产配套业务，有效地提高了公司的管理效率。

（五）改制设立发行人后主要发起人的资产和业务

改制设立发行人后，公司的主要发起人荣盛控股的经营范围仍是对建筑业、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。其拥有控股子公司两家，分别持有发行人 52.06%和荣盛建设 70%的股权。目前，该公司不从事房地产开发经营的业务，其组织结构图参见本章“五、发起人和发行人的组织结构”。

（六）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，公司主要股东荣盛建设为本公司提供建筑安装劳务，构成与本公司的关联交易。2003 年、2004 年、2005 年荣盛建设为本公司提供的建筑安装劳务占当年本公司建筑安装同类业务的比例分别为 24.24%、8.55%、5.19%，占公司主营业务成本比例分别为 22.84%、7.33%、3.32%。

除与荣盛建设发生在生产经营方面的关联交易，公司未与其他发起人发生该类关联交易。

（七）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

公司系整体变更发起设立股份公司。有限公司原有的债权、债务关系均由股份公司承继。发起人出资资产的产权变更手续办理完毕。

本公司与控股股东、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、公司资产独立

（1）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，公司的资产和业务独立完整。

（2）有限公司设立及历次增资过程中，各股东均将与目前股份公司经营业务相关的资产投入本公司，除此之外无相同业务经营。在公司改制过程中，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，原有限公司资产的权属同时变更，其间未进行资产剥离，从而延续了有限公司资产的完整性和独立性。

2、公司人员独立

（1）本公司设立后，公司人员编制就和主要发起人股东全部分开，公司董事长、总经理、副总经理、财务负责人、技术负责人和董事会秘书均在公司领取薪酬，不存在双重任职的问题，财务人员也没有在关联企业任职的情况，公司董事长未兼任控股股东法人代表。公司现有正式员工 120 人，已经全部与公司签订了劳动合同。

（2）荣盛控股和荣盛建设通过董事会推荐的董事和监事人选，通过公司章程规定的合法程序进行，不存在干预公司董事会和股东大会已经作出的人事任免决定的情况。

3、公司财务独立

本公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员。公司独立在银行开户，基本帐户号为 0410002209259028322，不存在与控股股东共用银行帐户的情况。

公司依法独立纳税，其税务登记证号码为冀地税登字 131003236077725 号。

公司建立了独立的会计核算体系和财务管理制度（包括对分公司、子公司的财务管理制度）。公司独立进行财务决策，独立对外签订合同。

公司目前不存在为股东单位、控股股东的实际控制人及其控股的公司以及有利益关系的个人提供担保。

4、公司机构独立

本公司与控股股东、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，不存在“两块牌子、一套班子”合署办公的情况；本公司有独立的组织机构，与荣盛控股的职能部门不存在上下级关系。

5、公司业务独立

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、建设单位和监理单位，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、盛信天地及耿建明先生之间不存在同业竞争，为避免可能存在的同业竞争，荣盛控股、荣盛建设、盛信天地及耿建明先生已向公司出具了《关于不从事同业竞争的承诺函》，有效维护了本公司的业务独立。

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

1、有限公司的设立及注册资本、股权变化情况

(1) 有限公司的设置

荣盛房地产开发有限公司原名廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司，是于1996年12月30日经廊坊市工商行政管理局注册登记（注册号：23607772-5）的有限责任公司，注册资本为600万元人民币，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、40万元人民币作为出资，实收资本共计600万元。

有限公司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) 有限公司注册资本及股权的变化

①1998年8月18日，根据有限公司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100万元人民币转让给荣盛建设，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：有限公司股东变更前后注册资本均为600万元整。转让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	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，耿建明与荣盛建设的股权转让价款已经支付完毕。

②2000 年 5 月 8 日，根据有限公司股东会决议，荣盛建设将对有限公司 1,400 万的债权转为股权，有限公司的注册资本变更为 2,000 万元人民币。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》，根据验资报告确认：截至 2000 年 5 月 22 日止，有限公司增加注册资本 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（注册号：1310002197085），有限公司注册资本增至 2,000 万元人民币。

上述债权由以下几笔款项构成：（1）荣盛建设于 1999 年 12 月为廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司垫付群星小区星盛园土地款 430 万元、聚星苑土地款 300 万元；（2）荣盛建设于 1999 年底前为廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司南京分公司垫付用款 8,388,244 元，垫付其它小项工程用款 86.42 万元。上述款项合计 16,552,444 元，实际转股 1,400 万元，余款仍为荣盛建设对廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司的债权。

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、《债权转股权协议》等文件资料并对相关经办人员进行了访谈后认为：“上述债权的形成过程及债权构成是真实的，上述债权转为股权不存在法律障碍”。

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%

③2001年1月15日，根据有限公司股东会决议，有限公司的注册资本由原2,000万增至5,300万元人民币。其中以2000年利润按出资人出资比例转增资本600万元人民币，荣盛建设以对有限公司的债权转为股权的形式出资2,500万元人民币，耿建富以对有限公司的债权转为股权的形式出资200万元人民币。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，有限公司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（注册号：1310002197085），有限公司注册资本增至5,300万元人民币。

上述债权由以下几笔款项构成：（1）荣盛建设于2000年12月为廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司垫付群星小区聚星苑土地款270万元；（2）为廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司南京分公司垫付款项76.42万元；（3）垫付其他费用1,208,433元；（4）廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司因办理锦绣家园土地抵帐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2,500万元，余款仍为荣盛建设对廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司的债权。耿建富对廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司200万元的债权，系其承包廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司群星小区星盛园安装分包工程，廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司尚未支付耿建富的工程款。

发行人律师核验了与上述款项相关的《债权债务转移协议》、《劳务分包合同》、发票、汇款单、《债权转股权协议》以及廊坊市人民政府及廊坊经济技术开发区管委会关于土地抵帐的相关文件、工程建设结算书并对相关经办人员进行了访谈后认为：“上述债权的形成过程和债权构成是真实的，上述债权转为股权不

存在法律障碍”。

本次增资后廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司各股东的出资额及所占比例如下表所示：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%

有限公司 2000 年 5 月、2001 年 1 月两次增资时均按注册资本 1:1 折股，虽未依据每股净资产折股，但两次增资已经过有限公司股东会全体出资人一致同意，均体现了各出资人真实、自愿的意思，不存在潜在纠纷。2004 年 8 月 31 日，王鸿飞、邹家立、王德武出具确认函，确认公司上述增资均获得本人同意，同时对上述增资的增资方式、金额及折股比例均无异议；荣盛建设亦出具确认函，确认公司 2001 年 1 月增资行为已获荣盛建设同意，荣盛建设对本次增资的增资方式、金额及折股比例均无异议。

发行人律师认为，上述两次增资均经公司股东会一致表决通过，体现了各股东真实、自愿的意思，不存在潜在纠纷。2004 年 8 月 31 日，王鸿飞、邹家立、王德武出具确认函，确认公司上述两次增资均获得本人同意，同时对上述两次增资的增资方式、金额及折股比例均无异议；荣盛建设亦出具确认函，确认公司 2001 年 1 月增资行为已获荣盛建设同意，荣盛建设对本次增资的增资方式、金额及折股比例均无异议。

④2002 年 8 月 17 日，根据有限公司股东会决议，荣盛建设将其所持有的有限公司 58.3%的股权，以 2002 年 7 月 31 日有限公司净资产数为依据，转让给荣

盛控股股份有限公司，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。转让后的股权结构变更为：

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%

⑤2002 年 12 月 23 日，根据有限公司股东会决议以及股权转让协议，耿建明受让原股东转让股份合计人民币 665 万元，占注册资本 12.55%（其中：荣盛建设转让所持有出资额人民币 477 万元；王德武转让所持有出资额人民币 52 万元；耿建富转让所持有出资额人民币 136 万元）。股权转让价格均以 2002 年 11 月 30 日有限公司的净资产为依据，共计 1,046.9 万元人民币。上述股权转让价款已经支付完毕。

2002 年 12 月 23 日，根据有限公司股东会决议，对有限公司增加现金投入 1,000 万元（其中耿建明先生现金投入 655.2 万元；王鸿飞先生现金投入 47.4 万元；邹家立先生现金投入 37.4 万元；曹西峰先生现金投入 70 万元；谢金永先生现金投入 60 万元；刘山先生现金投入 50 万；赵亚新先生现金投入 50 万元；唐心雄先生现金投入 30 万元）。有限公司的注册资本也由 5,300 万元增至 5,935 万元，其余部分计入有限公司资本公积。此次增资均以有限公司 2002 年 11 月 30 日的每股净资产数为依据增资。

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、唐心雄分别持有有限公司 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

会计师事务所为有限公司出具了深华（2002）验字 103 号《验资报告》：截至 2002 年 12 月 30 日止，有限公司变更后的累积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（注册号：1310002197085），有限公司注册资本增加至 5,935 万元人民币，股权变更情况为：

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%

发行人律师核查后认为，本次增资已征得其他股东（荣盛控股、荣盛建设、王鸿飞、邹家立、王德武、耿建富）同意，不存在潜在纠纷。

2、发行人的设立及股本变化情况

（1）发行人的设立

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天诚会计师事务所深华（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日深圳大华天诚会计师事务所出具了深华-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（万元）	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）发行人设立后股本变化情况

①2003年度利润分配

根据 2004 年 2 月 22 日公司召开的 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：公司将经深圳大华天诚会计师事务所审计的 2003 年度净利润及 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，深圳大华天诚会计师事务所为公司出具了深华（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。

2004 年 3 月 25 日经河北省工商行政管理局变更登记注册（注册号：13100001002340），注册资本增加至 16,500 万元人民币。

②股权转让

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。

③2005 年度利润分配

根据 2006 年 5 月 13 日公司召开的 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：公司将经深圳大华天诚会计师事务所审计的 2005 年度净利润及 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，各股东所持比例不变。2006 年 5 月 16 日，深圳大华天诚会计师事务所为公司增资至 33,000 万元出具了深华（2006）验字第 901 号《验资报告》。根据验资报告：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。

2006 年 5 月 29 日经河北省工商行政管理局变更登记注册（注册号：13100001002340），注册资本增加至 33,000 万元人民币。

本次增资后，截至目前，公司股本及股权具体情况如下：

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%

3、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，并任本公司董事长。公司管理层和核心技术人员稳定。耿建明先生作为荣盛控股、荣盛建设及盛信天地的实际控制人，其实际控制人的地位并未因公司成立以来的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，具备独立从事开发房地产项目的能力，到目前为止，未发生主营业务变更的情况。

（3）公司近三年经营业绩不断增长。2003 年度、2004 年度、2005 年度公司主营业务收入分别为 58,669.68 万元、73,503.00 万元、119,366.89 万元，主

营业务收入年均增长 125.9%，2003 年度、2004 年度、2005 年度净利润分别为 8,748.37 万元、11,750.41 万元、13,773.22 万元，净利润年均增长 87.7%。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）有限公司设立、股权转让及历次增资的验资情况

有限公司设立时，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 万元人民币作为出资，实收资本共计 600 万元。

1998 年 8 月 18 日，根据有限公司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 万元人民币转让给荣盛建设，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：有限公司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有限公司增资至 2,000 万元人民币出具了廊至信验 B 字（2000）第 09 号《验资报告》，根据验资报告确认：截至 2000 年 5 月 22 日止，有限公司增加注册资本 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有限公司增资 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，有限公司变更后的实收资本为 5,300 万元。

2002 年 12 月 30 日，深圳大华天诚会计师事务所为有限公司增资至 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，有限公司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

有限公司变更为股份公司时，深圳大华天诚会计师事务所于 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，深圳大华天诚会计师事务所为公司增资至 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，深圳大华天诚会计师事务所为公司增资至 33,000 万元出具了深华（2006）验字第 901 号《验资报告》。根据验资报告：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

公司的前身荣盛房地产开发有限公司设立时，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 万元人民币作为出资，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

方单位法人代表（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）通过核查有限公司设立时的《验资报告》、资产移交手续及有限公司首次股东会议纪要认为：荣盛建设投入有限公司的实物资产已经实际交付，不存在潜在的纠纷。

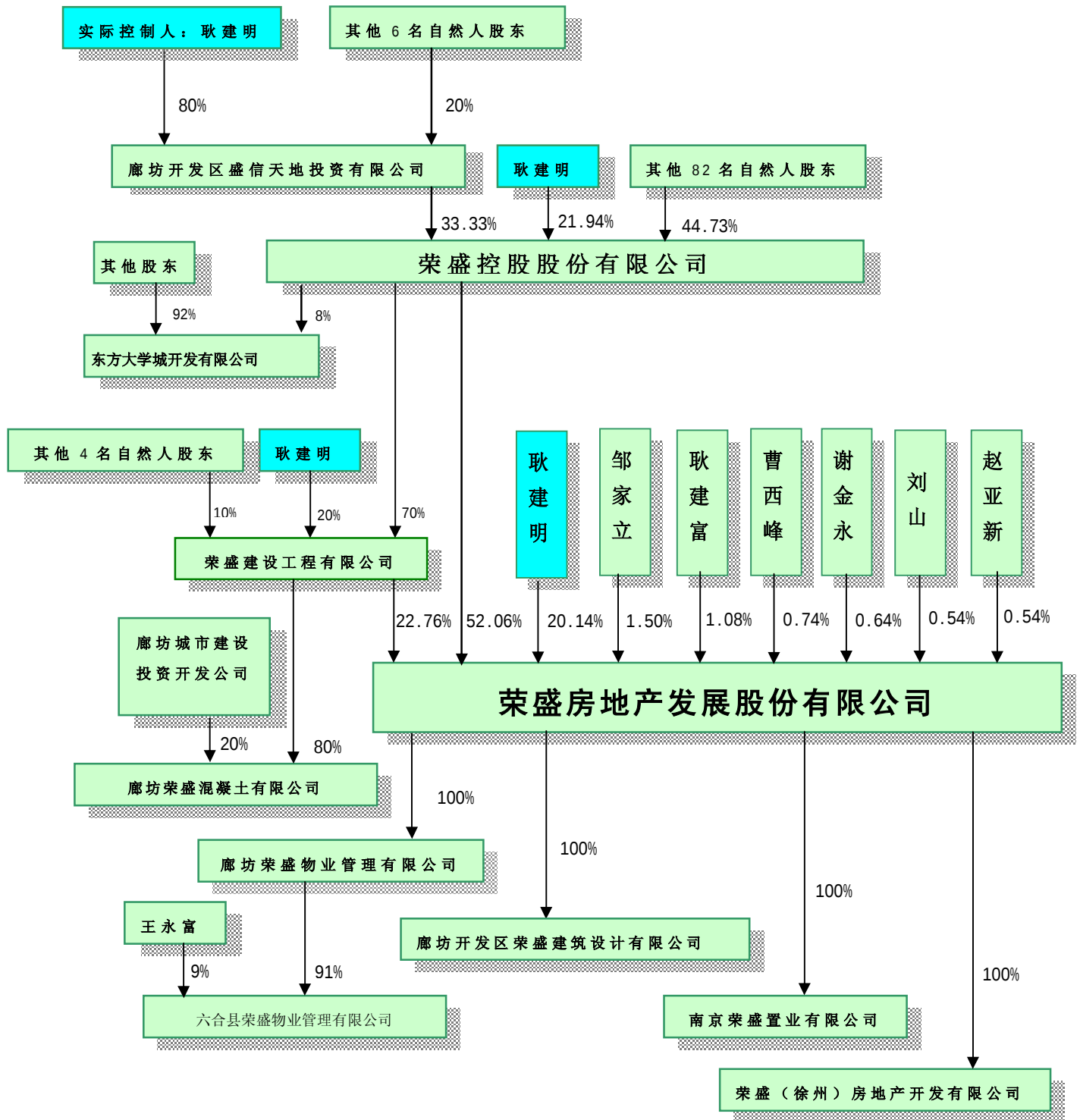
发行人律师认为：经核查，上述实物出资的资产已实际交付，旅行车和解放牌汽车自交接后一直为发行人使用、控制，且车辆价值及目前残值均较低，上述两辆汽车未办理过户手续不构成发行人本次发行上市的法律障碍。

有限公司设立时，虽未对出资人实物出资部分进行评估，但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》对荣盛建设的实物出资部分进行了确认，并认为各出资人的出资真实、有效。

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

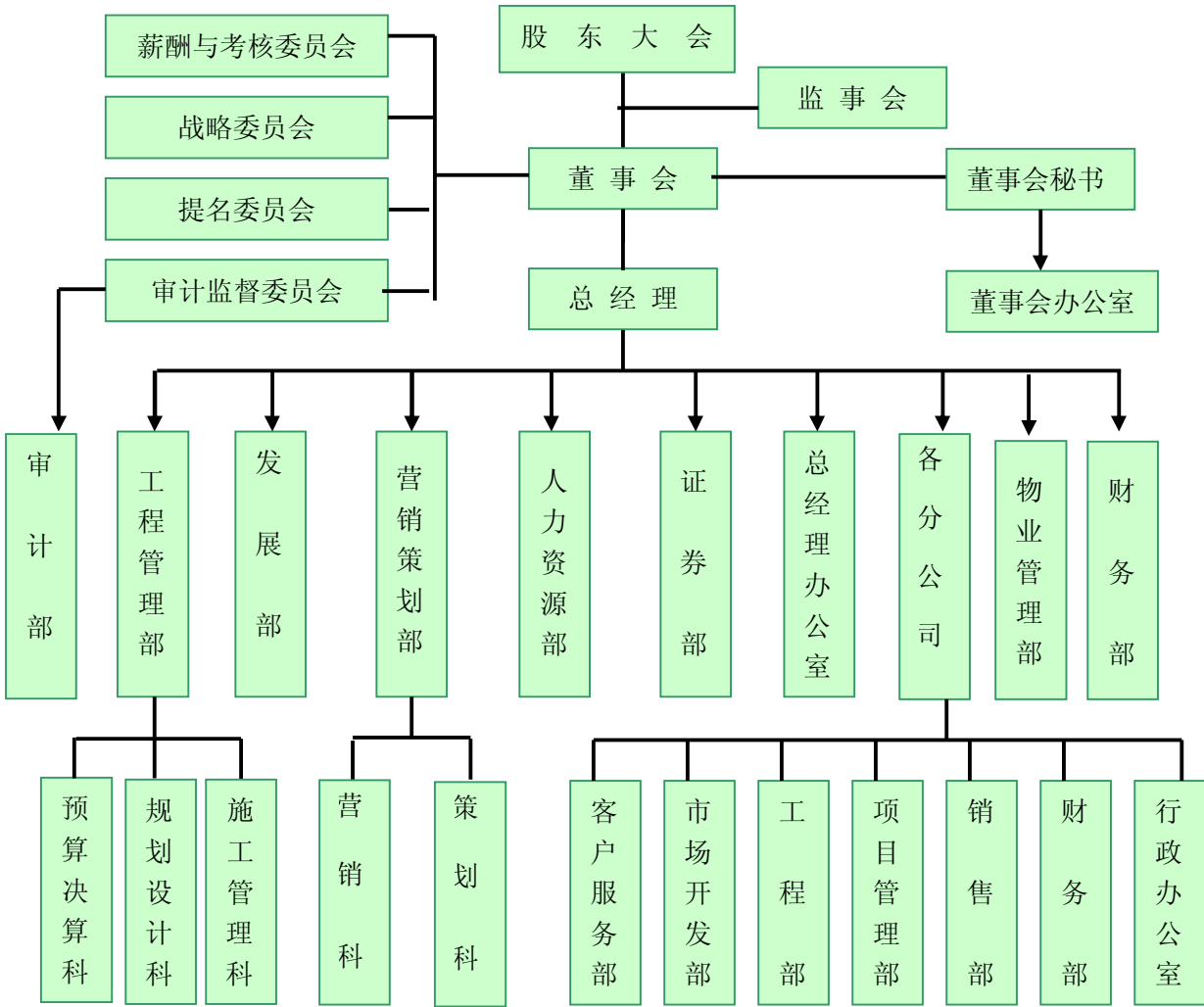
发起人、持股 5%以上股份的主要股东、实际控制人及其控制的企业组织结构情况见下表：



（二）发行人组织结构情况

本公司按照《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 10 个职能部门。

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

董事会办公室: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事务；督促董事会决议和决策事项的实施；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：孙天元；经营范围：房地产开发经营（营业执照注册号为：130900220204）。

六、公司拥有子公司的基本情况

本公司拥有全资子公司四家：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。具体情况如下：

1、廊坊荣盛物业管理有限公司

成立时间：成立于 2000 年 11 月

注册资本（实收资本）：300 万元

注册地址（主要生产经营地）：廊坊经济技术开发区春明道

法定代表人：张金海

主要经营范围：物业管理（乙级资质）

目前，本公司持有廊坊荣盛物业管理有限公司 100%股权。

截至 2005 年 12 月 31 日，荣盛物业总资产 3,779.59 万元，净资产 4.15 万元，2005 年度实现净利润-99.80 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一家，具体情况如下：

企业名称	注册资本 (万元)	法定 代表人	持股比例 (%)	经营范围
六合县荣盛物业管理有限公司	50	王永富	91	物业管理服务

截至 2005 年 12 月 31 日，六合县荣盛物业管理有限公司总资产 45.91 万元，净资产-50.01 万元，2005 年度的净利润为-44.02 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

注册资本（实收资本）：100 万元人民币

注册地址（主要生产经营地）：廊坊经济技术开发区花园道

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，本公司持有廊坊开发区荣盛建筑设计有限公司 100%股权。

截至 2005 年 12 月 31 日，荣盛设计总资产 338.30 万元，净资产 189.00 万元，2005 年实现净利润 23.99 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（主要生产经营地）：六合经济开发区

法定代表人：谢金永

营业范围：房地产开发、销售

目前，本公司持有南京荣盛置业有限公司 100%股权。

截至 2005 年 12 月 31 日，南京荣盛置业有限公司总资产 2,999.98 万元，净资产 2,999.98 万元，2005 年实现净利润-0.02 万元（上述数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

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）：2000 万元人民币

注册地址（主要生产经营地）：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，本公司持有荣盛（徐州）房地产开发有限公司 100%股权。

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

荣盛控股股份有限公司是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，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。

为实现产业结构整合而成立的荣盛控股目前是一家控股公司。该公司成立后，于2002年8月收购了荣盛建设及本公司的部分股权，从而实现了对两家公司的控股，形成了以商品住宅产业和市政工程、基础设施建筑业为主导产业，两翼齐飞的发展战略。该公司在完善母子公司体制进行集团化改造的基础上，力争在较短的时间内发展成为在全省乃至全国同行业中具有很强竞争能力的综合性企业集团。

荣盛控股成立后，本公司的实际控制人并未发生变化，仍为自然人耿建明先生，公司的主营业务也未发生变化，对公司的经营没有实质影响。该公司目前持有本公司52.06%的股份，为本公司的控股股东。

荣盛控股的发起人为廊坊开发区盛信天地投资有限公司和83位自然人，其股东情况如下：

（1）法人股

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，住所地为河北省廊坊开发区春明道，经营范围是对城市基础建设、市政工程建设、建筑、旅游、餐饮、建材制造等行业的投资。盛信天地共有7名自然人股东，其中耿建明、刘山、耿建富和谢金永4人在本公司任职，该公司股东及持股比例为耿建明持股80%，王鸿飞持股5.6%，邹家立持股5%，耿建富持股4.6%，曹西峰持股2.6%，谢金永持股1.5%，刘山持股0.7%。董事长为杨小青，董事为杨小青、耿建明、王鸿飞、邹家立、耿建富、曹西峰、谢金永、刘山，财务负责人为金文辉。截止2005年12月31日廊坊开

发区盛信天地投资有限公司拥有总资产 10,000.07 万元，负债总额 1.91 万元，净资产 9,998.16 万元，2005 年度净利润为 0 万元（上述数据未经审计）。

廊坊开发区盛信天地投资有限公司以现金出资 5,000 万元人民币，持有荣盛控股 33.33% 的股份。

（2）自然人股

荣盛控股的自然人股东均以现金出资，持股情况如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（万元）	持股比例（%）
1	耿建明	3,290.60	21.937
2	杨小青	1,215.00	8.100
3	王鸿飞	780.00	5.200
4	邹家立	700.00	4.667
5	耿建富	649.00	4.327
6	唐心雄	489.40	3.263
7	曹西峰	368.00	2.453
8	赵亚新	346.99	2.313
9	耿建春	215.70	1.440
10	谢金永	210.00	1.400
11	王德武	160.00	1.067
12	杨建华	133.00	0.887
13	杨益均	110.60	0.737
14	刘 山	82.00	0.547
15	杨少华	75.00	0.500
16	原富强	73.50	0.490
17	李春旺	73.50	0.490
18	孙文平	70.00	0.467
19	高 洁	66.30	0.442
20	徐艳君	57.10	0.381
21	王玉梅	50.80	0.339
22	彭晓燕	46.00	0.307
23	曹西杰	44.20	0.295
24	余文志	41.30	0.275
25	赵 青	36.90	0.246
26	王世风	31.40	0.209
27	张光辉	30.00	0.200
28	陈新永	29.50	0.197
29	尹 静	27.60	0.184
30	李金林	27.30	0.182
31	陆旗海	24.10	0.161

32	吕洪宝	22.50	0.150
33	庄玉强	22.40	0.149
34	胡美萍	22.10	0.147
35	唐传志	20.80	0.139
36	朱同刚	19.50	0.130
37	张新和	19.10	0.127
38	高学军	18.80	0.125
39	尹 怡	18.40	0.123
40	彭存良	18.00	0.120
41	唐心笔	16.60	0.111
42	刘 力	15.00	0.100
43	安亚萍	14.20	0.095
44	肖春梅	14.20	0.095
45	张永刚	13.30	0.089
46	江 燕	12.60	0.084
47	阎新忠	10.50	0.070
48	许利民	10.50	0.070
49	刘文素	9.60	0.064
50	丛莉莉	9.00	0.060
51	郑林古	8.20	0.055
52	曹 伟	8.10	0.054
53	方向红	7.90	0.053
54	姜春祥	7.40	0.049
55	刘海仿	7.40	0.049
56	刘红霞	7.10	0.047
57	韦绍武	6.77	0.045
58	陈海轮	6.76	0.045
59	祁 兵	6.50	0.043
60	彭北松	6.30	0.042
61	董万茹	5.90	0.039
62	李喜林	4.60	0.031
63	高 琴	4.40	0.029
64	曹西勇	4.40	0.029
65	蔡建通	4.30	0.029
66	朱海霞	4.20	0.028
67	陈 燕	4.00	0.027
68	曹西岭	3.70	0.025
69	唐纪六	3.00	0.020
70	杨冬火	3.00	0.020
71	朱雪利	2.90	0.019
72	张五洲	2.70	0.018
73	王 冰	2.50	0.017
74	侯克民	2.20	0.015
75	刘建启	2.18	0.015
76	于守和	1.90	0.013
77	边晓丰	1.90	0.013

78	毕 勇	1.80	0.012
79	王丽红	1.80	0.012
80	李 晶	1.50	0.010
81	王文波	1.30	0.009
82	潘成科	0.90	0.006
83	安秀河	0.60	0.004
	合计	10,000.00	66.670

荣盛控股共有 83 名自然人股东，其中耿建明、刘山、耿建富、赵亚新、谢金永、高洁、李喜林、刘力、王冰共 9 人在本公司任职。

通过核查，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，符合《公司法》关于设立股份有限公司的要求，设立程序合法有效。荣盛控股各自然人股东身份情况真实，荣盛控股不存在有变相公募或非法集资情况。

经核查，发行人律师认为：荣盛控股系经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，并已依法办理了工商注册登记手续，其设立程序、方式符合《中华人民共和国公司法》的有关规定。荣盛控股各自然人股东身份情况真实，荣盛控股不存在有变相公募或非法集资情况。

截止 2005 年 12 月 31 日荣盛控股拥有总资产 181,796.83 万元，负债总额 123,230.75 万元，净资产 58,566.08 万元。2005 年度净利润为 14,200.90 万元（上述数据未经审计）。

荣盛控股主要管理层：董事长为杨小青，董事为杨小青、耿建明、王鸿飞、邹家立、刘山、曹西峰、李喜林、谢金永、唐心雄，总经理为杨小青，财务负责人为金文辉。

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	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

2、荣盛建设工程有限公司

荣盛建设工程有限公司成立于 1995 年，公司持有河北省工商行政管理局核发的注册号为 1300002100141 3/3 的《企业法人营业执照》，注册资本 9,000 万元，经营范围为凭建筑企业资质证书批准后的范围从事建筑施工，法定代表人为邹家立，住所地为河北省廊坊开发区春明道。

荣盛建设现拥有房屋建筑工程施工总承包一级、建筑装饰装修工程专业承包一级、市政公用工程施工总承包二级、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。荣盛建设始终坚持“诚信为根、品质为本”的原则，在同行中树立了良好形象，业务量也得到了大幅度提升，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，成立以来累计完成各种不同类型的工程 220 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。

目前，荣盛建设的股东及持股比例如下表所示：

股东名称	出资额（万元）	所占股权比例
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%

荣盛建设共有 5 名自然人股东，其中耿建明、耿建富共 2 人在本公司任职。

截至 2005 年 12 月 31 日，荣盛建设总资产为 50,006.65 万元，净资产为 19,995.46 万元，2005 年度的净利润为 3,866.40 万元（上述数据按合并报表计算，未经审计）。

荣盛建设目前持有公司股份 7,510.8 万股，占总股本的 22.76%。该部分股权未设置质押，也无其他有争议的情况。荣盛建设主要管理层：董事长兼总经理邹家立；董事邹家立、耿建明、刘山、王鸿飞、曹西峰、谢金永、唐心雄、李喜林、王德武；财务负责人周光启。

该公司目前拥有控股子公司 1 家，参股公司 1 家。

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	邹家立	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，法定代表人邹家立，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。

截至 2005 年 12 月 31 日，廊坊荣盛混凝土有限公司拥有总资产 6,138.24 万元,净资产 3,841.15 万元，2005 年全年实现净利润 1,056.19 万元（以上数据未经审计）。

目前荣盛混凝土有限公司董事长为邹家立，总经理为张金海，董事为邹家立、刘山、耿建春、冯彦波、刘尊良，财务负责人为刘艳玲。

3、公司自然人股东情况如下表：

股东姓名	国籍	性别	身份证号	所持股数（万股）	持股比例
耿建明	中国	男	132801196209014277	6,646.20	20.14%
邹家立	中国	男	132801196303013852	495.00	1.50%
耿建富	中国	男	320123650208121	356.40	1.08%
曹西峰	中国	男	132801580202383	244.20	0.74%
谢金永	中国	男	132801610704421	211.20	0.64%
刘山	中国	男	132801631111445	178.20	0.54%
赵亚新	中国	男	132801690722441	178.20	0.54%

公司共有自然人股东 7 名，均无永久境外居留权。其中耿建明、刘山、耿建富、谢金永、赵亚新 5 位股东在本公司任职。

（二）本公司实际控制人的基本情况

本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 21.94%、荣盛建设 20%及盛信天地 80%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，作为公司重要关联人，虽未直接持有公司股份，但其持有荣盛控股 8.1%的股权，通过间接方式持有公司 4.22%的股权，并作为荣盛控股的董事长对公司有较大的影响力。

耿建明之弟耿建富，作为公司重要关联人，除了直接持有本公司 1.08%的股权外，还分别持有荣盛控股 4.33%、荣盛建设 2.4%及盛信天地 4.6%的股权，通过直接和间接方式共持有公司 5.61%的股权。同时耿建富任公司董事，对公司有较大影响力。

耿建明之妻弟杨少华、妻妹杨建华，分别持有荣盛控股 0.5%和 0.887%的股权，两人通过间接方式共持有公司 0.72%的股权。

耿建明之堂弟耿建春，持有荣盛控股 1.44%的股权，通过间接方式持有公司 0.75%的股权。

公司实际控制人耿建明先生通过直接和间接方式持有公司 57.74%的股权；耿建明之妻杨小青通过间接方式持有公司 4.22%的股权；耿建明之弟耿建富通过直接和间接方式持有公司 5.61%的股权；耿建明之妻弟杨少华和妻妹杨建华通过间接方式共持有公司 0.72%的股权；耿建明之堂弟耿建春通过间接方式持有公司 0.75%的股权。综上所述，耿建明及其关联人通过直接和间接的方式共持有本公司 69.04%的股权。

（三）发行人股份质押或其他有争议的情况

截至本招股说明书签署日，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，本次拟发行股份不超过 11,000 万股，按发行 11,000 万股计算，本次发行股份占发行后总股本的 25%。

（二）前十名股东

本次发行前，发行人前 10 名股东及持股情况如下：

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

发行人前十名自然人股东为耿建明、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“第十章 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%的股权，为荣盛建设的控股股东；耿建明、王鸿飞、邹家立、耿建富、唐心雄、曹西峰、赵亚新、谢金永、刘山分别持有荣盛控股 21.94%、5.20%、4.67%、4.33%、3.26%、2.45%、2.31%、1.40%、0.55%的股权；耿建明、邹家立、耿建富分别持有荣盛建设 20%、5.20%、2.40%的股权。

（2）耿建明先生与耿建富为兄弟关系。

（3）公司股东所持有本公司股权不存在被质押、担保或其他有争议的情况。

（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

本次发行前总股本 33,000 万股，本次拟发行不超过 11,000 万股流通股，发行后上述股份全部为流通股。其中：控股股东荣盛控股及实际控制人耿建明承诺自荣盛发展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已直接和间接持有的发行人股份，也不由发行人收购该部分股份。其他股东承诺自股票上市之日起十二个月内不转让其持有的发行人股份。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

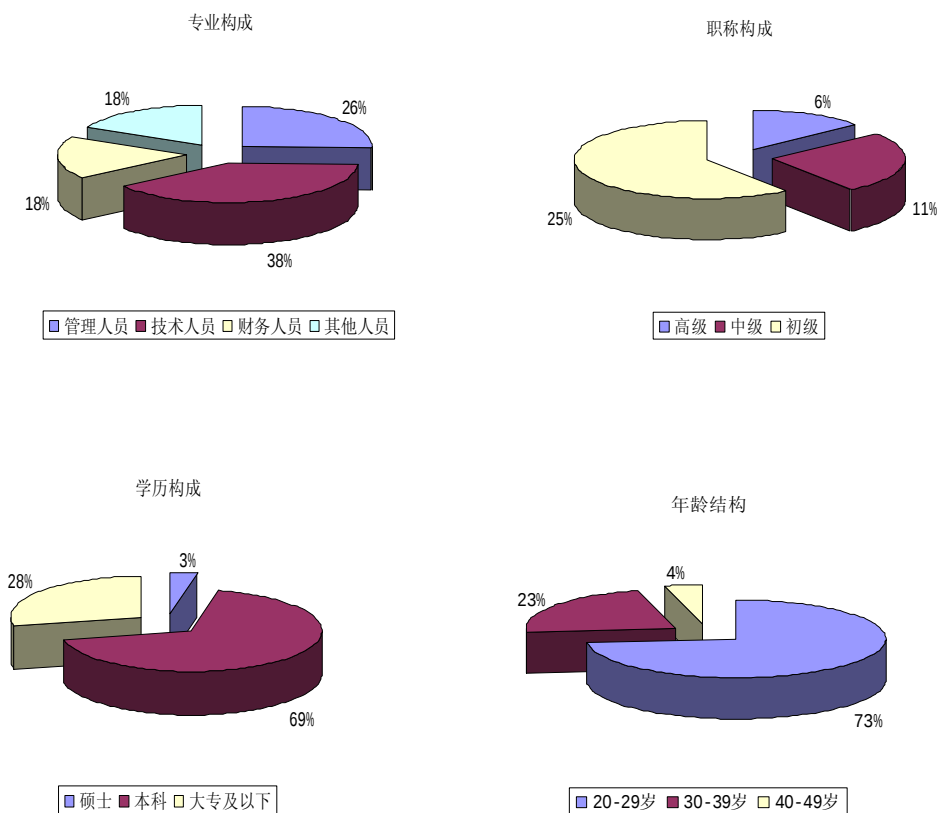
量超过二百人的情况。

十一、发行人员工及其社会保障情况

1、员工构成情况

截止 2006 年 1 月 1 日，本公司现有正式员工 120 人（不含子公司）。公司员工具体构成如下图所示：

员工构成图



2、员工的社会保障情况

发行人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。本公司严格执行国务院（1997）26 号《关于建立统一的企业职工基本养老保险制度的决定》、《中华人民共和国国务院令 258 号》等国家有关文件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、劳动保护和养老保险等社会保障待遇。

第五章 业务和技术

一、发行人主营业务及其变化情况概述

房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，经过十几年的发展，中国房地产业正处于向规模化、品牌化、规范运作的转型时期，房地产业的增长方式正在由偏重速度规模向注重效益和市场细分的转变。

本公司是一家致力于中等城市商品住宅的规模开发、快速成长、跨地区、专业化经营的大型房地产开发商。本公司的目前主营业务是从事商品住宅和少量与住宅配套的车库、商铺的房地产开发与经营。公司自设立以来主营业务不曾发生重大变化。

二、发行人所处行业的基本情况

（一）行业监管体制和行业政策

1、行业管理体制

目前，我国房地产行业宏观管理职能由国家建设部承担，主要负责制定产业政策，制定质量标准 and 规范。行业引导和服务职能由中国房地产行业协会承担，主要负责行业自律，为社会和会员企业提供服务，促进行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作。

2、行业政策

国务院在《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》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。”而针对近一个阶段以来，房价涨幅过高过快等问题，2006年5月国务院常务会议强调，“进一步搞好房地产市场引导和调控，要坚持落实和完善政策，调整住房结构，引导合理消费；坚持深化改革，标本兼治，加强法治，规范秩序；坚持突出重点，分类指导，区

别对待。”除了总的方针之外，国务院常务会议有针对性地提出了六条具体的措施：

(1)切实调整住房供应结构。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。各地都要制定和实施住房建设规划，对新建住房结构提出具体比例要求。

(2)进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用。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，有区别地适度调整信贷政策，引导和调节住房需求。科学确定房地产开发土地供应规模，加强土地使用监管，制止囤积土地行为。

(3)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。

(4)进一步整顿和规范房地产市场秩序。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。

(5)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。

(6)完善房地产统计和信息披露制度，增强房地产市场信息透明度，全面、及时、准确地发布市场供求信息，坚持正确的舆论导向。

这六条方针显示出政府准备把解决房地产中存在的问题，当作一项长期的工作来进行。

（二）行业发展简况

1、行业成长性分析

(1) 房地产行业规模快速增长，已成为国民经济重要支柱产业

自 1998 年以来，我国房地产市场走出了新一轮行业上升周期，国家统计局数据显示，2005 年全社会固定资产投资 88,604 亿元，比 2004 年增长 25.7%，其中，房地产开发投资达到 15,759 亿元，增长 19.8%。房地产投资占固定资产投资比重达 18%，房地产行业在国民经济中支柱产业的地位日益巩固。

(2) 房地产开发总体景气良好，仍保持较强的发展势头

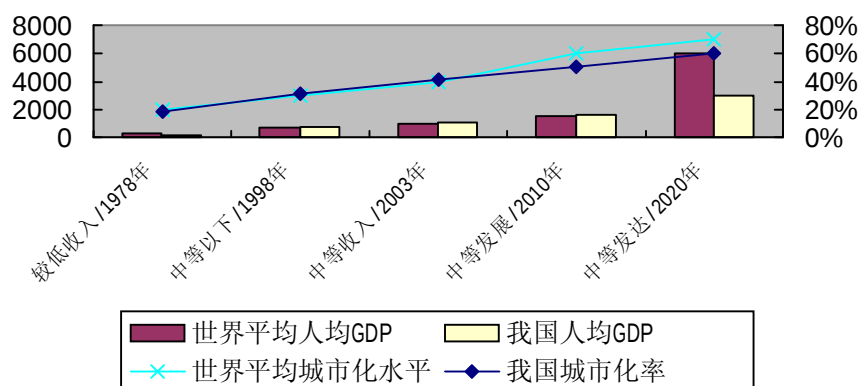
根据国家统计局发布的形势报告显示，2005 年国房景气指数保持在 101 以上，反映出全国房地产开发市场总体趋势由年初的过快发展，逐步回落到年底相对平稳发展的状况，但国房景气指数仍然处于景气空间。房地产开发总体上保持较强的发展势头。

(3) 宏观经济稳步增长，城市化进程加快，房地产市场发展潜力巨大

90 年代以来，我国宏观经济保持快速增长，近五年国内生产总值平均增速达 8% 以上，2005 年实现人均 GDP 超过 1700 美元。根据中共中央“十六大”制定的发展目标，到 2020 年我国 GDP 水平将达到 35 万亿元，国内生产总值年均增长幅度将保持在 7% 以上，人均 GDP 将升至 3,000 美元。

根据国际经验，当经济进入长期持续稳步增长阶段，城市化也将进入一个快速发展的时期。世界银行对全世界 133 个国家的统计资料表明，人均 GDP 达到 1,000 美元和 1,500 美元、经济步入中等发展国家行列时，城市化进程加快，城市人口占总人口比重将达到 40%-60%。目前我国正处于城市化快速发展阶段。预计未来一段时间我国城市化水平将随着经济的发展而进一步提高（参见下图，图中数据根据世界银行报告和国家统计局数据整理，2010 年及 2020 年数据为预测数）。大规模城市化进程的直接结果就是城市人口的增加和城市建设的投资的增长，所带来的是住宅市场巨大的消费需求和发展空间。

世界平均及我国城市化水平与人均GDP的关系



2、行业竞争状况

目前房地产行业已成为完全竞争性行业，房地产行业企业众多，但行业集中度并不高，全国范围内，尚未出现市场占有率超过 1%的企业集团。根据 2005 年底国家统计局发布的经济普查公报显示，截止 2004 年底，全国共有房地产业企业法人单位 12.9 万个，其中房地产开发经营企业 5.9 万个，物业管理企业 3.2 万个，房地产中介服务的企业 2 万家，其他房地产企业 1.8 万家，房地产市场竞争相当激烈。随着中国加入 WTO，国际资本已纷纷通过独资或合资的形式介入国内的房地产投资。

3、进入房地产行业的障碍

进入本行业必须有足够的资金实力，同时，需要有相当数量的高水平的管理和专业人才，需有大量的土地储备。

4、市场供求状况及利润水平

（1）供求状况

2004 年，全国商品房新开工面积为 6.04 亿平方米，较 2003 年增长 10.4%。其中，商品住宅新开工面积为 4.79 亿平方米，增长 9.3%；办公楼和商业营业用房新开工面积分别增长了 16.1%和 16.2%。

2004 年，全国房屋竣工面积累计完成 4.25 亿平方米，比 2003 年增长 2.1%，增幅比 2003 年回落 19.4 个百分点。其中，商品住宅竣工面积 3.48 亿平方米，增长 2.3%；办公楼竣工面积下降 4%；商业营业用房竣工面积增长 2%。

2004 年全国商品房住宅销售面积为 33,819.9 万平方米，较 2003 年增长 13.57%；2004 年全国商品房销售额 10,375.7 亿元，同比增长 30.42%，其中住宅销售额达到 8,619.4 亿元，较 2003 年增长 31.73%。

2004 年末，全国商品房空置面积为 1.23 亿平方米，比 2003 年末下降 8.3%。其中，空置时间在一年以上的商品房面积为 6267 万平方米，所占比重为 50.8%。

按用途分，商品住宅空置面积为 7405 万平方米，下降 15.6%，但商业营业用房空置面积增长了 5.2%。

（2）行业利润情况

2004 年，全年商品房平均销售价格为 2,714 元/平方米，增长 15%，其中商品住宅销售价格为 2,549 元/平方米，增长 16%。旺盛的需求和主要原材料涨价推动，使成本增加成为带动平均销售价格上涨的主要因素。

2004 年房地产开发企业利润总额为 1,035.2 亿元，其中商品房销售额为 10,375.7 亿元（以上资料来源于国家统计局网站）。

公司 2004 年、2005 年分别实现主营业务收入 7.35 亿元和 11.94 亿元，在全国的市场占有率约为 0.08%。

（三）影响行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

（1）国家产业政策重点支持

2003 年 8 月国务院《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》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。促进房地产市场持续健康发展，是提高居民住房水平，改善居住质量，满足人民群众物质文化生活需要的基本要求；是促进消费，扩大内需，拉动投资增长，保持国民经济持续快速发展的有力措施；是充分发挥人力资源优势，扩大社会就业的有效途径。实现房地产市场持续健康发展，对于全面建设小康社会，加快推进社会主义现代化具有十分重要的意义。同时，支持具有资信和品牌优势的房地产企业通过兼并、收购和重组，形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团”。此外，国家在今后相当长的时期内都将把城市化和西部大开发作为经济和社会发展的战略目标，而要实现这两个战略目标，特别是城市化目标，必将伴随着房地产业的大发展。

（2）宏观经济环境成为有力的助推器

逐步向好的宏观经济形势为房地产市场的发展创造了良好的外部环境，大规模城市基础设施建设、小城镇建设、旧区改造等将会进一步推动房地产业发展。

（3）消费观念更新，居民收入增加带动消费升级

随着住房改革和房地产市场的发展，特别是福利分房改为货币分房后，彻底打破了广大职工住房靠国家和单位的计划经济观念，自己攒钱和利用贷款买房已成为广大居民解决住房问题的主要途径。加之居民可支配收入不断增加，购买力进一步增强，将带动消费结构的升级，房地产成为近年及未来相当长一段时间的消费热点。

2、不利因素

（1）资金供给是行业发展的关键

房地产是资金密集型行业，受国家宏观经济周期性影响很大，特别是与国家宏观调控政策密切相关，信贷政策收紧将直接影响房地产行业的资金供给。

（2）人才缺乏，制约行业发展

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，特别是加入 WTO 之后，人才缺乏将更加明显。

（3）法制建设滞后

虽然近年国家在房地产业制定了不少法律法规，但仍然不能满足房地产业发展的现实需要。除了法规不健全之外，有法不依的现象也大量存在。法制的落后使房地产领域社会信用缺乏监督和保证，影响房地产经营的效率和效益。

（四）房地产业务的性质和特点

总体来看，房地产开发业务具有如下的性质和特点：

1、产业关联度高，具有很强的经济带动性。发展房地产业需要国民经济中的建材、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。房地产的消费使用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、属于资金密集行业。房地产项目一般需要投入大量的资金，从数千万到数亿元不等；

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，因此收入风险较小。

（五）房地产行业与上下游行业之间的关联性

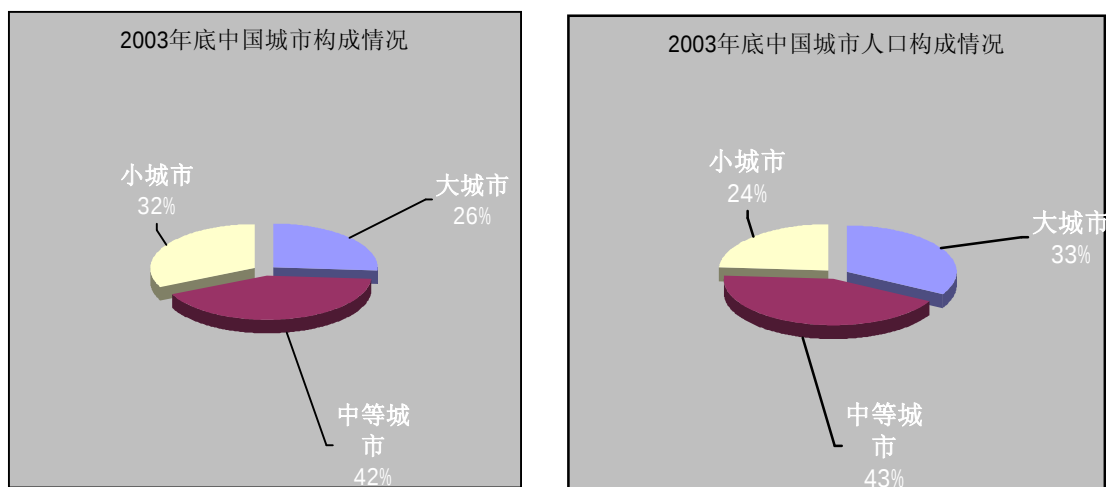
房地产行业的上游行业涉及钢铁、水泥、玻璃、建筑材料以及煤气、电力等能源行业，上游行业发展状况对本行业有重大影响，同时房地产行业对汽车、电器等相关行业有巨大的拉动作用，随着人口的增长和我国人民生活水平的提高，

人们改善居住条件的也要求越来越迫切，因此房地产行业被人们誉为永远的朝阳产业。

（六）我国中等城市房地产特点分析

1、中等城市房地产市场发展潜力大

根据国家建设部发布的 2003 年城市建设统计公报显示，2003 年末，全国设市城市共 660 个，城市人口 33,805 万人，其中中等城市 279 个。统计数据表明，中等城市无论在个数上还是在人口数量上均超过大城市。



数据来源：《中国城市统计年鉴 2003》

我国中等城市居民数量不但远大于大城市，而且近年来中等城市经济发展迅猛，特别是在经济较发达的长江三角洲地区，中等城市城镇居民可支配收入增长率与大城市相当，另一方面由于中等城市的房价收入比（一套房屋的价格与一个家庭年收入之比，是衡量一个城市和区域房价是否过高的一个很重要的指标）与大城市相比仍处于一个比较低的水平上，这也意味着中等城市的房价较大城市更容易被普通居民所接受。

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，中等城市的房地产市场将有更大的发展空间。

2、中等城市的房价上升潜力相对较大

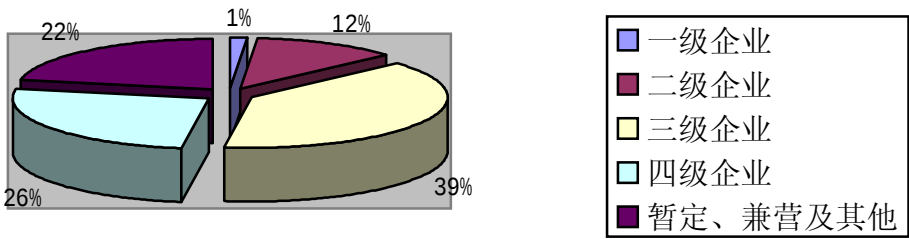
由于中等城市商品住宅市场较大城市具有起步晚、起点低等特点，加之随着近年中等城市经济的不断发展、中高收入家庭不断增多以及旧城区改造进程的加快，使中等城市居民改善居住条件的要求也愈加强烈，从而出现大量的自住型购房者，此类购房者对住房价格的敏感度较低。与之相比，大城市由于存在大量的投资型购房者，对房屋保值增值及投机的要求较高，故对房价的敏感度较高。因此，目前较适中的价格水平和以自住型为绝对主流的旺盛购房需求使中等城市的房价上升潜力相对较大。

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

3、中等城市房地产开发竞争程度较低

我国房地产开发企业中，具有一级资质的比例只有 1.4%，一、二级资质企业总数不超过 15%，大多数为三、四级或刚刚成立的暂定级企业，如下图所示。



数据来源：《CEI 中国行业发展报告（2003）——房地产行业》

从地域上看，我国绝大多数的房地产一级开发企业都集中在北京、上海、深圳等大城市，另外由于拥有一级资质的房地产开发企业可以在全国范围内开发房地产项目，其建设规模也不受限制，所以我国大部分房地产一级开发企业也都在

经济发达的大城市开发项目，在中小城市开发房地产项目的较少。

以北京和河北廊坊为例，在北京市注册的拥有一级开发资质的房地产开发企业近 35 个，在北京开发房地产项目的一级开发商约 50 个，而在河北省注册的一级房地产开发商只有三家，在廊坊市只有本公司一家。由此可见，大城市的房地产开发竞争比较激烈，而中等规模城市房地产开发竞争程度较低。

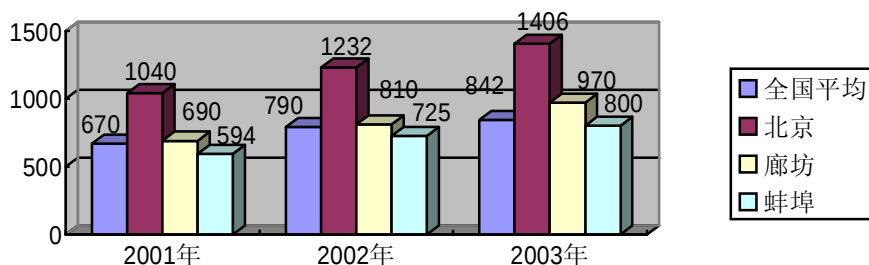
4、在中等城市进行房地产开发的资金需求规模相对较低

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（数据来源：国研网）。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，这为实力并不是超强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。

（1）建筑安装成本

建筑安装成本是指商品房开发过程中，所涉及的建筑施工、工程建设过程所耗去的材料、修建、安装费用。近年来，虽然中等城市的建筑安装成本增幅比较大，但大城市的建筑安装成本仍远远超过了全国平均水平，中等城市的建筑安装成本却相对较低。

2001年——2003年全国平均、北京、廊坊、蚌埠 竣工房屋造价
（元/㎡）对比图：

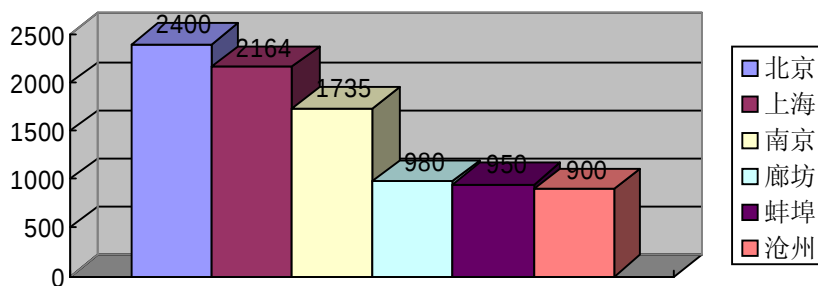


数据来源：《CEI 中国行业发展报告（2003）——房地产行业》及各地统计年鉴

（2）土地购置成本

2003 年全国各大城市地价总体水平为 1166 元/m²，比 2002 年增加 92 元/m²，其中商业地价水平值为 1919 元/m²，住宅地价水平值为 1103 元/m²。从区域来看，北京、上海等大城市地价明显高于一般城市地价，而中等城市的土地价格较低。

2003年我国部分城市土地价格(元/m²)比较图



数据来源：《中国国土资源报》、《我国重点地区和主要城市 2003 年地价动态监测报告》

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。

三、主要开发项目所处地区的市场分析

根据公司发展战略，未来几年公司将主要立足于中等城市，并适当介入大城市，重点将在经济较发达的京津冀和长江三角洲地区发展。目前公司主要开发项目集中在河北省廊坊市、沧州市、安徽省蚌埠市、江苏省南京市、徐州市等地区（以下数据根据国家及各地方统计局公布数据整理）。

1、河北廊坊地区

廊坊市地处京津之间，位于正在规划的大北京经济圈的腹地，市区距北京

40 公里,天津 60 公里,交通便利,地理位置十分优越,亦为全国首个通过 ISO14001 环境管理体系认证的中等城市。全市总面积 6,429 平方公里,总人口 387 万,市区人口 71 万。

凭着独特的地理位置和日益向好的投资环境,廊坊市越来越受到投资者的青睐,已连续数年被评为河北对外招商引资的窗口,吸引了大批国内外投资商。近年来,全市固定资产投资增长加快,投资结构明显好转。据统计,2004 年全市全社会固定资产投资完成 266.5 亿元,比上年增长 22.1%,增速较上年提高 11.4 个百分点。其中,完成房地产开发投资 37.7 亿元,较上年增长 33.8%;2004 年,全市住宅开发总施工面积 420 万平方米,竣工面积 229 万平方米,住宅销售面积 192 万平方米。商品房供求基本平衡,并出现供需两旺的可喜局面(数据来源:《廊坊经济统计年鉴 2005》)。

截至 2005 年,廊坊市共有房地产开发经营企业 102 家,其中一级资质的房地产开发商一家(本公司),二级资质的房地产开发商三家,异地开发商到廊坊开发房地产项目的家数较少,资质也不高。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,注重产品质量,树立了良好的品牌形象,并在当地储备了 43 万平方米的土地,在竞争中具有较强的优势。

2004 年、2005 年公司在廊坊的市场占有率情况

年份 统计 项目	2004 年			2005 年 (廊坊市数按较 2004 年增长 10% 预测,荣盛发展为实际数)		
	廊坊市	荣盛发展	比例	廊坊市	荣盛发展	比例
住宅销售面积 (m ²)	1,915,162	181,082	9.46%	2,106,678	223,087	10.59%

2、河北沧州地区

沧州地处河北省东南部,东临渤海,北靠京津,与山东半岛及辽东半岛隔海相望,面积 1.4 万平方公里,人口 663 万,市区人口为 47 万。1988 年被国务院确定为环渤海经济开放城市。沧州交通便利,京沪、京九铁路贯穿南北,是冀中

南、鲁西北以及晋、陕和内蒙古等西部地区连接国际市场的重要通道和出海口。

近年来，沧州市经济呈加快发展态势，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。2004 年实现国内生产总值 774.1 亿元，比上年增长 15.3%。全年共完成全社会固定资产投资 243.7 亿元，比上年增长 40.5%，其中房地产开发完成投资 18.4 亿元，比上年增长 40.5%（数据来源：《沧州经济统计年鉴 2005》）。

截至 2005 年，沧州地区共有房地产开发经营企业 49 家，其中一级资质的房地产开发商一家（本公司），二级资质的房地产开发商两家。由于沧州地区的房地产市场处于起步阶段，异地来沧州进行项目开发的房地产商较少，因此该地区竞争激烈程度较低。

本公司在沧州市已经成功开发了丽水花庭一期项目，该项目距沧州市中心较近，建筑上采用当地并不多见的框架结构，小区内注重环境规划和绿化，户型设计合理，给沧州带来大城市的居住理念。因此公司在沧州具有开发资质、地理位置、质量品位、小区规划、户型设计多方面的优势，在竞争中取得了先机。

本公司在树立良好品牌形象的同时，将继续扩大市场占有率。

2004 年、2005 年公司在沧州的市场占有率情况

年份 统计 项目	2004 年			2005 年 (沧州市数按较 2004 年增长 10% 预测，荣盛发展为实际数)		
	沧州市	荣盛发展	比例	沧州市	荣盛发展	比例
住宅销售面积 (m ²)	320,563	43,733	13.64%	352,619	36,268	10.28%

3、安徽蚌埠地区

蚌埠是安徽省直辖市，有“珍珠城”的美誉，总面积 5,917 平方公里，总人口 330 万人，其中市区面积 601 平方公里，市区人口 87 万人。

过去的五年，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。根据蚌埠市统计局数据，2004 年全市生产总值（GDP）4812.7 亿

元，按可比价格计算，比上年增长 12.5%，增幅较上年提高 3.3 个百分点。

近年蚌埠市经济发展和投资环境的改善，投资规模不断提升，出现了前所未有的投资热潮，2004 年全市的房地产开发产销两旺，全年完成房地产开发投资 14.45 亿元，比上年增长 17.15%。2004 年全市商品住宅施工面积 188 万平方米，竣工住宅房屋面积 105 万平方米，比上年增长 40%，全年住宅商品房销售面积 79 万平方米，比上年增长 97.5%。

蚌埠市作为皖北商贸重镇在安徽省具有十分重要的地位，综合实力排名在安徽省位居三甲，同时作为徽商的发源地，广大市民的经商意识浓厚，具有深厚的经济底蕴。近几年随着国家及安徽省对蚌埠政策不断倾斜，对蚌埠的投资力度不断加大，特别是一些国家支持的（特）大型国有企业先后落户蚌埠，为蚌埠的经济腾飞提供了强大的资金支持。根据蚌埠市规划目标，到 2010 年，全市国内生产总值要达到 400 亿元，人均 GDP 为 10,800 元，城镇化水平达到 40.7%。经济的持续稳定增长将拉动蚌埠房地产市场步入一个崭新的发展阶段。

截至 2004 年，蚌埠市共有房地产开发经营企业 116 家，其中一级资质的房地产开发商三家，二级资质的房地产开发商八家。由于蚌埠近年来经济发展迅猛，异地来此开发项目的房地产商较多，资质相对较高，且资金实力较为雄厚，竞争较为激烈。

本公司已在蚌埠新城综合开发区中心商务区通过拍卖方式获得了 35.7 万平方米的土地使用权，公司目前正在开发的蚌埠阿尔卡迪亚项目就位于此地块，该项目已于 2004 年 2 月开工，预计 2010 年全面竣工。该项目是蚌埠市目前已规划的最大的房地产商品住宅项目，在规模上首屈一指，小区规划超前，突出自然环境与人文环境的完美结合，在户型设计上新颖独特，并全部采用燃气壁挂供暖，为蚌埠市首例，小区内建有中小学，配套设施完善，在当地具有较强的竞争力。

2004 年、2005 年公司在蚌埠的市场占有率情况

年份 统计 项目	2004 年			2005 年 (蚌埠市数按较 2004 年增长 10% 预测, 荣盛发展为实际数)		
	蚌埠市	荣盛发展	比例	蚌埠市	荣盛发展	比例
住宅销售面积 (m ²)	790,000	45,990	5.82%	869,000	94,008	10.82%

4、南京六合地区

南京市六合区是南京的江北门户,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,建设中的宁启铁路、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,全区总人口 86 万人,其中非农业人口 26 万人。六合工业门类齐全,已形成石油化工、机电、纺织、建材等主导产业,境内有扬子巴斯夫一体化工程公司、扬子石化、南钢、南化、华能等一批特大型企业。

2004 年,六合全区国内生产总值达 108 亿元,比去年增长 18.3%; 2004 年全年完成固定资产投资额 55 亿元,比上年增长 35%,其中房地产开发投资为 4.2 亿元,2004 年全年房地产开工面积 157 万 m²,竣工面积 40 万 m²。

在南京六合区注册的本地房地产开发企业只有 38 家,但由于六合区离南京市市区较近,加之近年来六合经济发展迅速,所以在该地区进行房地产开发的开发商较多,竞争较为激烈。

公司在南京六合区已成功开发了方州花园项目,销售率近 100%。公司开发的水榭花庭项目于 2005 年 5 月全面竣工,由于公司在当地已经树立了优良的品牌,熟悉当地的情况,了解当地居民的生活习惯,并且小区规划设计新颖、户型设计独特,所以公司在南京六合区具有较强的竞争优势。目前公司在六合区拥有 33 万平方米的土地储备,并将继续在该地区扩大项目规模,增加投入,巩固公司在当地的优势地位。

5、江苏徐州地区

徐州市位于江苏省的西北部。东西长约 210 公里，南北宽约 140 公里，总面积 11258 平方公里，占江苏省总面积的 11%。地处苏、鲁、豫、皖四省交界，为东部沿海与中部地带、上海经济区与环渤海经济圈的结合部。“东襟淮海，西接中原，南屏江淮，北扼齐鲁”，素有“五省通衢”之称。京沪、陇海两大铁路在此交汇，京杭大运河傍城而过贯穿徐州南北，公路四通八达，北通京津，南达沪宁，西接兰新，东抵海滨，为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”。

近年来徐州市国民经济持续、平稳增长，2004 年经济总量创历史新高。2004 年生产总值(GDP)实现超千亿元大关，达到 1095.80 亿元，比 2003 年增长 14.0%，增幅提高 1.5 个百分点，是 1997 年以来最高水平。人均生产总值 12005 元（按户籍人口计算），增长 13.2%。2004 年社会固定资产投资完成 445.3 亿元，比 03 年增长 16.3%，其中房地产开发投资完成 30.91 亿元，增长 2.7%。

公司已在徐州市泉山区储备了 12.5 万平米的土地，并已支付土地出让金 16,950 万元。

四、公司面临的主要竞争状况

（一）公司同行业竞争状况

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商。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。据统计，全国房地产开发企业约 3.2 万家，其中拥有一级资质证书的房地产开发企业约占 1.4%，拥有二级资质证书的房地产开发企业约占 12%。由此可见，房地产市场竞争相当激烈。目前房地产行业企业众多，行业集中度不高，全国范围内，尚未出现市场占有率超过 1%的企业集团。公司 2004 年、2005 年分别实现主营业务收入 7.35 亿元和 11.94 亿元，在全国的市场占有率约为 0.08%。

（二）公司行业地位

通过近年的快速发展，公司已初具规模。不论是在资产规模，还是盈利能力，公司名列河北省房地产企业前茅，在河北省廊坊地区排名第一。公司进入由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（排名 73 位）。截止 2005 年，与现有沪深两交易所 55 家（按证监会行业分类）房地产上市公司相比，公司的主营业务收入、净利润、净资产收益率等指标均处于前列，其中主营业务收入排名第 15 位，净利润排名第 12 位，每股收益排名第 2 位，净资产收益率排名第 2 位，公司行业地位较为突出。

2005 年公司与沪深 55 家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	主营收入	排名	公司名称	净利润	排名	公司名称	每股收益	排名	公司名称	净资产收益率
1	万科 A	1,055,885	1	万科 A	135,036	1	新城 B 股	0.843	1	新城 B 股	36.47
2	招商地产	265,948	2	陆家嘴	56,997	2	荣盛发展	0.835	2	荣盛发展	31.37
3	金地集团	257,501	3	招商地产	42,158	3	栖霞建设	0.708	3	栖霞建设	21.36
4	中华企业	233,903	4	金融街	40,890	4	招商地产	0.681	4	中华企业	18.19
5	广汇股份	226,486	5	中华企业	35,443	5	金融街	0.590	5	金融街	18.10
6	新城 B 股	200,523	6	金地集团	32,003	6	深长城 A	0.573	6	万科 A	16.25
7	金融街	199,977	7	新城 B 股	27,988	7	中华企业	0.508	7	名流置业	16.22
8	陆家嘴	182,813	8	广汇股份	19,372	8	华发股份	0.500	8	阳光股份	15.45
9	南京高科	163,643	9	浦东金桥	18,959	9	金地集团	0.481	9	上海新梅	12.91
10	苏州高新	160,926	10	栖霞建设	14,866	10	先锋股份	0.439	10	华发股份	11.73
11	深振业 A	143,386	11	苏州高新	14,304	11	深振业 A	0.435	11	金地集团	11.66
12	深长城 A	133,797	12	荣盛发展	13,773	12	阳光股份	0.410	12	招商地产	11.17
13	栖霞建设	132,512	13	深长城 A	13,722	13	万科 A	0.363	13	广汇股份	10.80
14	上实发展	127,782	14	上实发展	13,061	14	名流置业	0.357	14	海泰发展	10.38
15	荣盛发展	119,367	15	华发股份	12,881	15	沙河股份	0.352	15	上实发展	10.26

（三）公司竞争优势分析

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，公司将市场定位在：立足于中等规模城市，选择经济相对发达的小城市。汲取国内外优秀设计理念和先进技术，改进后应用于开发中小城市高质量、高品位的商品住宅。准确的市场定位战略促使公司开发的产品在直接竞争中始终处于较有利和领先地位。

（2）策略性的产品定位优势

公司产品定位于：在中等城市为崇尚新生活和需改善居住环境与居住条件，提高生活质量与生活品位的消费者营造“自然的园、健康的家”。鉴于定位的目标客户对产品的品质、品位、性价比要求高，公司产品特别突出了不仅要满足客户的现实需求，更注重满足客户潜在的、朦胧的愿望。准确的产品定位策略造就了产品在竞争中的品位及性价比优势，最终提升了企业的利润水平。

（3）严谨而富有创新的产品功能设计优势

针对目前大多数开发商采用专业化的市场营销、规划设计、建筑施工、物业管理等环节分工，因缺乏有机的结合，常出现最终产品未能完全体现市场需求、使用功能未能得到最大发挥的不足。公司发挥人才、技术及市场信息优势，直接从设计环节对使用功能细致把关，突出对设计的指导与管理，要求户型、环境、配套设施设计除满足基本的安全要求外，更注重对细微尺寸的把握。突出对功能主体、功能空间的科学布局、功能面积的经济与实用，赋予单项功能主体更多的使用功能，将多项使用功能容纳于单个功能空间，实现附加功能的延伸与创新。严谨而富有创新的产品功能设计，使公司的产品有着很高的性能价格比优势。

（4）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

的生命，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，近三年在保证产品质量水平不断提高的前提下，销售净利率分别达 14.91%、15.99%，11.54%，高于同行业平均水平。

（5）灵活的经营机制优势

适逢中国经济稳步发展之际，抱着实业强国的理想和追求，公司从无到有，从小到大，快速成长为一家实力雄厚、跨地区、专业化经营的大型房地产开发企业。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。

（6）特色化的开发模式优势

公司自设立起就实行有自身特色的全程开发管理模式：市场部门寻找项目资源；股东大会、董事会权利机构进行项目的投资决策；专家型的专业委员会评审并批准规划、设计、定价与营销等实施方案；项目管理部按批准后的实施方案进行运作，各个部门分工明确，相互制约。项目管理部实施以运筹学、网络技术为基础的严密性、计划性科学管理体系，缩短了开发周期，降低了时间成本。形成了一套具有自身特色的管理模式，培育出了公司在项目规划设计、质量控制体系和市场营销方面的核心竞争优势。

（7）质量与品牌优势

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。公司率先在行业内通过 ISO9001 国际认证，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。2003年公司被河北省消费者协会评为“消费者信得过单位”。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”，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由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、南京乃至全国范围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。

(8) 互补型的产业链优势

公司起步虽晚，但适时利用向好的宏观经济环境，抓住了快速发展的市场机遇，集中优势资源进行专业化开发与经营。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。截至2005年12月31日，公司总资产为144,875.47万元，2005年公司主营业务收入达119,366.89万元，在省内同行业中居于领先地位，在全国也处于上游位置，具有明显的整体优势。

(9) 人才优势

公司管理及技术人员大多来自建筑施工及设计行业，有较强的施工管理及建筑设计经验。同时，公司坚持“用一流的人才、科学的管理、先进的技术、与时俱进的居住理念和创新意识”的指导方针，尊重人才，尊重知识，先后从国内外著名学府、科研院所引进了大批技术和管理型的硕士生及专家学者。公司还制定了严格的员工培训计划和培训控制程序，采用授课、案例研究、研讨会、现场指导、外出参观学习等多种培训方法，提高公司员工素质。公司在人才和技术方面具有一定的优势，为未来发展打下了良好的基础。

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) 公司业务以中档商品住宅小区的开发建设为主，产品比较单一。

五、公司主营业务情况分析

(一) 公司近三年主营业务收入的构成

公司各项业务主营业务收入及比例（合并抵销数）

单位：万元

项目	2005年度		2004年度		2003年度	
	主营收入	比例	主营收入	比例	主营收入	主营收入
商品房销售	118,568.70	99.33%	72,860.88	99.12%	58,337.14	99.43%
物业管理	798.19	0.67%	637.33	0.87%	326.84	0.56%
其他	0	0	4.79	0.01%	5.70	0.01%
合 计	119,366.89	100%	73,503.00	100%	58,669.68	100%

(二) 公司近三年项目开发能力情况

单位：平方米

年度	开工面积	施工面积	竣工面积	销售面积	销售率（%）
2003 年	227,766	355,284	314,165	269,776	85.87
2004 年	436,910	478,029	416,029	295,208	70.96
2005 年	820,508	883,508	568,915	503,077	88.43

(三) 公司近三年已竣工项目销售面积和平均销售单价

项 目	2005 年度		2004 年度		2003 年度	
	销售面积 (m ²)	平均售价 (元/m ²)	销售面积 (m ²)	平均售价 (元/m ²)	销售面积 (m ²)	平均售价 (元/m ²)
南京方州花园					11,270.56	1,381.04
廊坊群星小区星盛园 2 期			178.45	5,916.54	1,988.48	1,878.47

锦绣家园 1 期	1,254	2,718	2,669.27	2,695.02	7,145.65	2,739.77
锦绣家园 2 期	1,090	4,110	5,466.44	3,476.90	43,840.59	2,510.57
锦绣家园 3 期	1,580	2,912	11,598.70	2,835.73	18,477.43	2,807.76
锦绣家园牡丹苑					44,855.00	1,550.00
廊坊阿尔卡迪亚 1 期	9,409	2,419	37,805.82	2,718.69	142,199.03	2,201.30
廊坊阿尔卡迪亚 2 期	129,264	2,738	89,511.19	2,397.17		
锦绣花苑	79,488	2,547				
霸州阿尔卡迪亚	85,239	1,499				
蚌埠阿尔卡迪亚 1 期	94,008	2,328	45,990.59	2,227.74		
沧州丽水花庭 1 期	36,268	2,137	43,732.79	2,511.97		
南京水榭花庭	31,134	2,754	24,403.26	2,656.88		
南京阿尔卡迪亚 1 期	33,340	2,435				
锦绣大厦	674	2,408	15,782.70	2,254.08		
荣盛地产大厦 A、C 座	328	2,531	18,069.26	2,124.25		
合 计	503,077	2,357	295,208.47	2,468.12	269,776.74	2,162.42

（四）公司近三年开发项目开发成本

单位：万元

项 目	2005/12/31	2004/12/31	2003/12/31
锦绣家园牡丹苑改建项目	2,026.03	888.52	--
廊坊锦绣大厦	--	2,218.75	2,580.36
荣盛地产大厦 A、C 座	--	--	2,096.08
廊坊阿尔卡迪亚 1 期	--	--	3,374.52
廊坊阿尔卡迪亚 2 期	--	15,627.96	5,369.89
廊坊阿尔卡迪亚 3 期	16,632.19	--	--
蚌埠阿尔卡迪亚一期	--	14,967.00	12,141.72
蚌埠阿尔卡迪亚二期	--	--	--
蚌埠 A4 地块 1 期	21,675.47		
南京阿尔卡迪亚一期		5,076.12	--
南京阿尔卡迪亚二期	1,673.83		
沧州丽水花庭 1 期	--	--	9,232.13
沧州丽水花庭 2 期	8,857.43	166.12	--
沧州鼓楼项目	87.23	77.79	38.30
南京水榭花庭	--	36.55	1,944.95
廊坊锦绣花苑	313.18	6,713.55	--
霸州阿尔卡迪亚	423.76	2,732.50	1,732.50
霸州阳光嘉苑	443.84	--	--
通州项目	112.10	2,602.11	2,532.10
六合中心区（盛棠苑）	2,628.50	--	--
13 号地	3,868.98	--	--

廊坊馨语星苑 1 期	3,763.23	--	--
徐州土地 1 期	16,950.00	--	--
合 计	79,455.77	51,106.97	41,042.55

六、公司的主要客户、供应商及施工单位情况

（一）近三年向前五大供应商的采购情况

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，以包工包料方式为主，近年为控制工程质量和降低开发成本，有部分原材料如钢材、水泥等由公司统一采购。近三年向前五大供应商的采购情况如下表。

年度五大供应商采购	采购额（万元）	占年度采购总额比例（%）
2003 年合计	5,594.9	100.00
其中：廊坊市万通物资有限公司	3,052.3	54.60
2004 年合计	4,834.4	44.65
2005 年合计	3,548.1	41.43

除上表所列外，本公司近三年对其他单个供应商的采购比例没有超过当年供应总额 50%的情况。

（二）近三年向前五大客户的销售情况

公司所开发的房地产项目目标客户主要是居民消费者，同时也包括部分企业、事业单位集团购买者。近三年向前五大客户的销售情况如下表。

年度五大客户销售	销售额（万元）	占年度销售总额比例（%）
2003 年合计	920.65	1.56
2004 年合计	1438.16	1.96
2005 年合计	678.95	0.57

本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。

（三）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。

年度五大施工单位工程款	支付工程款 (万元)	占年度施工款额比例 (%)
2003 年合计	37,955	58.5
2004 年合计	14,886.91	73.32
其中：廊坊福斯特建筑工程有限公司	10,472.44	51.58
2005	9,105.58	74.24

除上表所列外，本公司近三年对单个施工单位支付的工程款比例没有其他超过当年支付工程款总额 50%的情况。

（四）与前五大客户、供应商及施工单位的关联关系

本公司董事、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工程有限公司占有一定的权益外（具体持股情况参见“第四章发行人基本情况”），未在上述其他客户、供应商及施工单位中占有任何权益。

七、公司的主要固定资产及无形资产情况

（一）固定资产情况

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[2006]股审字 012 号审计报告所附财务报表，公司截至 2005 年 12 月 31 日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	22,336,800.31	609,978.92	21,726,821.39	97.27%
通用设备	3,556,130.10	1,415,077.92	2,141,052.18	60.21%
专用设备	344,720.00	173,992.18	170,727.82	49.53%
运输工具	8,843,733.53	2,670,006.25	6,173,727.28	69.81%
其他设备	130,691.00	70,252.48	60,438.52	46.25%
合计	35,212,074.94	4,939,307.75	30,272,767.19	85.97%

本公司主要各项固定资产为公司自用办公用房。

（二）无形资产

本公司无形资产为计算机软件，原值为 161,460 元，2005 年 12 月 31 日该项无形资产净值为 131,594.16 元，剩余摊销年限为 19 个月。

八、公司土地资源及房屋产权状况

土地使用权是本公司开展业务及生产经营的基础。本公司拥有的土地使用权全部是用于房地产开发的土地储备，并全部以出让方式取得。截至目前公司拥有的在建和未建土地使用权证面积共计 1,318,391.98m²。

序号	使用权人	土地位置	权证号	权证面积 (m ²)	土地证发放日期 (年/月)	使用期限 (年)	是否有他项权利
1	发行人	廊坊	廊国用(2004)字第 07476 号	69,051.26	2004/11	住宅 70 年	是
2	发行人	廊坊	廊国用(2003)字第 04161 号	113,514.91	2003/04	住宅 70 年	是
3	发行人	廊坊	廊国用(2003)字第 04162 号	122,580.79	2003/04	住宅 70 年	是
4	发行人	廊坊	廊国用(2004)字第 05803 号	112,820.14	2004/06	住宅 70 年	是
5	发行人	廊坊	廊国用(2005)字第 04238 号	1,662.65	2005/11	住宅 70 年	否
6	发行人	廊坊	廊国用(2006)字第 00280 号	83,809.20	2006/01	住宅 70 年	是
7	发行人	廊坊	廊国用(2006)字第 00552 号	57,069.60	2006/03	住宅 70 年	是

8	发行人	霸州	霸土国用(2003)字第150161号	87,356.61	2003/08	商用50年 住宅70年	是
9	发行人	霸州	霸土国用(2004)字第04150205号	55,439.46	2004/01	住宅70年	是
10	发行人	南京	宁六国用(2003)字第03515号	25,085.80	2003/11	商业40年 住宅70年	是
11	发行人	南京	宁六国用(2005)字第02817号	105,367.40	2005/06	商业40年 住宅70年	是
12	发行人	徐州	徐土国用(2006)第09038号	48,103.16	2006/04	住宅70年	否
13	发行人	蚌埠	蚌国用(出让)字第04023号	84,608.00	2004/02	住宅70年	是
14	发行人	沧州	蚌国用(出让)字第05146号	102,261.00	2005/03	住宅70年	是
15	发行人	沧州	沧运国用(2006)字第00311号	21,337.80	2006/04	商业40年 住宅70年	否
16	发行人	沧州	沧运国用(2006)字第00312号	4,001.40	2006/04	商业40年 住宅70年	否
17	发行人	沧州	沧运国用(2006)字第00313号	114,223.10	2006/04	商业40年 住宅70年	否
18	发行人	沧州	沧运国用(2006)字第00314号	1,634.30	2006/04	商业40年 住宅70年	否
19	发行人	沧州	沧运国用(2006)字第00315号	6,379.70	2006/04	商业40年 住宅70年	否
20	发行人	沧州	沧运国用(2006)字第00316号	34,376.30	2006/04	商业40年 住宅70年	否
21	发行人	沧州	沧州市国用(2002)字第106号	67,709.40	2002/12	住宅70年	是
合计				1,318,391.98			

截止目前,公司土地储备面积总量约为114万平方米,主要分布如下表所示:

地块名称	总面积 (m ²)	未开发的储 备面积 (m ²)	项目总价款 (元)	截至目前已支 付金额 (元)	截至目前尚未 支付金额 (元)	款项支付说明及法律手 续办理情况
蚌埠阿尔卡迪亚	357,770	99,162	382,491,250	291,512,250	90,979,000	186,869m ² 土地证已办
南京阿尔卡迪亚	375,537	270,537	358,414,704	100,000,000	258,414,704	104,777m ² 土地证已办
廊坊阿尔卡迪亚	348,896	132,792	254,100,000	254,100,000	0	土地证已办
霸州阿尔卡迪亚	147,339	80,670	29,000,000	29,000,000	0	土地证已办

廊坊锦绣花苑	69,045	18,251	64,000,000	64,000,000	0	土地证已办
廊坊 13 号地	83,809	83,809	76,600,000	76,600,000	0	土地证已办
廊坊馨语星苑	57,070	57,070	53,000,000	53,000,000	0	土地证已办
霸州阳光嘉苑	11,929	11,929	3,800,000	3,800,000	0	土地证已办
南京盛棠苑	77,087	77,087	87,550,000	26,265,000	61,285,000	已签订合同
徐州地块	125,733	125,733	339,000,000	169,500,000	169,500,000	48,000 m ² 土地证已办
沧州师专地块	181,981	181,981	200,000,000	115,750,000	84,250,000	土地证已办
合计	1,836,196	1,139,021	1,847,955,954	1,183,527,250	664,428,704	

截至目前，有限公司及股份公司设立后陆续开发完成的房产中，未售房屋总面积为 155,646.77 m²。未售面积中有 8,771.64m²的房屋产权证已经办理至公司名下，其余未出售房屋的确权工作正在进行中。到目前为止，拥有产权的未出售房屋具体情况如下表所示：

楼盘	确权证号	确权面积 (m ²)
地产大厦	廊坊市房权证字第 C4278 号	23750.72
廊坊阿尔卡迪亚	廊坊市房权证字第 200600713 号	340.00
蚌埠阿尔卡迪亚	房地权蚌房字第 610002887 号	264.84
蚌埠阿尔卡迪亚	房地权蚌房字第 610002758 号	259.95
蚌埠阿尔卡迪亚	房地权蚌房字第 610002760 号	130.87
蚌埠阿尔卡迪亚	房地权蚌房字第 610002776 号	129.25
蚌埠阿尔卡迪亚	房地权蚌房字第 610002892 号	132.04
蚌埠阿尔卡迪亚	房地权蚌房字第 610002893 号	631.30
蚌埠阿尔卡迪亚	房地权蚌房字第 610002775 号	301.78
蚌埠阿尔卡迪亚	房地权蚌房字第 610002894 号	139.70
蚌埠阿尔卡迪亚	房地权蚌房字第 610002777 号	155.67
蚌埠阿尔卡迪亚	房地权蚌房字第 610003200 号	2,210.88
蚌埠阿尔卡迪亚	房地权蚌房字第 610003201 号	4,075.36
小计		8,771.64
合计		32,522.36

九、特许经营权

本公司目前无特许经营权情况。

十、联营、合营情况

本公司不存在联营企业、合营企业，无联营、合营合同。

第六章 公司资质及技术创新

一、公司的资质及专业技术人员情况

本公司于 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。

目前公司拥有房地产专业和建筑工程专业的在职职工 61 人，占公司总人数的 50%。

二、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。

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、工程建设方面

（1）公司应用了目前比较新颖的碳纤维布，该材料力学稳定性强、施工简便，在结构加固方面有很大的应用前景；

（2）砌体采用陶粒混凝土空心砖，达到保温、轻质、环保、健康的目的；

（3）广泛采用保温效果好、节能型佳的单框双玻璃中空窗；

（4）多层住宅采用异型柱框架，以及高层中短肢剪力墙的应用；

（5）采用钢筋螺纹结头工艺，此工艺与传统手工搭接焊相比具有功效高、

节省钢筋及质量好的特点。

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。

中国建筑设计研究院拥有建筑设计甲级资质。比较著名的设计项目有北京火车站、中国美术馆、北京图书馆、北京国际饭店、深圳体育馆、中华人民共和国外交部大楼、北京万泉新新家园、湖州东白鱼潭小区、北京煤气厂扩建工程、天津引滦入津工程、国家主体育场、西直门交通枢纽工程、首都博物馆等。

巴马丹拿建筑设计咨询（上海）有限公司是巴马丹拿集团在中国的办事处。巴马丹拿集团是东南亚历史最悠久、规模最大的建筑师及工程师公司之一。其设计的知名楼盘有：香港青衣科技学院、香港科学馆、北京东方广场、友邦保险大厦、国贸世纪园等。

澳洲 U&A 国际集团是全球性房地产策划、设计与发展集团之一，其在国内创作的知名项目主要有南京宏辉花园、南京虎踞山庄、天津万科花园新城区、天津顺驰梅江项目、南京金源大厦、北京华远峻峰华亭、昆明美树蹬、北京顺义天博居小区、昆明挪威森林、青岛琴湖庄园等。

通过与上述著名设计公司的合作，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；

(5) 厨卫通风道采用新型变压式通风道，体积小，能有效防止窜烟和倒灌。

3、给排水方面

(1) 给水工程采用聚丙烯系列塑料管材，如：PP-B、PP-R 管。与传统镀锌管道相比，能减少水质污染，不再产生锈水现象；

(2) 廊坊阿尔卡迪亚小区采用单户水表户外计量，方便物业人员查表收费，极大的保护住户的私密性；单户热水管道铺设到位，解决住户热水使用问题。

4、电器部分

(1) 公司在廊坊率先使用等电位箱，其使用使卫生间的用电危险大大降低；

(2) 设计中率先使用具有设计领先的浪涌保护器，解决了雷击的感应电流对用户电子设备的干扰；

(3) 采用预分支电缆，可省去分线盒，无需分线，具有高载流量且造价比同型号密集母线低的特点。

第七章 发行人经营策略及管理体制

一、主要经营策略及市场推广模式

（一）房地产经营的市场定位及主要消费群体

1、市场定位

公司的市场定位是立足数量多、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) 公司已进入城市项目特点及优势

	项目	廊坊	蚌埠	沧州	南京六合区	徐州
经 济 发 展 水 平	2004 年 GDP 较 上年增长	14.10%	16.5%	15.3%	18.3%	14%
中 心 区 位 优 势	地理位置	介于京津之间	我国南北交通重 要枢纽	华 北 重 要 的 能 源、化工出口港	东 部 重 要 交 通 枢 纽和通讯中心	京沪、陇海两大铁 路干线在此交汇， 素称“五省通衢”。
	周边经济辐射 作用	环 渤 海 经 济 圈，经济受北 京辐射较大	安徽北部商贸、 物流中心	有华北、大港两 大油田，华北最 大的化工基地， 全国四大重要产 盐基地	南京是华东地区 仅次于上海的文 化、商业中心	苏北最大城市和 由苏、鲁、豫、皖 边区组成的淮海 经济区的中心
	未来发展趋势	增长潜力大	增长潜力大	增长潜力较大	增长潜力大	增长潜力大
项 目 状 况	项目在城市中 心位置	城市规划中心	蚌埠中心城区， 规划中的商务、 文化、金融中心	城市中心区域	沿江工业开发区 内，政府规划中的 大型“卫星城”	市区中央居住区， 紧邻云龙湖
	交通及市政配 套状况	交通便捷，配 套设施将逐步 完善	交通便捷，配 套设施正在建设 中	交通便捷，配 套设施正在建设 中	交通便利，配套 设施将逐步完善	交通便利，配套 设施将逐步完善

数据来源：廊坊、蚌埠、沧州、南京六合区、徐州经济统计年鉴。

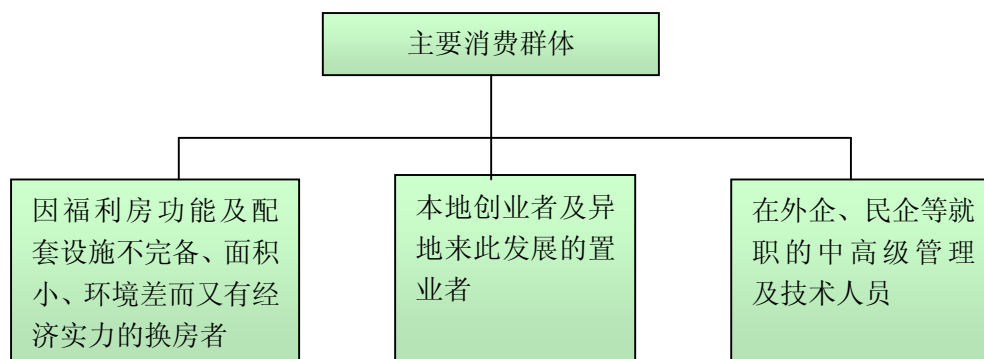
从上表可知：

①公司已进入城市经济处于良好发展阶段，具有持续增长潜力。

②公司已进入的每一城市都具有相对的区位优势，城市基础设施处于改造、完善阶段，表明这些中等城市规模扩张、城市化进程非常快，因此，居民对住房需求保持在较高水平。

2、主要消费群体

公司产品的主要消费群体由以下三种人组成：



以上三种人素质高、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。为此公司根据他们的实际需求，确定商品房开发以中档为主。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、面积大、环境优美、居住舒适等优点。且产品附加值大、利润率高。

公司开发产品目前主要集中在河北廊坊、沧州、南京六合区、安徽蚌埠、江苏徐州等地。该等城市或地区总体经济实力在国内处于中等水平，公司根据开发地实际情况将主要消费群体定位于上述三类人群，这与公司现阶段实际销售状况和总体发展战略一致。

公司将中档普通住宅作为主导产品，有条件地开发少量高档产品，积极地谋求经济适用房项目力争为更多的消费者服务，并严格按不同产品建立自身的体系，创立独立的品牌。

（二）主要从事房地产项目的类型

公司所从事的房地产开发项目主要是用于销售的商品住宅和少量与住宅配套的车库、商铺及写字楼，公司开发的项目全部为自主开发。

（三）房地产项目的定价模式和销售理念

1、定价模式

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。

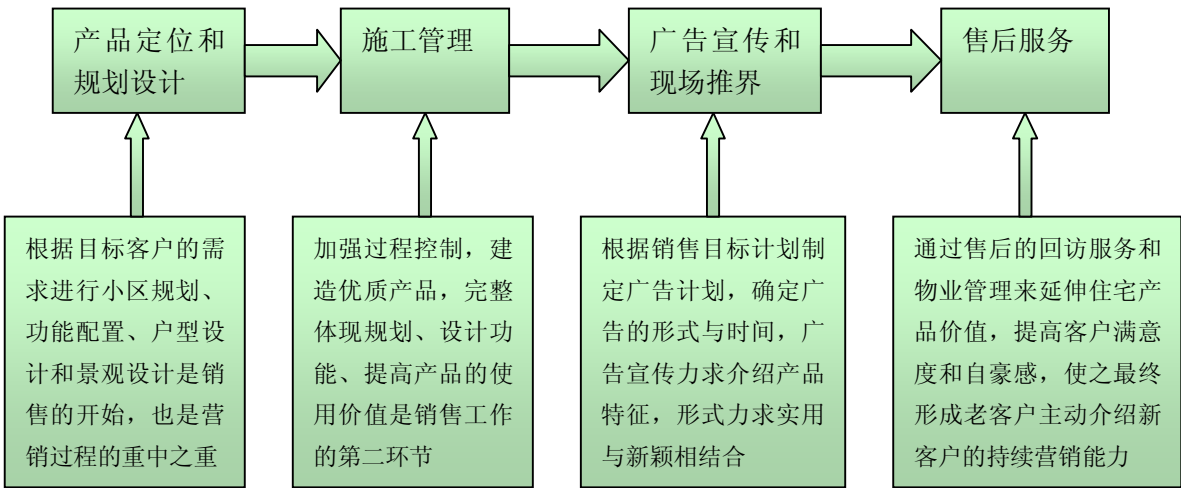
公司开发的房地产项目定价的操作程序是：

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。

2、销售理念

公司产品的销售主要有四个环节。



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。

（四）公司主要融资方式

公司目前开发项目的主要融资方式为银行贷款和预收房款。

（五）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主要采用自主销售方式，由公司的营销策划部和分公司共同负责。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。目前，公司在积极探索新的销售模式，即委托一些有实力的房地产代理销售公司代理销售部分楼盘。

（六）公司的物业管理模式

公司成立了物业管理部，对荣盛物业及其所属的沧州、蚌埠分公司和南京子公司在业务上进行监督、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。

（七）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、稳定资金回报。

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，已在中等城市积累一定的跨地区经营经验，尤其是在经营管理方面具有竞争优势，主要体现在以下方面：

（1）完善的管理制度。针对不同地区项目开发管理，公司制定了《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远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。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，独具匠心的设计将中国古典园林同现代综合社区完美结合，使客户足不出户就能观赏到“西子湖畔”美景。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，整个设计注重同周边淮河文化广场、会展中心、大剧院、科技馆、图书馆、金融商务中心协调统一，突出徽州文化底蕴和国际化水准。同时为了适应中等城市居民消费需求，不同户型设计强调使用功能完备和新颖，倡导“一种户型，一种生活”，最大限度满足客户个性化需求。

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。由于公司跨地区经营，对于新进入项目开发的城市，公司新开楼盘小区物业收入小于支出，原因为小区物业公司为业主提供的服务项目支出高于业主缴纳的物业管理费，针对这种现象，公司并未简单采取提高物业管理费的手段改变这种状况，而是继续为社区内业主提供高品质的持续服务，逐步培养高尚社区业主接受优质服务的消费理念，从而达到巩固和提升公司在新开发城市的市场地位目的。

2、在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，首要一面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核心。从公司已开发完成的廊坊群星小区、锦绣家园、阿尔卡迪亚一期、南京六合地区的方州花园到新开发的蚌埠阿尔卡迪亚、南京的水榭花庭和沧州的丽水花庭，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，在客户心中牢固树立优质品牌形象。

另一方面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。廊坊锦绣家园项目，率先将较为超前的错层、跃层户型设计引入廊坊，使客户充分感受空间的起伏与立体的交融，错层设计，改变的不仅仅是布局，而是客户对美好生活的需求；廊坊阿尔卡迪亚一期户型设计则继续保留了锦绣家园的错层结构，又新增了观景大厅和观景阳台，观景大厅由原来客厅门窗变换而来，观

景阳台则由原来普通阳台改变风格而来，在原有设计面积没有增加的情况下，设计风格的创新，既满足了客户对阿尔卡迪亚周围优美园林欣赏的需求又增加室内通透，保证了客户身心健康愉悦。

3、在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宽松、和谐、良好的工作氛围，让员工愉快地工作，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 72%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，他们在工作中勇挑重担，创新意识强，是公司的中流砥柱。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

企业文化反映的是企业在生产、经营过程中的形成价值理念。对内，反映的是企业精神，即企业全体员工现代意识与企业整体战略目标相结合而形成的一种群体意识。对外，反映的是企业的核心竞争力，即企业的品牌形象。

公司企业文化涵盖的精神体现为“诚信认真、精艺求精、创新拼搏”，具体则要求公司每一位员工具备诚实有信的职业道德，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。对于品牌竞争，公司先是通过细分市场，找准市场定位，根据产品量体裁衣，为客户提供个性化的产品，而后将公司多年来对文化的理解附加在产品上，最大限度地传达给客户，增加公司产品的

品质与品位，取得客户对公司产品的认同，进而对企业品牌的认同。

公司品牌的生命力来自于塑造品牌的过程，为了实现公司品牌持续竞争力，公司开发每一个项目都制订了具体的衡量方法和指标，如为客户提供超值性价比产品在同等城市要超过其他房地产开发商具体数值；公司在同一城市以现有的土地储备量，下一年度获得的价值增值可实现的比例；已开发城市后续土地资源、市场领先地位保证的具体措施；为实现公司战略规划，新开发城市土地资源预计贡献值大小等。

通过以上措施，公司将企业文化融入产品，在所开发城市获得更多更大的价值，从而作到文化地产，文化管理，提升了公司的竞争力。

5、在销售模式方面的竞争力

房地产企业为客户提供的产品不同于一般产品，成功的销售模式是建立在能够满足客户需求的优质产品基础之上。

公司总体销售模式是围绕开发项目本身的特色和对公司开发特色产品有潜在需求的所有客户开展的。公司开发的廊坊阿尔卡迪亚项目，周边环境以水为主题，并辅以绿色园林景观，整体销售则创建“健康社区”概念，突出社区内自然、舒适、绿色生态优势，该项目首次开盘，以独特、新颖的设计创开盘当日即获订单 500 多套记录；对于蚌埠阿尔卡迪亚项目，公司为了提升项目配套设施内在品质，协助并垫资修建了安徽省重点学校蚌埠第一实验小学、蚌埠第二中学南校区校舍及设施，为项目区域学生接受良好的教育提供了保障，因此，蚌埠阿尔卡迪亚项目销售则赋予更多人文内涵，以配套设施齐全，人文环境浓郁作为销售的亮点；南京水榭花庭则因公司曾成功开发方州花园小区，公司品牌在当地口碑很好，出现尚未开盘就有雇人排队买号热销景观。

二、公司经营管理体制及内控制度

（一）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在已设立分子公司的地域内寻找，公司发展部负责在尚未设立分子公司的地域内寻找)；项目的投资决策分别经方案评审委员会及其工作组、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，层级管理相对顺畅，实施执行责任相对明确。同时，可统筹安排各项目资金、人员等，使资源效率最大化。公司现有廊坊、沧州、蚌埠三家分公司，南京和徐州两家全资子公司，随着公司跨区域发展战略的进一步实施，跨地区开发项目会逐渐增多，经营规模亦会快速增大，公司将根据跨地区开发的城市数量和经营规模情况逐步向集团管理模式发展。

（二）跨地区开发业务的风险控制

公司目前已在河北、江苏、安徽等三省五市进行跨地区开展房地产开发业务，

为控制异地经营的分、子公司业务风险，公司已形成了一套较为成熟的跨地域经营管理模式和决策依据，表现在：

1、投资的战略依据

早在 2000 年公司就制定了《五年发展计划和十年发展纲要》的规划，董事会在此基础上制定了更为具体的战略部署：公司开发区域重点定位在经济增长较快的京津冀和长江三角洲地区。用第一个 5 年时间，开发业务完成在该区域内重要城市的战略布点；用第二个 5 年时间，在战略布点的基础上迅速在该区域范围内进行新项目的拓展，使优势项目广泛分布。

2、跨地区经营管理及程序控制

（1）市场调查与项目分类

针对异地开发的决策风险，公司建立了《市场调研与项目分类制度》，细化拟投资项目的分类，最终在最佳时机拿出准确的经济测算及市场风险预测，作为项目投资决策参考的有利依据。调研包括以下三个层次：

①调研城市的经济走势分析

公司发展部负责公司战略区域内宏观经济走势和政府政策的调查与研究，按照以下标准对城市进行分类：一类城市（经济增长趋势好，未来 3 年内收益看好，介入成本低、风险小）、二类城市（目前经济水平高，现在收益看好，介入成本高、风险较大）、三类城市（经济水平不高，收益较差，介入成本很高、风险性难预测）和四类城市（经济较差或者近期前景欠佳或者市场风险极大）。

②调研城市内的区域市场走势分析

公司发展部负责公司尚未进入城市（分子公司市场开发部负责已进入城市）的区域性市场需求的调查与研究，参照对城市的分类标准，将城市内的区域分为一类区域、二类区域、三类区域和四类区域。

③测算区域内政府规划待开发地块的可行性数据

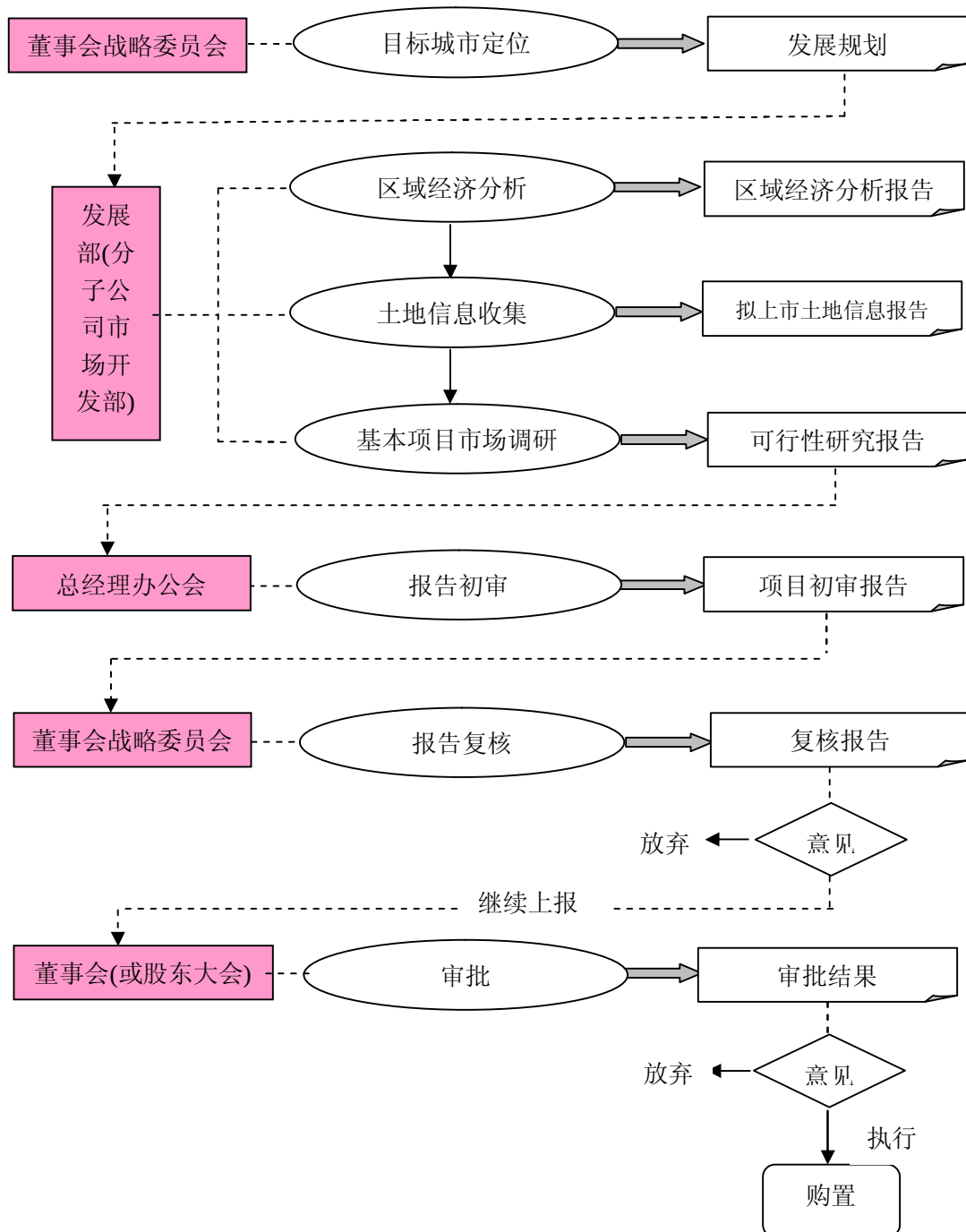
公司发展部（或者分子公司市场开发部）负责公司城市区域内各待开发地块的市场优劣势与成本预测，参照对城市的分类标准，将区域内的地块分为一类地

块、二类地块、三类地块和四类地块。

在调研与分类的基础上，将不同类别的城市、区域、地块用不同的颜色标注在地图上，并根据最新的调查结果定期更新与调整。

（2）投资决策前的风险控制

针对异地开发具体项目的投资决策，公司建立了《项目投资决策制度》，该制度从项目的投资意向书、可行性研究报告，到最终的董事会、股东大会批准投资方案。



①筛选与投资决策

结合公司不同时间资金现状，将多个拟投资地块进行横向比较分析；同时，将拟投资地块与已投资地块进行纵向比较分析，力争将有限的资金投向收益最高，风险最小的地块。

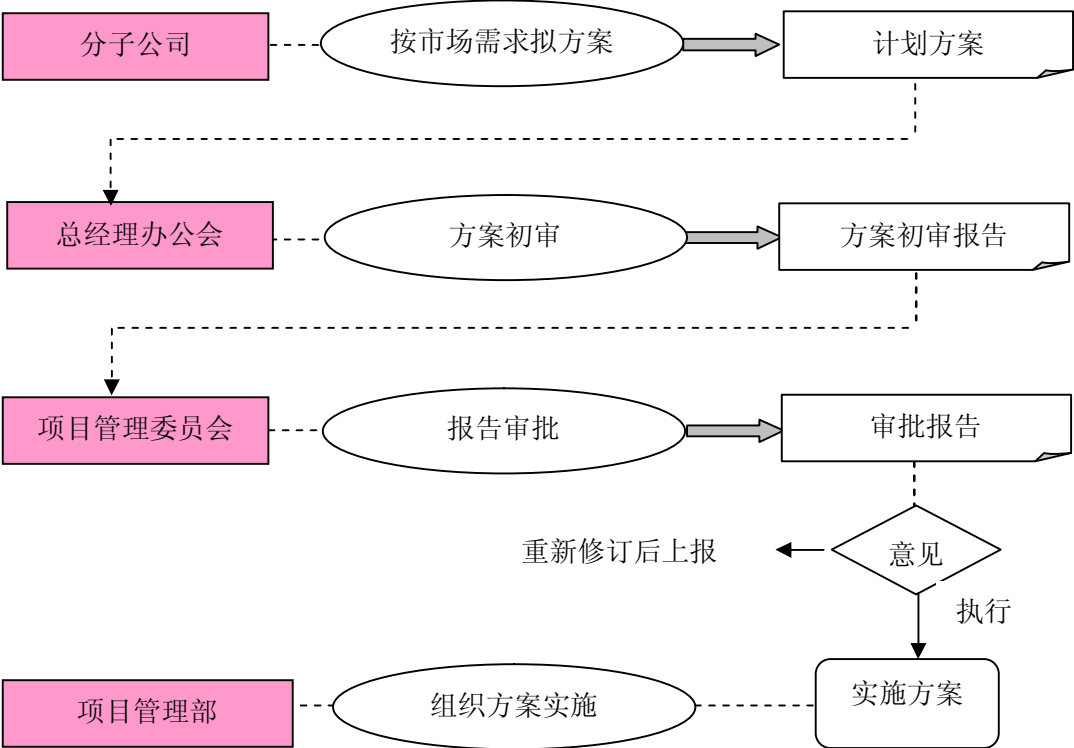
②开发时机的把握

购置地块后，通过项目的营销策划分析，把握最佳的启动时机，争取利润最大化，风险最低化。

(3) 项目开发过程风险控制

项目启动后，项目所属分子公司根据市场调研，深入细化确定产品的市场定位和目标客户，完善设计及施工方案，进一步化解市场偏好风险。

规划、设计方案、销售政策由分子公司制定，总公司组织专业人员调整与审批后，报公司项目方案管理委员会审批，由分子公司下属的项目管理部负责具体执行。



(4) 建立健全约束及激励机制

项目成本及收益执行《项目预算管理制度》。项目预算由总公司经营管理层制定，分子公司及其所属项目管理部负责执行并对成本控制负责，经营收益与成果作为对分子公司及其项目管理部人员奖励的依据。既实现了成本的控制，又体现出用超额收益激励的作用。

(5) 人事与机构管理风险控制

人事管理制度实行委派制与人员的本土化相结合。总公司在项目开发地区设分子公司及其项目管理部，负责项目的具体开发，除分子公司经理、主要财务人员、人事人员、核心技术人员委派外，其余人员实行本土化。既降低了管理成本，又能使管理人员更容易适应当地市场环境。

公司通过上述跨地区经营的决策制度，目前跨地区开发的项目进展良好并保持较好的持续性。

1、跨地区开发的项目进展情况

公司已开发或正在开发的跨地区项目主要位于南京六合、蚌埠、沧州、徐州等地。截止目前，公司跨地区开发项目的基本情况如下表所示：

地区	项目名称	项目状态	占地面积 (万 m ²)	竣工面积 (万 m ²)	动工时期 (年/月)	竣工时期 (年/月)	预计/实际 总投资 (万元)
南京	方州花园	竣工	5.8	10.6	1999/05	2003/09	8,500
	水榭花庭	竣工	2.5	6.4	2004/03	2005/05	11,401
	阿尔卡迪亚一期	在建	10.5	17.5	2005/03	2007/06	30,341
蚌埠	阿尔卡迪亚一期	竣工	8.5	20.9	2004/02	2005/11	38,016
	阿尔卡迪亚二期	在建	17.4	34.5	2005/10	2006/10	58,582
沧州	丽水花庭一期	竣工	4.1	9.3	2003/05	2004/05	15,330
	丽水花庭二期	在建	2.7	6.4	2005/04	2006/06	11,532
徐州	阿尔卡迪亚	在建	12.6	31.8	2006/04	2009/12	101,569

按地区分类公司近三年商品房销售业务收入占总销售收入的比例如下表：

单位：万元

地区分类	2005年度		2004年度		2003年度	
	主营收入	比例	主营收入	比例	主营收入	比例
河北廊坊	72,799.04	60.99%	45,931.13	62.49%	57,077.88	97.29%
河北沧州	7,788.35	6.52%	10,973.51	14.93%	---	---
江苏南京	16,826.64	14.10%	6,489.18	8.83%	1,591.80	2.71%
安徽蚌埠	21,952.86	18.39%	10,109.18	13.75%		
合 计	119,366.89	100%	73,503.00	100%	58,669.68	100%

依上表数据，2003年度、2004年度和2005年度销售收入中廊坊所占比例较大，随着公司跨地区开发规模的扩大，其他地区销售比例陆续提高，表明公司商品房销售已由廊坊逐渐向其他中等城市扩张。

2、跨地区业务开发的持续性

凭借良好的运作及管理模式，经过近几年的发展，公司的跨地区开发业务已经表现出稳步增长的良性持续发展态势，

（1）机构职能对持续性的有利保证

总公司与分子公司均有开拓市场的职能。总公司负责业务未涉及到地区的新市场的开拓；分子公司负责业务已涉及到所在地区的新项目拓展。由于能否寻找到有优势的新项目，新项目能否最终获得总公司的批准与资金支持，决定着分子公司及其成员的收益，所以极大地调动了分子公司拓展市场并保证业务持续发展的积极性。

（2）公司目前跨地区储备的土地较多，为未来跨地区业务持续发展提供了保证。

序号	地块名称	储备面积(m ²)	土地证及合同情况
1	蚌埠阿尔卡迪亚	99,162	已签订合同
2	南京阿尔卡迪亚	270,537	已签订合同
4	南京盛棠苑	77,087	已签订合同
5	徐州地块	125,733	48,000 m ² 土地证已办

6	沧州师专	181,981	土地证已经办理完毕
	合计	754,500	

截止目前，公司跨地区储备土地 75 多万平方米，占公司总土地储备的 66%。按年开发建筑面积 35 万平方米（不含廊坊地区），容积率 2.0 计算，现有跨地区土地储备能够满足本公司 4 年以上业务发展的需要，保证了跨地区项目的持续性。

（三）公司质量控制体系

公司能够由廊坊地区逐渐向南京、蚌埠、沧州、徐州等地进行跨地区项目开发，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达到 100%。

1、公司质量控制体系

本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 1903Q10506R0S。

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

公司对“新技术、新工艺、新材料、新设备”的质量控制办法分设计规划、工程建筑、给排水设计、电器设计等方面。

在设计规划方面，突出建筑的空间造型、平面使用功能、通风、采光、建筑节能；在工程建筑方面，实施多层异行柱框架、中高层中短肢剪力墙，提高结构的抗震、和耐久性能；给排水方面，生活给排水采用新型塑料管材，增强水管的耐久性能和减少水质污染；电器设计方面，使用先进的电器设备，降低客户用电危险，提高住宅的安全与智能化使用效果。

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法律、法规、规章和合同文件，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。

三、公司房地产开发项目的运行情况

（一）对房地产项目的设计单位、设计方案的选择

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。

（二）对施工单位选择和管理

公司采取招标方式选择施工单位，在审查资质的基础上，优先选用通过ISO9000认证的施工企业，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。

（三）对监理单位的选择

根据开发项目地区《建设工程监理管理条例》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。

（四）出租物业管理的模式

公司目前无房屋出租业务。

公司正在开发的锦绣大厦、阿尔卡迪亚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。

第八章 发行人主要房地产项目情况

一、已开发完工项目

（一）南京方州花园小区

南京方州花园位于南京市六合区，方州花园小区共分三期建设，工程于 1999 年 5 月开工，2003 年 9 月全面竣工，总占地面积为 57,770m²，总建筑面积 105,533 m²，由 22 栋 6 层住宅楼组成，总投资 8,500 万元，容积率为 1.8，绿化率为 35%。

1、本项目已取得的资格文件包括：

宁六国用（2000）字第 00647 号《土地使用权证》；六规土 98069、六规土 98026-1、六规土 98026-2、六规土 98026-3、六规土 98026-4、六规土 98026-5 号《建设用地规划许可证》；六建规 99021、六建规 99038、六建规 99041、六建规 2000 字 041、六建规 2001 字 007、六建规 2001 字 019、六建规 2001 字 021、六建规 2003 字 004 号《建设工程规划许可证》；六建施许（2000）045、六建施许（2000）046、六建施许（2000）047、六建施许（2000）048、六建施许（2000）049、六建施许（2001）060、六建施许（2001）067 号、六建施许（2001）068、六建施许（2001）069 号、六建施许（2001）070、六建施许（2001）071 号、六建施许（2003）027、六建施许（2003）028 号《建筑工程施工许可证》；六商房销字第 00006、六商房销字第 00031、六商房销字第 00032 号《商品房销售许可证》。“五证”齐备。

2、经营模式

采取自主经营开发的经营模式。

3、项目位置及土地取得情况

方州花园小区位于南京市六合区城北、方州广场东南侧；公司通过协议出让

方式取得该小区所占土地使用权，并取得该地块的《土地使用权证》。

4、项目施工情况

公司通过邀请招标及议标方式选择此项目的施工单位。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、南京市雄峰建筑安装有限公司、六合县东方建筑安装有限公司、南京市棠邑建筑安装有限公司共同施工建设，不存在分包情况。

荣盛建设为房屋建筑工程施工总承包一级企业，并于 1999 年在廊坊地区率先通过 ISO9002 质量体系认证，2002 年顺利通过了 OSHMS 职业安全健康管理体系和 ISO14000 环境管理体系认证。1999 年该公司被河北省质量技术监督局、河北省经贸委评为“河北省质量效益型先进企业”；2000 年被河北省评为“工程建设质量管理优秀企业”；2002 年被国家工商局评为“全国重合同、守信用”单位；2003 年被评为“2001-2002 年度先进建筑施工企业”。荣盛建设的其他情况详见“第四章发行人基本情况”的相关内容。

南京市第九建筑安装工程有限公司注册资本 1,828.1 万元，法人代表为黄铭龙，该公司现拥有房屋建筑工程施工总承包二级资质，所建工程多次荣获南京市建筑工程“金陵杯”奖。

南京市雄峰建筑安装有限公司注册资本 2,021 万元，法定代表人为汤永超，该公司现拥有房屋建筑工程施工总承包二级资质，所建工程多次荣获南京市建筑工程“金陵杯”奖。

六合县东方建筑安装有限公司注册资本 2,001 万元，法人代表为曹鹏飞，该公司现拥有房屋建筑工程施工总承包二级资质，所建工程多次荣获南京市优良工程奖。

南京市棠邑建筑安装有限公司注册资本 1,673.1 万元，法定代表人为周启明，该公司现拥有房屋建筑工程施工总承包二级资质，所建工程多次荣获南京市优良工程奖。

5、工程质量情况

本项目经南京市六合区建筑安装工程质量监督站验收,合格率为 100%,本项目监理单位为南京六合工程建设监理有限公司,其监理意见为合格。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没有出现大的质量纠纷。

6、项目的销售情况

本项目采用预售与现楼销售相结合的方式;到目前为止,方州花园小区的销售率 100%。

7、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

2001 年 5 月之前,本公司未代房产局向业主收取维修基金;2001 年 5 月至 2002 年 12 月,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;在 2003 年 1 月以后,公司按购房款 2%的标准向业主收取维修基金。该基金存于六合物业专户中,由当地房管局监管,需经业主大会同意后方可使用。

(二) 廊坊群星小区

廊坊群星小区属于廊坊市旧城区改造工程,小区交通便利,配套设施齐全,环境幽雅。群星小区于 2000 年 3 月开工,2002 年 11 月全部竣工,整个项目由星盛园一期、聚星苑、星盛园二期三部分组成,小区内共有 16 栋住宅楼,总占地面积 49,700m²,总建筑面积为 84,414 m²,总投资 10,530 万元,绿化率为 45%。

1、本项目取得的资格文件包括:

廊国用(1999)字第 02386 号、廊国用(2000)字第 00592 号、廊国用(2002)字第 00287 号《土地使用权证》;99(20)号《建设用地规划许可证》;(2000) 06 号、[2001]10 号、[2002]58 号《建设工程规划许可证》;131000S991180101、131000S020280101、131000S00750101 号《建设工程施工许可证》;(廊)房预售证第 068 号、(廊)房预售证第 101 号、(廊)房预售证第 149 号《商品房预售许

可证》。“五证”齐备。目前群星小区的确权工作已经完成，房产证已办理。

2、经营模式

群星小区项目采取自主经营开发的经营模式。

3、项目位置及土地取得情况

群星小区位于廊坊市银河大街以西，群安街8号；公司通过协议出让方式取得星盛园一、二期土地使用权，通过挂牌方式取得聚星苑的土地使用权，并取得该地块的《土地使用权证》。

4、项目施工情况

公司通过邀请招标选择此项目的施工单位。群星小区由荣盛建设承建，不存在分包情况。

5、工程质量情况

群星小区经廊坊市建筑安装工程质量监督站验收，合格率100%；该项目由廊坊金桥工程建设监理有限公司、廊坊开发区鸿基工程监理公司、中油管道监理公司监理，监理意见均为合格。已交付使用的商品房没有出现大的质量纠纷。

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”，在廊坊同行业中首家获此殊荣，并一举夺得“廊坊市十大明星楼盘”称号。

6、项目的销售情况

本项目采用预售与现楼销售相结合的方式。到目前为止，群星小区销售率为100%。

7、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

司按总房款的一定比例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，其中星盛园一期和聚星苑按总房款 1%的标准收取维修基金，星盛园二期按总房款 2%的标准收取维修基金。该基金现暂存于荣盛物业专户中，专户由房产局监管。此基金需经业主大会同意后方可使用。

（三）廊坊锦绣家园小区

廊坊锦绣家园是集住宅、商用、娱乐、休闲于一体的多功能园林式生态小区。整个小区由锦绣家园一期、锦绣家园二期、锦绣家园三期、牡丹苑、荣盛地产大厦、锦绣大厦构成，共有 22 栋楼，其中荣盛地产大厦、锦绣大厦是两栋 18 层高的商住楼，荣盛地产大厦 B 座为本公司的办公区，A、C 两座为商业用房和住宅。小区总占地面积为 78,202m²，总投资 32,000 万元，总建筑面积近 20 万 m²，小区绿化率达到 52%。

1、本项目已取得的资格文件包括：

廊国用（2001）字第 01227 号、廊国用（2001）字第 01196 号、廊国用（2002）字第 00433 号《土地使用权证》；[2001]16 号《建设用地规划规划许可证》；[2001]61 号、补办[2001]61 号、[2002]61 号、[2003]07 号《建设工程规划许可证》；编号为：131000S010500101、131000S020550101、131000S010500101 补《工程建设施工许可证》；编号为：（廊）房预售证第 139 号、（廊）房预售证第 171 号、（廊）房预售证第 175 号、（廊）房预售证第 176 号《商品房预售许可证》。“五证”齐备。

2、经营模式

采取自主经营开发的经营模式。

3、项目位置及土地取得情况

小区位于廊坊市中心广阳道南侧，新开路与和平路之间；小区所占土地均通过招标方式出让取得，公司已取得该地块的《土地使用权证》。

4、项目施工情况

公司通过公开招标方式选择此项目的施工单位。该项目由荣盛建设工程有限公司承建，不存在分包情况。

5、工程质量情况

本项目经廊坊市建筑安装工程质量监督站验收，合格率 100%；本项目监理单位是廊坊金桥工程监理有限公司和廊坊市工程监理有限公司，其监理意见均为合格。已交付使用的商品房没有出现大的质量纠纷。

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”。

6、项目的销售情况

本项目采用销售模式为预售与现楼销售相结合的方式。到目前为止，锦绣家园销售比例为 100%。

7、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，该基金现暂存于荣盛物业专户中，专户由房管局监管。该基金需经业主大会同意后方可使用。

（四）廊坊阿尔卡迪亚一期

廊坊阿尔卡迪亚小区总占地面积为 348,916m²，规划总建筑面积约 600,000m²，预计于 2007 年 8 月全面竣工。小区环境以水为主题，把江南园林的风格与现代化的住宅相结合，“户户见水”、“步步有景”是规划的主导思想，整个小区展现出一派“江南园林，健康人家”的生活场景。小区内有西湖、瘦西湖、二十四桥明月夜等江南园林景观，水系遍及社区内各个角落。整个社区绿化

景观面积是 230,000m²，水景面积 360,000m²，在廊坊市乃至河北省首屈一指。

一期工程已于 2003 年 3 月开工，2004 年 5 月竣工，共有 12 栋 6-11 层住宅楼，总建筑面积 200,477m²，绿化率为 39%，容积率为 2.0。

1、本项目已取得的资格文件包括：

廊国用（2003）字第 04162 号《土地使用权证》；编号为：[2003]2 号《建设用地规划许可证》；编号为：[2003]16 号、[2003]25 号、[2003]35 号、[2003]51 号的《建设工程规划许可证》；编号为：131000S030080101、131000S030080201、131000S0030080301 号的《工程建设施工许可证》；编号为：（廊）房预售证第 183 号、（廊）房预售证第 193 号的《商品房预售许可证》。“五证”齐备。

2、经营模式

采取自主经营开发的经营模式。

3、项目位置及土地取得情况

该项目位于廊坊市北外环北侧，新开路与建设路之间，东与文化艺术中心、北与艺术大道相邻；公司通过拍卖方式取得该小区所占土地使用权，并拥有该地块的《土地使用权证》。

4、施工单位情况

公司通过公开招标方式选择此项目的施工单位，该项目由廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司承建，不存在分包情况。

廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司（简称福斯特）的前身为廊坊建设集团公司，成立于 1996 年 7 月 9 日。设立时取得建设部颁发的建筑业企业资质证书（二级），目前该公司施工资质为房屋建筑工程总承包（二级）。法人代表魏志国，注册资本 3223.9 万元，经营范围：土木工程建筑；设备装饰装修；建筑设计、监理、勘察、岩土。

荣盛建设于 2001 年 12 月 25 日通过股权受让成为该公司参股股东（持股 26.4%）；于 2003 年 3 月 15 日通过股权受让成为该公司控股股东（持股 82.0%），本公司董事耿建富于 2003 年 3 月 15 日通过股权受让成为该公司参股股东（持股 9%）并兼任监事；2003 年 4 月 10 日，荣盛建设、耿建富将其持有的全部股份分别转让给魏志国等自然人，本次转让完成后荣盛建设、耿建富便不再持有该公司股份，耿建富也不在该公司兼职。截至目前，福斯特的股权仍为魏志国等自然人实际持有。

由于发行人近年开发的项目全部采用框架结构，加之政府建设部门组织的工程招标多采用以“技术评分、商务报价评分、信誉及实力评分”三位一体的“综合评分制”，福斯特凭借良好的信誉与过硬的实力，多次在公开招投标过程中中标发行人本地施工工程，中标价格公正、公平、合理。同时，发行人在跨地区开发业务初期，当地建筑施工单位不熟悉发行人的产品定位、风格和造价，福斯特在报价和品质保证上具有一定的优势。因此该公司通过公开招投标过程中中标发行人部分异地建筑工程。通过合作，该公司与发行人已建立了良好的合作关系。

近三年福斯特与发行人发生的工程承包项目对公司财务状况和经营成果的影响

项目	2003 年度	2004 年度	2005 年度
与发行人发生的交易额（元）	94,838,132.00	115,630,772.28	91,233,572.44
占发行人当年同类交易额的比例（%）	25.24	27.29	16.29
占发行人当年开发成本的比例（%）	14.23	14.39	7.16
占发行人当年主营业务成本的比例（%）	23.77	23.44	10.45

通过核查，发行人保荐人（主承销商）认为，发行人股东荣盛建设曾为福斯特的主要股东及控股股东。发行人股东兼董事耿建富曾为福斯特的参股股东兼监事。故福斯特与发行人在一段时期内存在关联关系，这种关联关系主要体现为股权、人事任职方面的关联。但是，福斯特与发行人之间存在关联关系期间并未发生关联交易。自 2003 年 4 月 10 日荣盛建设、耿建富将其持有的福斯特公司股权转让后，目前福斯特公司的股东为与发行人无关联的魏志国等自然人，通过对上述历史沿革和工商登记资料的核查，发行人保荐人（主承销商）认为：福斯特

公司及其股东与发行人之间已不存在关联关系。近三年福斯特公司通过正常的工程招投标程序承接了发行人的廊坊阿尔卡迪亚项目、蚌埠阿尔卡迪亚项目等若干工程施工项目，中标价格公正、公平、合理，属于正常的经营业务关系。

发行人律师通过核查认为：因发行人股东荣盛建设曾为福斯特的主要股东及控股股东、发行人股东兼董事耿建富曾为福斯特的参股股东兼监事，故福斯特公司与发行人在一段时期内存在关联关系，这种关联关系主要体现为股权、人事任职方面的关联。福斯特与发行人在存在关联关系期间并未发生关联交易。荣盛建设、耿建富自 2003 年 4 月将其持有的福斯特股权转出后，福斯特公司与发行人即不存在关联关系。

5、工程质量情况

本项目经廊坊市建筑安装工程质量监督站验收，合格率为 100%；本项目监理单位为廊坊金华工程建设监理有限公司监理，其监理意见为合格。已交付使用的商品房没有出现大的质量纠纷。

2003 年 9 月廊坊阿尔卡迪亚一期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。2004 年 12 月廊坊阿尔卡迪亚项目被国家建设部确定为“国家康居示范工程实施项目”。

6、项目的销售情况

本项目的销售模式为预售与现楼销售相结合的方式。目前销售率为 100%。

7、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，该基金现暂存于荣盛物业专户中，专户由房管局监管。此基金需经业主大会同意后方可使用。

（五）沧州丽水花庭一期

沧州丽水花庭小区位于沧州市新华区繁华地带,占地面积 67,709m²,是沧州市首家成规模小高层住宅小区。一期项目总投资为 14,437 万元,总建筑面积为 92,838m²,共有 9 栋住宅楼,楼层为 6-11 层,项目容积率为 2.3,绿化率为 45%。该项目于 2003 年 5 月开工,2004 年 5 月竣工。

1、本项目已取得的资格文件包括:

本项目已取得的资格文件包括:沧州市国用(2002)字第 106 号《土地使用权证》;编号为:沧规地字[2002]43 号《建设用地规划许可证》;沧规建字[2003]30 号《建设工程规划许可证》;130901502074-0101、130901502074-0201、130901502074-0301、1130901502074-0401、130901502074-0501 号《工程建设施工许可证》;(沧)房预售证第 2003-29 号、(沧)房预售证第 2003-30 号、(沧)房预售证第 2003-31 号、(沧)房预售证第 2003-32 号、(沧)房预售证第 2003-33 号、(沧)房预售证第 2003-34 号、(沧)房预售证第 2003-35 号、(沧)房预售证第 2003-36 号《商品房预售许可证》。“五证”齐备。

2、经营模式

采取自主经营开发的经营模式。

3、项目位置及土地取得情况

沧州丽水花庭小区东依沧州交通大街,南临维明路,距沧州火车站及汽车站 500 米,有多路公交车经过小区,四通八达的交通为居民的出行带来了方便。小区所占土地以拍卖方式出让取得,现公司拥有该地块的《土地使用权证》。

4、施工单位情况

公司通过邀请招标方式选择此项目的施工单位。一期工程由泊头市第一建筑工程公司、沧州市第一建筑安装工程有限公司、沧州市第二建筑工程公司和沧州市第三建筑安装工程有限公司共同施工建设。

泊头市第一建筑工程公司成立于 1953 年 3 月 1 日,注册资本 2,056 万元,

法人代表为王志强。该公司拥有房屋建筑工程施工总承包二级资质，并被泊头市评为“施工安全生产管理先进单位”，被泊头市工商局评为“重合同、守信用企业”，并于 2003 年通过了 ISO9001—2000 标准质量体系认证。

沧州市第一建筑安装工程有限公司成立于 1996 年 11 月，注册资本 2,262 万元，法人代表为张德丰。该公司拥有房屋建筑工程施工总承包二级资质，并曾被中国建设银行河北分行评为“AAA 级信用企业”，河北省工商局评为“重合同、守信用企业”“施工安全生产管理先进单位”，并于 2003 年通过了 ISO9001—2000 标准质量体系认证。

沧州市第二建筑工程公司成立于 1984 年 7 月 24 日，注册资本 2,048 万元，法人代表为刘海亭。该公司拥有房屋建筑工程施工总承包二级资质，并曾被中国建设银行河北分行评为“AAA 级信用企业”，被沧州市评为“施工安全生产管理先进单位”，被沧州市工商局评为“重合同、守信用企业”。

沧州市第三建筑安装工程有限公司成立于 1996 年 1 月，注册资本 2,035 万元，法人代表为徐德海。该公司拥有房屋建筑工程施工总承包二级资质，并被沧州市评为“施工安全生产管理先进单位”，被河北省工商局评为“重合同、守信用企业”“工程质量管理先进单位”，并于 2003 年通过了 ISO9001—2000 标准质量体系认证。

5、工程质量情况

一期项目已经通过沧州建筑安装工程质量监督站验收，合格率为 100%；一期工程的监理单位是廊坊市工程建设监理公司，其监理意见为合格。已交付使用的商品房没有出现大的质量纠纷。

6、项目的销售情况

本项目的销售模式为预售与现楼销售相结合的方式。目前销售率为 99%。

7、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，该基金现暂存于荣盛物业专户中，专户由房管局监管。此基金需经业主大会同意后方可使用。

（六）蚌埠阿尔卡迪亚一期项目

蚌埠阿尔卡迪亚项目是目前本公司建设中的一个项目。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，总占地面积为 401,770m²。

一期项目占地面积约为 84,600m²，规划总建筑面积为 169,400m²，绿化率 47.8%。本项目已取得蚌埠新城综合开发区财经局对该项目的立项批文（蚌新区财[2003]33 号）。

1、本项目已取得的资格证书包括：

本项目已经取得蚌国用（出让）字第 04023 号、第 05146 号《土地使用权证》；2003-16 号、2004-01 号《建设用地规划许可证》；房建字第（2004）004 号、房建字第（2004）003 号、房建字第（2004）015 号、房建字第（2004）019 号、房建字第（2004）021 号、房建字第（2005）039 号《建设工程规划许可证》；编号为 030604032119、030604032120、030604032121、030604032122、030604032123、030604032124、030604032125、030604032126、030604032127、030604032128、030604032010、030604052243、030604052244、030604052245、030604052255、030604052256、030604092283 号的《建设工程施工许可证》；（商品）房销售证第 0248 号、（商品）房销售证第 0281 号、（商品）房销售证第 0247 号、（商品）房销售证第 0249 号、（商品）房销售证第 0231 号、（商品）房销售证第 0227 号、（商品）房销售证第 0228 号、（商品）房销售证第 0284 号《商品房预售许可证》。

2、项目经营模式

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安徽第七建筑安装工程有限公司、蚌埠市中市区建筑安装工程公司、廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司。

安徽第七建筑安装工程有限公司注册资本 6,157.83 万元,法人代表为陆明,该公司现拥有房屋建筑工程施工总承包一级资质,近年来由其所施工的住宅楼多次获得安徽省“用户满意工程”称号,1999 年在全国“安康杯”竞赛中荣获“优胜企业”称号。

蚌埠市中市区建筑安装工程公司注册资本 710 万元,法人代表为刘军,该公司现拥有房屋建筑工程施工总承包三级资质。

4、工程进度情况

蚌埠阿尔卡迪亚一期规划总投资 28,800 万元,已于 2004 年 2 月开工,2005 年 11 月完工。

5、项目销售情况

该项目采取预售及现楼销售相结合的销售方式。到目前为止,销售比例为 89.33%。

（七）南京水榭花庭项目

本公司在南京开发的水榭花庭小区居住环境幽雅、配套设施齐全、交通便利,是理想的生活居住之地。

项目由 10 栋住宅和一栋学生公寓组成,该项目占地面积为 25,085 m²,总建筑面积为 64,532m²,小区容积率为 2.5,绿化率为 41%。现已取得南京沿江工业开发区经济发展局对此项目的立项批文(宁江管经发字[2003]104 号)。

1、本项目已取得的资格文件包括：

本项目已经取得宁六国用（2003）字第 03515 号《土地使用权证》；2003-09-035 号《建设用地规划许可证》；编号为：2003-11-111、2003-12-159、2003-12-142、2003-12-143、2003-12-144、2003-12-145、2003-12-146、2004-02-007、2004-02-008、2004-02-009、2004-02-010、2004-02-011、2004-04-029、2004-04-030、2004-04-031 号、2005-04-032《建设工程规划许可证》；编号为：六建施许（2003）第 090 号、六建施许（2004）第 105 号、六建施许（2004）第 106 号、六建施许（2004）第 114 号、六建施许（2004）第 169 号、六建施许（2004）第 170 号、六建施许（2005）第 12 号《建筑工程施工许可证》；编号为：六商房预字第 03029、03036、[2005]007、[2005]021 号《商品房预售许可证》。“五证”齐备。

2、经营模式

本项目采取自主经营开发模式。

3、项目位置及土地取得情况

南京水榭花庭小区位于南京市六合区沿江工业开发区扬村路杨子二中对面，占地面积为 25,085 平方米；小区所占土地均通过拍卖方式出让取得，公司拥有该地块的《土地使用权证》。

4、项目施工情况

公司通过邀请招标方式选择此项目的施工单位。水榭花庭小区由江苏省苏中建设集团股份有限公司、南京八百建筑安装有限公司、南京永业建筑安装有限公司、南京瓜埠建筑安装工程有限公司、南京恒厦建筑（集团）有限公司共同施工建设。

江苏省苏中建设集团股份有限公司注册资本 3.21 亿元，法定代表人为笕鸿鹄，该公司现拥有房屋建筑工程总承包特级资质，其所建的内蒙古国航大厦工程荣获 2002 年度中国建筑工程鲁班奖、海佳大厦商住楼荣获 2001 年鲁班奖、国联

大厦荣获 2000 年建筑工程鲁班奖。

南京八百建筑安装有限公司注册资本 710 万元，法定代表人为赫相森，该公司现拥有房屋建筑工程施工总承包三级资质，其所建的工程多次获得南京建筑工程“金陵杯”奖。

南京永业建筑安装有限公司注册资本 712 万元，法定代表人为翁本永，该公司现拥有房屋建筑工程施工总承包三级资质，其所建的工程多次获南京市级优良工程称号。

南京瓜埠建筑安装工程有限公司注册资本 602 万元，法定代表人为赵广龙，该公司现拥有房屋建筑工程施工总承包三级资质，其所建的南京大厂永利购物中心获南京市建筑工程“金陵杯”奖。

南京恒厦建筑(集团)有限公司注册资本 3,000 万元，法定代表人为王明湘，该公司现拥有房屋建筑工程施工总承包二级资质，其所建的南京市大厂区扬新路工程被评为 2001 年度优质工程、南京市凤游寺小学获南京市建筑“金陵杯”奖。

5、工程进度情况

小区总投资 10,764 万元，项目已于 2004 年 3 月开工，整个项目于 2005 年 5 月竣工，施工的实际进度与计划进度未出现较大差异。

6、项目销售情况

该项目采取预售及现楼销售相结合的销售方式。到目前为止，该项目销售比例为 98.12%。

二、开发建设中项目

(一) 廊坊阿尔卡迪亚二期项目

廊坊阿尔卡迪亚二期项目位于廊坊阿尔卡迪亚小区内，二期项目占地面积为 104,250m²，建筑面积为 198,087m²，容积率 1.9，绿化率 39%，公司已取得廊坊

市发展和改革委员会对该项目的立项批文（廊发改投资[2004]158号）。

1、本项目已取得的资格证书包括：

廊国用（2003）字第 04161 号、廊国用（2003）字第 04162 号《土地使用权证》；[2003]2 号《建设用地规划许可证》；[2004]16 号《建设工程规划许可证》；131000S030520101 号《建设工程施工许可证》；（廊）房预售证第 215 号《商品房预售许可证》。

2、项目经营模式

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、廊坊市元弘建筑安装工程有限公司、廊坊市海鹏建筑安装工程有限公司四家施工企业共同建设。

4、工程进度情况

该项目总投资 3.35 亿元，于 2004 年 2 月份开工建设，预计于 2006 年 10 月完工交付。

5、项目销售情况

该项目采取预售及现楼销售相结合的销售方式。到目前为止，廊坊阿尔卡迪亚二期项目已经有 21 栋楼开始预售，预售比例为 99.7%。

（二）廊坊阿尔卡迪亚三期项目

廊坊阿尔卡迪亚三期项目位于廊坊阿尔卡迪亚小区内，三期项目建筑面积为 15 万平方米，容积率 1.71。公司已取得廊坊市发展和改革委员会对该项目的立项批文（廊发改投资核[2005]25 号）。

1、本项目已取得的资格证书包括：

廊国用（2003）字第 04161 号、廊国用（2004）第 05803 号《国有土地使用证》；[2003]2 号《建设用地规划许可证》；[2005]50 号《建设工程规划许可证》；131000S050580101、131000S050580201、131000S050580301、131000S050580401、131000S050580501、131000S050580601《建筑工程施工许可证》，（廊）房预售证第 287 号、（廊）房预售证第 292 号《商品房预售许可证》。

2、项目经营模式

采取自主经营开发的经营方式。

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。该项目工程分别由河北省第四建筑公司、荣盛建设工程有限公司、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、廊坊华茂建筑安装工程有限公司、霸州诚信建筑有限公司六家施工企业共同施工建设。

4、工程进度情况

该项目总投资 28,983 万元，于 2005 年 10 月份开工建设，计划于 2006 年 10 月完工交付。

5、项目销售情况

该项目采取预售及现楼销售相结合的销售方式。到目前为止，廊坊阿尔卡迪亚三期项目已经有 7 栋楼开始预售，预售比例为 74.9%。

（三）廊坊锦绣花苑项目

锦绣花苑项目位于廊万路北侧、广阳道南侧，项目建筑面积为 10.64 万 m²。公司已取得廊坊市发展和改革委员会对该项目的立项批文（廊发改投资[2005]27 号）。

1、本项目已取得的资格证书包括

廊国用（2004）第 07476 号《国有土地使用证》；[2005]5 号《建设用地规划许可证》；[2005]7 号、[2005]41 号《建设工程规划许可证》；131000S050070101、131000S050070201、131000S050070301、131000S050070401、131000S050070501、131000S050070601、131000S050070701、131000S050070801、131000S050070901《建筑工程施工许可证》，（廊）房预售证第 263 号、（廊）房预售证第 259 号、（廊）房预售证第 285 号《商品房预售许可证》。

2、项目经营模式

采取自主经营开发的经营方式。

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工程有限公司、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、廊坊大城县建筑有限公司五家施工企业共同施工建设。

4、工程进度情况

该项目总投资 1.99 亿元，于 2005 年 3 月份开工建设， 2006 年 10 月竣工。

5、项目销售情况

该项目采取预售及现楼销售相结合的销售方式。到目前为止，锦绣花苑项目已竣工楼盘预售率 99%。

（四）廊坊馨语星苑项目一期

馨语星苑项目位于光明西道以南，项目占地面积为 5.7 万平米，总建筑面积 92,452.8 平方米，容积率 1.62。绿化率 42.6%。

1、本项目已取得的资格证书包括

廊国用（2006）第 00552 号《国有土地使用证》； [2006]16 号《建设工程规划许可证》。

2、项目经营模式

采取自主经营开发的经营方式。

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工程有限公司、廊坊大城县建筑有限公司两家施工企业共同施工建设。

4、工程进度情况

本项目一期总投资 7,061 万元，已于 2006 年 4 月开工，预计于 2007 年 8 月竣工。

（五）霸州阿尔卡迪亚项目

霸州阿尔卡迪亚项目位于霸州市建设东道北侧，蛇牛河西侧。项目占地面积 14.23 万平方米，建筑面积 21.05 万平方米，容积率 1.496，绿化率 40.5%，已取得霸州市计划局的立项批文分别为：霸计投(2005)17 号，霸计投资核字(2005)2 号。

1、本项目已取得的资格证书包括

《土地使用证》霸国用(2004)字第 04150205 号，霸国用(2003)字第 150161 号；《建设规划用地许可证》编号 2005002；《建设工程规划许可证》编号 2005001 号，增补规划 2006-005 号；《建设工程施工许可证》编号 131081X050050101-131081X0120101, 131081X060040101-131081X060080101；《预售许可证》编号霸房预售证第 051、052、065 号。

2、项目经营模式

采取自主经营开发的经营模式。

3、项目施工情况

本项目通过公开招标方式选择此项目的施工单位，本项目一期工程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、霸州市兴盛建筑工程有限公司、霸州市诚信建筑公司承建、霸州市通达建筑公司；本项目二期工程由廊坊市福斯特建筑工程公司、廊坊市元弘建筑公司、廊坊市宏业建筑公司承建。

4、工程进度情况

本项目总投资约 3.36 亿元，已于 2005 年 3 月开工，预计 2008 年 10 月完工。

5、项目销售情况

该项目采取预售及现楼销售相结合的方式，到目前为止一期销售约 99%，二期目前已开盘楼宇销售约为 72%。

（六）沧州丽水花庭二期项目

沧州丽水花庭二期项目位于沧州市丽水花庭小区内，二期项目占地面积为 2.7 万平米，建筑面积为 64,353 m²，容积率 1.9，绿化率 45%。公司已取得沧州市发展与改革委员会对该项目的立项批文（沧发改投资[2004]548 号）。

1、本项目已取得的资格证书包括：

沧州市国用（2002）字第 106 号《土地使用权证》；沧规地字[2002]43 号《建设用地规划许可证》；沧规建字[2005]5 号《建设工程规划许可证》；130901S04066-0101 号和 130901S04066-0201 号等《建设工程施工许可证》；（沧）房预售证 2005 第 53 号、（沧）房预售证 2005 第 54 号、（沧）房预售证 2005 第 55 号、（沧）房预售证 2005 第 64 号、（沧）房预售证 2005 第 56 号、（沧）房预

售证 2005 第 57 号等《商品房预售许可证》。

2、项目经营模式

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的施工单位。本项目 A 标段由河北省第四建筑工程公司承建，B 标段由河北大元建业集团有限公司承建。

河北省第四建筑工程公司注册资本 11,875.8 万元人民币，法定代表人为贾树国。该公司现拥有房屋建筑工程总承包一级资质。

河北大元建业集团有限公司是一家拥有房屋建筑总承包一级和市政工程总承包一级资质的施工企业。公司拥有注册资本金 6,787 万元，法定代表人为李建国。

4、工程进度情况

本项目总投资 11,532 万元，已于 2005 年 2 月开工，预计于 2006 年 6 月完工。

5、项目销售情况

沧州丽水花庭二期采取预售及现楼销售相结合的销售方式。到目前为止，预售比例为 85.7%。

（七）蚌埠阿尔卡迪亚二期

蚌埠阿尔卡迪亚 A4 地块蓝天城项目位于蚌埠新城区 A4 地块，占地面积为：217,630 平方米（其中学校用地为 44000 平方米），建筑面积为：34.46 万平方米，容积率为：住宅 $\leq$ 2.0（学校另按给定的用地及建筑面积设计），绿化率为：50%，该项目为分批开发项目，现已开发 10 栋楼面积约 102,964 平方米，公司已取得

蚌埠市新城综合开发区财经局立项批复（批复号为蚌新区财（2003）33号）。

1、本项目已取得的资质证书包括：

蚌国用（出让）第 05146 号《土地使用权证》；2004-01《建设用地规划许可证》、房建字第（2005）009 号《建设工程规划许可证》、030006010013—030006010024 号《建设工程施工许可证》；（商品）房预售证第 0284 号《商品房预售许可证》

2、项目经营模式：

采用自主经营开发的经营模式。

3、项目施工情况

公司通过邀请招标方式选择此项目的施工单位，1#楼西侧商业、1#楼、3#楼由蚌埠市第六建筑安装工程有限公司承建，2#楼、4#楼由安徽省第七建筑安装工程有限公司承建，2#楼东侧商业、5#楼由安徽恒祥建筑安装工程有限公司承建，7#楼由宜兴建工建筑有限公司承建，6#楼、8#楼、9#楼、18#楼由廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司承建。

4、工程进度情况

本项目总投资 58,582 万元，已于 2005 年 11 月开工 10 栋楼，预计于 2006 年 8 月完工，其余开工日期待定，计划本地块完工时间 2009 年。

5、项目销售情况

该项目采取预销及现楼相结合的销售方式，到目前为止，蚌埠阿尔卡迪亚二期项目首批 10 栋，已有 7 栋楼开始预售，预售比例为 23.37%。

（八）南京阿尔卡迪亚一期项目

南京阿尔卡迪亚一期项目位于南京六合区，一期项目计划占地 10.5 万平方

米，总建筑面积约 17.5 万平方米，容积率 1.67，绿化率 45%，总投资 31,756 万元。南京阿尔卡迪亚一期于 2005 年 3 月开工，2007 年 6 月竣工。现已取得六合区经济发展局对该期项目的立项批文（六发改投[2005]12 号）。

1、本项目已取得的资格文件包括

本项目已经取得宁六国用（2005）字第 02817 号《国有土地使用权证》；2004-10-017 号《建设用地规划许可证》；编号为：2005-07-071、2005-07-072、2005-07-073、2005-07-074、2005-07-075、2005-07-076、2005-07-077、2005-07-078、2005-07-079、2005-07-080、2005-07-081、2005-07-082、2005-07-083、2005-07-084、2005-07-085、2006-04-039、2005-07-081-1、2006-04-038、2006-04-037、2006-04-036、2006-04-040、2006-04-041 号《建设工程规划许可证》；编号为：六建施许（2005）第 044 号、六建施许（2005）第 035 号、六建施许（2005）第 041 号、六建施许（2005）第 036 号、六建施许（2005）第 037 号、六建施许（2005）第 038 号、六建施许（2006）第 027 号、六建施许（2006）第 030 号、六建施许（2006）第 028 号、六建施许（2006）第 031 号《建筑工程施工许可证》；编号为：六房预[2005]026 号、六房预[2005]029 号、六房预[2006]009 号、六房预[2006]007 号《商品房预售许可证》。“五证”齐备。

2、经营模式

本项目采取自主经营开发模式。

3、项目位置及土地地区的情况

南京阿尔卡迪亚小区位于南京市六合区沿江工业开发区 5#地块，项目总占地面积为 375537.2 m²，该期开发土地面积 105367.4m²；小区所占土地均通过拍卖方式取得，公司拥有该地块的土地使用权。

4、项目施工情况

公司通过邀请招标方式选择此项目的施工单位。阿尔卡迪亚小区由江苏苏

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、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、南京荣沛建筑安装工程有限公司、南京雄峰建筑安装工程有限公司、廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司共同施工建设。

6、项目销售情况

该项目采取预售及现楼销售相结合的销售方式。到目前为止，该项目销售比例为 59.23%。

（九）徐州阿尔卡迪亚项目

徐州阿尔卡迪亚小区拟建设 18 栋住宅、1 栋公寓式酒店以及幼儿园、物业楼等配套设施，该项目占地面积为 12.5 万平米，总建筑面积为 31 万平米，项目分 A 区、B 区，小区容积率为 $A \leq 2.8$ ， $B \leq 2.1$ ；绿化率为 30%。现已取得徐州市发展和改革委员会对此项目的立项批文（徐发改投资[2006]80 号）。

1、本项目已取得的资格文件包括：

本项目已经取得国有土地使用证，《土地使用权证》编号为：徐土国用（2006）字第 09038 号。规划手续正在办理中。

2、经营模式

本项目采取自主经营开发模式。该项目已于 2006 年 4 月开始运作，预计于 2009 年 12 月完工。

本公司自成立以来，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，没有出现未按进度实施的情况。

三、拟开发项目

（一）廊坊十三号地项目

13 号地项目位于爱民道以北、新源水厂北侧，项目占地面积为 8.3 万平方米。该项目预计 2006 年 10 月开工，2008 年 10 月竣工，已经取得廊国用（2006）第 00280 号《国有土地使用证》。

（二）沧州师专项目

沧州师专项目位于沧州市黄河路和经二大街交汇处，占地面积 18.19 万 m²，拟建建筑面积为 45 万 m²，容积率小于 2.5，绿化率不小于 30%。公司已取得沧州市规划局对该项目的项目选址批复（沧规规字 [2006]26 号）以及沧运国用（2006）字第 00311 号、00312 号、00313 号、00314 号、00315 号、00316 号《土地使用权证》；

该项目计划分三期开发，一期开工时间 2006 年 12 月，竣工时间 2008 年 6 月；二期开工时间 2007 年 11 月，竣工时间 2009 年 5 月；三期开工时间 2009 年 2 月，竣工时间 2010 年 7 月。

（三）南京阿尔卡迪亚二期

该项目的二期占地面积约 9.5 万 m²，总建筑面积约 17.2 万 m²，容积率 1.81，绿化率 58.5%。项目由 28 栋住宅和一条商业街组成。预计总投资 3 亿元，该项目将于 2006 年 8 月开工。

（四）南京盛棠苑

该项目位于六合城区的中心地位，环境、交通及配套设施条件都非常优越，是该地区居住的绝佳地块。本公司于 2005 年 10 月 28 日通过公开竞买的方式取得六合区政府地块（土地编号 2005G73）的开发使用权，该地块分为 A、B、C 三个区，目前已完成 B、C 区的规划和审批工作。

目前公司已经签署了《国有土地使用权出让合同》，合同编号为：六土（出）字[2005]第 59 号；取得了编号为：宁规六合用地[2005]0012 号和宁规六合用地[2005]0013 号《建设用地规划许可证》；取得了编号为六发改投[2006]31 号和六

发改投[2006]48 号的立项批文。

四、土地储备情况

目前公司的土地储备面积总量约为 114 万平方米，主要分布如下表所示：

序号	地块名称	储备面积(m ²)	土地证及合同情况
1	蚌埠阿尔卡迪亚	99,162	已签订合同
2	南京阿尔卡迪亚	270,537	已签订合同
3	廊坊阿尔卡迪亚	132,792	土地证已经办理完毕
4	霸州阿尔卡迪亚	80,670	土地证已经办理完毕
5	廊坊锦绣花苑	18,251	土地证已经办理完毕
6	廊坊 13 号地	83,809	土地证已经办理完毕
7	廊坊馨语星苑	57,070	土地证已经办理完毕
8	霸州阳光嘉苑	11,929	土地证已经办理完毕
9	南京盛棠苑	77,087	已签订合同
10	徐州地块	125,733	48,000 m ² 办理土地证
11	沧州师专	181,981	土地证已经办理完毕
	合计	1,139,021	

第九章 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。

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 21.94%、荣盛建设 20% 和盛信天地 80%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近业务的情况。

（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控制荣盛建设；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除本公司、荣盛控股和荣盛建设外还控制盛信天地，盛信天地持有荣盛控股 33.33%的股权，是对荣盛控股有实质影响力的法人。上述企业主要情况及其经营范围详见“第四章发行人基本情况”。

上述企业目前均不从事与本公司及所属公司存在相同或相似业务的情况。

（三）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：

“1、本公司（荣盛控股股份有限公司）目前没有、将来也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。

2、对荣盛控股直接和间接控股的企业，荣盛控股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：

“1、本公司（荣盛建设工程有限公司）在荣盛房地产发展股份公司设立前没有、目前没有、将来也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。

2、对荣盛建设直接和间接控股的企业，荣盛建设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：

“本人在作为荣盛房地产发展股份有限公司主要股东期间，我及我控制的企业、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。”

4、对控股股东有实质影响力的法人的承诺

为避免将来可能与公司发生的同业竞争，盛信天地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（廊坊开发区盛信天地投资有限公司）目前没有、将来也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本公司相同的义务，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。”

二、关联交易

（一）关联方及关联关系

1、不存在控制关系的关联方

关 联 方 名 称		与本公司的关系
荣盛建设工程有限公司		股 东

2、存在控制关系的关联方

关联方名称	企业类型	法定代表人	注册资本	业务范围	所持股份或权益	与本公司关系
荣盛控股股份有限公司	股份有限公司	杨小青	15000万	投资	52.06%	控股股东
廊坊荣盛物业管理有限公司	有限公司	张金海	300万	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	50万	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	100万	设计、施工	100%	全资子公司
南京荣盛置业有限公司	有限公司	谢金永	3000万	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	2000万	房地产开发、销售	100%	全资子公司

3、对控股股东及主要股东有实质影响力的法人或自然人

盛信天地持有本公司的控股股东—荣盛控股 33.33%的股权，是对公司控股股东有实质影响力的法人。

耿建明先生作为荣盛控股、荣盛建设的主要股东及盛信天地的控股股东，是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。

（二）董事、监事、高级管理人员和核心技术人员在关联方单位任职情况

参见“第十章 董事、监事、高级管理人员和核心技术人员”。

（三）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）2003 年荣盛建设为本公司提供建筑安装劳务总计 91,091,072.00 元，占本公司同年同类业务的 24.24%，占同年开发成本及在建工程的 13.67%，其中：

荣盛建设为本公司锦绣家园住宅小区提供土建、给排水、采暖电气部分建筑

安装劳务 42,838,661.00 元、为锦绣家园牡丹苑提供土建、给排水、采暖电气部分建筑安装劳务 32,819,558.00 元。以上两者合计 75,658,219.00 元,占本公司同年同类业务的 20.13%,占同年开发成本及在建工程的 11.36%。该项目现已全部完工。

荣盛建设为本公司承建锦绣大厦、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,竣工时间为 2004 年 10 月 10 日。2003 年度已结算项目工程款为 14,598,695.00 元。该项业务占本公司同年同类业务的 3.89%,占同年开发成本及在建工程的 2.19%。

荣盛建设为本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,2003 年度已结算项目工程款 834,158.00 元。该项业务占本公司同年同类业务的 0.22%,占同年开发成本及在建工程的 0.12%。

上述关联交易的公允性说明:

锦绣家园的工程结算价格为 806.50 元/m²,与其结构形式相近的其他房地产公司开发的小区 804.83 元/m²相比较,处于市场价格的正常区间;

锦绣家园牡丹园 1-5#楼的结算价格为 1,002.17 元/m²,与其结构形式相近的其他房地产公司开发的小区 1,021 元/m²比较,由于楼层高低不同造成单方造价略有差异,但处于市场价格的正常区间。

荣盛地产大厦合同单方造价为 807.72 元/m²,锦绣大厦、荣盛地产大厦 A、C 座合同单方造价为 803 元/m²,与其结构形式相近的其他房地产公司开发的大厦 804.83 元/m²比较,考虑材料调整因素后,处于市场价格正常区间。

(2) 2004 年荣盛建设为本公司提供建筑安装劳务总计 36,233,189.40 元,占本公司同年同类业务的 8.55%,占同年开发成本及在建工程的 4.51%。其中:

荣盛建设为本公司承建锦绣大厦、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。该项业务占本公司同年同类业务的 5.74%,占同年开发成

本及在建工程的 3.03%。

荣盛建设为本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。该项业务占本公司同年同类业务的 0.66%,占同年开发成本及在建工程的 0.35%。

荣盛建设为本公司承建蚌埠阿尔卡迪亚项目中蚌埠市第二中、第一实小分学校工程,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。该项业务占本公司同年同类业务的 2.15%,占同年开发成本及在建工程的 1.13%。

(3) 2005 年荣盛建设为本公司提供建筑安装劳务总计 29,037,731.94 元,占本公司同年同类业务的 5.19%,占同年开发成本及在建工程的 2.28%。其中:

荣盛建设为本公司承建锦绣花苑小区 4、8、10 楼工程,建筑面积约 18278 平方米,合同金额为 11,601,500.00 元,2005 年度实际结算金额为 14,281,921.00 元,计入了开发成本。该项业务占本公司同年同类业务的 2.55%,占同年开发成本及在建工程的 1.12%,目前已全部完工。

荣盛建设为本公司承建锦绣花苑小区 3 楼工程,建筑面积约 6928 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。该项业务占本公司同年同类业务的 0.93%,占同年开发成本及在建工程的 0.41%,目前已全部完工。

荣盛建设为本公司承建廊坊阿尔卡迪亚骏景园 3 楼工程,合同金额为 17,038,801.00 元,2005 年度尚未实际结算,目前该项目未完工。

荣盛建设为本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。该项业务占本公司同年同类业务的 0.25%,占同年开发成本及在建工程的 0.11%,该项目目前未完工。

荣盛建设为本公司承建蚌埠阿尔卡迪亚项目中蚌埠市第二中、第一实小分学

校工程，2005 年度实际结算金额为 7,070,317.84 元，计入了开发成本。该项业务占本公司同年同类业务的 1.26%，占同年开发成本及在建工程的 0.56%，该项目目前已经完工。

荣盛建设为本公司承建荣盛地产大厦 B 座工程，合同价为 8,932,084.00 元，2005 年度实际结算额为 1,070,000.00 元。计入了在建工程。该项业务占本公司同年同类业务的 0.19%，占同年开发成本及在建工程的 0.08%，该项目目前已经完工。

上述关联交易公允性的说明：

锦绣花苑小区一期 4#、8#、10#楼工程结算价格为 1,032.51 元/m²，与其结构形式相近的其他房地产公司开发的小区 1082.40 元/m²相比较，处于市场价格的正常区间；

锦绣花苑小区 3 楼工程结算价为 998.87 元/m²，与其结构形式相近的其他房地产公司开发的小区 992.87 元/m²相比较，处于市场价格的正常区间；

阿尔卡迪亚骏景园 3 楼工程合同单位造价为 1,005 元/m²，与其结构形式相近的其他房地产公司开发的小区 976 元/m²相比较，扣除门窗造型用料不同的价格差异因素外，处于市场价格的正常区间；

廊坊阿尔卡迪亚二期二批外线工程住宅面积单方造价 28 元/m²，接近于其他同类工程 27 元/m²的价格水平。

（上述同类开发小区结算价格数据来源：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》。）

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，关联方为本公司提供担保情况如下：

提供担保单位名称	借款性质	2005.12.31	2004.12.31	2003.12.31
荣盛建设工程有限公司	长期借款	106,200,000.00	140,000,000.00	150,000,000.00
荣盛建设工程有限公司	短期借款	—	10,000,000.00	—

截至 2005 年 12 月 31 日，荣盛建设无偿为公司提供担保 10,620 万元。

3、关联公司往来

往来项目	关联公司（人）名称	经济内容	2005.12.31		2004.12.31		2003.12.31	
			金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	荣盛建设工程有限公司	工程款	12,907,725.51	7.14%	67,664,104.35	35.58%	4,565,281.85	7.00%

上述近三年的关联方应付账款为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。

（四）近三年偶发性的关联交易

1、股权转让

为整合公司资产，2003 年 3 月本公司以荣盛设计 2002 年末经审计的净资产数（100 万元）为依据，以 90 万元从荣盛建设受让其持有的荣盛设计 90%的股权，上述股权转让价款已经于 2003 年 5 月支付。

2、房屋租赁

本公司于 2003 年与荣盛建设工程有限公司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，在报告期内，本公司已支付 2003、2004 年度租金共 36 万元，2005 年 1-5 月租金 75,000.00 元尚未支付。

上述关联交易公允性的说明：同期廊坊开发区物业的平均租金约为 0.47-0.61 元/天/㎡。该宗房屋租赁的关联交易价格位于市价的合理区间内。

（上述平均租金数据来源：廊坊开发区恒盛工程造咨询服务股份有限公司出具的《荣盛房地产发展股份有限公司关联交易审核报告》。）

3、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）2003 年 8 月 27 日，本公司与股东荣盛建设签订《资金往来协议》，资金总额为人民币 1,500 万元，期限为 2003 年 8 月 31 日至 2003 年 9 月 31 日，该借款期内无需支付资金占用费，上述借款于 2003 年 9 月 5 日偿还。

（2）2004 年 2 月 2 日，本公司与股东荣盛建设签订《资金往来协议》资金总额为人民币 500 万元，期限 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 日归还。

（3）2004 年 4 月 15 日，公司与股东荣盛控股股份有限公司签订《资金往来协议》，资金总额为 3,100 万元，期限 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 日全部归还。

（五）近三年关联交易对财务状况和经营成果的影响

发行人发生的经常性关联交易主要是荣盛建设为本公司的开发项目所提供的建筑安装劳务。2003 年、2004 年和 2005 年，关联方为公司提供劳务发生的关联交易占公司主营业务成本的比例分别为 22.84%、7.33%和 3.32%，呈逐年下降的趋势。

关联企业 名称	2005 年				2004 年				2003 年			
	金额	占同类交	占开发成	占主营成	金额	占同类采	占开发成	占主营成	金额	占同类采	占开发成	占主营成
	(万元)	易比例	本比例	本比例	(万元)	购量比例	本比例	本比例	(万元)	购量比例	本比例	本比例
荣盛建设	2,903.77	5.19%	2.28%	3.32%	3,623.32	8.55%	4.51%	7.33%	9,109.11	24.24%	13.67%	22.84%
合计	2,903.77	5.19%	2.28%	3.32%	3,623.32	8.55%	4.51%	7.33%	9,109.11	24.24%	13.67%	22.84%

荣盛建设作为本公司的主要股东，从公司成立初期就与公司有着密切的合作，作为公司多个项目的承包商，熟悉公司的产品定位，风格和造价，在与公司的长期合作过程中，积累了一定的品质信誉，选择荣盛建设有利于保证公司项目开发的质量和工期，并可以有效控制产品成本。根据廊坊开发区恒盛工程造价咨

询服务有限公司对本公司的关联交易的公允性核查意见表明, 建筑工程的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, 荣盛建设与本公司签订的施工合同公平、公正, 遵循了市场公允原则, 不存在重大高于或低于正常交易价格的情况。关联交易的执行程序合法有效, 不存在损害公司其他股东利益的情形, 对公司的经营成果和财务状况不存在不利的影响。

其他关联交易中, 关联方之间资金让渡已经全部清偿并终止, 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; 因而上述关联交易对公司经营业绩没有重大不利影响。

荣盛建设自身拓展业务能力较强, 经营领域广泛、业务构成多样、业务来源不依赖于发行人。近三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 26.92%、16.57%和 10.24%, 呈现下降趋势; 与公司的关联交易平均毛利率为 8.92%, 略低于其近三年平均毛利率 12.74% (因其承接的其他市政工程等项目毛利率相对较高), 与其同期承接的同类工程项目毛利率基本一致; 近三年荣盛建设与发行人关联交易所产生的合计毛利总额 13,948,577 元, 占其同期毛利总额的 13.02%, 关联交易对荣盛建设的利润不构成重大影响。

关联交易对荣盛建设经营业绩影响分析表

单位: 元

项目	2003 年度	2004 年度	2005 年度	小计
主营业务收入	338,434,323.12	218,675,764.55	283,656,429.60	840,766,517.27
产品销售利润	45,083,658.59	32,542,713.09	29,514,944.84	107,141,316.52
毛利率	13.32%	14.88%	10.41%	12.74% (平均)
与发行人关联交易额	91,091,072.00	36,233,189.40	29,037,731.94	156,361,993.34
关联交易占主营收入比	26.92%	16.57%	10.24%	18.60% (平均)
关联交易所产生的利润	9,412,771	2,940,769	1,595,037	13,948,577.00
关联交易毛利率	10.33%	8.12%	5.49%	8.92% (平均)
关联交易利润占总销售毛利润的比例	20.88%	9.04%	5.40%	13.02% (平均)

(以上数据来源于荣盛建设近三年合并报表数据, 未经审计)

（六）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，由现场出席股东大会有表决权过半数的股东决定是否回避。

《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。

《公司章程》第 110 条：董事会有权决定符合以下标准的交易事项：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；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。“交易”、“关联交易”、“关联自然人”和“关联法人”的范围依《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定确定。

2、《关联交易公允决策制度》中有关规定

公司特别制定了《关联交易公允决策制度》，并在 2003 年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”。

关联股东有特殊情况无法回避时，在公司征得有权部门同意后，可以参加表决，公司应当聘请独立财务顾问就该关联交易对全体股东是否公平、合理发表意见，并说明理由、主要假设及考虑因素。公司应当在下次定期报告中披露有关交易的详细资料。上述关联交易须在股东大会审议通过后实施。

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、《独立董事制度》的有关规定

重大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。

独立董事应当对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：

（1）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。

（2）公司的股东、实际控制人及其关联企业对本公司现有或新发生的总额高于公司最近经审计净资产值的 5%或金额在 3,000 万元以上的借款或其他资金往来、对外担保，以及公司是否采取有效措施回收欠款。

（七）发行人近三年关联交易制度的执行情况

公司 2003 年 6 月前无关联交易决策制度，上述关联交易未及时履行相关决策程序。但公司董事会委托廊坊开发区恒盛工程造价咨询服务有限公司对公司 2001—2003 年度、2004-2005 年度关联交易的公允性进行核查并出具意见。廊坊开发区恒盛工程造价咨询服务有限公司于 2004 年 1 月 15 日和 2006 年 1 月 18

日,依据《河北省建筑工程预算定额及相应取费办法》、《江苏省建筑工程预算定额及相应取费办法》和《中华人民共和国招标投标法》,参考了当地同类型建筑工程招标、结算价格资料以及其他必要的相关资料,对公司 2001-2003 年度、2004-2005 年度的建筑劳务关联交易、关联方设计合同、关联方房产租赁进行了审核,分别出具了《荣盛房地产发展股份有限公司关联交易审核报告》。

该审核报告意见:“经审核我们认为:这些建筑工程的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;廊坊开发区荣盛建筑设计有限公司为贵公司提供的设计劳务,其价格处于市场价格的正常区间;贵公司租用荣盛建设工程有限公司房产,其租赁价格处于市场价格的正常区间”。

2003、2005 年度股东大会分别审议通过了《关于公司关联交易情况的议案》,认为:根据廊坊开发区恒盛工程造价咨询服务有限公司的核查结果,上述关联交易符合公司的最大利益,不会损害其他股东的利益。

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:

独立董事一致认为:荣盛房地产发展股份有限公司与荣盛建设工程有限公司签订的《建设工程施工合同》、《房屋租赁合同》等关联交易合同公平、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》、《关联交易公允决策制度》、《独立董事制度》等公司规定,不存在损害公司和其他股东利益的情形。

(八) 减少和规范关联交易的措施

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》中的有关规定,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《关联交易公允决策制度》、《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、关联方对本公司担保。其中关联方对本公司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；建筑安装的关联交易的形成具有其特定的历史原因和行业特点，但其与各关联方是互利互补的，不存在利用关联交易虚增或转移利润的现象；随着股份公司的成立，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，2003 年以来关联交易占同类业务的比重逐年大幅度下降，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。

第十章 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

（一）董事

耿建明先生 中国国籍，现年 44 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 00362 部分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、盛信天地投资有限公司董事长、荣盛建设董事长兼总经理等职务。现任本公司董事长。

刘 山先生 中国国籍，现年 43 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、盛信天地财务负责人、本公司监事会主席。现任本公司董事、总经理。

李喜林先生 中国国籍，现年 32 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，本公司总经理助理、董事会秘书等职务。现任本公司董事、副总经理兼董事会秘书。

金文辉先生 中国国籍，现年 36 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，荣盛控股股份有限公司总裁助理、财务总监。现任荣盛控股股份有限公司副总裁，本公司董事。

鲍丽洁女士 中国国籍，现年 34 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。现任荣盛控股股份有限公司人力资源总监，本公司董事。

耿建富先生 中国国籍，现年 41 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。曾任本公司董事、副总经理兼任廊坊分公司总经理。现任本公司董事、廊坊分公司总经理。

何德旭先生 中国国籍，现年 44 岁，经济学博士，现任中国社会科学院财经经济研究所副所长、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。现任本公司独立董事。

王潍东先生 中国国籍，现年 47 岁，教授，硕士生导师。吉林工学院管理工程系学士、北京工学院工商管理学院硕士毕业。先后任教于吉林工学院管理工程系、北京理工大学工商管理学院。1990 年起至今，历任海南中大国际租赁公司总经理、云南省建信北京办事处主任、北京中博大投资顾问有限责任公司总经理。现任本公司独立董事。

程玉民先生 中国国籍，现年 51 岁，会计学教授。天津财经学院工业管理系毕业。历任廊坊精密工业学校教员、华北航天工业学院管理工程系系主任、华北航天工业学院财会金融系主任。主讲过会计、计算机等多门课程并公开出版过相关著作、论文等十几本（篇），取得了多项部级、省级科技进步奖。1998 年起任《航天财会》杂志社主编，1998 年起任河北省企业家协会专家组成员；1999 年起任廊坊市企业绩效评估专家组组长。现任本公司独立董事。

本公司现有董事会成员 9 名，其中独立董事 3 名，符合中国证监会证监发行字[2003]116 号文的规定。

（二）监事

邹家立先生 中国国籍，现年 43 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法人代表。现任本公司监事会主席兼任荣盛控股公司副总裁、荣盛建设法人代表、总经理。

刘 力先生 中国国籍，现年 49 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。现任本公司廊坊分公司总工程师，本公司监事。

肖春梅女士 中国国籍，现年 32 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。毕业后曾荣盛建设公司会计、主管会计、财务部经理，荣盛控股财务部经理。现任荣盛控股公司审计部经理，本公司监事。

（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 31 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，本公司财务部经理。现任本公司财务负责人。

（四）核心技术人员

黄绎澎 先生 中国国籍，现年 40 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，现任本公司建筑总工程师兼任荣盛设计法人代表。

王振乐 先生 中国国籍，现年 32 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。现任本公司结构工程师、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 41 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。现任本公司结构工程师、荣盛设计产品设计部二所负责人。

高 洁先生 中国国籍，现年 48 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。现任本公司廊坊分公司主任工程师。

(五)董事、监事、高级管理人员的提名和选聘情况

1、2005 年 8 月 10 日第一届十四次董事会会议，同意王鸿飞辞去董事及总经理职务，提名刘山为董事、总经理，并经 2005 年度第一次临时股东大会审议通过；

2、2005 年 12 月 20 日第一届十六次董事会，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 2005 年度第三次临时股东大会审议通过；

3、公司 2005 年度职工代表大会会议，提名选举刘力为公司职工代表出任公司监事。经第一届监事会提名，并经公司 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候选人。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。

4、2006 年 1 月 16 日，发行人 2005 年第二届董事会第一次会议通过《关于提名聘任高级管理人员人选的议案》，提名并聘任李喜林为公司副总经理，提名

并聘任冯全玉为财务负责人。

2006年1月16日，发行人2005年第二届董事会第一次会议通过《关于提名聘任总经理、董事会秘书的议案》，提名聘任刘山为公司总经理。聘任李喜林为董事会秘书。

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

（一）上述人员直接持有本公司股份的情况

1、上述人员现在持股情况

截止目前，本公司董事、监事、高级管理人员、技术负责人、核心技术人员及其家属直接持有本公司股份的情况如下表：

人员姓名	现任本公司职务	直接持股 (万股)	占发行前总股本比例 (%)
耿建明	董事长	6,646.20	20.14
邹家立	监事会主席	495.00	1.50
耿建富	董事、廊坊分公司总经理	356.40	1.08
刘 山	董事、总经理	178.20	0.54

除上表列示情况外，不存在其他个人持股，即以本人名义或以其授权或指示他人代其持有本公司股份的情况；也不存在家属持股，即上述人员的配偶或未满18岁的子女持有本公司股份的情况；有关法人持股，即通过其近亲属能够直接或间接控制的法人持有本公司股份的情况，参见第四章“发行人的基本情况”。

2、上述人员在近三年的持股变动情况

参见第四章“发行人的基本情况”。

3、上述人员在近三年末持股情况

单位：万股

人员姓名	2003 年末		2004 年末		2005 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	2,003.10	18.21	3,004.65	18.21	3,004.65	18.21
邹家立	165.00	1.50	247.50	1.50	247.50	1.50
耿建富	118.80	1.08	178.20	1.08	178.20	1.08
刘 山	59.40	0.54	89.10	0.54	89.10	0.54
合 计	2,346.30	21.33	3,519.45	21.33	3,519.45	21.33

上述人员所持股份未发生任何质押或者冻结。

（二）上述人员持有公司关联企业股份的情况

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 3,290.60 万股的股份,占总股本的 21.94%;持有荣盛建设 1,800 万元的股份,占出资额的 20%;持有盛信天地 8,000 万元的股份,占出资额的 80%。
刘 山	董事、总经理	持有荣盛控股 82 万股的股份,占总股本的 0.55%;持有盛信天地 70 万元的股份,占出资额的 0.70%。
李喜林	董事、副总、董秘	持有荣盛控股 4.6 万股的股份,占总股本的 0.031%
耿建富	董事	持有荣盛控股 649 万股的股份,占总股本的 4.33%;持有荣盛建设 216 万元股份,占出资额的 2.4%;持有盛信天地 460 万元的股份,占出资额的 4.6%。
邹家立	监事会主席	持有荣盛控股 700 万股的股份,占总股本的 4.67%;持有荣盛建设 468 万元的股份,占出资额的 5.2%;持有盛信天地 500 万元的股份,占出资额的 5.0%。
刘 力	监事	持有荣盛控股 15 万股的股份,占总股本的 0.10%
肖春梅	监事	持有荣盛控股 14.2 万股的股份,占总股本的 0.095%
高 洁	核心技术人员	持有荣盛控股 66.3 万股的股份,占总股本的 0.442%

截至本招股说明书签署日，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

(一) 上述人员 2005 年度收入情况

单位：元

姓名	现任本公司职务	2005 年度收入	收入发放单位
耿建明	董事长	180,000	本公司
刘 山	董事、总经理	150,000	本公司
李喜林	董事、副总经理、董事会秘书	100,000	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	100,000	本公司
何德旭	独立董事	40,000	本公司
王建国	独立董事（现已辞去该职务）	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	47,544	荣盛控股
刘 力	监事、廊坊分公司总工程师	72,000	本公司
冯全玉	财务负责人	87,180	本公司
孙建茹*	结构工程师	0	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	50,000	本公司

*孙建茹 2006 年 1 月入职荣盛设计。

公司的独立董事，除公司董事会每年付给每人 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。

(二) 上述人员在关联企业领取报酬的情况

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）上述人员在关联方单位任职的情况

姓 名	在本公司任职	在关联方单位任职
金文辉	董事	荣盛控股副总经理
鲍丽洁	董事	荣盛控股人力资源总监
邹家立	监事会主席	荣盛建设法人代表兼总经理
肖春梅	监事	荣盛控股审计部经理

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

公司董事耿建富先生为公司董事长耿建明先生的弟弟。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。

（三）其他情况

公司董事、监事、高级管理人员均符合法律法规规定的任职资格。

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、2003年第二次临时股东大会审议通过聘任王建国、江小涓、程玉民、王潍东为公司独立董事。

2、2003 年度股东大会审议通过聘任刘力为公司监事，胡美萍因工作原因辞去公司监事。

3、2004 年第二次临时股东大会审议通过聘任何德旭为公司独立董事，江小涓因为工作原因辞去公司独立董事。

4、2005 年度第一次临时股东大会批准王鸿飞先生因身体原因辞去公司董事的议案，刘山先生于该次临时股东大会上当选为公司董事。

5、2005 年第一次临时股东大会审议通过监事任免议案。刘山因为工作调动关系辞去监事（监事会主席）职务，任命金文辉为公司监事（监事会主席）。

6、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。

7、第一届董事会第四次会议审议通过更换财务负责人的议案，陈海轮因工作调动辞去公司财务负责人，由马汉国接任。

8、第一届董事会第十四次会议审议通过更换总经理的议案，王鸿飞因身体原因辞去总经理职务，聘任刘山为公司总经理。

9、第二届董事会第二次会议审议通过更换财务负责人的议案，马汉国因个人原因辞去公司财务负责人，由冯全玉接任。

10、第二届董事会第二次会议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。

（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《劳动合同》，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、高级管理人员与核心技术人员签订借款或担保等其他协议。

第十一章 公司治理结构

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，建立了相互独立、权责明确、相互监督的股东大会、董事会、监事会和经理层，组建了较为规范的公司内部组织机构，制定了《公司章程》及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。

公司于 2003 年度第一次临时股东大会通过了《公司治理细则》，该细则涵盖了董事会、股东大会议事规则、关联交易公允决策制度、董事会各战略委员会实施细则等关系到公司经营管理方方面面的内容；2003 年度第二次临时股东大会通过了聘任独立董事的议案并聘请了四位独立董事；2004 年 2 月 22 日召开的年度股东大会重新修改了《公司章程》、《董事行为准则》、《控股股东行为规范》、《董事、监事及高级管理人员诚信义务的管理办法》、《重大决策的程序和规则》等一系列规范公司运作的规章制度；2004 年第一次临时股东大会、第三次临时股东大会上通过了对《公司章程》、《重大决策程序和规则》的修订案。2005 年度股东大会，再次修订《公司章程》（上市适用版）以及最新的三会议事规则；通过对上述法规的制定和落实，公司逐步健全了符合上市要求的、能够保证中小股东充分行使权力的公司治理结构。

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

（一）股东大会制度的建立健全及运行情况

公司能及时根据最新法律法规要求，按照法定程序审议修改《公司章程》。相应制定了健全的《股东大会议事规则》，且股东大会规范运行。

1、股东权利和义务

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）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；（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。

3、股东大会的议事规则

（1）会议的召开

股东大会分为股东年会和临时股东大会。股东年会每年召开一次，并应于上一个会计年度完结之后的六个月之内举行。召集人将在年度股东大会召开二十日前以本章程规定的方式通知各股东，临时股东大会将于会议召开十五日前以本章程规定的方式通知各股东。发出股东大会通知后，无正当理由，股东大会不应延期或取消，股东大会通知中列明的提案不应取消。一旦出现延期或取消的情形，召集人应当在原定召开日前至少 2 个工作日发布延期通知，延期通知中应说明延期原因并公布延期后的召开日期。

（2）提案的提交与表决

单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东有权向董事会请求召开临时股东大会，并应当以书面形式向董事会提出。董事会应当根据法律、行政法规和《公司章程》的规定，在收到请求后 10 日内提出同意或不同意召开临时股东大会的书面反馈意见。董事会同意召开临时股东大会的，应当在作出董事会决议后的 5 日内发出召开股东大会的通知，通知中对原请求的变更，应当征得相关股东的同意。董事会不同意召开临时股东大会，或者在收到请求后 10 日内未作出反馈的，单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东有权向监事会提议召开临时股东大会，并应当以书面形式向监事会提出请求。监事会同意召开临时股东大会的，应在收到请求 5 日内发出召开股东大会的通知，通知中对原提案的变更，应当征得相关股东的同意。监事会未在规定期限内发出股东大会通知的，视为监事会不召集和主持股东大会，连续 90 日以上单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东可以自行召集和主持。

公司召开股东大会，董事会、监事会以及单独或者合并持有公司 3%以上股份的股东，有权向公司提出提案。单独或合并持有公司 3%以上股份的股东，可以在股东大会召开 10 日前提出临时提案并书面提交召集人。召集人应当在收到

提案后 2 日内发出股东大会补充通知，公告临时提案的内容。除前款规定的情形外，召集人在发出股东大会通知公告后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。股东大会通知中未列明或不符合本议事规则前条规定的提案，股东大会不得进行表决并作出决议。

股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。下列事项由股东大会以特别决议通过：①公司增加或者减少注册资本；②公司的分立、合并、解散和清算；③公司章程的修改；④公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30%的；⑤股权激励计划；⑥法律、行政法规或《公司章程》规定的，以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。

股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东可以依照大会程序向到会股东阐明其观点，但在投票表决时应当回避表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

除累积投票制外，股东大会对所有提案应当逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致股东大会中止或不能作出决议外，股东大会将不会对提案进行搁置或不予表决。股东大会审议提案时，不会对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不得在本次股东大会上进行表决。同一表决权只能选择现场、网络或其他表决方式中的一种。同一表决权出现重复表决的以第一次投票结果为准。股东大会对提案进行表决前，应当推举两名股东代表参加计票和监票。审议事项与股东有利害关系的，相关股东及代理人不得参加计票、监票。股东大会对提案进行表决时，应当由律师、股东代表与监事代表共同负责计票、监票，并当场公布表决结果，决议的表决结果载入会议记录。

除公司处于危机等特殊情况下，非经股东大会以特别决议批准，公司将不与董事、经理和其他高级管理人员以外的人订立将公司全部或者重要业务的管理

交予该人负责的合同。

（3）股东的出席方式

股东可以亲自出席股东大会，也可以委托代理人代为出席和表决。股东应当以书面形式委托代理人，由委托人签署或者由其以书面形式委托的代理人签署；委托人为法人的，应当加盖法人印章或者由其正式委任的代理人签署。

股东应当持股票账户卡、身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明出席股东大会；法人股东的法定代表人出席股东大会时，还应出示能证明其具有法定代表人资格的有效证明；代理人出席股东大会时，还应当出示股东授权委托书和个人有效身份证件。

代理投票授权委托书由委托人授权他人签署的，授权签署的授权书或者其它授权文件应当经过公证。经公证的授权书或者其他授权文件，和投票代理委托书均需备置于公司住所或者会议通知指定的其他地方。委托书应当注明如果股东不作具体指示，股东代理人是否可以按自己的意思表决。在股东大会同时采用多种投票方式的情况下，除非委托人指明投票方式，否则代理人可以任选一种方式行使代理投票权。每一位股东只能委托一人为其代理人。

4、股东大会的运行情况

公司按照公司章程的规定执行，切实保障中小股东的利益。公司自 2003 年 1 月 18 日的创立大会至今，共计召开了 12 次股东大会，其召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录逐步规范，对公司重大关联交易决策、董事、监事和独立董事的选举、公司财务预算、利润分配、《公司章程》的制订和修改、各项法规的健全完善等重大事宜做出了有效决议。

在股东大会对重大关联交易进行表决时，执行关联股东的回避制度，有效地保护了中小股东的利益。

（二） 董事会制度的建立健全及运行情况

发行人制定了《董事会议事规则》，董事会规范运作。公司董事严格按照公司章程和董事会议事规则行使自己的权利。

1、董事会的构成

公司设董事会，董事会向股东大会负责。董事会由九名董事组成，（其中独立董事三人），设董事长一人。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。

2、董事会的职权

- （1）负责召集股东大会，并向大会报告工作；
- （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、回购本公司股份或者合并、分立和解散方案；
- （8）在股东大会授权范围内，决定公司的风险投资、资产抵押及其他担保事项；
- （9）批准项目预算与决算方案；
- （10）决定公司内部管理机构的设置；
- （11）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；

- (12) 制订公司的基本管理制度；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总经理的工作。

董事会处理资产的权限：

- (1) 交易涉及的资产总额（同时存在帐面值和评估值的，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 20%的，且绝对金额不满 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 20%的，且绝对金额不满 5000 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 20%，且绝对金额不满 5000 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 20%，且绝对金额不满 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 3000 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

董事会下设董事会办公室，处理董事会日常事务。董事会秘书兼任董事会办公室负责人，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、保管董事会和董事会办公室印章等事宜。董事会秘书可以指定证券事务代表等有关人员协助其处理日常事务。

董事会会议分为定期会议和临时会议。董事会每年应当至少在上下两个半年度各召开一次定期会议。

有下列情形之一的，董事会应当召开临时会议：

- （1）代表十分之一以上表决权的股东提议时；
- （2）三分之一以上董事联名提议时；
- （3）监事会提议时；
- （4）董事长认为必要时；
- （5）二分之一以上独立董事提议时；
- （6）经理提议时；
- （7）证券监管部门要求召开时；

（8）本公司《公司章程》规定的其他情形

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，由副董事长召集和主持；未设副董事长、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召集和主持。

召开董事会定期会议和临时会议，董事会办公室应当分别提前十日和五日将盖有董事会办公室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。情况紧急，需要尽快召开董事会临时会议的，可以随时通过电话或者其他口头方式发出会议通知，但召集人应当在会议上做出说明。

董事会定期会议的书面会议通知发出后，如果需要变更会议的时间、地点等事项或者增加、变更、取消会议提案的，应当在原定会议召开日之前三日发出书面变更通知，说明情况和新提案的有关内容及相关材料。不足三日的，会议日期应当相应顺延或者取得全体与会董事的书面认可后按原定日期召开。

董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。有关董事拒不出席或者怠于出席会议导致无法满足会议召开的最低人数要求时，董事长和董事会秘书应当及时向监管部门报告。

委托和受托出席董事会会议应当遵循以下原则：

(1) 在审议关联交易事项时，非关联董事不得委托关联董事代为出席；关联董事也不得接受非关联董事的委托；

(2) 独立董事不得委托非独立董事代为出席，非独立董事也不得接受独立董事的委托；

(3) 董事不得在未说明其本人对提案的个人意见和表决意向的情况下全权委托其他董事代为出席，有关董事也不得接受全权委托和授权不明确的委托。

(4) 一名董事不得接受超过两名董事的委托，董事也不得委托已经接受两名其他董事委托的董事代为出席。

董事会会议以现场召开为原则。必要时，在保障董事充分表达意见的前提下，经召集人（主持人）、提议人同意，也可以通过视频、电话、传真或者电子邮件表决等方式召开。董事会会议也可以采取现场与其他方式同时进行的方式召开。非以现场方式召开的，以视频显示在场的董事、在电话会议中发表意见的董事、规定期限内实际收到传真或者电子邮件等有效表决票，或者董事事后提交的曾参加会议的书面确认函等计算出席会议的董事人数。

董事会议表决实行一人一票，以计名和书面方式进行。董事的表决意向分为同意、反对和弃权。与会董事应当从上述意向中选择其一，未做选择或者同时选择两个以上意向的，会议主持人应当要求有关董事重新选择，拒不选择的，视为弃权；中途离开会场不回而未做选择的，视为弃权。

董事会决议的形成：董事会审议通过会议提案并形成相关决议，必须有超过公司全体董事人数之半数的董事对该提案投赞成票。法律、行政法规和本公司《公司章程》规定董事会形成决议应当取得更多董事同意的，从其规定。

董事会根据本公司《公司章程》的规定，在其权限范围内对担保事项作出决议，除公司全体董事过半数同意外，还必须经出席会议的三分之二以上董事的同意。不同决议在内容和含义上出现矛盾的，以时间上后形成的决议为准。

出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：

- (1) 《上海证券交易所股票上市规则》规定董事应当回避的情形；
- (2) 董事本人认为应当回避的情形；
- (3) 本公司《公司章程》规定的因董事与会议提案所涉及的企业有关联关

系而须回避的其他情形。

在董事回避表决的情况下，有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应当将该事项提交股东大会审议。

董事会会议需要就公司利润分配、资本公积金转增股本事项做出决议，但注册会计师尚未出具正式审计报告的，会议首先应当根据注册会计师提供的审计报告草案（除涉及利润分配、资本公积金转增股本之外的其它财务数据均已确定）做出决议，待注册会计师出具正式审计报告后，再就相关事项做出决议。

4、董事会的运行情况

公司自成立至今，共召开了 18 次董事会会议，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的方面，确保了企业的正常经营和持续发展。

（三） 监事会制度的建立健全及运行情况

公司制定了监事会议事规则，监事会规范运行。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。

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 3 名监事组成，其中股东代表 2 名、职工代表 1 名，设召集人 1 名。监事召集人不能履行职权时，由该召集人指定一名监事代行其职权。

2、监事会的职权：

（1）检查公司的财务；

（2）对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督；

(3) 当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；

(4) 提议召开临时股东大会；

(5) 提名董事候选人，列席董事会会议；

监事会行使职权时，必要时可以聘请律师事务所、会计师事务所等专业性机构给予帮助，由此发生的费用由公司承担。

3、 监事会会议的召开

监事会每年至少召开二次会议。会议通知应当在会议召开十日前以书面送达全体监事。

监事会的议事方式为：监事会会议应当由三分之二以上的监事出席方可举行。监事在监事会上均有表决权，任何一位监事所提议案，监事会均应予以审议。

监事会的表决程序为：监事会决议采用举手表决方式，每一监事有一票表决权。监事会决议仅可在获出席会议的三分之二以上监事表决赞成时，方可通过。

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，保存期限为五年。

(四) 独立董事制度的建立健全及运行情况

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、或者其他

与公司存在利害关系的单位或个人的影响。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。凡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,可联名向董事会提出延期召开董事会会议或延期审议该事项,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 公司应提供独立董事履行职责所必须的工作条件。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;

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 独立董事聘请中介机构的费用及其他行使职权时所需费用由公司承担;

⑤ 公司应当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、未予披露的其他利益;

⑥ 公司可以为本公司的董事(包括独立董事)购买责任保险,以降低独立董事正常履行职责可能引致的风险,但应经过股东大会普通决议的批准。

(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,还具有以下特别职权:

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 向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

③ 向董事会提请召开临时股东大会；

④ 提议召开董事会；

⑤ 独立聘请外部审计机构和咨询机构；

⑥ 可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。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）独立董事应当对公司重大事项发表独立意见

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% 的关联交易、高于公司最近经审计净资产值的 5% 或金额在 3,000 万元以上的借款、对外担保或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；

⑤ 独立董事认为可能损害中小股东权益的事项。

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。因此公司董事会做出重大决策前，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，谨慎把握募集资金投资项目、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） 董事会秘书制度及职责

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

公司2003年度第一次临时股东大会同意设立战略委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会。各专门委员会的主要职责如下：

战略委员会：对公司中长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。

审计委员会：（1）提议聘请或更换外部审计机构；（2）监督公司的内部审计制度及其实施；（3）负责内部审计与外部审计之间的沟通；（4）审核公司的财务信息及其披露；（5）审查公司的内部控制制度。

提名委员会、薪酬与考核委员会：（1）研究董事与经理人员考核的标准，进行考核并提出建议；（2）研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案。

二、 发行人最近三年违法违规情况

发行人已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度，自成立至今，发行人及其董事、监事和高级管理人员严格按照公司章程及相关法律法规的规定开展经营，不存在违法违规行为，也不存在被相关主管机关

处罚的情况。

三、发行人最近三年资金占用及对外担保情况

发行人有严格的资金管理制度，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情形。发行人的公司章程中已明确对外担保的审批权限和审议程序，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

四、内控制度的自我评估意见及注册会计师的意见

为维护公司和股东的合法权益，规范公司的组织和行为，强化公司的经营与管理，确保公司资产的安全、完整和经济资源的合理利用，提高会计资料和其他业务资料的完整性和可靠性，实现公司的经营目标和发展战略，公司制订了一系列内部管理和控制制度。

（一）完整性

1、内部控制制度体系完整、层次分明

公司所有内部控制制度分为基本管理制度、部门工作制度、部门职能、岗位职责及房地产业务管理制度五个层次，各层次分别制定相关的制度。基本管理制度包括股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则、总经理工作细则等内部控制规范、财务管理制度、人力资源管理规定等；部门工作制度包括各部门的工作制度；部门职能制度分部门列明了各部门所具有的职能及工作范围；房地产业务管理制度根据公司所从事的行业的特点，对工程鉴证、工程结算、开发项目质量管理、开发项目造价管理等做出了规定。

2、涵盖公司各个管理部门

公司设立了发展部、工程部、营销策划部、证券部、财务部、人力资源部及审计部，本公司内部控制制度包括对所设立的各个部门职能、部门工作制度及各

岗位的职责的具体规定，使每个部室的工作有相应的制度来规范。

3、涉及公司各个决策及管理层次

本公司内部控制制度不仅包括股东大会、董事会及监事会的议事规则、重大投资决策程序与规则、内部控制规范等保证公司决策合法有效的重要制度和规则，还包括公章管理使用制度、办公文件制度等涉及公司日常办公活动的规章。根据公司的业务特点，本公司还对房地产项目开发的前、中、后过程进行控制，制定了工程施工招标投标制度、房地产开发项目质量管理体系、房地产开发项目销售管理制度等业务控制制度，以确保公司业务的顺利进行。

（二）合理性

1、经营管理方面

公司依据《公司法》和公司章程，建立了完善的法人治理结构，并制定了相应的制度以保证经营管理的正常运转。公司制定了对股东大会、董事会及董事长的权限范围，对公司重大的生产经营活动，重大的投资、资产收购与出售、资产抵押或担保的决策程序都有明确的规定。公司还制定了《总经理工作细则》，对总经理权限、总经理工作会议、总经理的经济审批权、签订重大经济合同的权限都做了规定。部门职能及部门工作制度对各部门工作的开展作了具体的规定。这些制度贯彻到企业经营管理的方方面面，保证了公司经营管理活动的顺畅及有效。

2、财会系统方面

公司设立了精干高效的财务部门，设置了财务负责人总管财务工作。公司具有独立、健全的会计机构和素质较高的会计人员，业务分工明确，并实行批准、执行、记录职能分开的内部预防措施。公司按《财务管理制度》的规定进行成本、费用的分类和归集，会计帐簿和信息资料的保管，并按国家的有关规定执行统一的会计政策。公司还单独设立了内部审计部门，定期按计划，有针对性地对公司各个职能部门和分公司、子公司进行内控制度和财务审计。

（三）有效性

公司内部控制制度的宗旨在于促进公司的规范运作，有效防范和化解各种经营风险，促进公司健康稳定发展。围绕这一宗旨和目的，公司制定的内部控制制度以基本管理制度为基础，涵盖了房地产项目市场研发、规划报建、项目开发建设、销售等整个经营过程，涉及到公司生产经营的各个方面，对房地产项目开发的前、中、后环节进行连续控制，并在各主要阶段进行考核评价与奖、惩挂钩，相互配合，相互制约，相互监督。内部控制制度确保公司在发展战略、发展计划及重大投资决策方面不出现大的失误，在每个房地产项目的开发过程中不出现明显的定位失误及管理不当，力争在稳健经营的同时，为股东创造最大价值。

总之，公司在经营管理、组织结构、人事管理、会计系统及程序控制等方面的审批与控制制度能够在公司有效执行贯彻，实现了内部控制制度的完整性、合理性及有效性，同时也保证了会计资料及相关信息的真实、完整、合理。公司管理层认为，通过实践证明，公司的内部控制制度整体来说是有效的、规范的和完善的。

（四）注册会计师的意见

本次发行审计机构深圳大华天诚会计师事务所有限公司为本公司出具了编号为深华（2006）专审字 154 号《内部控制鉴证报告》，认为：“贵公司已按照财政部《内部会计控制规范》标准于 2005 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与会计报表相关的有效的内部控制。”

第十二章 财务会计信息

一、会计报表

1、合并资产负债表

合并资产负债表（资产部分）

单位：元

资产	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	184,026,050.84	51,516,774.55	46,017,812.72
应收票据	200,000.00	-	-
应收账款	55,433,902.78	10,517,993.58	66,877,801.01
其他应收款	23,372,347.84	14,977,216.09	9,978,694.76
预付账款	7,659,659.12	78,815,710.95	37,836,741.10
存货	1,098,473,510.07	802,454,568.22	506,044,773.77
待摊费用	16,512.65	94,228.39	1,863,149.24
流动资产合计	1,369,181,983.30	958,376,491.78	668,618,972.60
长期投资：			
长期股权投资	365,845.18	387,305.62	432,407.40
长期债权投资	-	-	-
长期投资合计	365,845.18	387,305.62	432,407.40
其中：合并价差	365,845.18	387,305.62	432,407.40
其中：股权投资差额	365,845.18	387,305.62	432,407.40
固定资产：			
固定资产原价	35,212,074.94	10,796,348.82	8,371,757.77
减：累计折旧	4,939,307.75	4,123,244.93	2,961,899.31
固定资产净值	30,272,767.19	6,673,103.89	5,409,858.46
减：固定资产减值准备	-	-	-
固定资产净额	30,272,767.19	6,673,103.89	5,409,858.46
工程物资	-	-	-
在建工程	48,792,289.04	12,869,514.68	2,771,463.86
固定资产合计	79,065,056.23	19,542,618.57	8,181,322.32
无形及其他资产：			
无形资产	131,594.16	-	-
长期待摊费用	10,201.70	-	-
无形及递延资产合计	141,795.86		
资产总计	1,448,754,680.57	978,306,415.97	677,232,702.32

合并资产负债表（负债及所有者权益部分）

单位：元

负债及股东权益	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
流动负债：			
短期借款	-	25,000,000.00	70,000,000.00
应付账款	180,790,949.66	190,150,226.16	65,239,857.37
预收账款	135,036,238.50	114,369,251.56	88,188,061.94
应付工资	585,064.99	552,143.08	365,187.86
应付福利费	1,282,090.54	884,302.19	411,760.64
应付股利	-	758,330.19	758,330.19
应交税金	87,038,149.92	43,326,502.93	46,046,675.71
其他应交款	1,357,538.80	910,850.53	852,830.99
其他应付款	78,378,650.74	22,398,592.40	7,235,188.47
预提费用	5,641,022.55	-	1,926.24
一年内到期的长期负债	173,000,000.00	150,000,000.00	30,000,000.00
流动负债合计	663,109,705.70	548,350,199.04	309,099,819.41
长期负债：			
长期借款	345,000,000.00	115,000,000.00	170,000,000.00
长期负债合计	345,000,000.00	115,000,000.00	170,000,000.00
负 债 合 计	1,008,109,705.70	663,350,199.04	479,099,819.41
少数股东权益：			
少数股东权益	1,657,343.63	225,365.32	906,146.47
股东权益：			
股本	165,000,000.00	165,000,000.00	110,000,000.00
资本公积	293,652.19	293,652.19	293,652.19
盈余公积	51,401,266.49	30,710,916.51	13,120,616.64
其中：公益金	17,133,755.51	10,236,972.18	4,373,538.89
未分配利润	222,568,108.96	118,726,282.91	73,812,467.61
其中：拟分配现金股利	13,200,000.00	13,200,000.00	-
累积未弥补子公司亏损	-275,396.40	-	-
股东权益合计	438,987,631.24	314,730,851.61	197,226,736.44
负债及股东权益总计	1,448,754,680.57	978,306,415.97	677,232,702.32

2、母公司资产负债表

母公司资产负债表（资产部分）

单位：元

资产	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
流动资产：			
货币资金	143,870,443.78	42,119,214.40	39,285,778.75
应收票据	200,000.00	-	-
应收账款	50,911,139.30	6,578,386.44	66,708,940.81
其他应收款	23,646,206.74	13,982,617.57	10,320,239.74
预付账款	7,698,490.64	78,878,572.47	37,832,394.10
存货	1,098,342,954.44	802,252,849.14	502,664,979.86
待摊费用	2,403.84	85,432.51	1,848,281.30
流动资产合计	1,324,671,638.74	943,897,072.53	658,660,614.56
长期投资：			
长期股权投资	30,663,006.92	2,916,716.36	5,107,899.40
长期债权投资	-	-	-
长期投资合计	30,663,006.92	2,916,716.36	5,107,899.40
固定资产：			
固定资产原价	32,839,848.53	8,950,493.41	6,276,309.65
减：累计折旧	3,857,403.24	3,487,911.43	2,589,125.69
固定资产净值	28,982,445.29	5,462,581.98	3,687,183.96
减：固定资产减值准备	-	-	-
固定资产净额	28,982,445.29	5,462,581.98	3,687,183.96
工程物资	-	-	-
在建工程	48,792,289.04	12,869,514.68	2,771,463.86
固定资产清理	-	-	-
固定资产合计	77,774,734.33	18,332,096.66	6,458,647.82
无形及其他资产：			
无形资产	123,374.16	-	-
无形及递延资产合计	123,374.16	-	-
资产总计	1,433,232,754.15	965,145,885.55	670,227,161.78

母公司资产负债表（负债及所有者权益部分）

单位：元

负债及股东权益	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	-	25,000,000.00	70,000,000.00
应付票据	-	-	-
应付账款	181,180,267.79	190,660,727.18	64,060,120.13
预收账款	134,123,116.50	114,369,251.56	88,142,286.94
应付工资	402,960.93	190,253.17	186,054.57
应付福利费	1,026,488.60	778,240.67	423,939.74
应付股利	-	758,330.19	758,330.19
应交税金	84,961,328.44	41,506,849.50	45,029,933.94
其他应交款	1,324,556.33	882,860.76	838,475.21
其他应付款	67,446,542.93	11,608,568.89	3,663,956.98
预提费用	5,641,022.55	-	1,926.24
一年内到期的长期负债	173,000,000.00	150,000,000.00	30,000,000.00
流动负债合计	649,106,284.07	535,755,081.92	303,105,023.94
长期负债：			
长期借款	345,000,000.00	115,000,000.00	170,000,000.00
长期负债合计	345,000,000.00	115,000,000.00	170,000,000.00
负 债 合 计	994,106,284.07	650,755,081.92	473,105,023.94
股东权益：			
股本	165,000,000.00	165,000,000.00	110,000,000.00
资本公积	293,652.19	293,652.19	293,652.19
盈余公积	51,401,266.49	30,710,916.51	13,120,616.64
其中：公益金	17,133,755.51	10,236,972.18	4,373,538.89
未分配利润	222,431,551.40	118,386,234.93	73,707,869.01
其中：拟分配现金股利	13,200,000.00	13,200,000.00	
股东权益合计	439,126,470.08	314,390,803.63	197,122,137.84
负债及股东权益总计	1,433,232,754.15	965,145,885.55	670,227,161.78

3、合并利润及利润分配表

单位：元

项 目	2005 年度	2004 年度	2003 年度
一、主营业务收入	1,193,668,882.83	735,030,034.91	586,696,846.61
减：主营业务成本	874,652,821.83	494,121,008.99	398,870,417.04
主营业务税金及附加	68,456,298.95	40,962,059.42	32,531,935.86
二、主营业务利润	250,559,762.05	199,946,966.50	155,294,493.71
加：其他业务利润	1,271,480.61	20,940.58	18,807.00
减：营业费用	10,392,002.35	12,442,744.82	6,944,477.67
管理费用	32,678,020.01	11,503,801.49	13,853,144.62
财务费用	-794,413.24	-283,673.37	-548,287.51
三、营业利润	209,555,633.54	176,305,034.14	135,063,965.93
加：投资收益	-21,460.44	-50,061.57	-18,610.66
补贴收入	-	-	-
营业外收入	276,923.02	369,901.70	107,884.26
减：营业外支出	896,075.66	218,108.77	1,167,675.06
四、利润总额	208,915,020.46	176,406,765.50	133,985,564.47
减：所得税	71,526,262.52	58,930,440.45	46,526,389.22
少数股东损益	-68,021.69	-27,790.12	-24,514.40
未弥补子公司亏损	-275,396.40	-	-
五、净利润	137,732,176.03	117,504,115.17	87,483,689.65
加：年初未分配利润	118,726,282.91	73,812,467.61	38,754,620.09
六、可供分配利润	256,458,458.94	191,316,582.78	126,238,309.74
减：提取法定盈余公积	13,793,566.65	11,726,866.58	8,748,194.21
提取法定公益金	6,896,783.33	5,863,433.29	4,374,097.11
七、可供股东分配的利润	235,768,108.96	173,726,282.91	113,116,018.42
减：应付优先股股利	-	-	-
提取任意盈余公积	-	-	-
应付普通股股利	13,200,000.00	-	653,456.49
转作股本的普通股股利	-	55,000,000.00	38,650,094.32
八、未分配利润	222,568,108.96	118,726,282.91	73,812,467.61

4、母公司利润及利润分配表

单位：元

项 目	2005 年度	2004 年度	2003 年度
一、主营业务收入	1,185,686,995.05	728,608,831.98	583,371,383.68
减：主营业务成本	872,621,257.67	493,203,571.73	398,887,771.28
主营业务税金及附加	67,757,805.43	40,437,318.21	32,245,060.95
二、主营业务利润	245,307,931.95	194,967,942.04	152,238,551.45
加：其他业务利润	350,806.69	14,202.50	-268.00
减：营业费用	5,729,203.94	8,953,522.56	6,086,246.54
管理费用	30,599,796.08	10,191,271.13	11,932,823.54
财务费用	-771,749.47	-263,004.14	-535,599.81
三、营业利润	210,101,488.09	176,100,354.99	134,754,813.18
加：投资收益	-753,709.44	-679,683.04	-26,744.97
营业外收入	269,599.02	361,333.20	107,096.26
减：营业外支出	695,481.57	29,614.70	1,123,955.29
四、利润总额	208,921,896.10	175,752,390.45	133,711,209.18
减：所得税	70,986,229.65	58,483,724.66	46,229,267.04
五、净利润	137,935,666.45	117,268,665.79	87,481,942.14
加：年初未分配利润	118,386,234.93	73,707,869.01	38,651,769.00
六、可供分配利润	256,321,901.38	190,976,534.80	126,133,711.14
减：提取法定盈余公积	13,793,566.65	11,726,866.58	8,748,194.21
提取法定公益金	6,896,783.33	5,863,433.29	4,374,097.11
七、可供股东分配的利润	235,631,551.40	173,386,234.93	113,011,419.82
减：应付普通股股利	13,200,000.00	-	653,456.49
转作股本的普通股股利	-	55,000,000.00	38,650,094.32
八、未分配利润	222,431,551.40	118,386,234.93	73,707,869.01

5、合并现金流量表

单位：元

项 目	2005 年度	2004 年度	2003 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	1,181,066,644.45	822,959,700.35	544,124,433.42
收到的其他与经营活动有关的现金	79,453,537.78	20,926,575.61	7,793,043.35
现金流入小计	1,260,520,182.23	843,886,275.96	551,917,476.77
购买商品、接受劳务支付的现金	1,105,709,096.85	689,606,288.90	640,237,929.05
支付给职工以及为职工支付的现金	14,962,261.81	11,137,943.43	4,982,073.12
支付的各项税费	93,739,958.69	102,918,397.18	55,500,390.83
支付的其他与经营活动有关的现金	81,593,054.38	21,844,547.75	20,848,638.36
现金流出小计	1,296,004,371.73	825,507,177.26	721,569,031.36
经营活动产生的现金流量净额	-35,484,189.50	18,379,098.70	-169,651,554.59
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	
其中：出售子公司所收到的现金	-	850,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	200,300.00	
收到的其它与投资活动有关的现金	-	-	538,378.04
现金流入小计	-	1,050,300.00	538,378.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	8,859,353.70	13,320,504.15	6,679,576.07
投资所支付的现金	-	-	900,000.00
其中：购买子公司所支付的现金	-	-	900,000.00
支付的其它与投资活动有关的现金	-	1,032,522.68	
现金流出小计	8,859,353.70	14,353,026.83	7,579,576.07
投资活动产生的现金流量净额	-8,859,353.70	-13,302,726.83	-7,041,198.03
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	1,500,000.00	-	
其中：子公司吸收少数股东权益投资收到现金	1,500,000.00	-	
借款所收到的现金	403,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
现金流入小计	404,500,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
偿还债务所支付的现金	175,000,000.00	180,000,000.00	10,000,000.00
分配股利利润或偿还利息所支付的现金	52,647,180.51	19,577,410.04	13,473,430.51
现金流出小计	227,647,180.51	199,577,410.04	23,473,430.51
筹资活动产生的现金流量净额	176,852,819.49	422,589.96	176,526,569.49
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	

五、现金及现金等价物净增加额	132,509,276.29	5,498,961.83	-166,183.13
----------------	----------------	--------------	-------------

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2005 年度	2004 年度	2003 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	1,172,950,348.08	819,034,047.30	540,672,109.94
收到的其他与经营活动有关的现金	81,090,816.27	12,982,880.67	3,642,682.77
现金流入小计	1,254,041,164.35	832,016,927.97	544,314,792.71
购买商品、接受劳务支付的现金	1,105,383,358.21	688,880,540.78	638,080,376.71
支付给职工以及为职工支付的现金	9,150,602.33	7,166,992.17	3,466,356.91
支付的各项税费	92,646,158.95	102,780,836.04	55,478,417.80
支付的其他与经营活动有关的现金	83,660,807.97	18,664,865.55	19,826,074.65
现金流出小计	1,290,840,927.46	817,493,234.54	716,851,226.07
经营活动产生的现金流量净额	-36,799,763.11	14,523,693.43	-172,536,433.36
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	
其中：出售子公司所收到的现金	-	750,000.00	
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所支付的现金	8,301,827.00	12,862,847.74	5,903,174.67
投资所支付的现金	28,500,000.00	-	3,400,000.00
其中：购买子公司所支付的现金	28,500,000.00	-	3,400,000.00
现金流出小计	36,801,827.00	12,862,847.74	9,303,174.67
投资活动产生的现金流量净额	-36,801,827.00	-12,112,847.74	-9,303,174.67
三、筹资活动产生的现金流量			
借款所收到的现金	403,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
现金流入小计	403,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
偿还债务所支付的现金	175,000,000.00	180,000,000.00	10,000,000.00
分配股利利润或偿还利息所支付的现金	52,647,180.51	19,577,410.04	13,473,430.51
现金流出小计	227,647,180.51	199,577,410.04	23,473,430.51
筹资活动产生的现金流量净额	175,352,819.49	422,589.96	176,526,569.49
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	
五、现金及现金等价物净增加额	101,751,229.38	2,833,435.65	-5,313,038.54

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 2005 年 12 月 31 日、2004 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日的合并和公司资产负债表, 2005 年度、2004 年度、2003 年度的合并和公司利润及利润分配表, 以及 2005 年度、2004 年度 2003 年度的合并和公司现金流量表进行了审计。注册会计师出具了标准无保留意见的审计报告[深华(2006)股审字 012 号]。审计意见摘录如下:

“我们认为, 上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定, 在所有重大方面公允反映了贵公司 2005 年 12 月 31 日、2004 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日的财务状况, 2005 年度、2004 年度、2003 年度的经营成果及 2005 年度、2004 年度、2003 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和合并会计报表的编制方法

公司 2002 年 1 月 1 日前执行《房地产开发企业会计制度》, 之后执行《企业会计制度》及其补充规定。所载财务会计信息已按《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定统一厘定, 以增强财务数据的前后可比性。

合并会计报表以母公司、纳入合并范围的子公司会计报表和其他相关资料为依据, 按照《合并会计报表暂行规定》及其他有关规定编制而成。子公司主要会计政策按照母公司统一选用的会计政策厘定, 合并报表范围内各公司间的重大交易和资金往来等, 在合并时抵销。

(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	注册资本 (万元)	经营范围	实际投资额 (万元)	直接持 股比例	间接持 股比例	合并期间
荣盛物业	300	物业管理	285.00	95%	—	2001.03—2005.12
六合物业	50	物业管理	45.50		91%	2001.03—2005.12
荣盛设计	100	设计、施工	90.00	90%	—	2003.06—2005.12
方州农贸	150	组织交易、服务、销售	78.00	52%	—	2002.06—2004.03
荣盛园林	100	园林设计、施工	100.00	80%	20%	2002.11—2004.03
南京荣盛置业	3,000	房地产开发与经营	2,850.00	95%		2005.12-2005.12

2005年12月新纳入合并范围的南京荣盛置业有限公司由公司与自然入谢金永于2005年12月共同投资设立，公司出资2,850万元，投资比例为95%。2005年12月纳入合并范围。

其他公司股权演变情况详见第四章发行人基本情况之“二、发行人历史沿革及经历的改制重组情况”的有关内容。

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、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，在购买时所发生的支出列入“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；

(2) 公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施为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、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

长期股权投资按照取得时的初始投资成本入账，对持股在 50%以上的控股子公司和持股在 20%以上（含 20%）的非控股联营或合营公司按权益法核算。持股 20%以下的联营或合营企业按成本法核算。

1、长期股权投资的初始计量

本公司对持有被投资公司有表决权资本总额 20%以下，或持有被投资公司有表决权资本总额的 20%或以上，但不具有重大影响时，按成本法核算；对持有被投资公司有表决权资本总额的 20%或以上，或不足 20%但有重大影响时，采用权益法核算；对持有被投资公司有表决权资本总额 50%以上，或不超过 50%但具有实际控制权的子公司按权益法核算并合并会计报表。

2、收益确认方法

采用成本法核算的，在被投资公司宣告发放现金股利时确认投资收益；采用权益法核算的，在每个会计期末按分享或分担的被投资公司实现的净利润或净亏损的份额，确认投资收益或投资损失，并调整长期股权投资的账面价值。

3、长期投资减值准备

年末本公司对长期投资进行逐项检查，如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，按其可收回金额低于账面价值的差额单项计提长期投资减值准备。

（四）固定资产的计价、折旧和减值准备核算

本公司将使用期限在一年以上的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及

其他与生产经营有关的设备、器具、工具；不属于生产经营主要设备的，单位价值在 2000 元以上并且使用年限在二年以上的资产归入固定资产。

1、固定资产的计量

固定资产按取得时的实际成本计价

2、固定资产折旧计量方法、使用寿命、预计净残值和折旧率

固定资产折旧按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值后采用直线法平均计算。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

期末，对固定资产进行逐项检查，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，按单项预计可收回金额，并按其与账面价值的差额在年度终了计提固定资产减值准备。对存在下列情况之一的固定资产，全额计提减值准备：

长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已经无转让价值的固定资产；

由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；

虽然尚可使用，但使用后产生大量不合格产品的固定资产；

已遭毁损，以致于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；

实质上已经不能再给企业带来经济利益的固定资产；

已全额计提固定资产减值准备的固定资产，不再计提折旧。

（五）其他主要资产的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

公司的坏账核算采用备抵法，坏账准备按期（年）末应收款项（包括应收账款和其他应收款）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因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回；②因债务人逾期未履行偿债义务超过三年仍然不能收回的应收款项。

2、在建工程减值准备

期（年）末，由于停建并且预计在未来三年内不会重新开工的，无论是性能上还是技术上已经落后的，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。

（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。按照至当期末止购建固定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。

本公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前计入开发成本，在开发产品完工之后，计入当期损益。列入开发成本的借款利息按各项目平均资金占用额及平均借款成本分摊。

（七）报告期会计政策估计的变更情况

报告期内发行人无会计政策和会计估计的变更。

五、最近一年收购兼并情况

发行人最近一年无收购兼并情况。

六、经注册会计师核验的非经常性损益明细表

单位：万元

非经常性损益项目(收益+,损失-)	2005 年度	2004 年度	2003 年度
扣除日常资产减值后营业外收支	-51.92	18.32	-105.21
股权投资差额摊销	-2.15	-4.50	-1.86
处置长期股权投资损失		-0.50	---
以前年度已经计提坏账准备转回		286.24	---
处置固定资产净损失	-9.99	-3.14	-0.77
小计	-64.06	296.42	-107.84
减：所得税影响数	-21.14	99.80	-18.47
非经常性损益净额	-42.92	196.62	-89.37
扣除非经常性损益后的净利润	13,816.14	11,553.80	8,837.74

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。

七、最近一期末主要固定资产类别、折旧年限、原价、净值

截至 2005 年 12 月 31 日公司主要固定资产如下：

单位：元

项目	原值	累计折旧	净值	折扣年限	残值	年折扣率
房屋及建筑物	22,336,800.31	609,978.92	21,726,821.39	20	5%	4.75%

通用设备	3,556,130.10	1,415,077.92	2,141,052.18	5	5%	19%
专用设备	344,720.00	173,992.18	170,727.82	5	5%	19%
运输设备	8,843,733.53	2,670,006.25	6,173,727.28	5	5%	19%
其他设备	130,691.00	70,252.48	60,438.52	5	5%	19%
合 计	35,212,074.94	4,939,307.75	30,272,767.19			

发行人固定资产中房屋及建筑物主要为 2005 年竣工验收转入固定资产的荣盛地产大厦 B 座楼房。

八、最近一期末对外投资情况

截至 2005 年 12 月 31 日，公司对外投资为公司投资下表所列子公司形成的股权投资差额。

单位：元

被投资单位	初始金额	形成原因	摊销期限	2005/01/01	本期摊销额	摊余价值
廊坊荣盛物业管理有限公司	214,603.87	追加投资形成	10 年	182,413.30	21,460.44	160,952.86
六合县荣盛物业管理有限公司	236,414.19	受让股权形成	10 年	204,892.32	—	204,892.32
小 计				387,305.62	21,460.44	365,845.18

九、最近一期无形资产情况

类别	原始金额	2004.12.31	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	2005.12.31	剩余摊销年限
计算机软件	161,460.00	—	161,460.00	29,865.84	29,865.84	131,594.16	19个月
合 计	161,460.00	—	161,460.00	29,865.84	29,865.84	131,594.16	

公司最近一期末无形资产余额为 13.16 万元，为 2005 年购买计算机软件所致。

十、最近一期末的主要债项

1、应付账款

截至 2005 年 12 月 31 日，公司应付账款余额为 18,079.09 万元，其中应付

关联方一荣盛建设工程有限公司的金额为 1,290.77 万元，占应付账款余额的 7.14%。

单位：元

账 龄	金 额	占总额比例
一年以内	93,685,060.92	51.82%
一年以上至二年以内	79,819,166.91	44.15%
二年以上至三年以内	6,371,493.44	3.52%
三年以上至五年以内	915,228.39	0.51%
合 计	180,790,949.66	100.00%

2、预收账款

截至 2005 年 12 月 31 日，公司预收账款较期初余额增加了 20,666,986.94 元，增加了 18.07%，主要为本期预售楼盘未达到收入确认条件所致。

单位：元

账 龄	金 额	占总额比例
一年以内	135,036,238.50	100.00%
合 计	135,036,238.50	100.00%

3、其他应付款

截至 2005 年 12 月 31 日，公司其他应付款的余额为 7,837.87 万元，较 2004 年末增加 5,598.01 万元，主要为公司应付房屋管理局的契税增加所致。

单位：元

账 龄	金 额	占总额比例
一年以内	60,821,498.99	77.60%
一年以上至二年以内	13,737,099.24	17.53%
二年以上至三年以内	3,810,802.51	4.86%
三年以上	9,250.00	0.01%
合 计	78,378,650.74	100.00%

4、一年内到期的长期负债

单位：元

借款类型	2005.12.31	备 注
抵押借款		
中国农业银行廊坊开发区支行	60,000,000.00	其中 4000 万元以廊坊阿尔卡迪亚 B 区地块土地使用权进行抵押，同时由荣盛建设工程有限公司提供保证。剩余 2000 万元以廊坊市文化艺术西侧的证号为廊国用(2004)字第 05803 号的土地使用权进行抵押。
中国银行广阳道支行	15,000,000.00	以廊坊阿尔卡迪亚 C 区地块土地使用权进行抵押，同时由荣盛建设工程有限公司提供保证。
中国工商银行廊坊开发区支行	20,000,000.00	以拥有的廊坊市房权证字第 C4278 号房屋产权进行抵押。
中国建设银行廊坊分行住房城建支行	48,000,000.00	以廊坊市文化艺术西侧的廊万路北、广阳道南证号为廊国用(2004)字第 07476 号的土地使用权进行抵押。
中国工商银行蚌埠分行	30,000,000.00	以蚌埠阿尔卡迪亚 A2 地块土地使用权进行抵押。
合 计	173,000,000.00	

5、长期借款

单位：元

借款类型	2005.12.31	备 注
保证借款		
中国农业银行廊坊开发区支行	11,200,000.00	由荣盛建设工程公司提供保证。
小计	11,200,000.00	
抵押借款		
中国工商银行廊坊开发区支行	45,000,000.00	以拥有的霸州市化肥厂地块的土地使用权及地上房屋产权进行抵押。
中国工商银行廊坊开发区支行	30,000,000.00	以拥有的廊坊市房权证字第 C4278 号房屋产权进行抵押。
中国农业银行廊坊开发区支行	8,800,000.00	以位于廊坊市文化艺术西侧的证号为廊国用(2004)字第 05803 号的土地使用权进行抵押。
中国建设银行廊坊分行住房城建支行	80,000,000.00	拥有的廊坊阿尔卡迪亚 A 区地块的土地使用权进行抵押。
中国工商银行沧州市南门里支行	40,000,000.00	以拥有的安徽省蚌埠市的阿尔卡迪亚地块的土地使用权进行抵押。
中国工商银行蚌埠分行	30,000,000.00	以蚌埠阿尔卡迪亚 A2 地块土地使用权进行抵押。
中国农业银行沧州市运河支行	40,000,000.00	以沧州丽水花庭地块土地使用权进行抵押，同时由荣盛建设工程有限公司提供保证。

借款类型	2005.12.31	备 注
中国农业银行南京市大厂支行	60,000,000.00	以六合区江北大道东南侧 5 号街区地块土地使用权进行抵押。
小计	333,800,000.00	
合 计	345,000,000.00	

十一、所有者权益变动表

1、股本

单位：万元

股东名称	2005/12/31	2004/12/31	2003/12/31
荣盛控股	8,589.90	8,589.90	5,726.60
荣盛建设	3,755.40	3,755.40	2,503.60
耿建明	3,004.65	3,004.65	2,003.10
王鸿飞	265.65	265.65	177.10
邹家立	247.50	247.50	165.00
耿建富	178.20	178.20	118.80
曹西峰	122.10	122.10	81.40
谢金永	105.60	105.60	70.40
刘山	89.10	89.10	59.40
赵亚新	89.10	89.10	59.40
唐心雄	52.80	52.80	35.20
合计	16,500.00	16,500.00	11,000.00

公司股本变动情况详见第四章发行人基本情况之“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

项目	2005/12/31	2004/12/31	2003/12/31
拨款转入	90,000.00	90,000.00	90,000.00

股权投资准备	203,652.19	203,652.19	203,652.19
合计	293,652.19	293,652.19	293,652.19

1、拨款转入，系 2003 年公司收到廊坊开发区财政局拨入科技三项费 9 万元。

2、股权投资准备，系公司 2003 年 6 月受让廊坊开发区荣盛建筑设计有限公司 90%股权，占其净资产数额超出股权受让价格所致。

3、盈余公积

公司近三年盈余公积明细如下：

单位：万元

项目	2005/12/31	2004/12/31	2003/12/31
法定盈余公积	3,426.75	2,047.39	874.71
法定公益金	1,713.38	1,023.70	437.35
合计	5,140.13	3,071.09	1,312.06

4、未分配利润

公司近三年利润分配情况如下表所示：

单位：万元

项 目	2005/12/31	2004/12/31	2003/12/31
期初数	11,872.63	7,381.25	3,875.46
加：本期净利润	13,773.22	11,750.41	8,748.37
减：提取法定盈余公积	1,379.36	1,172.69	874.82
提取法定公益金	689.68	586.34	437.41
应付普通股股利	1,320.00		65.34
转作股本的普通股		5,500.00	3,865.01
期末数	22,256.81	11,872.63	7,381.25

十二、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	2005 年度	2004 年度	2003 年度
经营活动产生的现金流量净额	-3,548.42	1,837.91	-16,965.16
投资活动产生的现金流量净额	-885.94	-1,330.27	-704.12
筹资活动产生的现金流量净额	17,685.28	42.26	17,652.66
现金及现金等价物净增加额	13,250.93	549.90	-16.62

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。

十三、报告期内会计报表附注中或有事项、期后事项和其他重要事项

1、或有事项

截止 2005 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 64,379.17 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，因此该项担保对公司的财务状况无重大影响。

2、期后事项

根据 2006 年 4 月 13 日董事会决议，按 2005 年末总股本 16500 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 16,500 万元、分派现金股利 1,320 万元，剩余滚存未分配利润及自 2006 年 1 月 1 日至公司首次公开发行股票前的利润由发行后新老股东共享。

3、其他重要事项

2003 年 6 月 18 日，公司与北京中科印刷有限公司（以下简称甲方）签订《生产区土地置换协议书》，约定由甲方通过协议方式向公司转让位于北京市通州区

杨庄 1 号院地块（通州项目地块），土地面积为 67,075.09 平方米，合同总价为人民币 10,000 万元。截至 2004 年 12 月 31 日止，公司已按约定支付 2,500 万元。2005 年 12 月 6 日，公司与甲方签订关于终止执行《生产区土地置换协议书》，约定甲方 2006 年底前返还 2,500 万元，并对公司进行适当补偿（经济补偿金额及方式经双方友好协商确定）。截止 2005 年 12 月 31 日，甲方已按协议的规定返还 1,500 万元。

十四、发行人主要财务指标

项 目	2005 年	2004 年	2003 年
流动比率	2.06	1.74	2.16
速动比率	0.41	0.30	0.53
资产负债率(%)（母公司口径）	69.36%	67.74%	70.59%
应收账款周转率（次）	36.20	18.99	13.30
存货周转率（次）	0.92	0.76	1.09
息税折旧摊销前利润（万元）	25,330.15	20,010.74	15,042.09
利息保障倍数	6.42	10.22	11.16
每股经营活动的现金流量(元/股)	-0.22	0.11	-1.54
每股净现金流量(元/股)	0.80	0.03	-0.002
每股收益（全面摊薄）(元/股)	0.83	0.71	0.80
每股收益（加权平均）(元/股)	0.83	0.71	0.80
净资产收益率（全面摊薄）（%）	31.37	37.33	44.36
净资产收益率（加权平均）（%）	35.91	45.90	57.09
无形资产占净资产比例(%)	0.03	---	---

十五、发行人盈利预测披露情况

发行人未制作盈利预测报告。

十六、资产评估情况

公司成立以来进行过二次评估。第一次是以 2004 年 6 月 30 日为基准日，聘

请北京中企华资产评估有限责任公司对本公司的存货，按照中国证监会关于《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的特别规定〉》文的要求对公司存货进行了资产评估，该次评估未进行账务调整。

为给投资者提供本公司存货资产的价值参考，公司按照中国证监会要求，再次聘请北京中企华资产评估有限责任公司以 2005 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，不进行帐务调整。

北京中企华资产评估有限责任公司于 2006 年 5 月 29 日出具的《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 2006 第 093 号）中确认公司“在评估基准日 2005 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 1,096,888,243.42 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 1,096,888,243.42 元；评估后资产价值为 1,366,766,499.65 元；评估增值额 269,878,256.23 元，增值率 24.60%。”增值较大的原因主要有（1）部分用地取得时间较早，当时地价水平较低；（2）评估结果中包含部分开发产品和开发成本应获得的利润。

十七、验资报告

验资情况详见第四章发行人基本情况之“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”的有关内容。

第十三章 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

报告期内公司主要资产结构如下：

单位：万元

项目	2005年12月31日		2004年12月31日		2003年12月31日	
	金额	占资产总额比例	金额	占资产总额比例	金额	占资产总额比例
流动资产	136,918.20	94.51%	95,837.65	97.96%	66,861.90	98.73%
其中：货币资金	18,402.61	12.70%	5,151.68	5.27%	4,601.78	6.79%
应收账款	5,543.39	3.83%	1,051.80	1.08%	6,687.78	9.88%
存货	109,847.35	75.82%	80,245.46	82.02%	50,604.48	74.72%
长期投资	36.59	0.03%	38.73	0.04%	43.24	0.06%
固定资产	7,906.51	5.46%	1,954.26	2.00%	818.13	1.21%
无形资产	13.16	0.01%				
资产总计	144,875.47	100.00%	97,830.64	100.00%	67,723.27	100.00%

截止2005年12月31日，公司总资产144,875.47万元，流动资产136,918.20万元，占资产总额的94.51%，其中货币资金18,402.61万元，反映出公司产品销售良好且具有较强现金支付能力；应收账款净额5,543.39万元，较上年增加4,491.59万元，主要为公司销售规模加大，应收账款余额亦大幅增加所致；存货109,847.35万元，较上年增长36.89%，其原因是2005年公司新增徐州地块和蚌埠阿尔卡迪亚地块及公司加大产品开发规模所致，作为房地产企业，公司存货中土地数量增加表明公司竞争实力进一步提高。公司固定资产在资产总额中所占比例较小，符合房地产经营特点。

2005 年末公司及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 (%)	固定资产占总资产比例 (%)
000002	万科 A	90.42	67.82	0.99
600383	金地集团	93.47	76.41	2.51
600325	华发股份	95.55	68.17	0.29
600376	天鸿宝业	89.22	56.26	0.37
600533	栖霞建设	98.12	79.49	0.95
600684	珠江实业	92.73	59.12	0.75
600322	天房发展	90.85	78.44	4.00
000006	深振业	73.05	50.00	4.10
000029	深深房	80.16	72.85	8.91
000608	阳光股份	82.90	61.14	0.24
	平均	88.65	66.97	2.31
	荣盛发展	94.51	75.82	5.46

(数据来源: wind 资讯)

通过上述比较可以看出, 同比上市公司具有流动资产、存货占总资产比例大、固定资产占总资产比例小的特点, 公司资产结构状况与同比上市公司基本一致。但公司流动资产、存货、固定资产占总资产的比例高于同比上市公司平均水平。表明公司资产流动性较强, 固定资产所占比例高的原因是公司 2005 年新增荣盛地产大厦转入固定资产所致。

公司管理层认为, 公司土地储备足以保证公司未来4年发展需求, 公司资产总体质量良好, 流动资产变现能力强, 不存在存货大量积压现象。根据公司目前业务现状及货币资金余额可以满足公司日常经营活动需求, 在未来的3年内公司不存在支付能力影响公司经营的可能。

2、主要资产减值准备计提情况

单位：元

项目	2005/12/31	2004/12/31	2003/12/31
坏账准备合计	8,640,346.02	4,671,057.22	7,533,476.94
其中：应收账款	4,927,485.06	1,574,168.55	5,413,348.15
其他应收款	3,712,860.96	3,096,888.67	2,120,128.79

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。

2005 年末公司存货不存在成本高于可变现净值情况，无需计提存货跌价准备；公司长期投资 2005 年末可收回金额不存在低于账面价值情况，本期无需计提长期股权投资减值准备；公司 2005 年末固定资产、在建工程未出现可变现净值低于账面成本情况，无需计提减值准备。

管理层认为，公司制定了稳健的会计估计，资产减值计提充分、合理，公司未来不会因资产突发减值导致财务风险。

（二）偿债能力分析

1、负债结构分析

公司债务以流动负债为主，公司流动负债主要由应付账款、预收账款和其他应付款及一年内到期的长期借款构成。

截至2005年12月31日，公司流动负债为66,310.97万元，占负债总额的65.78%，流动负债占负债总额的比重同比下降20.42%；应付账款余额为18,079.09万元，较上年下降4.92%，预收账款13,503.62万元，较上年增加18.07%，表明公司开发房屋销售状况良好；公司的流动负债结构与其经营特点较为吻合。长期负债同比增长了200%，主要系公司2005年调整了长短期负债结构，调减了部分短期借款、并增加长期借款所致。公司2005年和2004年负债结构如下：

项目	2005/12/31	占负债 总额比重	2004/12/31	占负债 总额比重
流动负债	66,310.97	65.78%	54,835.02	82.66%
其中：应付账款	18,079.09	17.93%	19,015.02	28.67%
预收账款	13,503.62	13.39%	11,436.93	17.24%
应交税金	8,703.81	8.63%	4,332.65	6.53%
其他应付款	7,837.87	7.77%	2,239.86	3.38%
一年内到期长期负债	17,300.00	17.16%	15,000.00	22.61%
长期负债	34,500.00	34.22%	11,500.00	17.34%
负债合计	100,810.97	100.00%	66,335.02	100.00%

2、财务指标分析

项 目	2005 年	2004 年	2003 年
流动比率	2.06	1.74	2.16
速动比率	0.41	0.30	0.53
资产负债率(%)（母公司口径）	69.36%	67.74%	70.59%
息税折旧摊销前利润（万元）	25,330.15	20,010.74	15,042.09
利息保障倍数	6.42	10.22	11.16

（1）偿债能力指标分析

① 流动比率、速动比率分析

公司近三年流动比率稳定，三年平均为 1.99，表明公司短期偿债能力较强；公司速动比率相对较低，在公司商品房销售良好的情况下，速动比率低，表明公司持续开发能力强，竞争能力亦强。

② 资产负债率分析

随着公司项目开发规模的扩大和土地储备量的增加，公司 2005 年末开发成本较 2004 年末增长 77.01%，开发产品较 2004 年增长 54.51%，2004 年末开发成本较 2003 年增长 103.73%，开发产品较 2003 年末增长 286.72%，由此造成公司银行借款亦由 2003 年末的 27,000 万元上升到 2005 年末的 51,800 万元。因此，

仅依靠自有资金及部分预收账款已经不能满足公司快速发展对资金的需求，在目前融资渠道较为单一的情况下，公司主要通过增加银行借款来保障经营快速增长对资金需求，造成公司近期资产负债率较高。

公司银行借款较大、资产负债率较高对经营的影响集中在以下几个方面：

A、公司银行借款为公司项目开发规模的扩大提供了有力的资金支持。由于公司历年来收益率均高于同期公司银行借款利息率，通过利用财务杠杆，提高公司的获利能力。

B、公司较大金额的银行借款提高了项目的开发成本。

公司各项目开发成本中财务费用所占比例估算表

单位：元

项目	贷款金额	贷款利息	成本	贷款利息占成本比例
蚌埠阿尔卡迪亚	110,000,000.00	18,323,522.26	427,618,909.59	4.29%
南京阿尔卡迪亚一期	60,000,000.00	640,000.00	152,506,992.96	0.42%
沧州丽水花庭	70,000,000.00	5,855,430.00	170,468,784.05	3.43%
霸州阿尔卡迪亚	45,000,000.00	1,296,000.00	103,687,988.19	1.25%
廊坊阿尔卡迪亚	233,000,000.00	18,101,522.26	694,617,621.32	2.61%
合计	518,000,000.00	26,114,952.26	854,282,674.79	3.06%

由于公司银行借款带来各项目成本增加占项目总成本的比例平均为 3.06%，对公司各项目的销售不构成重大影响。

C、由于公司银行借款数额较大，资产负债率较高，造成公司偿还债务的风险。

公司建立资金计划管理体系，从公司总体规划出发，合理调配使用资金，严格控制偿债风险，根据自身盈利能力、资金周转情况和外部融资环境适度调节公司的负债结构。

公司从未发生过银行贷款违约和不能偿付到期债务的情况，并取得了各银行的大力支持。同时公司将通过上市融资、银行借贷、金融创新等多种方式扩大公司融资渠道。

2005 年末公司及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	1.83	0.46	60.98	81.15
600383	金地集团	2.03	0.37	53.71	85.83
600325	华发股份	2.23	0.64	68.92	62.15
600376	天鸿宝业	1.72	0.64	71.91	72.21
600533	栖霞建设	1.55	0.29	75.59	83.59
600684	珠江实业	6.45	2.39	28.02	51.28
600322	天房发展	1.83	0.25	57.26	86.52
000006	深振业	1.74	0.62	55.76	75.11
000029	深深房	1.65	0.45	54.44	89.48
000608	阳光股份	1.94	0.51	63.39	67.49
	平均	2.30	0.66	59.00	75.48
	荣盛发展	2.06	0.41	69.36	65.78

(数据来源: wind 资讯)

上表可看出，同比上市公司具有流动比率高，速动比率低特点，公司 2005 年流动比率、速动比率与同比上市公司平均水平基本一致。但公司 2005 年资产负债率高于同比上市公司平均水平，主要系公司在加大项目开发规模和增加土地储备时资金运用较多所致。

③ 息税折旧摊销前利润分析

公司 2005 年息税折旧摊销前利润为 25,330.15 万元，且最近三年持续以超过 26% 的幅度增加，表明尽管公司银行贷款大幅增加，但公司经营获得的利润总额高于公司同期应支付的贷款利息，表明公司经营状况良好，业务规模发展迅速。

④ 利息保障倍数分析

公司利息保障倍数 2003 年、2004 年、2005 年分别为 11.16、10.22 和 6.42，

保持了较高水平，2005 年较 2004 年大幅下降的主要原因为公司 2005 年贷款规模较上年大幅增加导致利息支付总额相应增加所致；虽然公司 2005 年利息保障倍数较上年下降幅度较大，但公司 2005 年利润总额较上年增加 18.43%，表明公司开发项目获得经营收益高于公司银行贷款利息。

（2）经营活动净现金流量分析

单位：万元

项 目	2005 年度	2004 年度	2003 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	118,106.66	82,295.97	54,412.44
收到的其他与经营活动有关的现金	7,945.35	2,092.66	779.30
购买商品、接受劳务支付的现金	110,570.91	68,960.63	64,023.79
支付的其他与生产经营活动有关的现金	19,029.53	13,590.09	8,133.11
经营活动产生的现金流量净额	-3,548.42	1,837.91	-16,965.16

2005 年度、2004 年度和 2003 年度公司销售商品、提供劳务收到的现金占主营业务收入的比率分别为 98.94%、112.95%和 92.74%，表明公司主营业务收入销售现金实现率较高，公司商品房市场销售状况良好，主营业务收入的实现是流动性最强的货币资金，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 2005 年、2004 年及 2003 年经营活动产生的现金流量净额分别为：-3,548.42 万元、1,837.91 万元和 -16,965.16 万元；公司最近三年经营活动净现金流量为负值及余额不高的主要原因是公司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：

单位：万元

2005 年		2004 年		2003 年	
项目	金额	项目	金额	项目	金额
徐州土地	16,950.00	沧州土地	2,130.00	廊坊阿尔卡迪亚	6,800.00
沧州土地	1,629.00	蚌埠阿尔卡迪亚	3,651.23	南京水榭花庭	1,929.70
廊坊 13 号地	3,830.00	廊坊阿尔卡迪亚	8,498.00	北京通州项目	2,500.00
廊坊 5 号地	4,240.00	霸州土地款	1,000.00	蚌埠阿尔卡迪亚	12,000.00
蚌埠阿尔卡迪亚	10,500.00	廊坊锦绣花苑	6,400.00	河北霸州项目	1,582.5

南京水榭花庭	500.00				
南京阿尔卡迪亚	5,000.00				
六合土地	2,626.50				
合计	45,275.50		21,679.23		22,882.50

2005 年末公司及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	84,343.91	0.23
600383	金地集团	-116,811.37	-1.75
600325	华发股份	27,801.32	1.07
600376	天鸿宝业	-84,902.99	-4.90
600533	栖霞建设	-2,002.64	-0.10
600684	珠江实业	424.15	0.02
600322	天房发展	-14,850.29	-0.35
000006	深振业	27,466.69	1.08
000029	深深房	26,627.10	0.26
000608	阳光股份	9,650.30	0.33
	平均	-4,225.38	-0.41
	荣盛发展	-3,548.42	-0.22

(数据来源: wind 资讯)

由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。通过上表分析可知, 同比上市公司经营现金流量净额为负值较为普遍, 公司 2005 年度经营活动产生的现金流量净额高于同比上市公司平均值, 每股经营现金净流量亦高于同比上市平均值。

根据对公司流动比率、速动比率、息税折旧摊销前利润总额、利息保障倍数现金流量分析, 同时根据公司最近三年的盈利能力和目前良好的市场销售状况分析, 公司管理层认为 2006 年收益率将高于同期公司银行借款利息率, 不存在无法偿还债务的风险, 近期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	2005 年度	2004 年度	2003 年度
应收账款周转率（次）	36.20	18.99	13.30
存货周转率（次）	0.92	0.76	1.09

2005 年、2004 年、2003 年公司应收账款周转率为 36.20、18.99 和 13.30；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。

2005 年、2004 年、2003 年公司存货周转率分别为 0.92、0.76 和 1.09，2005 年公司存货周转率为同比上市公司平均值的 2.36 倍。公司 2005 年存货周转率高于同比上市公司平均值的原因是公司的战略定位为具有一定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，由于战略定位为中等城市，因此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具有产品性价比高，能够满足开发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。

2005 年公司与同比上市公司存货周转率比较

证券代码	证券简称	存货周转率
000002	万科 A	0.54
600383	金地集团	0.38
600325	华发股份	0.27
600376	天鸿宝业	0.28
600533	栖霞建设	0.31
600684	珠江实业	0.26
600322	天房发展	0.17
000006	深振业	0.80
000029	深深房	0.52
000608	阳光股份	0.40
	平均	0.39
	荣盛发展	0.92

(数据来源: wind 资讯)

二、盈利能力分析

(一) 公司最近三年主营业务收入构成及比例

1、公司最近三年主营业务收入构成及比例

单位: 万元

项目	2005年度		2004年度		2003年度	
	主营收入	比例	主营收入	比例	主营收入	比例
商品房销售	118,568.70	99.33%	72,860.88	99.12%	58,337.14	99.43%
物业管理	798.19	0.67%	637.33	0.87%	326.84	0.56%
其他			4.79	0.01%	5.70	0.01%
合 计	119,366.89	100%	73,503.00	100%	58,669.68	100%

在公司主营业务收入中,商品房销售收入是最主要的业务收入来源,近三年来占主营业务收入的平均比例达 99.29%,且持续稳定。公司经营业绩的大幅增长,提高了公司在本行业中的竞争实力,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良好条件。

物业管理费占主营业务收入比例较低,主要系公司为了促销,物业管理费以较低价收取所致;随着开发项目增多,公司管理小区数量、规模扩大,所占比例将会逐步提高。

2、最近三年不同地区主营业务收入及比例

2003 年度、2004 年度及 2005 年度,公司商品房销售地区为廊坊、南京、沧州、蚌埠,各地区商品房销售业务收入占总销售收入的比例如下表:

单位: 万元

地区分类	2005年度		2004年度		2003年度	
	主营收入	比例	主营收入	比例	主营收入	比例
河北廊坊	72,799.04	60.99%	45,931.13	62.49%	57,077.88	97.29%
河北沧州	7,788.35	6.52%	10,973.51	14.93%	---	---
江苏南京	16,826.64	14.10%	6,489.18	8.83%	1,591.80	2.71%

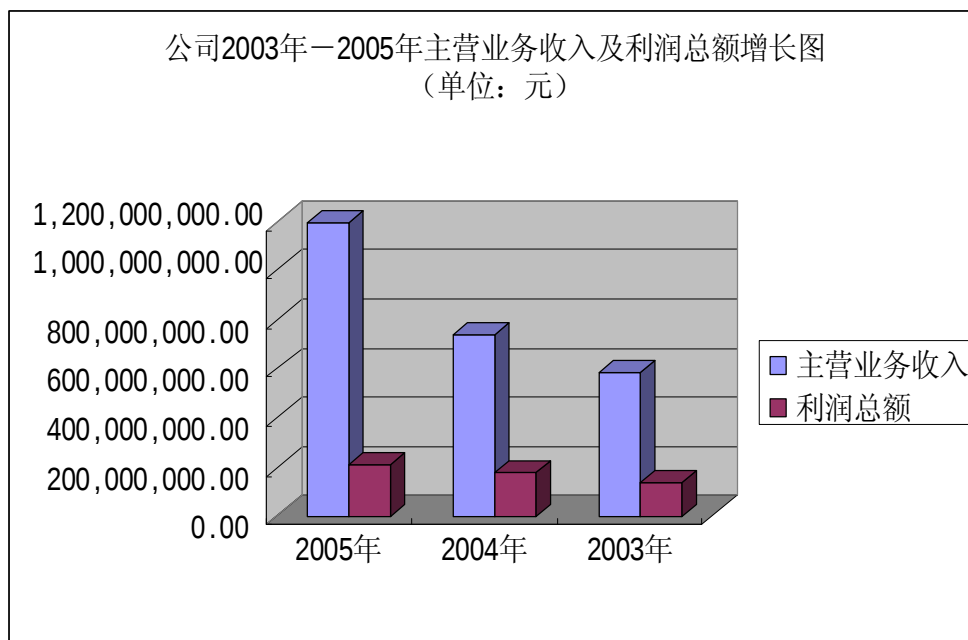
安徽蚌埠	21,952.86	18.39%	10,109.18	13.75%		
合 计	119,366.89	100%	73,503.00	100%	58,669.68	100%

依上表数据，2003 年度、2004 年度和 2005 年度销售收入中廊坊所占比例较大，随着公司跨地区开发规模的扩大，其他地区销售比例陆续提高，表明公司商品房销售已由廊坊逐渐向其他中等规模城市扩张。

（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、公司最近三年利润主要来源

公司最近三年利润的主要来源为房地产开发销售，2005 年度、2004 年度及 2003 年度公司利润总额分别为 20,891.50 万元、17,640.68 万元和 13,398.56 万元，最近三年公司主营业务收入及利润总额增长示意图：



2、可能影响公司盈利能力连续性和稳定性的主要因素

（1）跨地区项目开发

公司主营业务收入主要来源于房地产开发销售，主营业务的单一可能导致公

司盈利能力出现不连续和不稳定。为了规避公司主营业务单一状况，公司将盈利模式定位为跨地区在中等城市进行项目开发。

根据公司最近三年不同地区主营业务收入及比例可知，公司最近三年主营业务收入的来源已经由 2003 年主要限于廊坊地区向南京六合、安徽蚌埠、河北沧州等中等城市延伸，而且来自于这些中等城市的主营业务收入比例也在逐渐上升，来自这些地区盈利逐渐增加。

公司跨地区项目开发情况详见第五章业务和技术“三、主要开发项目所处地区的市场分析”的有关内容。

（2）应收账款管理

截至 2005 年 12 月 31 日，公司应收账款账面余额为 6,036.14 万元，较上年同期增加 399.18%，2005 年公司应收账款的大幅增加原因是公司商品房销售增加，已办理入住手续且符合收入确认条件，但购房者尚未办理完按揭贷款手续导致应收购房者款项大幅增加。

公司 2005 年末应收账款的构成及坏账准备计提情况如下表：

单位：元

账 龄	金 额	占总额比例	坏账准备 计提比例	坏账准备
一年以内	52,836,670.15	87.54%	5%	2,641,833.51
一年以上至二年以内	3,841,125.90	6.36%	10%	384,112.59
二年以上至三年以内	1,867,234.70	3.09%	30%	560,170.41
三年以上至五年以内	949,977.09	1.57%	50%	474,988.55
五年以上	866,380.00	1.44%	100%	866,380.00
合 计	60,361,387.84	100.00%		4,927,485.06

根据上表可知，公司一年以内应收账款余额为 5,283.67 万元，占应收账款余额的 87.54%，另外，公司已充分估计了应收账款发生坏账的可能性，根据应收账款账龄分别计提了坏账准备，因此，公司应收账款发生坏账不会发生影响公司持续经营和稳定性的情况。

(3) 期间费用管理

最近三年公司期间费用占主营业务收入的比例如下表：

单位：万元

项目	2005 年度		2004 年度		2003 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业费用	1,039.20	0.88%	1,244.27	1.71%	694.45	1.19%
管理费用	3,267.80	2.76%	1,150.38	1.58%	1,385.31	2.37%
财务费用	-79.44	-0.07%	-28.37	-0.04%	-54.83	-0.09%
期间费用合计	4,227.56	3.57%	2,366.28	3.25%	2,024.93	3.47%

最近三年，公司主营业务收入及利润总额逐年上升，但公司各项费用控制有力，不会对公司盈利能力稳定性产生直接影响。

2005 年度同比上市公司期间费用与公司期间费用比较

证券代码	证券简称	期间费用率(%)
000002	万科 A	9.49
600383	金地集团	11.79
600325	华发股份	12.45
600376	天鸿宝业	9.37
600533	栖霞建设	6.65
600684	珠江实业	15.96
600322	天房发展	21.46
000006	深振业	14.44
000029	深深房	13.95
000608	阳光股份	8.26
	平均	12.38
	荣盛发展	3.57

(数据来源：wind 资讯)

最近三年，公司期间费用占主营业务收入的比例维持在较低水平且基本稳定，公司 2005 年度期间费用占主营业务收入的比例仅为 3.57%，明显低于同比上市公司水平，表明公司各项费用控制措施得到实质落实，公司费用控制水平好。因此公司不存在期间费用影响公司盈利能力的稳定性状况。

(三) 利润表各项目分析

单位：元

项 目	2005 年度	2004 年度	2003 年度
一、主营业务收入	1,193,668,882.83	735,030,034.91	586,696,846.61
减：主营业务成本	874,652,821.83	494,121,008.99	398,870,417.04
主营业务税金及附加	68,456,298.95	40,962,059.42	32,531,935.86
二、主营业务利润	250,559,762.05	199,946,966.50	155,294,493.71
加：其他业务利润	1,271,480.61	20,940.58	18,807.00
减：营业费用	10,392,002.35	12,442,744.82	6,944,477.67
管理费用	32,678,020.01	11,503,801.49	13,853,144.62
财务费用	-794,413.24	-283,673.37	-548,287.51
三、营业利润	209,555,633.54	176,305,034.14	135,063,965.93
加：投资收益	-21,460.44	-50,061.57	-18,610.66
补贴收入	-	-	-
营业外收入	276,923.02	369,901.70	107,884.26
减：营业外支出	896,075.66	218,108.77	1,167,675.06
四、利润总额	208,915,020.46	176,406,765.50	133,985,564.47
减：所得税	71,526,262.52	58,930,440.45	46,526,389.22
少数股东损益	-68,021.69	-27,790.12	-24,514.40
未弥补子公司亏损	-275,396.40	-	-
五、净利润	137,732,176.03	117,504,115.17	87,483,689.65

1、主营业务收入变动原因

近三年开发项目主营业务收入状况

单位：元

房地产项目	2005年度	2004年度	2003年度
星盛园 2 期	——	1,055,806.00	3,735,274.09
聚星苑	1,792,027.41	——	——
锦绣家园 1 期	3,578,588.00	7,193,723.53	19,577,401.59
锦绣家园 2 期	4,286,153.00	19,006,274.00	110,065,042.00
锦绣家园 3 期	4,383,221.00	32,890,753.00	52,159,567.00
牡丹苑	——	——	69,525,250.00
锦绣大厦	1,110,477.00	35,575,410.00	——
荣盛地产大厦 A 座 C 座	507,481.00	38,383,589.94	——
廊坊阿尔卡迪亚 1 期	18,576,818.26	102,782,318.91	312,743,696.00
廊坊阿尔卡迪亚 2 期	357,464,593.00	214,573,513.00	——
霸州阿尔卡迪亚 1 期	127,790,917.00	——	——
锦绣花苑 1 期	202,524,560.00	——	——

蚌埠阿尔卡迪亚1期1批	92,510,264.33	102,455,271.00	——
蚌埠阿尔卡迪亚1期2批	126,331,244.00	——	——
南京方州花园	648,548.00	——	15,565,153.00
南京水榭花庭	85,682,024.05	64,836,591.60	——
南京阿尔卡迪亚1期	80,986,908.00	——	——
沧州丽水花庭1期	77,513,171.00	109,855,581.00	——
合 计	1,185,686,995.05	728,608,831.98	583,371,383.68

2005年度公司主营业务收入较2004年度增加45,863.88万元,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207,868.53 m²和平均售价较2004年度下降-117.13元/ m²共同影响所致。

2004年度公司主营业务收入较2003年度增加14,833.32万元,增幅25.28% (其中商品房销售增加14,523.74万元,增长24.90%),主要系2004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2003年度增加25,431.73m²和平均售价较2003年度提高305.69元/ m²共同影响所致。

近期销售面积和平均售价对主营业务收入增长贡献分析表

单位: 万元

项 目	2005年度较2004年度		2004年度较2003年度	
	增加额	主营业务收入	增加额	主营业务收入
销售面积增加	207,868.53 m ²	49,321.71	25,431.73 m ²	6,276.86
平均售价增加	-117.13 元/ m ²	-3,457.83	305.69 元/ m ²	8,246.88
主营业务收入增加		45,863.88		14,523.74

通过上表分析可知,公司2005年主营业务收入较2004年增长的主要原因是(1)公司开发产品的增多,销售规模加大;(2)公司2005年平均售价较2004年低。原因为2005年公司产品分布变化,售价低的产品(如霸州)所占比重较2004年增多,导致平均售价略有下降。

2、主营业务成本变动原因

近三年开发项目成本构成比例表

项 目	地 价	前期工程	基础设施	建安工程	配套设施	其他	合 计
廊坊阿尔卡迪亚	21.26%	2.71%	7.31%	61.75%	5.03%	1.94%	100.00%
锦绣花苑	28.79%	4.99%	4.35%	52.53%	7.16%	2.18%	100.00%
群星小区	13.78%	3.40%	8.10%	71.64%	2.20%	0.88%	100.00%
霸州阿尔卡迪亚	15.06%	1.44%	5.51%	66.64%	5.09%	6.26%	100.00%
锦绣家园	13.30%	3.31%	8.42%	66.22%	6.71%	2.05%	100.00%
沧州丽水花庭	30.26%	2.38%	3.87%	57.49%	3.03%	2.97%	100.00%
蚌埠阿尔卡迪亚	24.95%	6.13%	5.53%	58.61%	3.20%	1.58%	100.00%
南京水榭花庭	27.44%	7.36%	8.81%	51.05%	3.28%	2.07%	100.00%
南京阿尔卡迪亚	27.19%	9.53%	12.10%	47.57%	1.61%	2.01%	100.00%
南京方州花园	10.53%	6.88%	4.77%	70.99%	0.92%	5.92%	100.00%

在公司开发项目主营业务成本构成中，土地成本和建安工程所占比例较大，土地成本增长最为明显，开发的项目土地成本占项目总成本比例由早期开发的方州花园的 10.53% 上升为沧州丽水花庭的 30.26%，呈增长趋势，表明公司主营业务成本中，土地成本所占比例越来越大，公司建安工程成本占总成本比例由最初的 70% 左右降为 60% 左右，表明公司建安成本在总成本中所占比例逐步降低，公司在成本控制方面成效显著。

2005 年度公司主营业务成本较 2004 年增加 38,053.18 万元，增幅 77.01%，2004 年度公司主营业务成本较 2003 年增加 9,524.96 万元，增幅 23.88%，主营业务成本呈现增长趋势，主要是公司开发规模扩大，单位平均成本上升所致，具体情况见下表：

近三年开发产品主营业务成本及平均成本

期 间	主营成本（万元）	平均成本（元/m ² ）
2005 年度	87,465.28	1,738.61
2004 年度	49,320.36	1,670.70
2003 年度	39,888.78	1,478.58

2005 年度公司主营业务成本较 2004 年度增长的主要原因系销售面积增加 207,868.53 m² 和平均成本较 2004 年度提高 67.91 元/m² 共同影响所致；

2004 年度公司主营业务成本较 2003 年度增长的主要原因系销售面积增加 25,431.73 m² 和平均成本较 2003 年度提高 192.12 元/m² 共同影响所致。

3、利润总额的变动原因

单位：万元

项 目	2005 年度	2005 年较 2004 年增幅	2004 年度	2004 年较 2003 年增幅	2003 年度
主营业务利润	25,055.98	25.31%	19,994.70	28.75%	15,529.45
营业利润	20,955.56	18.86%	17,630.50	30.53%	13,506.40
利润总额	20,891.50	18.43%	17,640.68	31.66%	13,398.55

公司主营业务突出，利润总额的增长主要系主营业务利润的增长。2005 年度公司利润总额较 2004 年增加 3,250.82 万元，增幅为 18.43%；2004 年度公司利润总额较 2003 年度增加 4,242.13 万元，增幅为 31.66%。

（四）综合毛利率变化情况

项 目	2005 年度	2004 年度	2003 年度
主营业务收入（元）	1,193,668,882.83	735,030,034.91	586,696,846.61
主营业务成本（元）	874,652,821.83	494,121,008.99	398,870,417.04
销售毛利（元）	319,016,061.00	240,909,025.92	187,826,429.57
毛利率	26.73%	32.78%	32.01%

通过上表可知，2005 年度公司销售毛利率较 2004 年度下降，主要原因是 2005 年度公司商品房销售成本增加及毛利率高的项目在主营业务收入比例下降所致；2004 年销售毛利率较 2003 年度略有上升，主要原因是公司 2004 年度销售毛利率高的底部商铺面积较 2003 年度增加所致。

2005 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	每股收益 (元)	每股净 资产(元)	净资产收 益率(%)	主营业务 利润率(%)	销售净 利率(%)	销售 毛利率(%)
000002	万科 A	0.36	2.23	16.25	28.72	12.79	27.97
600383	金地集团	0.48	4.12	11.66	30.62	12.43	42.04
600325	华发股份	0.50	4.22	11.73	28.89	18.03	32.86
600376	天鸿宝业	0.15	4.31	3.47	17.70	5.66	11.06
600533	栖霞建设	0.71	3.32	21.36	23.94	11.22	33.50
600684	珠江实业	0.10	3.44	2.83	27.63	8.21	39.46
600322	天房发展	0.05	3.96	1.29	29.26	3.09	24.57
000006	深振业	0.44	4.35	10.01	19.56	7.70	35.51
000029	深深房	0.01	1.04	1.14	9.97	1.42	10.44
000608	阳光股份	0.41	2.66	15.45	30.08	10.56	32.94
	平均	0.32	3.37	9.52	24.64	9.11	29.04
	荣盛发展	0.83	2.66	31.37	20.99	11.54	26.73

(数据来源: wind 资讯)

通过前述利润表各项目及公司综合毛利率及上表分析可知, 公司每股收益、净资产收益率明显高于同比上市公司平均值, 主要是公司目前股本较小, 盈利能力强, 净资产数额相对较小所致; 每股净资产、主营业务利润率及销售毛利率低于同比上市公司平均值, 主要是公司净资产规模相对较小、产品主要集中在中等城市售价相对较低、销售毛利率低的产品所占比重较大所致; 净利润高于平均值, 表明公司各项费用控制水平高, 公司盈利能力强。

(五) 最近三年非经常性损益分析

指 标	2005 年度	2004 年度	2003 年度
非经常性损益净额	-42.92	196.62	-89.37

公司非经常性损益主要为营业外收支余额, 由于金额较小, 不会对公司经营成果产生重大影响。

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

报告期重大资本性支出主要为公司建造办公大楼荣盛地产大厦 B 支出, 2003 年荣盛地产大厦 B 座资本性支出为 277.15 万元, 2004 年为 1,009.80 万元, 2005 年为 822 万元, 共计 2,108.96 万元。

(二) 未来可预见的重大资本性支出计划

截至本招股说明书签署日, 除本次发行募集资金有关计划外, 公司无可预见的重大资本性支出计划。本次发行对公司主营业务和经营成果的影响详见第十五章“募集资金运用”。

四、财务状况和盈利能力的未来趋势分析

对公司财务状况和盈利能力有重要影响的主要因素和影响情况如下:

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, 2005 年度, 公司已开发项目销售率为 81.43%, 公司开发产品销售良好。截至 2006 年 5 月, 公司正在开发及拟开发项目的项目如下表:

正在开发项目		拟开发项目	
项目名称	拟开发面积 (平方米)	项目名称	占地面积 (平方米)
廊坊阿尔卡迪亚二期	198,087.00	廊坊 13 号地块	83,000.00
廊坊阿尔卡迪亚三期	150,000.00	沧州师专项目	181,952.60
锦绣花苑	106,400.00	南京阿尔卡迪亚二期	95,000.00
廊坊馨语星苑	92,452.80	南京盛棠苑	44,838.00
霸州阿尔卡迪亚	210,500.00		
沧州丽水花庭二期	64,353.00		
蚌埠阿尔卡迪亚二期	344,600.00		
徐州阿尔卡迪亚	310,000.00		
霸州阳光嘉苑	18,770.71		
合计	1,495,163.51	合计	404,790.60

2005 年公司开发项目竣工面积总额为 56.89 万平方米，公司正在开发的项目总规划面积约 149.51 万平方米，公司拟开发项目的土地储备为 40.48 万平方米，正在开发项目及拟开发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。

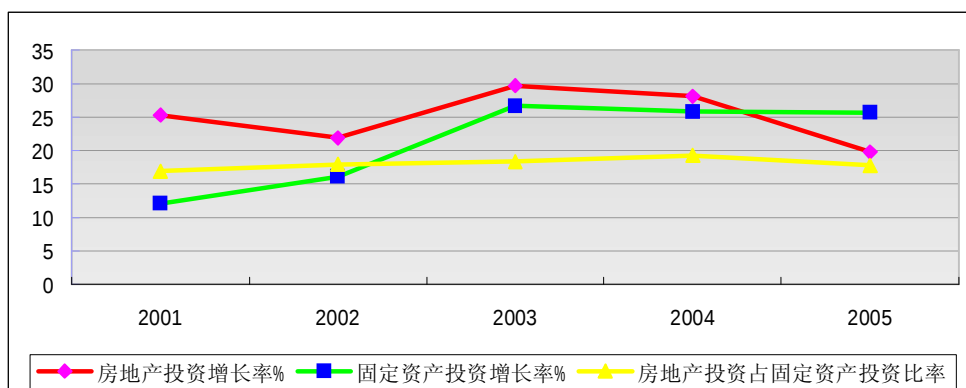
2、资金实力和融资渠道

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，目前公司业务发展所需资金基本通过自有资金和银行贷款解决。随着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。

第十四章 业务发展目标

一、拟定公司业务发展目标的基础

随着我国经济的快速发展，近 5 年来是我国居民住房条件改善最显著、房地产业发展最快的时期之一，房地产投资增长率平均达到 25%，全国房地产市场总体上表现为供销两旺，投资、销售均保持较快的增长速度，房地产业已成为国民经济发展的支柱产业。全国个人购买商品房占商品房销售额的比重达 90%以上，居民购房能力的变化及购买力结构的变化已成为决定商品住宅开发的根本力量。(2001 年—2005 年我国房地产投资增长率、固定资产投资增长率、房地产投资占固定资产投资比率如下图所示，数据来源：国家统计局)。

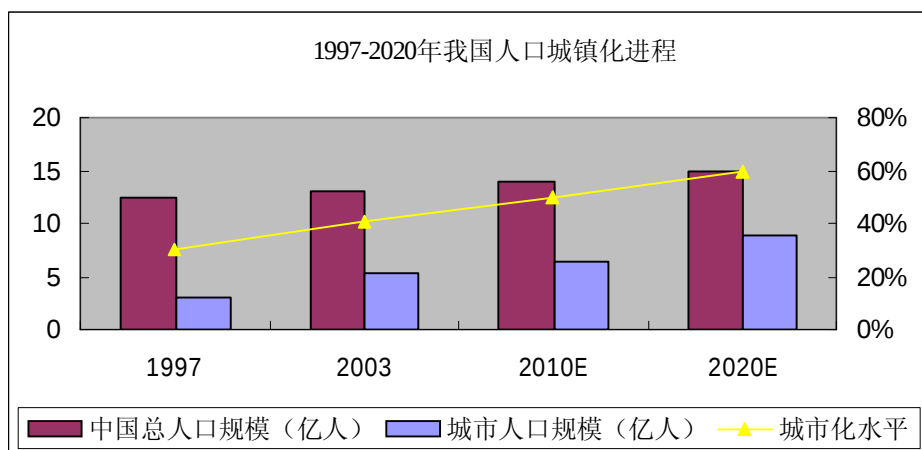


但我国人均住房面积与发达国家相比、与日益增长的住房需求相比尚有较大差距。在未来的 10-20 年内，我国房地产市场仍将保持增长趋势。主要基于以下原因：

1、我国已经确立了全面建设小康社会的奋斗目标和城镇化发展战略

十六大报告中提出，“要在本世纪头 20 年，全面建设小康社会”的奋斗目标，小康社会的衡量标准包含城镇人均住房面积和城镇化率。根据联合国人居委制订的标准，中等收入国家人均住房建筑面积 20.1 平方米；高收入国家人均住房建筑面积 46.6 平方米，小康目标的人均住房面积是 35 平方米。目前我国人均住房

建筑面积 15—20 平方米。世界各国的经验表明，在人均住房面积达到 30—35 平方米之前，会保持较旺盛的住房需求。如果我国每年人均增加 1 平方米，需要 12 年左右时间才能达到预定的小康目标。1997 年-2020 年我国人口城镇化进程及预测情况见下图所示（其中 2010 年、2020 年数据为预测数，数据来源：国家统计局）。



1997 年以来，我国城镇化进程明显加快，城镇每年增加的非农业人口大都在 800 万-1,000 万人，城市化水平的持续提高带来城镇住房需求增加。按照人均建筑面积 22 平方米的住房发展目标，每年新增人口的住房需求将在 2 亿平方米左右。城镇化进程的加快，为房地产业持续增长奠定坚实基础。

2、人均收入的提高，为房地产持续发展创造条件

2005 年中国人均 GDP 收入突破了 1,700 美元，我国城镇居民人均可支配收入达到 10,493 元，比 2001 年增长 53%；城乡居民储蓄存款余额已达 15 万亿元，比 2001 年增长 100%。根据发达国家经验，人均收入达到 1,000 美元之后，人们的消费需求将出现升级换代，即消费结构逐渐由衣食为主转向住和行。住房需求在下一段时间将会有有一个较为快速的发展，住房需求的升级不仅表现在量上，如居住面积增加，或拥有二套住房；还有质量方面，要求有更高的居住消费质量，如居住环境要求的提高，住房功能的完善，居住条件的提高，主要通过二次置业来实现。人均收入的提高，为房地产持续发展创造条件。

二、公司当年及未来两年发展计划

（一）公司发展战略

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、安徽等地，为了实现跨地区持续发展，公司仍以改善和提高居民的生存环境为己任，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，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充，实现将公司发展成为在全国具有知名品牌的综合房地产企业的战略目标。为了实现上述目标，公司具体实施以下战略：

1、品牌经营战略。全面实施品牌经营战略，在设计、施工、物业业务流程中全过程导入精品意识，以精品项目形成品牌优势，带动区域市场的拓展，提高市场占有率，增强公司的竞争优势，提升“荣盛”品牌形象。

2、中等城市区域发展战略。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。京津冀地区以廊坊为基点，向沧州、石家庄、天津延伸，长江三角洲辐射区以南京为基点，向蚌埠等城市扩展，在 2-3 年内形成以区域为代表的不同板块之间的协调发展。

3、设计与营销战略。吸收消化国内外优秀设计与营销经验，将现代人文观念融入开发项目，注重细节，营造与自然和谐统一的舒适居住空间，以个性化的服务扩大营销规模。

4、人才储备战略。尊重知识、尊重人才、鼓励创造，重点培养一批中高级管理型、技术型人员。以规范的管理体制及合理有效的薪酬激励机制为高素质人才创造良好的职业发展空间，形成人才培养、成长、发展良性循环。

（二）整体经营目标及主要业务的经营目标

1、整体经营目标

公司近期目标是集中优势资源做好商品住宅开发主业, 兼顾培养建筑设计和物业管理业务, 每年新增投资 12-15 亿元, 年平均开发 80 万-100 平方米, 在京津冀地区和长江三角洲地区新拓展 2-3 个有发展潜力的城市, 强化市场地位, 提高市场份额, 形成品牌优势。公司中期目标是通过完善设计、专业化服务, 成为我国房地产行业最知名和最具信誉的企业之一。

2、主要业务经营目标

随着本次募股资金投资项目的逐步完成, 预计到 2008 年, 公司将达到年开发面积 120 万平方米, 竣工面积 100 万平方米, 销售面积 80 万平方米, 年实现主营业务收入 20 亿元以上的经济规模。

(三) 项目开发计划

随着我国经济发展趋势不断向好, 公司将继续开发建设廊坊阿尔卡迪亚、蚌埠阿尔卡迪亚、南京阿尔卡迪亚、沧州丽水花庭等项目, 项目总建筑面积超过 200 万平方米。上述项目的实施将有力地保证公司盈利水平持续稳定增长。在当年及未来两年内, 公司项目开发计划如下表:

地区	项目	土地储备 (万 m ²)	2006 年预计竣工 (万 m ²)	2007 年预计竣工 (万 m ²)	2008 年预计竣工 (万 m ²)
廊坊	阿尔卡迪亚	13.28	20.78	5.76	
	锦绣花苑	1.83	1.54	1.42	
	霸州阿尔卡迪亚	8.07	9.52	3.92	
	霸州阳光嘉苑		1.87	0.08	
	馨语星苑	5.71	3.53	6.25	
	13 号地	8.38		2.00	12.28
	新地块				15.00
	小计	37.27	37.24	19.43	27.28
沧州	丽水花庭		7.32		
	师专项目			11.94	15.00
	小计		7.32	11.94	15.00
蚌埠	阿尔卡迪亚	27.32	10.36	15.69	12.00
南京	阿尔卡迪亚	33.38	6.68	18.96	19.93

	盛棠苑	5.50		8.70	6.98
	小计	38.88	6.68	27.66	26.91
徐州	阿尔卡迪亚	12.57		6.51	12.53
天津					10.00
石家庄					10.00
合计		116.04	61.60	81.23	113.72

注： 1、上表列示项目开发计划根据公司现有开发能力、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。

2、以上项目所需土地储备除廊坊新地块、天津、石家庄项目计划于 2006 年新购置土地外（已有购地目标和意向），其余均已办理土地使用证或签订土地转让合同。

（四）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，增加在设计、管理、工程、市场营销等方面的高层次人员 50—100 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。

（五）技术开发与创新计划

在当年及未来两年内，公司将逐步加大设计力度，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，达到产品项目外部自然亲合、内部舒适、功能齐全。

（六）市场开发与营销网络建设计划

在当年及未来两年内，公司将在巩固廊坊、南京、沧州市市场的基础上，加大对蚌埠、石家庄、天津的市场开发，在京津冀和长江三角洲区域范围内，新开发2-3个经济较为发达的城市作为后续项目开发地区。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。

（七）再融资计划

在完成本次募股资金投资项目并产生良好效益的前提下，公司将根据业务发展的需要，充分利用财务杠杆和资本市场的融资功能，通过不同渠道分阶段、低成本地开展融资活动。

（八）收购兼并及对外扩张计划

公司近三年无收购或兼并计划。

公司将配合总体经营目标，继续实施以廊坊为基点，向京津冀和长江三角洲辐射区其他城市发展的计划，进行跨地区、专业化经营，扩展公司业务范围，增强竞争实力，提升公司品牌效应。

（九）深化改革和组织机构调整计划

公司将以提高核心竞争力为着眼点，完善公司法人治理结构、提高公司管理水平，建立和完善责权利相结合的现代企业制度，以科学、规范的制度吸引优秀人才，确保公司步入持续、快速、稳定发展的轨道。

公司以树立“荣盛”优秀企业品牌为目的，实施决策科学化、制度化，经营专业化，充分发挥员工的积极性和创造性，掌握房地产住宅的最新变化信息，建造高品质住宅。

公司将加强市场开发、设计、市场营销职能部门建设，进一步加强预算以及施工、营销部门成本考核，完善内部审计制度，降低公司经营成本，提高工作效率

率，保证公司产品在设计、质量、价格方面的竞争优势。

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、公司所依据的主要税率、适用的会计制度与会计准则无大的调整；
- 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做出正确预测与调整，则可能给公司持续稳定发展带来不利影响。

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、实现上述业务目标的主要经营理念或模式

质量是企业的生命，今天的质量是明天的市场。不仅要满足客户的现实需求，更要满足客户的潜在需求，提供超越客户期望的产品和服务是公司努力的方向。

五、上述发展计划与现有业务的关系

上述发展计划与现有业务一脉相承，现有业务的完成是发展计划的基础，发展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、南京开发项目的成功经验，公司的发展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。

发展计划的实施，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。

六、本次募股资金对实现上述目标的作用

房地产行业具有资金需求大的特点，本次募集资金的运用，将对实现上述目标具有关键作用，极大缓解公司为实现上述发展规划而面临的资金缺口，改变公司资产负债结构，降低资产负债率，加大市场开发力度，全面提升公司整体规模，促进公司持续快速发展，同时有助于吸引更多优秀人才。

第十五章 募集资金运用

一、募集资金运用概况

（一）预计通过本次发行募集资金的总量及其依据

经公司 2005 年度股东大会审议通过，公司拟向社会公开发行股票人民币普通股不超过 11,000 万股。若本次发行成功，预计可募集资金净额为 3.69 亿元（扣除发行费用）。

根据公司发展计划，拟将募集资金投向以下项目：

序号	项目名称	总投资额 (万元)	拟用募集资金投 资额(万元)	募集资金占项目总投 资的比例
1	廊坊阿尔卡迪亚二期	33,500	20,000	59.70%
2	蚌埠阿尔卡迪亚一期	28,800	16,900	58.68%
3	廊坊锦绣花苑	19,900	13,200	66.33%
4	沧州丽水花庭二期	11,532	7,300	63.30%
	合计	93,732	57,400	61.24%

（二）本次募集资金运用对公司财务状况及经营成果的影响

本次募集资金到位后，公司的净资产和每股净资产将大幅增加，资产负债率将有较大幅度的降低，控股股东荣盛控股持有的法人股占总股本的比例以及实际控制人耿建明先生的直接持股比例均将明显下降，股本结构的变化有利于优化公司的股权结构，进一步完善公司的法人治理结构。本次募集资金投资项目的竣工，将极大地增加公司品牌知名度，提升公司的盈利能力，增强公司综合竞争实力。

（三）本次募集资金拟投资项目的立项审批情况

本次公开发行股票募集资金拟投资的项目审批情况如下：

1、廊坊阿尔卡迪亚二期项目已获廊坊市发展和改革委员会批准立项（廊计投[2004]158号文件）；

2、蚌埠阿尔卡迪亚一期项目已获蚌埠新城综合开发区财经局批准立项（蚌新区[2003]33号文件）；

3、廊坊锦绣花苑项目已获廊坊市发展和改革委员会批准立项（廊发改投资[2005]27号）；

4、沧州丽水花庭二期项目已获沧州发展和改革委员会已批准立项（沧发改投资[2004]548号）。

（四）募集资金量不足或多余情况的安排

公司 2005 年度股东大会审议通过本次募集资金运用方案，公司将根据轻重缓急按上述项目顺序安排实施。本次募集资金所投资的项目，主要是分期开发的大规模项目，实行自主滚动开发。募集资金主要投于项目前期启动资金，本次募集资金如有不足，后期的资金缺口公司将通过银行贷款和公司自有资金解决。如果本次募集资金超过规划中项目资金需求，剩余部分将用作补充公司生产经营的流动资金和购买土地储备的资金。

二、本次募集资金拟投资项目介绍

1、廊坊阿尔卡迪亚二期项目

（1）项目背景：廊坊阿尔卡迪亚二期项目位于公司开发的阿尔卡迪亚小区内，小区位于廊坊市北外环北侧，新开路与建设路之间，东与文化艺术中心、北与艺术大道相邻。本期计划用地面积 104,250 m²，总建筑面积为 198,087m²，容积率 1.9，绿化率 39%。

（2）资格证书取得情况：详见“第八章发行人主要房地产项目情况”相关内容。

(3) 投资概算：经测算，本项目的总投资预计为 33,500 万元，其中土地成本为 7,923 万元、项目前期费用（包括规划设计、施工图设计、地质勘测、“三通一平”等）310 万元、政府规费（包括基础设施配套费、水增容、其他规费等）1,901 万元、建设费用 21,391 万元、间接费用 1,075 万元、财务费用 900 万元。

(4) 项目具体开发

公司按国家和廊坊市有关规定组织对本项目的开发。主要是对勘察单位、设计单位、施工单位和监理单位的招标和对项目开发全过程的监督管理工作。公司在招标过程中重点考察投标单位的资质等级、技术水平、质量水平和管理水平，选择最合适的合作单位。

本项目在施工过程中可能产生一些噪音，项目交付客户使用后还会产生一些生活污水的排放。公司将严格按廊坊市的有关规定要求施工单位采取措施，将施工时间和施工噪音控制在廊坊市环保局规定的范围内；同时在规划设计时按廊坊市有关部门的要求做好对生活污水的处理、排放。

本项目建成后将有 182,979m² 的住宅、6,108m² 商铺可供销售。

(5) 项目所占用土地的情况

本期项目占地全部位于廊坊阿尔卡迪亚项目用地面积内，已取得廊国用（2003）字第 04161 号、廊国用（2003）字第 04162 号《国有土地使用权证》、[2003]2 号《建设用地规划许可证》等证书，用地手续完备。

(6) 项目效益分析

根据项目投入及销售情况测算，该项目主营业务收入为 51,564 万元，净利润为 9,349 万元，销售净利润率为 18%，内部收益率为 33%。投资回收期为 1.85 年。

(7) 资金投入计划

本项目投资总额为 33,500 万元，其中 20,000 万元将以本次募集资金投入，

资金不足部分将通过投入自有资金、获得预售楼款和向银行贷款等方式解决。

（8）项目组织方式及实施进展

本项目全部由公司自行开发。根据项目开发计划，建设期为 37 个月。项目已于 2003 年 9 月开工建设，预计于 2006 年 10 月竣工。

2、蚌埠阿尔卡迪亚一期项目

（1）项目背景：蚌埠阿尔卡迪亚小区位于蚌埠新城区中心商务区 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，总占地面积为 401,770 m²。一期项目用地面积为 84,608m²，原规划总建筑面积为 169,400m²，容积率 2.0，绿化率 47.8%。

（2）资格证书取得情况：详见“第八章发行人主要房地产项目情况”相关内容。

（3）投资概算：

经测算，蚌埠阿尔卡迪亚项目总投资为 28,800 万元，其中：土地费用 9,898 万元、政府规费（包括基础设施配套费、墙改基金、白蚁防治费、房产测量与登记费、规划服务费等）466 万元、建设费用 17,069 万元、前期费用（规划设计、施工图设计、地质设计、地址勘测、“三通一平”等）207 万元、管理费用 230 万元、销售费用 600 万元、财务费用 330 万元。

（4）项目具体开发

本公司按国家和蚌埠市有关规定组织对本项目的开发。主要是对勘察单位、设计单位、施工单位和监理单位的招标和对项目开发全过程的监督管理工作。公司在招标过程中重点考察投标单位的资质等级、技术水平、质量水平和管理水平，选择最合适的合作单位。

本项目在施工过程中可能产生一些噪音，项目交付客户使用后还会产生一些生活污水的排放。公司将严格按蚌埠市的有关规定要求施工单位采取措施，将施

工时间和施工噪音控制在蚌埠市环保局规定的范围内；同时在规划设计时按蚌埠市有关部门的要求做好对生活污水的处理、排放。

本项目建成后将有 157,000m² 的住宅、12,400m² 商铺可供销售。

（5）项目所占用土地的情况

本项目占地面积 84,608 平方米，全部位于公司已开发的蚌埠阿尔卡迪亚小区内，已经取得蚌国用（出让）字第 04023 号《国有土地使用权证》以及 2004-01 号《建设用地规划许可证》等证书，用地手续完备。

（6）项目效益分析

根据项目投入及销售情况测算，该项目的主营业务收入为 43,230 万元，净利润为 7,412 万元，销售净利润率为 17%，内部收益率为 21.76%。投资回收期为 1.54 年。

（7）资金投入计划

本项目建设开发所需资金中，本次募集资金将投入 16,900 万元。资金不足部分将通过投入自有资金、获得预售楼款和向银行贷款等方式解决。

（8）项目组织方式及实施进展

本项目全部由公司自行开发。项目于 2004 年 2 月开工，原计划建设期为 28 个月，项目实际已于 2005 年 11 月全部竣工，实际开发面积 20.99 万平方米。

3、廊坊锦绣花苑项目

（1）项目背景：廊坊锦绣花苑项目位于廊坊市区的西北部，用地西北面紧邻廊坊市农科所，东邻规划的逸树家小区，北临城市主干道广阳道，南接规划的城市街区第八大街，距离廊坊自然公园不足千米，地理位置优越。该项目总建筑面积约 10.64 万 m²，预计总投资 1.99 亿元，容积率为 1.56，绿化率达 37.5%。

（2）资格证书取得情况：已经取得该地块的《土地使用权证》

（3）投资概算：

经测算，廊坊锦绣花苑项目总投资为 19,900 万元，其中：土地费用 6,656 万元、政府规费（包括基础设施配套费、墙改基金、白蚁防治费、房产测量与登记费、规划服务费等）1,026 万元、建设费用 10,735 万元、前期费用（规划设计、施工图设计、地质设计、地址勘测、“三通一平”等）205 万元、管理费用 408 万元、销售费用 540 万元、财务费用 330 万元。

（4）项目具体开发

本公司按国家和廊坊市有关规定组织对本项目的开发。主要是对勘察单位、设计单位、施工单位和监理单位的招标和对项目开发全过程的监督管理工作。公司在招标过程中重点考察投标单位的资质等级、技术水平、质量水平和管理水平，选择最合适的合作单位。

本项目在施工过程中可能产生一些噪音，项目交付客户使用后还会产生一些生活污水的排放。公司将严格按廊坊市的有关规定要求施工单位采取措施，将施工时间和施工噪音控制在廊坊市环保局规定的范围内；同时在规划设计时按廊坊市有关部门的要求做好对生活污水的处理、排放。

（5）项目所占用土地的情况

本项目占地面积 69,051 平方米，已经取得廊国用（2004）第 07476 号《国有土地使用权证》等证书。

（6）项目效益分析

根据项目投入及销售情况测算，该项目的主营业务收入为 27,511 万元，净利润为 3,742 万元，销售净利润率为 13.60%，内部收益率为 25.44%。投资回收期为 2 年。

（7）资金投入计划

本项目建设开发所需资金中，本次募集资金将投入 13,200 万元。资金不足

部分将通过投入自有资金、获得预售楼款和向银行贷款等方式解决。

（8）项目组织方式及实施进展

本项目全部由公司自行开发。该项目建设期为 19 个月，于 2005 年 3 月开工，预计于 2006 年 10 月竣工。

4、沧州丽水花庭二期项目

（1）项目背景：沧州丽水花庭二期项目位于公司开发的沧州丽水花庭小区内，东依交通大街，南临维明路。规划建筑面积 64,380 m²，预计总投资 11,532 万元，容积率为 2.4，绿化率达 45%。

（2）资格证书取得情况：已经取得该地块的《土地使用权证》及《建设用地规划许可证》等证书。

（3）投资概算：

经测算，沧州丽水花庭二期项目总投资为 11,532 万元，其中：土地费用 3,990 万元、政府规费（包括基础设施配套费、墙改基金、白蚁防治费、房产测量与登记费、规划服务等）349 万元、建设费用 6,532 万元、前期费用（规划设计、施工图设计、地质设计、地址勘测、“三通一平”等）102 万元、管理费用 150 万元、销售费用 109 万元、财务费用 200 万元。

（4）项目具体开发

本公司按国家和沧州市有关规定组织对本项目的开发。主要是对勘察单位、设计单位、施工单位和监理单位的招标和对项目开发全过程的监督管理工作。公司在招标过程中重点考察投标单位的资质等级、技术水平、质量水平和管理水平，选择最合适的合作单位。

本项目在施工过程中可能产生一些噪音，项目交付客户使用后还会产生一些生活污水的排放。公司将严格按沧州市的有关规定要求施工单位采取措施，将施工时间和施工噪音控制在沧州市环保局规定的范围内；同时在规划设计时按沧州

市有关部门的要求做好对生活污水的处理、排放。

（5）项目所占用土地的情况

沧州丽水花庭小区二期项目共占地面积 26,560m²，已经取得沧州市国用（2002）字第 106 号《土地使用权证》；编号为：沧规地字[2002]43 号《建设用地规划许可证》等证书。

（6）项目效益分析

根据项目投入及销售情况测算，该项目的主营业务收入为 15,003 万元，净利润为 1,766 万元，销售净利润率为 11.8%，内部收益率为 55.20%。投资回收期为 1.1 年。

（7）资金投入计划

本项目建设开发所需资金中，本次募集资金将投入 7,300 万元。资金不足部分将通过投入自有资金、获得预售楼款和向银行贷款等方式解决。

（8）项目组织方式及实施进展

本项目全部由公司自行开发。项目计划于 2005 年 2 月开始施工，预计于 2006 年 6 月竣工。项目建成后，将有住宅 62,000 m²，商业建筑面积 2,380 m²，车库 106 个。

第十六章 股利分配政策

一、发行定价发行人最近三年股利分配政策及实际股利分配情况及发行后的股利分配政策

（一）股利分配的一般政策

1、根据《公司法》和发行人《公司章程》规定，公司交纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

弥补上年度亏损；

提取法定盈余公积金 10%；

提取法定公益金 5%；

提取任意公积金；

分配股东股利。

2、公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。提取法定公积金、公益金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。公司不在弥补公司亏损和提取公积金、公益金之前向股东分配利润。

3、股东大会决议将公积金转为股本时，按股东原有股份比例派送新股。但法定公积金转为股本时，所留存的该项公积金不得少于转增前公司注册资本的百分之二十五。

4、公司股东大会对利润分配方案做出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

5、公司可以采取现金或者股票方式分配股利。

（二）近三年公司实际股利分配情况

1、2002 年度利润分配情况

根据 2003 年 1 月 5 日股东会决议，以 2002 年实现的净利润分别提取 10%法定公积金、5%法定公益金，共计 4,199,521.07 元，并按各股东出资比例分配现金股利 104,873.70 元，同时公司以 2002 年 12 月 31 日净资产 110,000,000.00 元按 1: 1 的比例全部折为股份公司股本，整体变更设立股份公司。

2、2003 年度利润分配情况

根据 2003 年 1 月 5 日公司股东会决议，以 2003 年 1 月 1 日至股份有限公司成立时验资报告出具日实现的税后利润共计 653,456.49 元按各股东出资比例分配现金股利。

根据公司 2003 年度股东大会决议，以 2003 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，共计 13,122,291.32 元，并按公司总股本 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共 55,000,000.00 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。

3、2004 年度利润分配情况

根据公司 2004 年度股东大会决议，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，共计 17,590,299.87 元，并按公司总股本 16,500 万股为基数，每 10 股派现金红利 0.8 元，共分配红利 13,200,000.00 元。

4、2005 年度利润分配情况

根据公司 2005 年度股东大会决议，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，共计 20,690,349.98，并按公司总股本 16,500 万股为基数，每 10 股送 10 股并派现金红利 0.8 元，共分配红利 178,200,000.00 元。

二、本次发行完成前滚存利润分配政策

根据公司 2005 年度股东大会决议，以 2005 年度实现的净利润分别提取 10% 法定盈余公积、5%法定公益金后，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），共分配红利 178,200,000.00 元。若本次发行成功，公司剩余滚存未分配利润（计 222,431,551.40 元）及自 2006 年 1 月 1 日至公司首次公开发行股票前的利润由发行后新老股东共享。

第十七章 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证券部，主管负责人为董事会秘书李喜林，咨询电话：（0316）5909608，传真：（0316）5908585，Email：dongmichu@risesun.cn。

二、重要合同

截至目前，公司正在履行或将要履行交易金额在 500 万元以上和虽未达到 500 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：借款合同、建设工程施工合同、采购合同、国有土地使用权出让合同、其他协议书等。

（一）重大关联交易协议

1、2005 年 5 月 17 日，发行人与荣盛建设工程有限公司签订了《建设工程施工合同》，约定 2006 年 1 月 22 日完工锦绣花苑小区 3 号楼工程，合同价格 432.21 万元，承包范围为招标文件中工程量清单中包括的全部土建、水卫、采暖、电照、弱电的管盒预埋。

2、2005 年 4 月 9 日，发行人与荣盛建设工程有限公司签订了《建设工程施工合同》，约定 2005 年 12 月 31 日完工锦绣花苑小区一期 4 号楼、8 号楼、10 号楼工程，合同价格 1,160.15 万元，承包范围为土建、防水、消防。

3、2005 年 11 月 10 日，发行人与荣盛建设签订了《建设工程施工合同》，约定 2006 年 11 月 20 日完工廊坊阿尔卡迪亚骏景园 3#楼工程，合同价格为 1703.88 万元，承包范围为招标文件中工程量清单所包括的全部工程内容。

4、2005 年 8 月 30 日，发行人与荣盛建设工程有限公司签订了《阿尔卡迪亚二期二批外线工程施工合同》，约定 2005 年 10 月 1 日完工廊坊阿尔卡迪亚二期二批给水、排水、室内外消防、喷淋及采暖外线，以及外线与单体楼宇接口工作（水泵结合器安装除外），合同价格为 240.00 万元，按设计图纸施工，最终以双方确认的工程量和竣工图纸进行结算。

（二）其他重要商务合同

1、借款合同

（1）2004 年 3 月 31 日，发行人与中国工商银行蚌埠分行签订了《借款合同》，约定以公司蚌埠阿尔卡迪亚项目 A2 地块的土地使用权作为抵押，借款 6000 万，其中 3000 万元期限为 2004 年 3 月 31 日至 2006 年 11 月 10 日，年利率为 6.588%，2000 万元期限为 2004 年 4 月 29 日至 2007 年 1 月 10 日，年利率为 6.039%，1000 万元期限为 2004 年 6 月 23 日至 2007 年 3 月 19 日，年利率为 6.039%。

（2）2004 年 9 月 28 日，发行人与中国农业银行廊坊开发区支行签订了编号为（开）农银借字 2004 第 044 号《借款合同》，约定以廊坊文化艺术中心西侧出让廊国用（2004）第 05803 号土地使用权为抵押，借款 4000 万，其中 2000 万元期限为 2004 年 9 月 28 日至 2006 年 3 月 27 日，年利率为 5.49%，2000 万元期限为 2004 年 9 月 28 日至 2006 年 9 月 27 日，年利率为 5.49%，截至 2006 年 5 月 29 日，公司已偿还 2000 万元。

（3）2005 年 1 月 7 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》，约定以阿尔卡迪亚 B 区作为抵押和荣盛建设工程有限公司担保，借款 4000 万，其中 2000 万元期限为 2003 年 1 月至 2006 年 7 月 7 日，年利率为 5.76%，880 万元期限为 2003 年 1 月至 2007 年 1 月 7 日，年利率为 5.76%，1120 万元期限为 2003 年 1 月至 2007 年 1 月 7 日，年利率为 5.76%。

(4) 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编号为开发字廊坊分行开发区支行 2005 年第 0020 号《借款合同》,约定以廊坊市房权证字第 C4278 号房屋产权作为抵押,借款 5000 万,期限为 2005 年 3 月 11 日至 2007 年 3 月 10 日,年利率为 5.76%。

(5) 2005 年 4 月 28 日,发行人与中国建设银行廊坊分行住房城建支行签订了编号为 2005003 号《借款合同》,约定以廊坊市文化艺术西侧、北环路北侧廊国用(2003)字第 04161 号的土地使用权作为抵押,借款 8000 万,期限为 2005 年 4 月 28 日至 2007 年 4 月 27 日,年利率为 5.76%。截至 2006 年 5 月 29 日,公司已偿还 1000 万元。

(6) 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编号为开发字廊坊分行开发区支行 2005 年第 0035 号《借款合同》,约定以霸州土地及地上建筑物作为抵押,借款 4500 万,期限为 2005 年 6 月 27 日至 2007 年 6 月 26 日,年利率为 5.76%。

(7) 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农银借字 2005 第八号《借款合同》,约定丽水花庭二期土地使用权作为抵押,借款 4000 万,期限为 2005 年 8 月 5 日至 2007 年 8 月 4 日,年利率为 5.76%。

(8) 2005 年 10 月 18 日,发行人与中国农业银行南京市大厂支行签订了编号为(01234)农银借(2005)第 0001 号《借款合同》,约定以南京六合区江北大道东南侧(5 号街区地块)105367.4 平米土地作为抵押借款 6000 万元,年利率为 5.76%。

(9) 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编号为房开字沧州行南门里支行 2005 年 001 号《借款合同》,约定以安徽省蚌埠市红旗四路与航振路交口蚌国用第 05146 号土地使用权作为抵押,借款 4000 万,期限为 2005 年 12 月 6 日至 2007 年 12 月 5 日,年利率为 5.76%。

(10) 2006 年 1 月 19 日,发行人与中国建设银行廊坊分行住房城建支行签订了编号为 2006001 号《借款合同》,约定以廊国用字(2004)第 07476 号及廊国

用字（2006）第 00280 号的土地使用权作为抵押，借款 8000 万，期限为 2006 年 1 月 19 日至 2008 年 1 月 18 日，年利率为 5.76%。

（11）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编号为 13101200600000448 号《借款合同》，约定以廊国用 2006 字第 00552 号的土地使用权作为抵押同时由荣盛建设工程有限公司担保，借款 8000 万，期限为 2006 年 3 月 24 日至 2008 年 3 月 23 日，年利率为 5.76%。

2、建设工程施工合同

（1）2005 年 11 月 19 日，发行人与河北省第四建筑工程公司签订了《建设工程施工合同》，约定 2006 年 11 月 30 日完工廊坊阿尔卡迪亚豪景园 5 号楼工程，合同价格 1,594.84 万元，承包范围为建筑、装饰、给排水、暖通、电气。

（2）2005 年 4 月 18 日，发行人与廊坊市海鹏建筑安装工程有限公司签订了《建设工程施工合同》，约定 2005 年 12 月 31 日完工锦绣花苑小区 1 号楼工程，合同价格为 661.30 万元，承包范围为土建、水卫、采暖、电照及管线预埋。

（3）2005 年 4 月 20 日，发行人与廊坊市盛翔建筑工程有限公司签订了《建设工程施工合同》，约定 2005 年 12 月 31 日完工锦绣花苑小区 2 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼工程，合同价格为 1,316.03 万元，承包范围为招标文件中工程量清单中包括的全部土建、水卫、采暖、电照、弱电管盒预埋。

（4）2005 年 5 月 8 日，发行人与廊坊市元弘建筑安装工程有限公司签订了《建设工程施工合同》，约定 2005 年 12 月 31 日完工锦绣花苑小区 12 号楼工程，合同价格为 756.62 万元，承包范围为土建、水、暖、电、弱电的管线预埋。

（5）2005 年 4 月 27 日，发行人与海鹏建筑安装工程有限公司签订了《建设工程施工合同》，约定 2006 年 5 月 27 日完工霸州阿尔卡迪亚小区 20 号楼、23 号楼工程。合同价格暂定为 635.78 万元，承包范围为土建、水卫、采暖、电照、弱点的管盒预埋。

（6）2005 年 11 月 26 日，发行人与河北省大城县建筑工程公司签订了《建

设工程施工合同》，约定 2006 年 10 月 21 日完工廊坊阿尔卡迪亚骏景园 4 号楼工程，合同价格 677.26 万元，承包范围为图纸设计范围内所标注的土建、水暖电及弱电工程的管、盒预埋。

(7) 2005 年 11 月 10 日，发行人与廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司签订了《建设工程施工合同》，约定 2006 年 10 月 11 日完工廊坊阿尔卡迪亚豪景园 2#—4#楼工程，合同价格为 2885.85 万元，承包范围为招标文件中工程量清单所包含的全部工程内容。

(8) 2005 年 11 月 1 日，发行人与霸州市诚信建筑有限公司签订了《建设工程施工合同》，约定 2006 年 11 月 20 日完工廊坊阿尔卡迪亚小区骏景园 1#楼工程，合同价格为 569.53 万元，承包范围为土建、安装工程。

(9) 2005 年 11 月 5 日，发行人与廊坊市华茂建筑安装工程有限公司签订了《建设工程施工合同》，约定 2006 年 10 月 10 日完工廊坊阿尔卡迪亚三期骏景园 2#楼工程，合同价格为 780.11 万元，承包范围为图纸设计范围内所标注的土建、水卫、采暖、电气及弱电工程的管盒预埋等。

(10) 2005 年 4 月 27 日，发行人与廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司签订了《建设工程施工合同》，约定 2006 年 6 月 1 日完工霸州阿尔卡迪亚小区一期工程第四标段 31#、32#楼工程，合同价格为 590.00 万元，承包范围为土建、防水、消防、门窗安装。

(11) 2005 年 8 月 7 日，发行人与廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司签订了《建设工程施工合同》，约定 2005 年 9 月 22 日完成阿尔卡迪亚小区二期 1#车库工程，2005 年 9 月 9 日完成阿尔卡迪亚小区二期 2#车库工程，2005 年 10 月 1 日完成阿尔卡迪亚小区二期 3#车库工程，合同价格为 1647.29 万元，承包范围为土建、消防报警、给排水、通风、电气。

(12) 2005 年 12 月 7 日，发行人与廊坊市热力总公司签订了《阿尔卡迪亚小区热力增容合同》，合同价格为 2005.43 万元，支付方式为依据阿尔卡迪亚小区开发进度按供热面积分批支付，发行人于 2006 年 5 月 1 日前支付完 2005 年竣

工建筑面积的热力开口费,承包范围为廊坊市热力总公司为本小区集中供热提供热源,进行热力开口、增容。

(13) 2004年5月15日,发行人与南京八百建筑安装工程有限公司签订了《建筑工程施工合同》,约定南京水榭花庭商住楼(4、5号楼)合同价款640万元,4号楼在拆迁完毕后200天完成,5号楼以桩基静载检测完毕交乙方之日起200天完成,承包范围包括土建、水电安装等工程。目前,4、5号楼都已竣工。

(14) 2005年7月4日,发行人与江苏南通二建集团有限公司签订了《建筑工程施工合同》,合同约定南京阿尔卡迪亚B组团1、2、3、4号楼合同价款1600万元,竣工日期为2005年12月3日,承包范围包括土建、安装施工及保修等工程。

(15) 2005年6月25日,发行人与南京东宁建筑安装工程有限公司签订了《建筑工程施工合同》,合同约定南京阿尔卡迪亚A组团1、2、3号楼合同价款1060万元,竣工日期为2005年12月23日,承包范围包括土建、安装及保修等工程。

(16) 2005年6月23日,发行人与南京永业建筑安装有限公司签订了《建筑工程施工合同》,合同约定南京阿尔卡迪亚A组团4、5号楼合同价款838万元,竣工日期为2005年12月12日,承包范围包括土建、安装及保修等工程。

(17) 2005年5月31日,发行人与南京雄峰建筑安装有限公司签订了《建筑工程施工合同》,合同约定南京阿尔卡迪亚B组团7、8号楼合同价款585万元,竣工日期为2005年12月3日,承包范围包括土建、安装及保修等工程。

(18) 2005年5月31日,发行人与南京荣沛建筑安装工程有限公司签订了《建筑工程施工合同》,合同约定南京阿尔卡迪亚B组团5、6号楼合同价款579.79万元,竣工日期为2005年12月3日,承包范围包括土建、安装及保修等工程。

(19) 2005年5月31日,发行人与南京棠邑建筑安装有限公司签订了《建筑工程施工合同》,合同约定南京阿尔卡迪亚A组团6、7号楼合同价款537.8

万元，竣工日期为 2005 年 12 月 3 日，承包范围包括土建、安装及保修等工程。

(20) 2006 年 3 月 2 日，发行人与江苏省苏中建设集团股份有限公司签订了《建筑工程施工合同》，合同约定南京阿尔卡迪亚 A 组团 9 号楼合同价款 1883.50 万元，竣工日期为 2006 年 12 月 31 日，承包范围包括土建、安装及保修等工程。

(21) 2006 年 3 月 2 日，发行人与廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司签订了《建筑工程施工合同》，合同约定南京阿尔卡迪亚 A 组团 8 号楼合同价款 2188.36 万元，竣工日期为 2006 年 12 月 31 日，承包范围包括土建、安装及保修等工程。

(22) 2005 年 4 月 12 日，发行人与河北四建签订了《建筑工程施工合同》，合同约定沧州丽水花庭 A 标段（4#、7#、8#、15#）合同价款 4182.76 万元，承包范围包括土建、防水、消防等工程。

(23) 2005 年 4 月 12 日，发行人与河北大元签订了《建筑工程施工合同》，合同约定沧州丽水花庭 B 标段（5#、16#楼）合同价款 1505 万元，竣工日期为 2005 年 12 月 29 日，承包范围包括土建、排水、采暖、电器等工程。

(24) 2005 年 11 月 30 日，发行人与廊坊开发区福斯特建筑工程有限公司签订了《建筑工程施工合同》，合同约定蚌埠阿尔卡迪亚 A4 一期 6#、8#、9#、18#、地下车库竣工日期为 2006 年 8 月 18 日，施工合同价款 2994.80 万元，承包范围包括土建及水电安装等工程。

(25) 2005 年 11 月 29 日，发行人与蚌埠市第六建筑安装工程有限公司签订了《建筑工程施工合同》，合同约定蚌埠阿尔卡迪亚 A4 一期 1#及商业楼、3#楼竣工日期为 2006 年 8 月 18 日，合同价款 1379.00 万元，承包范围包括土建、防水、消防等工程。

(26) 2005 年 11 月 18 日，发行人与宜兴市建工建筑安装工程有限责任公司签订了《建筑工程施工合同》，合同约定蚌埠阿尔卡迪亚 A4 一期 7#竣工日期为 2006 年 8 月 18 日，合同价款为 592.72 万元，承包范围包括土建及水电安装等工程。

(27) 2005 年 11 月 14 日，发行人与安徽省第七建筑安装工程有限公司签

订了《建筑工程施工合同》，合同约定蚌埠阿尔卡迪亚 A4 一期 2#、4#楼竣工日期为 2006 年 8 月 18 日，主体施工合同价款 1166.30 万元，承包范围包括土建及水电安装等工程。

3、采购合同

2005 年 3 月 16 日，发行人与上海三菱电梯有限公司签订了《电梯设备订购合同》，合同约定蚌埠阿尔卡迪亚 A4 一期购置三菱电梯共 32 台，合同价款共计 509.06 万元。

4、国有土地使用权出让合同

(1) 2005 年 12 月 28 日，发行人与蚌埠新城区综合开发区管委会签订了《关于〈蚌埠新城区综合开发区中心商务区 A2、A4、A5 地块房地产项目开发建设合同书〉补充协议》，约定发行人未享受 1200 万元的教育附加费的补贴冲抵 A5 地块保证金，投资超计划 800 多万元待蚌埠新城区政府审计后，按实际超支部分冲抵 A5 地块保证金，A5 地块其余土地款 2007 年 10 月 31 日前缴清；2005 年 12 月 30 日前再支付 A4 地块出让金 2500 万元，A4 地块其余款项 2006 年 10 月 31 日全部付清。发行人已付清 A2、A4 地块土地款，取得 A2、A4 地块部分土地使用证。

(2) 2004 年 9 月 1 日，发行人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》，受让位于江北大道东南侧，5 号街区地块 375,537.20 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 954.40 元/平方米，出让总价款 35,841.27 万元。上述款项分四期支付，第一期在 2004 年 9 月 30 日前付款 5,000 万元，第二期在 2005 年 6 月 30 日前付款 5,000 万元，第三期在 2006 年 6 月 30 日前付款 10,000 万元，第四期在 2007 年 6 月 30 日支付 15,841.27 万元。合同于南京市六合区国土资源局批准，双方签订之日生效。发行人按合同约定已取得一期、二期所属地块的土地使用证。

(3) 2005 年 10 月 28 日，发行人与江苏省南京市国土资源局签订了《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，宗地编号为 2005G73，总面积为

55016.80 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 8755 万元。上述款项分四期支付，第一期合同签订当日支付 2626.5 万元，第二期 2006 年 4 月 30 日前支付 1751 万元，第三期 2006 年 6 月 30 日前支付 1751 万元，第四期 2006 年 10 月 31 日前支付 2626.5 万元。本合同双方法定代表人（或委托代理人）签字盖章后生效。

（4）2005 年 12 月 13 日，发行人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，宗地编号为 2005 年-18 号，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 33900 万元。上述款项分三期支付，第一期在 2005 年 12 月 13 日前支付 16950 万元，第二期在 2006 年 6 月 30 日前支付 6780 万元，第三期在 2007 年 12 月 13 日之前支付 10170 万元。合同经徐州市人民政府批准，双方签字之日起生效。发行人按约定支付 16,950 万元。取得徐土国用（2006）第 09038 号 48103.16 平米国用土地使用证。

（5）2006 年 1 月 10 日，发行人与河北省廊坊市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》，受让位于廊坊市爱民道以北，新源水厂以北，宗地编号 2005-013 号地块，宗地面积为 83809.262 平方米的土地使用权，该宗地用途为商品住宅用地，出让总价为 7660 万元。上述款项分三期支付，第一期 2005 年 11 月 15 日前支付 1532 万元，第二期 2005 年 12 月 9 日前支付 2298 万元，第三期 2006 年 1 月 9 日前支付 3830 万元。按照合同约定，款项已支付完毕，取得该地块国有土地使用证。

（6）2006 年 1 月 6 日，发行人与河北省廊坊市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》，受让位于廊坊市光明西道以南、西环路以东，宗地编号为 2005-05 号土地，宗地面积 57069.612 平方米的土地使用权，该宗地用途为商品住宅用地，出让总价为 5300 万元。上述款项分三期支付，第一期 2005 年 8 月 26 日前支付 1060 万元，第二期 2005 年 10 月 16 日前支付 2120 万元，第三期 2005 年 11 月 16 日前支付 2120 万元。合同经廊坊市人民政府批准，双方签字之日起生效。发行人已取得该地块国有土地使用证。

(7) 2006年3月1日,发行人与河北省沧州市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》,受让位于沧州市南环西路北侧(CTG-0601-A、CTG-0601-B、CTG-0601-C、CTG-0601-D)、南环西路南侧(CTG-0601-E),宗地编号为CTG-0601号,宗地面积181,952.6平米的土地使用权,该宗地用途为商品住宅用地,出让价格及拆迁补偿费用总额为20,000万元。合同经沧州市人民政府批准,双方签字之日起生效。发行人已取得该地块国有土地使用证。

5、其他协议书

2005年12月6日,发行人与北京中科印有限公司签订了《〈关于终止执行生产区土地置换协议书〉及〈补充协议(一)〉的协议》,约定自该协议生效之日起终止原协议、互不追究责任,并约定三次向发行公司还款2500万元,即本协议签订之日返还1500万元,2006年6月底之前返还500万元,2006年底之前返还500万元及对发行人进行适当经济补偿(经济补偿数额及方式经双方友好协商确定),目前已按期收回1500万元。

第十八章 董事及有关中介机构声明

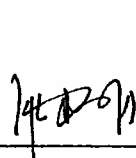
发行人全体董事、监事、高级管理人员的声明

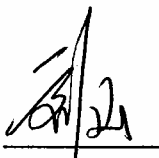
本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

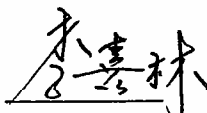


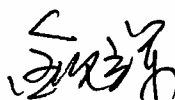
1、荣盛房地产发展股份有限公司（盖章）

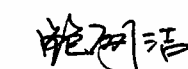
2、全体董事签字

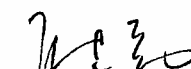

耿建明

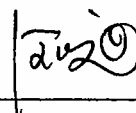

刘山

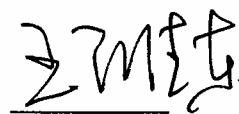

李喜林

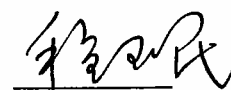

金文辉


鲍丽洁

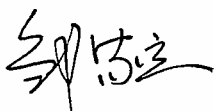
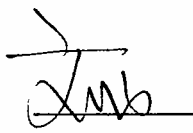
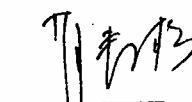

耿建富


何德旭

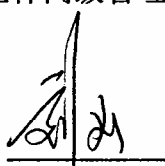
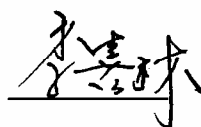
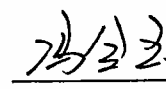

王潍东


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：

2006年5月29日

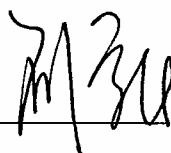
保荐机构（主承销商）声明

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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

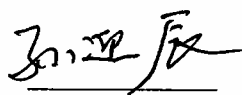
1、第一创业证券股份有限公司（盖章）

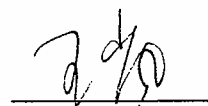


2、法定代表人签字：

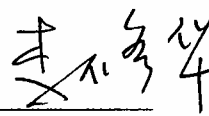

刘学民

3、保荐代表人签字：


孙迎辰


王岚

4、项目主办人签字：


李修华

5、签署日期：

2006年5月29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、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: 2006年5月29日

会计师事务所声明

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。

会计师事务所负责人签名：



经办注册会计师签名：

张春元



张春元



范荣
会计师事务所（公章）



06年5月29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。

验资机构负责人签名：


胡春元

注册会计师签名：


胡春元


范 荣

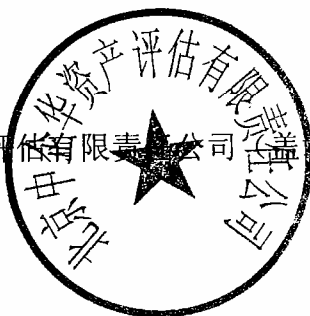


06年5月29日

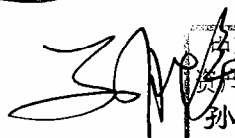
资产评估机构声明

本机构及签字注册资产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。本机构及签字注册资产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。

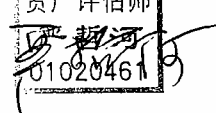
1、北京中企华资产评估有限公司（盖章）



2、法定代表人签字：

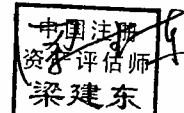

中国注册
资产评估师
孙月焕
01000069

3、经办注册资产评估师签字：

中国注册
资产评估师

罗乾河
01020461

4、签署日期：

2006年5月29日

中国注册
资产评估师

梁建东
01020248

第十九章 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；
- 1、财务报表及审计报告；
- 2、内部控制鉴证报告；
- 3、经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- 4、法律意见书及律师工作报告；
- 5、公司章程（草案）
- 6、中国证监会核准本次发行的文件
- 7、发行人成立的批准和注册登记文件
- 8、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

1、备查文件查阅地点

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)5909608
传 真：(0316)5908585
联系人：李喜林、李冰、刘光锋

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： 孙迎辰 王岚
项目主办人： 李修华
项目组成员： 王勇 杨兆琰 范本源 洪友鹏

2、备查文件查阅时间

周一至周五：上午 8：30—11：30 下午 2：30—5：00