



荣盛房地产发展股份有限公司

2010 年年度报告

二〇一〇年三月十六日

重要提示

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

立信大华会计师事务所有限公司为本公司 2010 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

董事金文辉、李喜林因公出差未能亲自出席会议，委托董事刘山代为出席并行使表决权，独立董事王力因公出差未能亲自出席会议，委托独立董事付磊代为出席并行使表决权。

本公司董事长耿建明先生、总经理刘山先生、财务总监冯全玉先生声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第一节	公司基本情况简介.....	4
第二节	会计数据和业务数据摘要.....	6
第三节	股本变动及股东情况.....	9
第四节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	15
第五节	公司治理结构.....	21
第六节	股东大会情况简介.....	29
第七节	董事会报告.....	31
第八节	监事会报告.....	82
第九节	重要事项.....	84
第十节	财务报告.....	90
第十一节	备查文件目录	186

第一节 公司基本情况简介

一、公司法定名称:

中文名称: 荣盛房地产发展股份有限公司

中文名称缩写: 荣盛发展

英文名称: RiseSun Real Estate Development Co.,Ltd

英文名称缩写: RiseSun

二、公司法定代表人: 耿建明

三、公司董事会秘书: 陈金海

联系电话: 0316-5909688

传 真: 0316-5908567

电子信箱: dongmichu@risesun.cn

董事会证券事务代表: 李冰

联系电话: 0316-5909688

传 真: 0316-5908567

电子信箱: dongmichu@risesun.cn

联系地址: 河北省廊坊市新开路 239 号荣盛地产大厦

投资者关系管理负责人: 陈金海

联系电话: 0316-5909688

传 真: 0316-5908567

电子信箱: dongmichu@risesun.cn

四、公司注册地址: 廊坊市开发区春明道北侧

公司办公地址: 河北省廊坊市新开路 239 号荣盛地产大厦

邮政编码: 065000

公司国际互联网网址: <http://www.risesun.cn>

公司电子信箱: dongmichu@risesun.cn

五、公司信息披露报纸名称: 《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》

公司年度报告国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司董事会秘书处

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：荣盛发展

股票代码：002146

七、公司其他有关资料

公司首次注册日期：2003年1月20日

公司最近一次变更登记日期：2010年8月18日

公司首次注册地点：河北省工商行政管理局

企业法人营业执照注册号：130000000002350

税务登记号码：131011236077725

公司聘请的会计师事务所名称：立信大华会计师事务所有限公司

公司聘请的会计师事务所办公地址：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼
12层

第二节 会计数据和业务数据摘要

一、本报告期主要财务数据

单位：（人民币）元

项目	金额
营业利润	1,363,800,866.96
利润总额	1,343,455,649.31
归属于上市公司股东的净利润	1,021,375,873.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,037,511,125.16
经营活动产生现金流量净额	-1,933,849,113.39

二、扣除的非经常性损益项目及金额

单位：（人民币）元

项目	金额
非流动资产处置损益净额	-760,778.70
投资成本小于取得净资产公允价值收益	
政府补助	29,992,700.00
营业外收支净额	-50,317,669.60
小计	-21,085,748.30
少数股东享有部分	4,355.74
所得税影响数	-4,954,852.50
合计	-16,135,251.54

三、截止报告期末前三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：（人民币）元

	2010年	2009年	本年比上年增 减（%）	2008年
营业总收入	6,527,176,271.09	3,289,012,366.16	98.45%	2,028,796,309.12
利润总额	1,343,455,649.31	810,763,116.77	65.70%	495,607,942.42
归属于上市公司股东的净利润	1,021,375,873.62	609,540,169.65	67.56%	370,698,047.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,037,511,125.16	594,635,073.66	74.48%	372,282,470.54
经营活动产生的现金流量净额	-1,933,849,113.39	257,992,248.42	-849.58%	-220,793,739.54

	2010年末	2009年末	本年比上年增 减(%)	2008年末
总资产	21,254,343,105.82	13,651,701,707.63	55.69%	6,530,301,153.02
归属于上市公司股东的所有者权益	4,759,504,778.33	3,784,307,865.26	25.77%	2,087,417,226.71
股本	1,433,600,000.00	896,000,000.00	60.00%	800,000,000.00

(二) 主要财务指标

单位：(人民币)元

	2010年	本年比上年增减(%)	2009年	2008年
基本每股收益	0.71	54.35%	0.46	0.29
稀释每股收益	0.71	54.35%	0.46	0.29
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.72	60.00%	0.45	0.29
全面摊薄净资产收益率(%)	21.46%	增长5.35个百分点	16.11%	17.76%
加权平均净资产收益率(%)	24.06%	增长1.77个百分点	22.29%	19.35%
扣除非经常性损益后的全面摊薄净资产收益率(%)	21.80%	增长6.09个百分点	15.71%	17.83%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	24.44%	增长2.7个百分点	21.74%	19.44%
每股经营活动产生的现金流量净额	-1.35	-565.52%	0.29	-0.28
	2010年末	本年比上年增减(%)	2009年末	2008年末
归属于上市公司股东的每股净资产	3.32	-21.33%	4.22	2.61

注1：根据《企业会计准则第34号—每股收益》及《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》规定，2008年每股收益按照加权总股本1,280,000,000.00股计算，2009年每股收益按照加权总股本1,331,200,000.00股计算，2010年每股收益按照总股本1,433,600,000股计算；

注2：2010年度基本每股收益和稀释每股收益=0.71元。其中：

(1) 2010年度归属于公司普通股股东的净利润为1,021,375,873.62元。

(2) 2010年度加权平均股本数为1,433,600,000股。

注3：2010年度扣除非经常性损益后的基本每股收益=扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润/加权平均股本数=1,037,511,125.16/1,433,600,000=0.72元/股。其中：

(1) 2010年度扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润为1,037,511,125.16元。

2010年度归属于公司普通股股东的净利润为1,021,375,873.62元，扣除非经常性损益-16,135,251.54元后，扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润为1,037,511,125.16元。

(2) 2010年度加权平均股本数为1,433,600,000股。其中：报告期期初股本数为896,000,000.00股，2010年4月13日，公司股东大会决议公司2009年度利润分配方案，以公司2009年末总股本89,600万股为基数，每10股送2股红股，同时以资本公积每10股转增4股的比例，向全体股东转增股本，转增股本35,840.00万元，分配后报告期末股本总额1,433,600,000股，因此报告期加权平均股本数为1,433,600,000股。

第三节 股本变动及股东情况

一、报告期公司股份变动情况表

(一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	739,963,425	82.59%		295,985,370	147,992,685	-999,063,800	-555,085,745	184,877,680	12.90%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	568,812,000	63.48%		227,524,800	113,762,400	-908,499,200	-567,212,000	1,600,000	0.11%
其中：境内非国有法人持股	568,812,000	63.48%		227,524,800	113,762,400	-908,499,200	-567,212,000	1,600,000	0.11%
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	171,151,425	19.10%		68,460,570	34,230,285	-90,564,600	12,126,255	183,277,680	12.78%
二、无限售条件股份	156,036,575	17.41%		62,414,630	31,207,315	999,063,800	1,092,685,745	1,248,722,320	87.10%
1、人民币普通股	156,036,575	17.41%		62,414,630	31,207,315	999,063,800	1,092,685,745	1,248,722,320	87.10%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	896,000,000	100.00%		358,400,000	179,200,000	0	537,600,000	1,433,600,000	100.00%

注：(1) 报告期内，公司 2009 年度利润分配方案每 10 股送 2 股，以资本公积金每 10 股转增 4 股，实施后，公司股份总数增加至 143,360 万股。

(2) 报告期内，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、耿建富持有的首次公开发行前已发行股份解除限售，耿建明、耿建富持有股份的 75% 作为高管持股予以锁定。

(3) 报告期内，参与公司 2009 年度非公开发行股票中的股东中，除荣盛控股股份有限公司的持有的 160 万股限售期至 2012 年 9 月 7 日外，其余股东所持限售股份已于 2010 年 9 月 7 日解除限售。

(4) 报告期内董事鲍丽洁买入公司股票 60,000 股，根据有关规定，上述股份中的 75% 为高管持股予以锁定。

(二) 限售股份变动情况表

数量：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期	
荣盛控股股份有限公司	344,596,000	553,200,011	210,204,011	1,600,000	2009年非公开发行股票承诺	20120907	
荣盛建设工程有限公司	150,216,000	240,345,600	90,129,600	0		20100808	
耿建明	133,000,000	212,850,000	239,600,000	159,750,000	高管持股	-	
梁桐灿	11,000,000	17,600,000	6,600,000	0		20100907	
高源	10,000,000	16,000,000	6,000,000	0		20100907	
中国工商银行-南方绩优成长股票型证券投资基金	10,000,000	16,000,000	6,000,000	0		20100907	
新华人寿保险股份有限公司-分红-团体分红-018L-FH001深	9,000,000	14,400,000	5,400,000	0		20100907	
中国人民人寿保险股份有限公司-自有资金	8,000,000	12,800,000	4,800,000	0		20100907	
邹家立	8,875,000	4,330,000	5,520,000	10,065,000		高管持股	-
耿建富	7,128,000	3,844,561	4,525,140	7,808,579			-
中国人民健康保险股份有限公司-传统-普通保险产品	6,000,000	9,600,000	3,600,000	0			20100907
中国人民人寿保险股份有限公司-万能-个险万能	6,000,000	9,600,000	3,600,000	0			20100907
全国社保基金一零九组合	4,900,000	7,840,000	2,940,000	0			20100907
中国工商银行-广发聚丰股票型证券投资基金	4,520,000	7,232,000	2,712,000	0		20100907	
全国社保基金五零二组合	4,300,000	6,880,000	2,580,000	0		20100907	
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金	3,300,000	5,280,000	1,980,000	0		20100907	
中国银行-易方达积极成长证券投资基金	3,200,000	5,120,000	1,920,000	0		20100907	
刘山	3,564,000	1,425,600	2,138,400	4,276,800	高管持股	-	
中国工商银行-广发大盘成长混合型证券投资基金	2,320,000	3,712,000	1,392,000	0		20100907	
中国工商银行-广发策略优选混合型证券投资基金	2,030,000	3,248,000	1,218,000	0		20100907	
上海浦东发展银行-广发小盘成长股票型证券投资基金	1,740,000	2,784,000	1,044,000	0		20100907	
中国工商银行-广发稳健增长证券投资基金	1,730,000	2,768,000	1,038,000	0		20100907	
交通银行-易方达科讯股票型证券投资基金	1,600,000	2,560,000	960,000	0		20100907	
全国社保基金六零一组合	1,600,000	2,560,000	960,000	0		20100907	
广发核心精选股票型证券投资基金	1,500,000	2,400,000	900,000	0		20100907	
中国工商银行-广发聚瑞股票型证券投资基金	1,160,000	1,856,000	696,000	0		20100907	

中国银行-易方达平稳增长证券投资基金	1,100,000	1,760,000	660,000	0		20100907
高学军	1,900	760	1,140	2,280	高管持股	—
鲍丽洁	0	15,000	60,000	45,000		—
合计	742,380,900	1,168,011,532	609,178,291	183,547,659	—	—

二、股票发行与上市情况

(一) 截至本报告期前三年历次股票发行情况

1、经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]181号文核准，公司于2007年7月24日以网下向询价对象询价配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式发行人民币普通股7,000万股，发行价格为每股12.93元。其中，向社会公众投资者公开发行的5,600万股股票于2007年8月8日在深圳证券交易所挂牌流通，网下向询价对象发行的1,400万股股票于2007年11月8日起开始上市流通。本次发行完成后，公司总股本为400,000,000股。

2、2008年3月21日，公司2007年年度股东大会审议通过了《公司2007年度利润分配方案》，以2007年12月31日公司总股本400,000,000股为基数，向全体股东每10股送5股红股，以资本公积金向全体股东每10股转增5股。上述送、转完成后公司总股本增至800,000,000股。新增无限售条件流通股份已于2008年4月18日上市。

3、2009年8月18日，经中国证券监督管理委员会《关于核准荣盛房地产发展股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2009]745号）核准，公司向8名特定投资者发行人民币普通股（A股）96,000,000股，每股发行价格为人民币12.50元。本次非公开发行完成后，公司总股本增至896,000,000股。本次非公开发行结果详见2009年9月4日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登的《荣盛房地产发展股份有限公司非公开发行股票发行情况报告暨上市公告书》。公司2009年非公开发行股票中除荣盛控股股份有限公司持有的1,600,000股份锁定期至2012年9月7日，其余股份已于2010年9月7日上市。

4、2010年4月13日，公司2009年年度股东大会审议通过了《公司2009年度利润分配方案》，以2009年12月31日公司总股本896,000,000股为基数，向全体股东

每10股送2股红股，以资本公积金向全体股东每10股转增4股。上述送、转完成后公司总股本增至1,433,600,000股。

(二) 报告期末，公司无内部职工股。

三、公司股东情况

(一) 截至本报告期末股东数量和持股情况

单位：股

股东总数		25,962			
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
荣盛控股股份有限公司	境内非国有法人	38.59%	553,200,011	1,600,000	513,100,000
荣盛建设工程有限公司	境内非国有法人	16.77%	240,345,600	0	216,000,000
耿建明	境内自然人	14.86%	213,000,000	159,750,000	0
全国社保基金一零九组合	境内非国有法人	1.05%	15,065,744	0	0
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.05%	14,999,910	0	0
邹家立	境内自然人	0.94%	13,420,000	10,650,000	0
中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.82%	11,718,661	0	0
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	境内非国有法人	0.73%	10,500,001	0	0
耿建富	境内自然人	0.73%	10,411,439	8,553,600	0
中国工商银行—博时精选股票证券投资基金	境内非国有法人	0.70%	9,999,831	0	0
前10名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
荣盛控股股份有限公司	551,600,011		人民币普通股		
荣盛建设工程有限公司	240,345,600		人民币普通股		
耿建明	53,250,000		人民币普通股		
全国社保基金一零九组合	15,065,744		人民币普通股		
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	14,999,910		人民币普通股		
中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	11,718,661		人民币普通股		
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	10,500,001		人民币普通股		
中国工商银行—博时精选股票证券投资基金	9,999,831		人民币普通股		
中国工商银行—易方达积极成长证券投资基金	8,800,000		人民币普通股		
中国人民人寿保险股份有限公司—分红一个险分红	8,000,000		人民币普通股		

上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十大股东及前十名无限售条件股东中，荣盛控股股份有限公司、荣盛建设工程有限公司、耿建明、耿建富之间存在关联关系，全国社保基金一零九组合、中国工商银行易方达价值成长混合型证券投资基金、中国银行易方达积极成长证券投资基金同由易方达基金管理公司管理。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。
------------------	--

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	耿建明	159,750,000	-	-	高管持股
2	邹家立	10,650,000	-	-	
3	耿建富	8,553,600	-	-	
4	刘山	4,276,800	-	-	
5	荣盛控股股份有限公司	1,600,000	20120907		注
7	鲍丽洁	45,000	-	-	高管持股
6	高学军	2,280	-	-	

注：1、根据 2009 年度非公开发行承诺，荣盛控股股份有限公司的 1,600,000 股将于 2012 年 9 月 7 日解除限售。

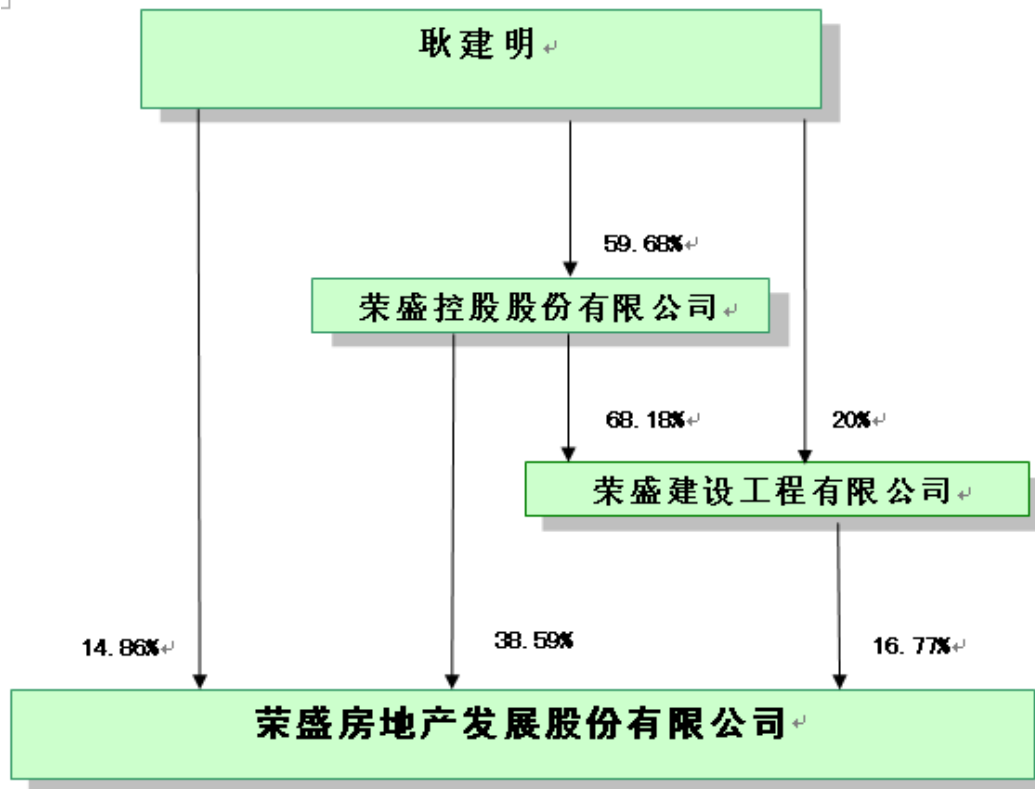
(二) 公司控股股东情况

荣盛控股股份有限公司成立于 2002 年 7 月 31 日，注册资本 32200 万元人民币，法定代表人杨小青。该公司的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。

(三) 公司实际控制人情况

公司的实际控制人为耿建明，中国国籍，未取得其他国家或地区居留权，最近五年一直担任荣盛房地产发展股份有限公司董事长。

公司与实际控制人之间的产权和控制关系方框图：



(四) 其他持股在 10%以上（含 10%）的法人股东情况

荣盛建设工程有限公司，持有公司 16.77%的股份，该公司成立于 1998 年 11 月 16 日，注册资本：11000 万元人民币，法定代表人：耿建春。公司经营范围：凭建筑企业资质证书批准后的范围从事建筑施工。

第四节 公司董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员基本情况

(一) 董事、监事、高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
耿建明	董事长	男	48	2009年01月14日	2012年01月13日	133,000,000	213,000,000	注1注2	79.57	否
刘山	董事、总经理	男	47	2009年01月14日	2012年01月13日	3,564,000	5,702,400	注1	59.82	否
李喜林	董事	男	36	2009年01月14日	2012年01月13日	0	0		52.64	否
金文辉	董事	男	40	2009年01月14日	2012年01月13日	0	0		5.00	是
鲍丽洁	董事、副总经理	女	38	2009年01月14日	2012年01月13日	0	60,000	注2	51.05	否
耿建富	董事	男	45	2009年01月14日	2012年01月13日	7,128,000	10,411,439	注1注3	41.27	否
何德旭	独立董事	男	48	2009年01月14日	2010年09月29日	0	0	注4	6.00	否
王力	独立董事	男	52	2010年09月29日	2012年01月13日	0	0	注5	2.00	否
吴联生	独立董事	男	40	2009年01月14日	2012年01月13日	0	0		8.00	否
付磊	独立董事	男	59	2009年01月14日	2012年01月13日	0	0		8.00	否
邹家立	监事会主席	男	47	2009年01月14日	2012年01月13日	8,875,000	13,420,000	注1注3	5.00	是
李爱红	监事	女	33	2010年11月16日	2012年01月13日	0	0		3.37	否
肖春梅	监事	女	36	2009年01月14日	2012年01月13日	0	0		13.37	否
李万乐	副总经理	男	39	2009年01月14日	2012年01月13日	0	0		49.45	否
冯全玉	副总经理、财务总监	男	35	2009年01月14日	2012年01月13日	0	0		48.67	否
陈金海	副总经理、董事会秘书	男	41	2009年01月14日	2012年01月13日	0	0		35.41	否
高学军	副总经理	男	42	2010年11月25日	2012年01月13日	1,900	3,040	注1	34.70	否

合计	-	-	-	-	-	152,568,900	242,596,879	-	503.31	-
----	---	---	---	---	---	-------------	-------------	---	--------	---

注1：2009年度利润分配；注2：二级市场增持；注3：二级市场减持；注4：报告期内，何德旭因连续担任公司独立董事已满6年，辞去独立董事职务；注5：公司2010年第五次临时股东大会聘任王力为公司第三届独立董事，任期第三届其他董事相同；

（二）现任董事、监事、高级管理人员最近五年的主要工作经历及其在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

1、董事

耿建明先生 中国国籍，现年48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、十一届全国人大代表，河北省政协委员，廊坊市政协常委，廊坊市工商联副会长，河北省工商联副主席，河北省住宅与房地产协会常务理事。2003年至今担任公司董事长，兼任廊坊瑞盛投资股份有限公司董事、南京荣盛农业科技开发有限公司法定代表人。

刘山先生 中国国籍，现年47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。曾任荣盛控股财务总监、本公司监事会主席。2006年至今任公司董事、总经理，兼任荣盛（徐州）房地产开发有限公司、荣盛房地产发展（香港）有限公司、荣盛广东房地产开发有限公司、长沙荣盛置业有限公司、秦皇岛荣盛房地产开发有限责任公司、呼和浩特市荣盛房地产开发有限公司法定代表人。

李喜林先生 中国国籍，现年36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。2003年起历任公司总经理助理、董事会秘书等职务。现任公司董事、河北荣盛房地产开发有限公司董事长兼总经理。

金文辉先生 中国国籍，现年40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，曾获河北省十佳杰出青年企业家荣誉。曾在北京石油化工学院任教，历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。现任公司董事，兼任廊坊瑞盛投资股份有限公司监事。

鲍丽洁女士 中国国籍，现年38岁，研究生学历，经济师。先后毕业于华东理工大学、北京大学光华管理学院。曾供职于中国石化齐鲁股份公司、西安杨森制药有限公司、北大纵横管理咨询公司。现任公司董事、副总经理，兼任廊坊荣盛酒店管理公司法定代表人、总经理，盘锦荣盛房地产开发公司法定代表人。

耿建富先生 中国国籍，现年45岁，大专学历，高级工程师，国家一级建造师。毕业于华北航天工业学院建筑技术经济管理专业。曾任公司董事、副总经理兼任廊坊分公司总经理。现任公司董事、廊坊分公司总经理，兼任廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司（原恒盛昌顺实业有限公司）法定代表人，公司香河分公司法定代表人。

王力先生 中国国籍，现年52岁，1959年出生，教授，博士生导师。毕业于中国社会科学院研究生院财贸系。现任公司独立董事、中国社会科学院经济学博士，北京大学金融研究中心博士后，中国博士后特华科研工作站执行站长，中国社会科学院金融研究所研究员和湖南大学金融学院教授，博士生导师。

付磊先生 中国国籍，现年59岁，教授，硕士生导师。现任公司独立董事、首都经济贸易大学会计学院院长，兼任中国会计学会会计史专业委员会副主任、财政部会计准则委员会咨询委员会委员等职务、浙江世进水控股份有限公司独立董事。

吴联生先生 中国国籍，现年40岁，教授。会计学博士、工商管理博士后。现任公司独立董事、北京大学光华管理学院教授、会计系主任、博士生导师、博士后合作导师，兼任华能国际电力股份有限公司独立董事。

2、监事

邹家立先生 中国国籍，现年47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。历任荣盛建设副总经理，荣盛建设董事长兼总经理，兼任荣盛混凝土有限公司董事长。现任公司监事会主席，兼任廊坊瑞盛投资股份有限公司法定代表人。

肖春梅女士 中国国籍，现年36岁，大学本科学历，会计师。毕业于河北广

播电视大学会计专业。曾任荣盛控股财务部经理。现任公司监事、公司审计部经理。

李爱红女士 中国国籍，现年33岁，中级会计师，毕业于河北经贸大学财务管理专业，本科学历。曾任河北荣盛建设安装工程集团有限公司会计、荣盛建设工程有限公司会计、荣盛控股财务员、会计、财务主管、投融资部经理，现任公司职工代表监事、廊坊荣盛酒店经营管理公司财务总监。

3、高级管理人员

刘山先生，总经理，简历同上。

鲍丽洁女士，副总经理，简历同上。

李万乐先生，中国国籍，现年39岁，高级工程师，长江商学院EMBA。先后毕业于南京建筑工程学院（现南京工业大学）工业与民用建筑专业、同济大学建筑管理专业。曾任温州经济技术开发区房地产开发总公司总经理助理兼工程处处长、公司工程部经理、工程总监。现任公司副总经理，兼任香河万利通实业有限公司（原荣盛（香河）实业有限公司）法定代表人。

冯全玉先生 中国国籍，现年 35 岁，硕士研究生学历。中国注册会计师、律师。毕业于沈阳工业学院会计系。曾任惠丰集团财务经理，建龙钢铁控股有限公司资金部经理，公司财务部经理。现任公司副总经理、财务总监，兼任荣盛泰发（北京）投资基金有限公司董事长、济南铭翰房地产开发有限公司、山东荣盛富翔地产开发有限公司、南京华欧舜都置业有限公司法定代表人。

高学军先生 中国国籍，现年 42 岁，本科学历，高级工程师。毕业于太原理工大学。曾任任荣盛建设工程有限公司技术员、工程部经理、副总经理、总经理，公司监事。现任公司副总经理、总工程师，兼任廊坊荣盛建筑设计有限公司、北京荣盛景程建筑设计咨询有限公司法定代表人。

陈金海先生，男，中国国籍，现年41岁，大学本科学历。毕业于西北大学哲学系行政管理专业。曾获证券投资咨询从业、执业资格，具有深圳证券交易所董事会秘书任职资格。曾任海南海德实业股份有限公司董事会证券事务代表、公司董事长助理。现任公司副总经理、董事会秘书。

（三）董事、监事、高级管理人员年度报酬情况

1、报酬的决策程序和报酬确定依据：在公司担任行政职务的董事、监事、高级管理人员按照其职务，根据公司现行的工资制度领取薪酬，年底根据经营业绩，按照考核评定程序，确定其年终奖金。

2、公司独立董事津贴每人每年8万元（含税），独立董事为履行职责所发生的费用由公司据实报销。

3、不在公司担任行政职务的董事、监事每年发放年度津贴人民币5万元（含税）。

4、报告期内，何德旭已连续六年担任公司独立董事，根据《独立董事工作制度》的规定，其辞去独立董事职务。公司聘请王力为独立董事，任职与第三届相同。何德旭本年度任职9个月，税前津贴为60,000元，王力本年度任职3个月，税前薪酬为20,000元。

（四）报告期内董事、监事，聘任和解聘高级管理人员情况

1、报告期内，何德旭已连续六年担任公司独立董事，根据《独立董事工作制度》的规定，其辞去独立董事职务。公司聘请王力为独立董事，任职与第三届相同。

2、报告期内，公司职工代表监事高学军辞去监事职务。公司第三届董事会第五十七次会议聘任高学军为公司副总经理。

3、报告期内，公司职工代表大会临时会议选举李爱红为公司职工代表监事。

（五）董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

姓名	职务	期初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期股票期权行权数量	股票期权行权价格	期末持有股票期权数量
刘山	董事、总经理	0	2,560,000	0	11.99	2,560,000
鲍丽洁	董事、副总经理	0	2,400,000	0	11.99	2,400,000
耿建富	董事	0	2,368,000	0	11.99	2,368,000
李万乐	副总经理	0	2,240,000	0	11.99	2,240,000
冯全玉	副总经理、财务总监	0	2,160,000	0	11.99	2,160,000
李喜林	董事	0	1,904,000	0	11.99	1,904,000
陈金海	副总经理、董事会秘书	0	1,440,000	0	11.99	1,440,000
合计	-	0	15,072,000	0	-	15,072,000

注：报告期内，经中国证券监督管理委员会备案通过《公司2009年股票期权激励计划》，

公司董事和高级管理人员刘山、鲍丽洁、耿建富、李喜林、李万乐、冯全玉、陈金海被授予股票期权共计15,072,000股,授权基准日为2010年8月6日。目前,公司已经完成了上述股票期权的登记工作。

二、公司员工情况

截至2010年12月31日,包括公司总部、各开发类下属公司、物业公司、设计公司、实业公司、酒店管理公司在内,公司共有在岗员工4332人,其结构如下:

专业构成			学历构成		
专业	人数	比例(%)	学历	人数	比例(%)
管理人员	232	5.46%	硕士	39	0.9%
专业人员	374	8.63%	本科	743	17.15%
技术人员	545	12.58%	大专	1051	24.26%
市场人员	401	9.26%	大专以下	2499	57.69%
操作人员	2780	64.17%			

注:公司没有需承担费用的离退休职工。

第五节 公司治理结构

一、公司治理状况

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

（一）关于股东与股东大会：报告期，公司共组织召开 6 次股东大会会议，均能严格按照《上市公司股东大会规则》和《公司股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，能够确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权力。

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

（三）关于董事与董事会：报告期内，独立董事何德旭已连续任职六年，根据《独立董事工作制度》的规定，其辞去独立董事职务，公司聘请王力为独立董事，任职与第三届相同。公司严格按照《公司章程》规定履行聘任和变更程序。选聘完成后，董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。报告期公司共组织召开 29 次董事会会议，公司全体董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《中小企业板块上市公司董事行为指引》等制度开展工作，认真出席董事会，并就有关审议事项认真履行职责，很好的发挥了董事会的决策作用。公司董事会下设的四个专门委员会也按照有关工作细则的规定，定期或者不定期的召开会议，就有关事项进行审议并按规定将部分事项提交董事会审议。

（四）关于监事与监事会：报告期内，公司职工代表监事高学军辞去监事职务，公司临时职代会选举李爱红为职工代表监事，任期与第三届监事会相同。公司严格按照《公司法》、《公司章程》等的有关规定重新选举职工代表出任的监事，监事会的人数及构成符合法律、法规及《公司章程》的要求。报告期公司共组织召开8次监事会会议，公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求，认真出席监事会会议，就有关审议事项认真履行职责，并就公司重大事项、关联交易、财务状况、董事和经理人员的履职情况、股权激励对象的真实性等进行有效监督并发表核查意见。

（五）关于绩效评价和激励约束机制：公司已逐步建立公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准和激励约束机制，公司经理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。报告期内，公司完成了《2009年股票期权激励计划》证监会备案、股东大会批准、董事会确定授权基准日等程序并在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成相关股份的登记工作。共向包括公司高级管理人员、核心管理人员、核心技术（专业）骨干等在内的68名激励对象授予4,523.20万份股票期权，公司实施股票期权激励计划有利于进一步完善公司治理结构，形成良好均衡的价值分配体系。

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

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

二、公司董事长、独立董事及其他董事履行职责的情况

报告期内，公司全体董事均能严格按照《中小企业板块上市公司董事行为指

引》及其他有关法律法规和《公司章程》等的规定和要求，恪守董事行为规范，积极参与公司管理，诚实守信地履行职责，审慎决策公司所有重大事项，切实维护公司和投资者利益。

公司独立董事能够严格按照《公司独立董事工作制度》等制度的规定，勤勉尽责、忠实履行职责，积极出席相关会议，深入了解公司的生产经营状况和重大事项进展情况，从各自专业角度为公司的经营、发展提出合理的意见和建议，对公司的关联交易、对外担保事项、关联方资金往来、募集资金使用、选举聘任公司独立董事、高级管理人员、续聘及改聘年度审计机构等相关事项发表独立意见。

公司董事长能严格按照其职责范围（包括授权）行使权力，全力加强董事会建设，依法召集、主持董事会会议并督促董事亲自出席董事会会议，严格董事会集体决策机制，确保董事会依法正常运作。积极推动公司内部控制制度的制订和完善，督促执行股东大会和董事会的各项决议，保证独立董事和董事会秘书的知情权，及时将有关情况告知其他董事，确保全体董事知悉董事会工作的运行情况。

（一）报告期内，董事出席董事会会议情况：

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式出席次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
耿建明	董事长	29	2	27	0	0	否
刘 山	董事、总经理	29	1	27	1	0	否
金文辉	董事	29	1	27	1	0	否
耿建富	董事	29	2	27	0	0	否
鲍丽洁	董事、副总经理	29	2	27	0	0	否
李喜林	董事	29	1	27	1	0	否
何德旭	独立董事	23	2	21	0	0	否
王力	独立董事	6	0	6	0	0	否
付磊	独立董事	29	1	27	1	0	否
吴联生	独立董事	29	2	27	0	0	否

（二）报告期内，公司独立董事未对公司董事会审议的各项议案及其他相关事项提出异议。

年内召开董事会会议次数	29
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	27

三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的情况

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东相互独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

（一）业务：公司业务独立于控股股东及其下属企业，拥有独立完整的市场拓展、生产和销售系统，独立开展业务，不依赖于控股股东或其它任何关联方。

（二）人员：公司人员、劳动、人事及工资完全独立。公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员均在公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其下属企业担任任何职务和领取报酬。

（三）资产：公司拥有独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立完整的资产结构，拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施、土地使用权、房屋所有权等资产，拥有独立的采购和销售系统。

（四）机构：公司设立了健全的组织机构体系，独立运作，不存在与控股股东或其职能部门之间的从属关系。

（五）财务：公司有独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立进行财务决策。公司独立开设银行账户，独立纳税。

四、公司内部控制制度的建立和健全情况

为了规范管理，控制经营风险，公司根据自身特点和管理需要，建立起了一套较为完善的内部控制制度。整套内部控制制度贯穿于公司经营管理活动的各层面和各环节，确保了各项工作都有章可循。经实践证明，公司内部控制具备了完整性、合理性、有效性。内部控制制度在本公司管理当局领导和全体员工共同努力下，得到了不断的发展和完善，这为本公司的经营发展打下了坚实的基础，使得本公司工作高效，各部门互相协调、互相制约。公司董事会对公司内控制度的建立健全情况进行了认真的检查后出具了《关于内部控制完整性、合理性和有效性的自我评价报告》，报告全文刊登在2011年3月18日公司指定信息披露网站巨

潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

（一）公司对内部控制的自我评价

公司管理层认为，公司现有的内部控制已覆盖了公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系，能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，在完整性、合理性及有效性方面不存在重大缺陷。随着本公司业务职能的调整、外部环境的变化和管理要求的提高，内部控制还需不断修订和完善。

（二）会计师事务所的鉴证意见

立信大华会计师事务所认为：荣盛发展按照财政部颁发的《内部会计控制规范-基本规范（试行）》规定的标准于2010年12月31日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。《内部控制鉴证报告》刊登在2011年3月18日公司指定信息披露网站巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

（三）保荐机构的核查意见

作为公司的保荐机构，国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）认为：2010年度，公司法人治理结构较为完善，现有的内部控制制度符合我国有关法规和证券监管部门的要求，在所有重大方面保持了与企业业务及管理相关的有效的内部控制，公司的《评价报告》较为公允地反映了公司2010年度内部控制制度建设、执行的情况。

国信证券关于《荣盛房地产发展股份有限公司2010年度内部控制自我评价报告的核查意见》刊登在2011年3月18日公司指定信息披露网站巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

五、公司对高级管理人员的考评及激励机制

公司建立了完善的高级管理人员绩效考评体系和薪酬制度，高级管理人员的工作绩效与其收入直接挂钩。董事会薪酬与考核委员会负责对高级管理人员的工作能力、履职情况、责任目标完成情况等进行年终考评，制定薪酬方案报公司董事会审批。公司将进一步完善公司治理结构，健全公司激励约束机制，有效调动

管理者和重要骨干的积极性，吸引和保留优秀管理人才和业务骨干，从而更好地促进公司长期稳定发展。

为了完善公司法人治理结构、建立健全激励与约束相结合的中长期激励机制，经过长期的认真准备，《公司 2009 年股票期权激励计划》经中国证券监督管理委员会备案并经公司 2010 年度第三次临时股东大会审议通过，授予包括公司高级管理人员、核心管理人员、核心技术（专业）骨干等在内的 68 名激励对象激励对象共计 4,523.2 万股票期权，授权基准日为 2010 年 8 月 6 日。公司于 2010 年 12 月 16 日完成了股票期权的登记工作。通过本次股权激励计划，有利于进一步完善公司治理结构，形成良好均衡的价值分配体系；能够将经营管理者的利益与股东财富的增值有机地结合起来、建立股东与职业经理团队之间的利益共享与约束机制；有利于吸引和保留优秀管理人才和业务骨干，确保公司发展战略和经营目标的实现；倡导公司与个人共同持续发展的理念和企业文化，激励长期价值的创造，促进公司长期稳定发展；有利于帮助管理层平衡短期目标与长期目标。

六、公司内部审计制度的建立和执行情况

	是/否/不适用	备注/说明 (如选择否或不适用,请说明 具体原因)
一、内部审计制度的建立情况以及内审工作指引落实情况		
1. 公司是否在股票上市后六个月内建立内部审计制度，内部审计制度是否经公司董事会审议通过	是	
2. 公司董事会是否设立审计委员会，公司在股票上市后六个月内是否设立独立于财务部门的内部审计部门	是	
3. (1) 审计委员会成员是否全部由董事组成，独立董事占半数以上并担任召集人，且至少有一名独立董事为会计专业人士	是	
(2) 内部审计部门是否配置三名以上（含三名）专职人员从事内部审计工作	是	
(3) 内部审计部门负责人是否专职，由审计委员会提名，董事会任免	是	
二、年度内部控制自我评价报告披露相关情况		
1. 公司是否根据相关规定出具年度内部控制自我评价报告	是	
2. 内部控制自我评价报告结论是否为内部控制有效。（如为内部控制无效，请说明内部控制存在的重大缺陷）	是	
3. 本年度是否聘请会计师事务所对内部控制有效性出具鉴证报告	是	
4. 会计师事务所对公司内部控制有效性是否出具无保留结论鉴证报告。如出具非无保留结论鉴证报告，公司董事会、监事会是否针对鉴证结论涉及事项做出专项说明	是	
5. 独立董事、监事会是否出具明确同意意见（如为异议意见，请说明）	是	
6. 保荐机构和保荐代表人是否出具明确同意的核查意见（如适用）	是	

三、审计委员会和内部审计部门本年度的主要工作内容与工作成效	
-------------------------------	--

1. 审计委员会的主要工作内容与工作成效

(1) 公司审计监督委员会每季度召开一次工作会议，听取审计部季度工作报告及下季度工作重点，本年具体工作完成情况：

第一季度：听取 2009 年度审计部工作总结，审议 2010 年度审计部工作计划。审议审计部对 2009 年公司年度财务报告的《审计报告》、《内部控制评价报告》等报告。

第二季度：指导审计部日常审计工作的开展情况。

第三季度：审议通过了审计部对 2010 年公司中期财务报告的《审计报告》、《内部控制审计报告》。

第四季度：审议本季度各项工作，重点听取重大关联交易及收购事项。

(2) 公司审计监督委员会每季度向董事会报告的具体情况：

第一季度：报告 2009 年审计工作完成情况；配合、督促外部审计机构完成对公司年度财务报告的审计工作，根据《审计监督委员会年报工作规则》，在年报审计前先行检查财务报告并出具意见；复核年度已审计财务报告，对本年会计政策变更、募集资金使用等重要事项进行了检查与审计；审查和评价上年公司各项经营活动及公司内部控制的适当性、合法性和有效性，避免风险、促进公司目标的实现；评价外部审计机构年报工作情况；内审工作一季度的完成情况。

第二季度：报告内审工作季度完成情况；对审计部进一步加强规范化审计提出建议；提出审计部应重点加强专项审计的要求。

第三季度：报告公司半年度经营计划完成情况；内审工作三季度的完成情况；公司目前内部控制情况。

第四季度：报告重大关联交易情况；收购事项报告 2011 年内审工作重点。

(3) 审计监督委员会所做的其他工作：

日常指导和监督内部审计工作；指导内部审计部门建立和实施内部审计制度；负责对外部审计部门的沟通，整合内外部审计资源；协调内部审计部门与会计师事务所及国家审计机构等外部审计单位之间的关系。

2. 内部审计部门的主要工作内容与工作成效

(1) 审计部每季度向审计监督委员会报告内部审计计划的执行情况以及内部审计工作中发现的问题的具体情况：

审计部 2010 年度在各项工作中，通过常规审计、专项审计、离任审计等方式，有效的发挥了审计部的各项职能。

第一季度：配合、督促外部审计机构完成对公司年度财务报告的审计工作；复核年度审计财务报告；对 2009 年度审计部工作完成情况进行总结，并形成报告；对调岗管理人员进行离任审计。

第二季度：审查内部控制制度的公允性与有效性；开展例行审计，主要检查评价公司的规章制度遵守情况，经营计划的完成情况、以前年度审计问题的整改情况等。

第三季度：审计公司 2009 年中期财务报告并出具《审计报告》；完成《内部控制审计报告》；开展例行审计，主要检查评价公司的规章制度遵守情况，经营计划的完成情况、以前年度审计问题的整改情况等。

第四季度：开展例行审计，主要检查评价公司的规章制度遵守情况，经营计划的完成情况、以前年度审计问题的整改情况等；审计并报告重大关联交易事项；审计收购事项；提出 2010 年审计部工作计划。

(2) 审计部本年度按照内审指引及相关规定要求对重要的对外投资、购买和出售资产、对外担保、关联交易、募集资金使用和信息披露事务管理等事项进行审计并出具内部审计报告的具体情况：

本年度审计部按照内审指引及相关规定，对募集资金使用情况进行审计，并出具报告；第一季度对公司与中林所西南林权交易中心有限公司合资成立成都中林荣盛置业有限公司进行专项审计；第四季度对公司收购徐州富兴源房地产开发有限公司邳州市迎宾馆地块及其富兴源酒店房产，公司合资设立荣盛泰发（北京）投资基金管理有限公司，公司向荣盛控股股份有限公司委托借款的关联交易进行了专项审计。

(3) 审计部按照有关规定评价公司与财务报告和信息披露事务相关的内部控制制度建立和实施的有效性，并向审计监督委员会提交内部控制评价报告：

审计部按照有关规定，对公司与财务报告和信息披露事务相关的内部控制制度建立和实施的有效性发表意见，并向审计监督委员会提交内部控制评价报告。

(4) 审计部向审计监督委员会提交下一年度内部审计工作计划和本年度内部审计工作报告的具体情况：

一、审计部于 2010 年 12 月份向审计监督委员会提交了 2011 年的内部审计工作计划：2011 年审计部将加强审计规范化建设，努力提高审计工作质量、完善各项审计程序，有针对性的开展专项审计。

二、审计部于 2011 年 1 月份向审计监督委员会提交了 2010 年内部审计工作总结，主要工作包括 9 项例行审计、7 项离任审计、11 项专项审计，共出具了 27 份内部审计报告。

审计结果表明，公司各项内控制度建立基本完善运行基本有效，能有效的控制舞弊行为发生。

(5) 审计部所做的其他工作：

对财务工作的检查、对公司各项制度执行情况进行检查或跟踪、参与重要会议等。

四、公司认为需要说明的其他情况（如有）

无

第六节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开了六次股东大会：即 2009 年年度股东大会、2010 年度第一次临时股东大会、2010 年度第二次临时股东大会、2010 年度第三次临时股东大会、2010 年度第四次临时股东大会、2010 年度第五次临时股东大会。股东大会的召集、召开均严格按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序和要求进行。北京星河律师事务所律师出席股东大会，进行现场见证并出具法律意见书。具体情况如下：

1、公司于 2010 年 1 月 21 日召开 2010 年度第一次临时股东大会，审议通过了《关于变更 2009 年度审计机构的议案》。本次股东大会决议公告刊登在 2009 年 1 月 22 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

2、公司于 2010 年 4 月 13 日召开 2009 年年度股东大会，审议通过了《公司经审计的 2009 年度财务报告及审计报告》、《公司 2009 年度董事会工作报告》、《公司 2009 年度监事会工作报告》、《公司 2009 年度报告及摘要》、《公司 2009 年度利润分配方案》、《公司 2009 年度财务决算报告》、《公司 2010 年度财务预算报告》、《公司 2010 年度土地购置计划》、《关于公司 2010 年度日常关联交易的议案》、《关于聘请公司 2010 年度审计机构的议案》。本次股东大会决议公告刊登在 2010 年 4 月 14 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

3、公司于 2010 年 7 月 12 日召开 2010 年度第二次临时股东大会，审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》。本次股东大会决议公告刊登在 2010 年 7 月 13 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

4、公司于 2010 年 7 月 28 日召开 2010 年度第三次临时股东大会，审议通过了《关于荣盛房地产发展股份有限公司 2009 年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》、《关于荣盛房地产发展股份有限公司 2009 年股票期权激励计划实施考核办法的议案》、《关于提请荣盛房地产发展股份有限公司股东大会授权董事会

办理股权激励计划有关事项的议案》。本次股东大会决议公告刊登在2010年7月29日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

5、公司于2010年8月10日召开2009年度第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司调整2010年度日常关联交易额度的议案》。本次股东大会决议公告刊登在2010年8月11日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

6、公司于2010年9月29日召开2010年度第五次临时股东大会，审议通过了《关于中投信托债权投资集合资金信托计划的议案》、《关于聘任公司独立董事的议案》。本次股东大会决议公告刊登在2010年9月30日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

第七节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

(一) 报告期内公司经营情况

1、总体市场状况及管理层的看法

2010年，中国房地产行业在政策与市场的激烈互动中一路前行。

从政策层面看，2010年是房地产行业的调控之年。中央政府为了遏制部分城市房价的过快上涨，抑制投资投机性购房需求，保证金融安全，先后出台了两轮严厉的行业调控政策，从信贷、土地、税收、限购、利率、存款准备金率等多方面着手，进一步完善和深化行业的调控，取得了一定的成效。

从市场层面看，2010年是房地产行业的发展之年。房地产市场承接2009年的良好势头，克服了调控的不利影响，取得了优异的经营业绩，行业主要总体指标再创历史新高。

根据国家统计局的数据，2010年，全国完成房地产开发投资48,267亿元，比上年增长33.2%，其中，商品住宅完成投资34,038亿元，增长32.9%；房屋施工面积40.55亿平方米，比上年增长26.6%，房屋新开工面积16.38亿平方米，增长40.7%；房屋竣工面积7.60亿平方米，增长4.5%，其中，住宅竣工面积6.12亿平方米，增长2.7%。2010年，全国房地产开发企业完成土地购置面积4.10亿平方米，比上年增长28.4%，土地购置费9,992亿元，增长65.9%。2010年，全国商品房销售面积10.43亿平方米，比上年增长10.1%。其中，商品住宅销售面积增长8.0%，商品房销售额5.25万亿元，比上年增长18.3%。

尽管行业在2010年继续保持增长，但与2009年相比，还是发生了明显的变化。一是行业主要指标的增速除了开发投资、新开工面积两项之外，其余均低于2009年，显示行业在经历了2009年的爆发式增长后，随着行业调控政策影响显现，2010年回归正常增长。二是从地区结构上来看，东部地区商品房销售面积、销售额增速分别为4.1%、10.1%，远远低于中部、西部地区19.9%、39.7%和13.5%、32.2%的增速，显示随着行业的不断发展，中西部地区的市场在不断成熟，中西部市场对调控的反应更加温和，市场重心在逐步转移。三是从衡量房地产市场的权

威指标“国房景气指数”来看，在经历了2009年3月以来的单边回升之后，该指数从2010年3月105.89一路回落，12月份为101.79，显示了宏观调控的初步效果。

从全年市场的具体走势来看，全国商品房销售形势经历了年初的火热、第二季度的回落以及年底的旺销三个阶段：年初至四月中旬，由于市场供应不足以及购房需求大幅释放等原因，销售出现了火热甚至过热的局面，房价、地价快速上涨，各地“地王”不断出现，引起了中央政府的高度关切。四月中旬以后，受严厉的调控政策影响，市场销售迅速降温，但各地幅度存在明显差异，二、三线市场承接力显著增强。9月之后，在新盘大量、集中上市的带动下，市场总体销售回升，特别是12月份的销售量大幅增加。根据国家统计局公布的数据估算，2010年全国商品房成交均价达到约5029元/平方米，平均每平方米上涨334元，全年涨幅7.1%。

公司管理层认为，2010房地产市场状况较好地反映了政策与市场博弈局面，全年市场整体比较平稳，市场波动较过去三年明显减小。一方面，受城镇化加速、经济增长带来的收入提升、供应偏紧、人民币升值、通胀预期等因素的综合作用，市场销售保持了较好的增长势头，量价配合较好，销售面积、销售金额平稳增长，市场结构有所调整。另一方面，受限贷、限购以及多次加息、提高存款准备金率导致资金趋于紧张等因素的影响，全年销售呈现两头高、中间低的局面。管理层认为，这样的市场状况，有利于优势品牌企业充分发挥自身优势，扩大销售面积、提高销售价格、提高市场占有率，迅速做大做强。报告期内，国内地产公司中出现销售额超千亿企业就是一个明显的信号。

这样的政策环境及市场，为公司提供了良好的发展机会，也对公司管理层提出了更高的挑战，公司也没有错过难得的发展机遇。2010年，经过公司上下共同拼搏，取得了良好的经营业绩，公司总资产、净资产、主营业务收入、销售回款、净利润等主要指标较上年同期均获得了良好的增长，特别是合同金额、净利润分别突破100亿元、10亿元大关，进一步缩小了公司与标杆房地产公司之间的距离，初步奠定了公司在二、三线城市房地产市场的地位。

2、报告期内公司总体经营情况的回顾

报告期内，在公司董事会的正确决策及管理层的强力执行下，公司积极应对市场变化，及时调整工作计划，专注年度工作重点，努力锻造全产业链，主要经济指标均取得了较好的增长，部分指标创出了历史最好成绩。

报告期内，公司实现营业收入 6,527,176,271.09 元，同比增长 98.45%，营业利润 1,363,800,866.96 元，同比增长 71.39%，净利润 1,021,375,873.62 元，同比增长 67.56%。

报告期内，公司圆满完成了年初的各项生产经营计划：按照年初的计划，新开工面积 275.68 万平米，支出 40 亿元获取 600 万平米左右的项目资源，销售回款 77.84 亿元，新增银行借款 43.41 亿元。报告期末，公司实际完成开工面积 355.46 万平米，新购置地块 17 个、规划建筑面积 704.03 万平米，销售回款 96.08 亿元，通过银行、委托借款及信托等方式融资 37.62 亿元。

报告期内，公司根据市场状况及项目可售资源，按照“小步快跑”的原则及时调整销售价格，既保持了销售计划的顺利实现，也提升了公司项目利润。报告期公司结算产品的销售价格同比上涨了 10.35%。

报告期内，公司紧紧抓住土地市场出现的机会，积极运作，多方位出击，通过股权收购、协议谈判、底价摘牌、公开拍卖等方式，新取得土地建筑面积 704 万平米，新增项目平均楼面地价 1,092.80 元/平米。在获得大量低价、优质项目的同时，充分利用市场机制，实现了拿地方式的创新与突破。

报告期内，公司市场拓展获得了新的成就，公司分别在呼和浩特、唐山、秦皇岛、常州设立了项目公司，并且在临沂、唐山取得了项目。新区域的进入及相应项目的取得，为公司未来的成长拓展了新的空间。

报告期内，公司积极创新信贷融资模式，融资额度创新高。公司抓住国家适度宽松货币政策的有利契机，突破思维、创新方式，在传统商业银行融资的基础上，实现城市商业银行、信用社及信托融资，进一步丰富公司间接融资渠道。全年完成债权类融资 37.62 亿元，融资额度创历史新高。

报告期内，公司在继续保持原有普通商品住宅定位的同时，着手进行新产品

的研究、开发。根据项目特点及市场需求，公司已经在徐州、蚌埠、沈阳、石家庄、南京等地建设、销售精装修房、低密度住宅产品，提升了项目利润，满足了客户差异化的需求，进一步丰富了公司的产品线。

报告期内，公司积极打造房地产开发全产业链。继上年投资设立廊坊荣盛酒店经营管理公司后，年内该公司已完成了前期的各项准备工作，接管了公司分别位于廊坊、沧州、聊城三家按五星级标准建设的酒店及部分沉淀的经营类资产，其中三家五星级酒店已开始营业。

报告期内，公司针对中、高层员工的长期激励机制和针对中低层员工的补充激励机制均已建立，有利于进一步调动员工的工作积极性和创造性，有利于吸纳更多的优秀人才与公司共同成长。2010年7月，公司2009年度股权激励计划经中国证监会备案通过并经公司股东大会批准，相关股份的登记公司于2010年12月办理完毕。

报告期内，为拓展新业务，扩大融资渠道，降低融资成本，培育新的利润增长点，提升在地产行业影响力，公司在北京设立了专业的房地产基金公司—荣盛泰发地产基金管理公司。该公司已经完成了前期的筹备，完成了组织和机制建设，并与国内多家主要金融机构进行沟通接触、建立起业务联系。

报告期内，公司的规范运作水平及投资者关系管理水平有了进一步的提高，公司资本市场形象得到进一步提升，公司信息披露被深圳证券交易所评为“优”，公司董秘获得第六届“新财富金牌董秘”荣誉称号。

3、公司主营业务及其经营情况

(1) 公司主营业务情况

公司主营业务为房地产开发经营，主要是普通商品住宅的开发，包括住宅、与住宅配套的商铺、车库等。报告期内，公司主营业务收入为商品房销售收入、物业管理收入、建筑设计收入、园林装饰收入、酒店经营收入等。

报告期内，公司签订商品房销售合同面积195.39万平方米，合同金额102.77亿元，同比分别增长36.53%和69.50%。结算项目面积139.14万平方米，同比增长80.27%；结算收入64.48亿元，同比增长98.95%；实现开工面积355.46万平

平方米，同比增长 81.90%；竣工面积 121.26 万平方米，同比增长 80.63%。实现营业收入 65.27 亿元，同比增长 98.45%，营业利润 13.64 亿元，同比增长 71.39%，净利润 10.21 亿元，同比增长 67.65%。

其中，廊坊地区共结算面积 17.31 万平方米，来自廊坊江南水郡项目；沧州地区共结算 15.12 万平方米，主要来自沧州阿尔卡迪亚和文景苑项目；石家庄地区共结算 11.01 万平方米，来自石家庄阿尔卡迪亚项目；南京地区共结算 20.72 万平方米，主要来自南京阿尔卡迪亚、盛棠苑和华欧项目；蚌埠地区共结算 12.61 万平方米，来自蚌埠阿尔卡迪亚项目；徐州地区共结算 20.24 万平方米，主要来自邳州文景苑项目和徐州阿尔卡迪亚项目；长沙地区共结算 7.75 万平方米，来自长沙财智广场项目；聊城地区共结算 18.22 万平方米，来自聊城阿尔卡迪亚和西湖馨苑项目；邯郸地区共结算 16.16 万平方米，来自邯郸锦绣花苑项目。

报告期末公司还有 132.18 万平方米已销售资源未竣工结算，合同金额合计 71.84 亿元。上述待结算资源大部分将在 2011 年进行结算，为公司 2011 年经营业绩的实现提供了良好的保障。

(1) 主要会计数据及财务指标变动情况表

报表项目	2010 年	2009 年	变动比率%	变动原因
应收账款	44,584,240.16	20,674,799.28	115.65	主要原因是经营规模扩大，营业收入增加，应收账款相应增加所致。
预付款项	3,035,739,220.06	1,864,447,616.94	62.82	主要原因是预付土地款增加所致。
其他应收款	944,730,381.11	251,629,884.96	275.44	主要原因是本期支付土地投标保证金增加所致。
存货	13,258,214,856.62	8,493,247,887.04	56.10	主要原因是土地投入和建设投入增加所致。
其他流动资产	698,766,772.65	396,989,445.66	76.02	主要原因是预售房款增加导致按税法规定计提的预交税金相应增加所致。
长期股权投资	41,034,926.67	---	---	主要原因是公司新增了权益法投资公司。
投资性房地产	7,220,512.43	---	---	主要原因是新增了出租房产。
固定资产	747,336,507.45	228,777,686.25	226.67	主要原因是酒店项目完工转入增加所致。
在建工程	6,196,997.83	237,943,094.35	-97.40	主要原因是酒店项目完工转入固定资产。
长期待摊费用	197,595,649.77	20,815,434.75	849.27	主要原因是酒店装修投入增加所致。

报表项目	2010年	2009年	变动比率%	变动原因
递延所得税资产	77,144,973.52	46,062,180.61	67.48	主要原因是新项目公司项目未确认收益,其可弥补亏损增加相应确认递延所得税资产所致。
短期借款	399,564,000.00	236,564,000.00	68.90	主要原因是经营规模扩大,借款增加所致。
预收款项	7,059,628,135.84	3,903,432,723.18	80.86	主要原因为预售面积增加相应预售房款增加所致。
应付职工薪酬	8,141,213.26	3,388,984.30	140.23	主要原因是公司经营规模扩大,人员增加所致。
应交税费	844,549,798.11	475,523,115.25	77.60	主要原因是营业收入及预收账款增加按税法相应计提的税金增加所致。
一年内到期的非流动负债	1,988,000,000.00	670,000,000.00	196.72	主要原因是经营规模扩大,借款增加所致。
长期借款	3,635,850,000.00	2,529,150,000.00	43.76	主要原因是经营规模扩大,借款增加所致。
股本	1,433,600,000.00	896,000,000.00	60.00	主要原因是实施了2009年利润分配方案所致。
未分配利润	1,756,404,435.53	1,045,520,221.36	67.99	主要原因是净利润增加所致。
营业收入	6,527,176,271.09	3,289,012,366.16	98.45	主要原因是经营规模扩大结转销售面积增加所致。
营业成本	4,249,026,408.39	2,120,317,918.69	100.40	主要原因是经营规模扩大结转销售面积增加所致。
营业税金及附加	518,143,047.28	227,392,188.38	127.86	主要原因是营业收入增加按税法相应计提的税金增加所致。
销售费用	99,826,298.71	46,866,433.72	113.00	主要原因是公司经营规模扩大,项目增加,相应销售人员人工成本和营销费用增加。
管理费用	226,384,683.63	85,458,641.39	164.91	主要是一方面公司规模扩大,人工成本和管理费用相应增加较多,另一方面本年度计提股份支付3,448.70万元计入管理费用,第三本年聊城、沧州酒店结转固定资产后计提折旧费用较多,第四本年新成立公司较多而新成立公司尚未结转收入共同影响所致。
财务费用	59,704,807.02	4,319,258.37	1,282.29	主要原因是根据协议将支付中诚信托有限责任公司、华宝信托有限责任公司的资金利息费用化处理导致财务费用增加所致。
投资收益	-1,709,691.42	6,832.04	-25,124.61	主要原因是增加长期股权投资权益法核算收益所致。
营业外收入	38,445,705.79	17,283,634.92	122.44	主要原因是政府补助增加所致。
营业外支出	58,790,923.44	2,258,612.72	2,502.97	主要原因是南京仙林土地违约金支出所致。

报表项目	2010年	2009年	变动比率%	变动原因
所得税费用	320,963,781.85	201,314,042.96	59.43	主要原因是当期利润增加，导致当期所得税费用增加所致。

(2) 主要产品、原材料等价格变动情况

① 报告期公司商品房销售收入、销售成本对比分析

项目	2010年	2009年	变动率
销售收入(万元)	644,775.64	324,104.30	98.94%
销售成本(万元)	434,529.77	212,498.66	104.49%
销售面积(万平米)	139.14	77.18	80.28%
单位售价(元/平米)	4,634.01	4,199.33	10.35%
单位成本(元/平米)	3,122.97	2,753.29	13.43%

(3) 订单签署和执行情况

公司的产品为商品住宅及少量商铺，订单主要为商品房销售合同。在项目达到预售条件并办理预售许可证后，公司与购房者签订购房合同。订单多且客户分散，金额不大。2010年，全年实现销售回款96.08亿元，完成年度计划的123.43%。

(4) 毛利率变动情况

	2010年	2009年	2008年	本年比上年增减幅度
营业毛利率	34.90%	35.53%	38.91%	下降了0.63个百分点

2010年公司营业毛利率同比下降0.63个百分点，主要原因是：2010年新增结转收入的廊坊江南水郡、邯郸锦绣花苑、南京华欧国际友好城、南京阿尔卡迪亚三期等项目，预售多实现在2009年上半年价格较低，由于收入结转的滞后性降低了2010年度的综合毛利率，另一方面，2009年营业收入主要来源于利润率相对较高的南京和蚌埠地区，而随着公司规模扩大，项目增加，各地区销售比重趋于合理。

(5) 主营业务按行业、产品和地区分布情况

单位：元

行业、产品或地区	2010年			
	营业收入	占比	营业成本	占比
商品房销售	6,447,756,398.62	95.43%	4,345,297,723.30	97.16%
物业管理	39,973,394.55	0.59%	35,151,173.32	0.79%
建筑设计	121,144,490.56	1.80%	19,330,367.61	0.43%
装饰及园林工	113,658,887.77	1.68%	64,858,217.91	1.45%

程				
酒店经营	33,774,424.93	0.50%	7,804,250.63	0.17%
小 计	6,756,307,596.43	100.00%	4,472,441,732.77	100.00%
其他业务收入	14,945,942.30		15,052,994.04	
抵消数	-244,077,267.64		-238,468,318.42	
合计	6,527,176,271.09		4,249,026,408.39	
河北省	3,266,888,738.28	50.05%	2,049,869,166.40	48.24%
山东省	637,421,132.34	9.77%	443,455,957.16	10.44%
江苏省	1,844,425,584.31	28.26%	1,269,486,149.75	29.88%
安徽省	617,100,014.39	9.45%	368,333,929.54	8.67%
湖南省	161,340,801.77	2.47%	117,881,205.54	2.77%
合 计	6,527,176,271.09	100.00%	4,249,026,408.39	100.00%

本公司的主营业务为房地产开发与销售，下属子公司的业务范围除了房地产开发与销售外，还包括物业管理、建筑设计、装饰及园林工程和酒店经营，其中，房地产销售收入占公司总收入的95.43%。

(6) 主要供应商、客户情况

①公司前5名供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

公司以房地产开发为核心业务，开发项目发包给承建商负责施工，主要建筑材料由承建商提供；部分材料设备如电梯等由供应商直接提供。2010年，前5名供应商（包括提供劳务和采购材料）的采购金额合计843,676,452.19元，占全年提供劳务及采购材料总额的20.51%。

单位：元

前 5 名供应商	采购金额	占年度采购总金额的比例	预付账款的余额	占公司预付账款总余额的比例	是否存在关联关系
廊坊开发区福斯特工程有限公司	298,369,807.60	7.25%	—	—	否
荣盛建设工程有限公司	240,617,873.96	5.85%	—	—	是
江苏登达建设集团有限公司	106,598,846.00	2.59%	—	—	否
蚌埠市一建建筑安装工程有限公司	104,266,891.63	2.53%	—	—	否
江苏南通二建集团有限公司	93,823,033.00	2.28%	—	—	否
合 计	843,676,452.19	20.51%	—	—	否

②公司前5名客户销售额合计占公司销售总额的百分比

公司的产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群。由于客户多而且分散在各个城市，仅在部分项目存在少数集团购房或批量购房者，因此主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。经统计，前5名客户的销售额为114,290,025.00元，占公司全年销售总额的1.75%。

(7) 非经常性损益情况

单位：元

性质或内容	金额		
	2010年度	2009年度	2008年度
非流动资产处置损益净额	-760,778.70	-87,532.18	-14,637.79
非同一控制下合并收益	/	14,120,892.91	/
政府补助	29,992,700.00	583,333.33	/
营业外收入	8,436,014.16	2,570,608.68	1,242,595.29
营业外支出	58,753,683.76	2,162,280.54	3,319,769.27
小计	-21,085,748.30	15,025,022.20	-2,091,811.77
少数股东享有部分	4,355.74	-375,075.24	1,895.66
所得税影响数	-4,954,852.50	495,001.45	-509,284.13
合计	-16,135,251.54	14,905,095.99	-1,584,423.30

(8) 主要费用情况

费用项目	2010年	2009年	2008年	本年比上年增减幅度超过30%的原因及影响因素	占2010年营业收入比例%
销售费用	99,826,298.71	46,866,433.72	35,753,719.44	主要原因是公司经营规模扩大，项目增加，相应销售人员人工成本和营销费用增加。	1.53%
管理费用	226,384,683.63	85,458,641.39	63,932,437.21	主要是一方面公司规模扩大，人工成本和管理费用相应增加较多，另一方面本年度计提股份支付3,448.70万元计入管理费用，第三本年聊城、沧州酒店结转固定资产后计提折旧费用较多，第四本年新成立公司较多而新成立公司	3.47%
财务费用	59,704,807.02	4,319,258.37	-1,915,726.58	主要原因是根据协议将支付中诚信托有限责任公司的资金利息费用化处理导致财务费用增加所致。	0.91%

所得税费用	320,963,781.85	201,314,042.96	124,941,329.70	主要原因是当期利润增加，导致当期所得税费用增加所致。	4.92%
-------	----------------	----------------	----------------	----------------------------	-------

(9) 经营环境分析

与2009年相比，报告期公司经营环境发生了明显的变化，主要表现在以下几个方面：

一是一系列调控政策的出台，大大改变了行业的整体外部环境。以2010年1月10日国务院办公厅下发的《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（简称“国十一条”）为开始，先后出台了《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（3月10日国土资源部，简称“国十九条”）、国务院常务会议确定的四项政策措施（4月14日，简称“新国四条”）、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（4月17日国务院，简称“新国十条”）、《关于加强土地增值税征管工作的通知》（6月3日国家税务总局）、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（住房和城乡建设部等7部门、《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》（中国人民银行、中国银监会，简称“新国五条”）、国务院常务会议确定的八项政策措施（2011年1月26日，简称“新国八条”）等一系列与房地产行业有关的调控政策。上述政策中，最主要的是限贷、限购、保障房建设、地方问责制等内容。相关政策的出台并落实，对房地产市场产生了重大的影响。

二是信贷政策的调整。2010年，国内金融机构人民币新增贷款8万亿元，较2009年的9.59亿元有明显下降。年内2次上调存贷款利率、6次上调存款准备金率，使得市场资金量及融资成本明显上升，加大了企业获取资金的难度和成本。

三是房地产市场长期制度化建设取得了新的突破：第一是保障房建设提速。2010年中央制定了580万套的保障房计划并得到初步完成。与此同时，中央有关部门先后出台了相关配套政策，就保障房建设的土地、资金等进行了详细的安排，2011年将建设1000万套的保障房。通过加快建设保障性住房，将房地产市场严格区分为市场化的商品房市场体系与政府主导的保障房市场体系，改变了过去单纯依靠市场解决住房问题的基本架构，可以解决由住房供给结构严重失衡引发高房价等一系列社会和经济问题。第二是房产税试点的正式开始，重庆、上海两

市分别推出了房产税试点细则。虽然短期看房产税不会对市场产生明显的影响，但是保有环节税收的推出，必将对未来房地产市场的长期发展产生深远的影响。

四是环首都经济圈建设及河北沿海地区发展规划的推出并被列入国家“十二五规划”，将会对公司在上述地区未来业务发展产生积极影响。2010年10月，河北省通过了《关于加快河北省环首都经济圈产业发展的实施意见》，计划在紧邻北京、基础较好、潜力较大的县（市、区）打造环首都经济圈，简称“13县1圈4区6基地”。上述13个县（区）中有6个位于廊坊市。随着该项工作的迅速推进，必将极大的改善廊坊的交通、基础设施、产业布局、人员流动格局，促进廊坊经济、社会的快速发展，也必将对公司的项目建设及公司在上述区域的发展产生长远的积极影响。而河北沿海地区发展规划的制定，也会有益于公司唐山、沧州等沿海地区项目建设。

公司管理层认为，上述几方面的经营环境变化，将从不同方面对公司的生产经营产生影响，公司将认真研究有关政策动向，采取积极有效的应对措施，把环境变化对公司的不利影响控制在可接受的范围内，抓住市场变化带来的机遇，加快项目拓展和建设，为公司稳定、健康发展提供支持。

（10）困难与优势分析

自公司成立并从事房地产开发业务以来，经过十多年的不懈努力，公司确立并不断形成了具有自身特色的经营特点和竞争优势，主要体现在以下几方面：

①公司独特的市场定位

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

报告期内，公司在加大对原有城市的投资力度的同时，不断拓展新城市的同

时，通过深耕京沪高铁、京广高铁、京哈高铁等快速客运通道沿线中等城市，进一步完善、强化了公司的市场定位。

②公司产品以普通商品住宅为主，品牌优势突出

公司以普通商品住宅为主导产品，目前成功开发完成的项目，以及在建和拟建的项目基本上是普通商品住宅。多年来，公司致力于通过提供高性价比的产品，为项目所在地居民营造“自然的园，健康的家”，营造新型的生活方式，满足其现实及潜在的需求。为此，公司在产品与市场定位、户型结构、产品质量、园林绿化、物业管理等与房地产开发有关的产业链上，进行全方位的努力，形成了具有荣盛特色的“舒适、健康”、高性价比的产品，在各项目所在地树立了荣盛及主要产品线的品牌地位。目前，公司在主要项目城市如廊坊、蚌埠、徐州、南京六合、邯郸、聊城等地的市场品牌形象、市场占有率均稳居前列，具有较强的市场影响力。

③较快的存货周转和良好的费用控制水平

多年来，公司以高周转、低成本的特点为市场所周知，获得了投资者的高度认可。首先，公司合理安排项目前期各项工作，快速实现开工，并通过一整套严格有效的生产管理系统和完善的业务流程，严格控制主要生产节点，缩短项目开发周期，使得项目的建设过程合理、安全、高效。其次，公司对产品市场定位准确，且一贯秉承“不囤地、不捂盘”的原则，快速去化，实现了较高的周转效率。此外，作为一家具有鲜明民营企业印记的公司，公司已经建立了有效的费用预算、跟踪、控制流程和标准，无论是管理费用还是销售费用的控制均非常得力。公司2007年、2008年、2009年、2010年的期间费用率分别为为3.06%、4.82%、4.15%、5.91%，低于行业同期平均期间费用率水平。

④公司土地储备充足

报告期，公司紧紧抓住市场的有利时机，通过股权收购、招拍挂等多种方式，先后在廊坊、沧州、南京、徐州、沈阳、湛江、临沂、唐山、成都等9个城市获得土地17宗，总占地面积约466.37万平方米，规划建筑面积704万平方米。截至报告期末，公司土地储备建筑面积超过1,700万平方米，可以满足公司未来三年

左右的开发需要。

⑤公司异地业务拓展取得明显成效

报告期内，公司先后在常州、唐山、呼和浩特、秦皇岛、长沙等城市新设立项目公司从事房地产开发业务。公司房地产开发业务已经伸展到河北、江苏、安徽、山东、湖南、辽宁、广东、四川等省的 15 个城市。特别是最近几年，徐州、南京、蚌埠、廊坊、沧州、石家庄、聊城、邯郸等地的营业收入均有较大幅度的增长，使得公司对个别区域的依赖度显著下降，平滑了区域市场不景气可能给整个公司经营带来的风险，也为市场向好时公司营业收入的快速成长提供了条件

⑥公司长期激励机制的建立已经起步

报告期内，公司股票期权激励计划获得证监会备案通过并经公司股东大会批准，公司向包括公司高级管理人员、核心管理人员、核心技术（专业）骨干在内的 68 名激励对象授予 4,523.2 万份股票期权。

通过建立公司股票期权激励计划，将有利于完善公司法人治理结构，建立健全激励与约束相结合的中长期激励机制，充分调动、提高激励对象的积极性和创造性，将股东利益、公司利益和员工个人利益有效地结合在一起，促进公司业绩持续增长，并使员工分享公司发展成果，实现公司与员工的共同发展。

随着公司的快速成长，公司也面临着不少的问题和挑战，比如：项目数量及地域分布的迅速扩大，增加了管控的难度；公司的知名度还不高，给吸引高层次重要岗位管理人员带来一定的难度等等。

报告期末公司拥有的项目储备、管理架构、人才队伍、经营理念、企业文化、资金储备等等，都为公司未来经营、盈利能力的连续性、稳定性奠定了坚实的基础。只要公司坚持现有的市场定位、产品定位，强化现有的优势，打造新优势，加强对公司管理及内外部各种资源的整合力度，强化对区域市场及区域经济的研究，强化成本控制，公司就一定能够在未来的可以预见的的时间里，保持经营和盈利能力的连续性、稳定性。

(11) 现金流状况分析

单位：元

项 目	2010 年度	2009 年度	同比增减 (%)	同比变动幅度超过 30% 的原因
一、经营活动产生的	-1,933,849,113.39	257,992,248.42	-849.58%	主要是由于土地储备和

现金流量净额				建设投入增加所致
经营活动现金流入量	9,871,056,712.66	6,106,756,660.90	61.64%	主要为报告期内销(预)售面积同比增长所致。
经营活动现金流出量	11,804,905,826.05	5,848,764,412.48	101.84%	主要是由于土地储备和建设投入增加所致
二、投资活动产生的现金流量净额	-618,318,225.64	-1,035,319,686.27	40.28%	上年同期股权收购支出较多。
投资活动现金流入量	3,030.00	6,200.00	-51.13%	主要是处置固定资产收到现金流入同比减少所致。
投资活动现金流出量	618,321,255.64	1,035,325,886.27	-40.28%	上年同期股权收购支出较多。
三、筹资活动产生的现金流量净额	2,660,787,794.93	2,008,942,281.24	32.45%	主要是由于取得银行借款净额同比增加所致。
筹资活动现金流入量	4,314,035,443.49	3,518,064,468.90	22.63%	主要是由于取得借款现金流入同比增加所致。
筹资活动现金流出量	1,653,247,648.56	1,509,122,187.66	9.55%	
四、现金及现金等价物净增加额	107,800,190.95	1,231,614,843.39	-91.25%	上述原因共同影响
现金流入总计	14,185,095,186.15	9,624,827,329.80	47.38%	
现金流出总计	14,076,474,730.25	8,393,212,486.41	67.71%	

(12) 董事、监事、高管人员薪酬情况

姓名	职务	2010年度从公司领取的报酬总额(元)	2009年度从公司领取的报酬总额(元)	薪酬总额同比增减(%)	公司净利润同比增减(%)	薪酬同比变动与净利润同比变动的比较说明
耿建明	董事长	795,650	360,000	121.01%	67.56%	高管人员薪酬变化取决于公司业绩的增长,薪酬同比平均增长率为净利润同比增长率的83.29%
刘山	董事、总经理	598,175	364,200	64.24%		
李喜林	董事	526,405	258,900	103.32%		
金文辉	董事	50,000	50,000	0.00%		
鲍丽洁	董事、副总经理	510,525	319,200	59.94%		
耿建富	董事	412,650	338,100	22.05%		
何德旭	独立董事	60,000	80,000	-25.00%		
王力	独立董事	20,000	--	--		
吴联生	独立董事	80,000	80,000	0.00%		
付磊	独立董事	80,000	80,000	0.00%		
邹家立	监事会主席	50,000	50,000	0.00%		
李爱红	监事	33,733	--	--		
肖春梅	监事	133,686	119,040	12.30%		

李万乐	副总经理	494,500	302,600	63.42%		
冯全玉	副总经理、 财务总监	486,700	282,427	72.33%		
陈金海	副总经理、 董事会秘书	354,100	262,550	34.87%		
高学军	副总经理	347,018	273,792	26.75%		

注1：王力自2010年9月29日起担任公司独立董事。

注2：何德旭自2010年9月29日起不再担任公司独立董事。

注2：监事李爱红自2010年11月起担任职工代表监事。

(13) 经营计划或盈利预测完成情况

2010年市场继续延续2009年度的较好行情，虽然受到了房地产调控政策的影响，但整体趋势向好。全年完成新开工面积355.46万平方米，完成年度经营计划的126.64%，竣工面积121.26万平方米，完成计划的100.90%，实现销售回款96.08亿元，完成计划的123.43%，实现债权类融资37.62亿元，完成年度计划的86.66%。

公司2010年第三季度报告对2010年全年经营业绩进行的预测为：预计2010年度归属于母公司所有者的净利润较上年增长50%以上。根据经审计的2010年度财务报告，公司实现的归属于母公司所有者的净利润1,021,375,873.62元，较上年同期增长67.56%，符合上述预测。

(14) 会计制度实施情况

报告期，公司未发生会计政策、会计估计变更或者重大会计差错更正的情形。

4、报告期公司的资产情况

(1) 重要资产情况

资产类别	存放状态	性质	使用情况	盈利能力情况	减值情况	相关担保、诉讼、仲裁等情况
地产大厦 办公楼	广阳区新 开路239 号	办公楼	日常 办公 使用		无	2010年6月30日抵押给中国工商银行廊坊开发区支行，取得银行借款11,000万元，截止2010年12月31日贷款尚未到期。
廊坊江南 会馆	廊坊市广 阳道锦绣 小区	商业会 所	经营 使用	2010年经营 收入843万 元	无	无
廊坊阿卡 会所	廊坊市阿 尔卡迪亚 小区	商业会 所	经营 使用		无	2009年3月31日与2009年6月18日抵押给中国工商银行蚌埠汇通支行取得长期借款6,000万元，

						截止 2010 年 12 月 31 日贷款尚未到期
霸州会所	霸州市建设东道阿尔卡迪亚小区	商业会所	经营使用	2010 年取得经营收入 19 万元	无	无
霸州酒店	霸州市建设东道阿尔卡迪亚小区	商业	未用		无	无
沧州阿尔卡迪亚国际大酒店	沧州市黄河路北侧、开元大道东侧	在建	经营使用	2010 年取得经营收入 386 万元	无	2009 年 9 月 25 日抵押给中国建设银行沧州财苑支行，取得借款 17,000 万元，截至 2010 年 12 月 31 日止，贷款尚未到期
蚌埠阿尔卡迪亚会所	蚌埠经济开发区广场五街和兴业路交叉路口	商业	经营使用		无	无
聊城酒店	聊城市东昌湖南路北、东昌湖西南岸	在建	经营使用	2010 年取得经营收入 927 万元	无	无
廊坊恒盛阳光大酒店	廊坊开发区祥云道	商业	经营使用	2010 年取得经营收入 819 万元	无	2010 年 12 月 23 日抵押给沧州银行新华东路支行取得借款 10,000 万元，截至 2010 年 12 月 31 日止，贷款尚未到期。

(2) 资产构成变动情况

资产项目	2010 年末占总资产的%	2009 年末占总资产的%	同比增减	同比增减 (%) 达到 30% 的说明
货币资金	9.55%	14.08%	下降 4.53 个百分点	/
应收账款	0.21%	0.15%	上升 0.06 个百分点	主要原因是经营规模扩大，营业收入增加，应收账款相应增加所致
预付款项	14.28%	13.66%	上升 0.62 个百分点	主要原因是预付土地款增加所致。
其他应收款	4.44%	1.84%	上升 2.60 个百分点	主要原因是本期支付土地投标保证金增加所致。
存货	62.38%	62.21%	上升 0.17 个百分点	主要原因是土地投入和建设投入增加所致。
其他流动资产	3.29%	2.91%	上升 0.33 个百分点	主要原因是预售房款增加导致按税法规定计提的预交税

				金相应增加所致。
长期股权投资	0.19%			本年新增权益法核算的长期股权投资
投资性房地产	0.03%			本年新增对外出租商业
固定资产	3.52%	1.68%	上升 1.84 个百分点	主要原因是酒店项目完工转入增加所致。
在建工程	0.03%	1.74%	下降 1.71 个百分点	主要原因是酒店项目完工转入固定资产。
无形资产	0.75%	1.19%	下降 0.44 个百分点	/
商誉	0.03%	0.05%	下降 0.02 个百分点	/
长期待摊费用	0.93%	0.15%	上升 0.78 个百分点	主要原因是酒店装修投入增加所致。
递延所得税资产	0.36%	0.34%	上升 0.02 个百分点	主要原因是新项目公司项目未确认收益，其可弥补亏损增加相应确认递延所得税资产所致。

公司一直本着稳健经营的原则，在实现自身快速发展的同时，努力改善公司资产结构，增强公司自身实力。与去年同期相比，报告期资产结构比例无重大变化，其中相对变化较大的是货币资金款、其他应收款和固定资产。货币资金减少的主要原因是报告期内公司的土地储备和工程投入增加较大，其他应收款增加的主要原因是截止期末公司支付的土地保证金较多，固定资产增加的主要原因为原酒店在建工程项目完工结转所致。

(3) 存货变动情况

项目	2010 年末余额	占 2010 年末总资产的%	产品销售价格变动情况	存货跌价准备的计提情况
原材料	9,428,170.59	0.04%	报告期商品房平均售价 4633.99 元/平米，较去年平均售价 4199.33 元/平米，上涨 10.35%	/
低值易耗品	4,266,625.03	0.02%		/
周转材料	15,133,497.13	0.07%		/
开发成本	11,734,296,647.70	55.21%		/
开发产品	1,472,069,735.39	6.93%		/
工程施工	23,020,180.78	0.11%		/
合计	13,258,214,856.62	62.38%		/

(4) 金融资产投资情况

报告期末，公司不存在较大金额的证券投资等金融资产、委托理财等财务性

投资或套期保值等相关业务。

(5) 主要资产的计量

主要资产计量属性：固定资产按照成本法进行初始计量，固定资产折旧采用直线法计算。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式对于投资性房地产进行后续计量。无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。

(6) 主要子公司或参股公司的经营情况及业绩情况

单位：元

公司名称	持股比例及是否列入合并报表	2010年净利润	2009年净利润	同比变动比例%	对合并净利润的影响比例%
廊坊荣盛物业服务有限公司	持股100%，纳入合并报表	18,478.31	234,015.02	-92.10%	0.00%
廊坊荣盛建筑设计有限公司	持股100%，纳入合并报表	89,749,588.14	20,595,713.65	335.77%	8.79%
南京荣盛置业有限公司	持股100%，纳入合并报表	9,822,597.76	-3,496,682.79	-380.91%	0.96%
荣盛（徐州）房地产开发有限公司	持股100%，纳入合并报表	181,561,332.87	82,448,865.98	120.21%	17.78%
河北荣盛房地产开发有限公司	持股100%，纳入合并报表	234,847,107.10	178,062,192.18	31.89%	22.99%
廊坊开发区盛远房地产开发有限公司	持股100%，纳入合并报表	91,080,997.95	-1,166,662.95	-7906.97%	8.92%
长沙荣盛置业有限公司	持股90%，纳入合并报表	21,975,528.90	-2,635,503.54	-933.83%	1.94%
廊坊荣盛酒店经营管理有限公司	持股100%，纳入合并报表	-28,151,431.64	-6,379,778.87	341.26%	-2.76%
荣盛（蚌埠）置业有限公司	持股100%，纳入合并报表	-4,963,100.07	-80,616.92	-6056.40%	-0.49%
香河万利通实业有限公司	持股100%，纳入合并报表	40,431,218.67	15,117,194.71	167.45%	3.96%
济南铭翰房地产开发有限责任公司	持股100%，纳入合并报表	-24,192,728.79	-8,803,288.84	-174.81%	-2.37%
沈阳荣盛房地产开发有限公司	持股100%，纳入合并报表	-7,583,767.05	-2,546,209.18	-197.85%	-0.74%
荣盛房地产发展（香港）有限公司	持股100%，纳入合并报表	-2,976,831.83	2,281,238.59	-230.49%	-0.29%
沈阳荣盛中天房地产开发有限公司	持股100%，纳入合并报表	-295,503.71	-1,979.00	-14831.97%	-0.02%
廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	持股100%，纳入合并报表	-7,339,303.15	-2,286,986.31	-220.92%	-0.72%
山东荣盛富翔地产开发有限公司	持股79%，纳入合并报表	-3,709,940.53	-58,296.80	-6263.88%	-0.29%
荣盛广东房地产开发有限公司	持股100%，纳入合并报表	-3,379,532.29	-183,554.06	-1741.16%	-0.33%
常州上元置业有限公司	持股100%，纳入合并报表	-2,786,724.11	/	/	-0.27%
唐山荣盛房地产开发有限公司	持股100%，纳入	-4,190,556.02	/	/	-0.41%

限公司	合并报表				
荣盛地产呼和浩特有限公司	持股 100%，纳入合并报表	-1,946,750.30	/	/	-0.19%
荣盛地产秦皇岛有限公司	持股 100%，纳入合并报表	-1,963,733.30	/	/	-0.19%
荣盛泰发（北京）投资基金管理有限公司	持股 95%，纳入合并报表	-1,446,420.89	/	/	-0.13%
荣盛房地产发展湖南有限公司	持股 100%，纳入合并报表	-51,356.00	/	/	-0.01%
成都中林荣盛置业有限公司	持股 42.67%，不纳入合并报表	-1,571,448.13	/	/	-0.07%
中林所西南林权交易中心有限公司	持股 20%，不纳入合并报表	-1,472,682.05	/	/	-0.03%

(7) PE 投资情况

报告期内，公司不存在 PE 投资情况。

5、报告期公司负债情况

(1) 债务变动情况

	2010 年	2009 年	2008 年	同比增减 30% 以上的原因说明
短期借款	399,564,000.00	236,564,000.00	84,300,000.00	增加了 68.90%，由于经营规模扩大，借款增加。
应付账款	1,049,738,114.58	1,028,196,458.13	710,657,538.70	/
预收款项	7,059,628,135.84	3,903,432,723.18	1,010,111,143.46	增加了 80.86%，主要原因是预售房款增加。
应付职工薪酬	8,141,213.26	3,388,984.30	3,175,391.66	增加了 140.23% 新增酒店、物业类公司计提工资
应交税费	844,549,798.11	475,523,115.25	231,005,192.27	增加了 77.60%，主要原因是销售收入及预售房款增加按税法规定相应计提的税金增加。
一年内到期的非流动负债	1,988,000,000.00	670,000,000.00	827,454,239.60	增加了 196.72%，由于经营规模扩大，借款增加。
长期借款	3,635,850,000.00	2,529,150,000.00	1,316,171,836.00	增加了 43.76%，由于经营规模扩大，借款增加。

① 偿债能力指标分析：公司近三年各项偿债能力指标如下表：

项 目	2010 年	2009 年	2008 年	2008-2010 年平均值
流动比率（倍）	1.69	1.91	1.99	1.86
速动比率（倍）	0.57	0.66	0.54	0.59
资产负债率（母公司）（%）	71.92%	63.86%	62.33%	66.04%
利息保障倍数	4.22	4.80	4.30	4.44

公司 2010 年末流动比率 1.69，比最近三年平均值降低了 0.17，比 2009 年降低了 0.22，主要是由于本年公司销售规模扩大，预收款项同比大幅增长导致流动负债同比大幅增长所致。2010 年末公司预收款项为 70.60 亿元，比年初增长 31.56 亿元，增长率 80.86%。预收账款增长额占流动负债增长额的 62.71%。

公司 2010 年末速动比率 0.57，比最近三年平均值降低了 0.02，比 2009 年降低了 0.09，主要是由于本年公司销售规模扩大，预收款项同比大幅增长导致流动负债同比大幅增长所致。

2010 年末母公司的资产负债率为 71.92%，比公司最近三年平均值提高了 5.88 个百分点，比 2009 年提高了 8.06 个百分点。公司总体负债水平同比略有上升，一方面，由于公司报告期内业务迅速扩张，充分利用了信贷资金和财务杠杆；另一方面，公司业务规模迅速扩大，所开发产品销售始终保持顺畅，预收款项由 2009 年末的 39.03 亿元增加至 2010 年末的 70.60 亿元，增长 80.86%。

公司 2010 年利息保障倍数为 4.22，比公司最近三年平均值降低了 0.22，比 2009 年降低了 0.58。利息保障倍数同比降低，主要原因是随着公司规模扩大公司借款融资能力不断增强，借款融资规模不断扩大，2010 年末借款余额同比提高 75.32，比 2009 年降低了 1.44。利息保障倍数同比降低，主要原因是随着公司规模扩大公司借款融资能力不断增强，借款融资规模不断扩大，2010 年末借款余额同比提高 57.64%。

②偿债能力综合分析

公司 2010 年流动比率、速动比率、利息保障倍数同比下降，母公司资产负债率略有增长，变动主要原因为公司预收账款和银行借款同比增加。

从债务构成来看，公司债务主要集中于预收账款、银行借款和应付账款三方面。对于预收账款在结转为收入之前属于流动负债项目，但是无须公司偿还，待符合收入确认条件之后转入营业收入，基本不存在偿债压力和偿债风险，截止期末预收账款余额 70.60 亿，占负债总额的 44%；对于银行借款，公司在各大银行的资信情况良好，公司为中国工商银行 A+级客户、中国农业银行 AAA 级总行优质客户、中国建设银行 AA 级、中国银行总行 AA 级重点客户；对于应付账款，公司

应付账款主要为一年以内的工程劳务款，公司在行业中信誉优良，选择优质劳务供应商，合作多年，具有良好的合作基础，偿债能力稳定。

从现金流构成分析，公司 2010 年度、2009 年度和 2008 年度销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入的比率分别 147.20%、181.95%和 105.29%，表明公司主营业务现金比率较高，公司商品房市场销售状况良好。公司资金运转正常，发展态势良好，可以满足正常生产经营的资金需求，不存在影响公司持续经营的现象。

公司 2010 年度、2009 年度和 2008 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 -19.34 亿元、2.58 亿元和 -2.21 亿元。公司 2010 年经营活动产生的现金流量净额为负值的主要原因是公司正处于快速扩张的发展阶段，用于购置土地所支付的现金较多所致。扣除支付土地款及土地保证金因素最近三年经营活动现金流量净额分别为 42.53 亿元、27.45 亿元、6.28 亿元。

6、资产营运能力分析

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	2010 年	2009 年	2008 年	2008-2010 年平均值
应收账款周转率（次）	188.95	177.64	142.8	169.80
存货周转率（次）	0.39	0.33	0.32	0.35

公司 2010 年应收账款周转率比最近三年平均值提高了 19.15 次，比 2009 年提高了 11.31 次，呈现持续上升趋势。2010 年比 2009 年实现较大增长，一方面是由于公司产品销售状况良好，营业收入大幅增加，另一方面，公司进一步加强了应收账款的管理，加快了销售房款的回收速度。

公司 2010 年存货周转率比最近三年平均值提高了 0.04 次，比 2009 年提高了 0.06 次，三年平均值为 0.35。该指标比最近三年平均值有所提高主要是由于：一方面本年由于结转收入增长，廊坊、南京、蚌埠、邯郸、聊城、石家庄、徐州沧州、长沙等项目结转成本增加，主营业务成本从 2009 年度的 21.20 亿元提高至 42.49 亿元（增幅 100.10%）；另一方面公司报告期内，同时为适应市场需要，提升品牌溢价能力，廊坊、沧州、南京、蚌埠、徐州、石家庄、邯郸、聊城等较大地块分批次开发，以前期成熟的产品展示产品魅力，吸引购买群体。上述原因综

合导致存货周转率略有提高。

公司控制和改善存货周转率主要通过以下几个方面：一是公司在土地投标前进行详细规划，缩短取得土地后的前期规划时间；二是公司战略定位于具有一定经济增长潜力的中等城市，通过多年的开发经营，积累了丰富的经营管理经验，制定了严格有效的生产管理系统；三是公司开发项目产品性价比高，能够满足所在城市客户个性化需求，因此产品销售状况良好，资金回笼速度快。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稳定水平。

7、公司在开发建设中采用新技术、新设备、新材料、新工艺的情况

公司在房地产开发中一直以技术创新为工作方针，以用科学谨慎的态度，以提升产品品质和降低成本为导向，以创造效益为中心，以增强公司产品创新能力和市场竞争力为目标，加快高新技术和先进适用技术的推广应用，无论从户型还是室外园林环境无不经过精心设计。针对产品开发过程中设计和施工技术突出问题，通过开展技术创新，重点解决产品中的共性、关键性和前瞻性技术问题，并有效地促进技术创新成果转化为现实生产力，实现产品品质的提升，保障公司房地产开发产业持续快速健康发展。公司将技术创新与提升产品品质、控制成本有机结合起来，把技术创新与市场需求结合起来。通过引入、革新和研发新产品、新工艺、新材料、新设备等或采用新的生产方式，提高产品品质和工作效率，开发建设新的产品，提供新的服务，占据市场并实现市场价值。其内容包括：设计创新和研发（包括新户型的研发、结构体系优化、机电设备优化、外立面构件和门楼优化设计、地下车库停车位组合和结构优化等），施工工艺、工法的引入和革新，新材料、新设备的引入和应用等三方面。公司开发的小区在吸收传统建筑风格和国外先进设计理念的同时，兼顾弘扬地方文化特色，在项目开发上不盲目追求规模大、建筑高耸和华丽。着力在建筑的精细化、环境的优美化方面下功夫。同时，为了进一步提高住宅的品质，适应住宅产品升级换代的需要，增强产品的核心竞争力，本公司建立了建筑新技术、新设备、新材料和新工艺的推广及应用体系，从制度着手，通过加强对重要工程技术方案的制定、审核和优化，推行制定技术标准和质量通病防治措施，加强了实体检查力度，以及对新技术、新材料、

新工艺和新设备等“四新”的推广运用等方面的技术管理，使得一些使用功能缺陷得到整改和优化加强设计和技术管理，同时，在设计过程中，通过加强设计中间过程控制及“两审”制度，优化了户型设计中影响使用功能及成本的的不合理因素；通过上述制度的推行，使产品更加合理且更具有市场竞争力，公司产品的建造质量和产品品质得到了较大的提升。具体情况如下：

（1）建筑节能

公司在住宅开发建设中采取了多项节能措施，主要有：

①率先采用 EPS 外墙外保温体系，严格按国家节能标准执行；

②因地制宜地使用地热辐射采暖，使室内升温均衡，采暖范围也可随房间使用情况分室控制，达到节能目的；

③利用清洁能源——太阳能，在住宅开发中推广使用太阳能热水供应系统、户外太阳能照明系统，节能环保，同时提升了小区品位；

④采用断桥隔热铝合金中空玻璃门窗，大大降低了室内的热量损失，同时增大了室内采光面积，达到节能目的；

⑤采用中水处理系统，将生活污水和雨水分流进行处理后二次利用，使水资源得到了有效利用，环保效益不言而喻。

⑥在屋面、地面垫层等位置采用泡沫混凝土保温，应用该项技术后保温性能和防水效果显著，并获得业主好评。

（2）建筑规划、设计方面

①为汲取国内外先进的设计理念，提升小区的品位，公司先后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进行小区的整体规划。主要体现为：

a: 室外环境充分借鉴江南园林所蕴涵的“小桥流水、自然写意”的设计风格，采用大型水体设计，户户见水，步步有景，并在形态、布局和园林主题上独具特色，体现完美和谐的整体格调，构建自然、健康、人文的和谐社区。

b: 户型设计凸显“错”的特点，体现出“动静分离”，更加符合现代居住理念；整体规划上打破了传统的兵营式排布格局，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；

②根据工程特点主体结构设计采用异型框架、短肢剪力墙结构体系，便于房间布置，灵活分隔，增加室内使用面积；优先采用环保空心砌块、轻质隔墙板等多种围护和隔断结构，为业主创造宽敞、舒适、明亮的室内生活环境。

③通过将原设计中 200 厚剪力墙优化为 180 厚剪力墙，在符合设计规范的前提下，降低工程造价，同时增加了使用面积。

④推行建筑物限额设计，把限额设计作为设计管理工作的重要内容，明确限额设计目标值。以事先采取措施，防止设计突破限额，重点控制影响工程成本的钢筋和混凝土含量为主要因素。逐步形成限额设计的科学管理，优化设计方案，能提高各公司的设计管理工作效率，为规范化设计管理提供可操作性。

⑤应用抗拔桩解决地下结构物的抗浮，对地下水位比较高，地下水浮力比较大的结构物产生的效果比较明显。利用抗拔桩侧与土体之间的摩擦力，向下拉地下结构物来平衡结构物向上的浮力，达到结构物的整体平衡。在保证结构安全和使用功能的前提下，减少地下室顶板、底板和侧墙的厚度，减少钢筋和混凝土用量，明显降低工程成本。

⑥应用土工膜技术解决水系景观人工湖防渗处理，复合土工膜具有较大的抗拉强度和延伸率，能承受水压力和适应湖底的变形，起到防水防渗作用。

（3）智能化方面

构建智能化小区，满足人们对外界沟通、信息服务、安全防范、物业管理等方面的需要。目前，在公司已开发的锦绣家园、廊坊阿尔卡迪亚、蚌埠阿尔卡迪亚、南京阿尔卡迪亚等住宅小区，通过设立计算机自动化管理中心，将各分子系统（如小区周界防范、闭路电视监控、可视对讲系统、一卡通收费等）集成在一起；小区智能化由模拟式传输系统升级为技术先进和传输可靠的数字化系统，提高用户的使用感受，使业主的生活变得更加安全、舒适、便捷，实现了“小区智能化”。

（二）对公司未来发展的展望

1、公司所处行业发展趋势及市场竞争格局

2009年年底以来，为了遏制部分城市房价快速上涨的势头，抑制投资投机性购房需求，保持房地产市场的平稳健康发展，保障金融安全，国务院及有关主管部门陆续出台了一系列严厉的行业调控政策。

2010年1月10日国务院办公厅下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（“国十一条”）。4月14日国务院常务会议确定四项政策措施（“新国四条”）。4月17日国务院发布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（“新国十条”）、9月29日中国人民银行、中国银监会发布《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》（“新国五条”）、2011年1月26日国务院常务会议确定八项政策措施（“新国八条”）。上述调控政策最核心也是对市场短期影响最大的主要是两项：一是差别化的信贷政策，提高第二套房贷首付比例（从40%到60%）和利率（不低于基准利率的1.1倍），停止发放第三套房贷；二是限购，要求各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内从严制定和制定限购措施。

上述政策以及加息、上调存款准备金率、确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地比例不低于住房建设用地供应总量的70%等一系列政策，构成了自进行房地产行业调控以来最严厉的政策组合。

公司管理层认为，本次出台的系列调控政策，目的仍然是遏制房价过快上涨，抑制投资投机需求，保持行业的稳定健康发展，不会改变行业在国民经济中的重要位置，不会对行业的未来发展带来趋势性的影响。

公司管理层认为，由于支撑房地产行业长期发展的主要因素仍然保持，在可以预见的未来，房地产行业仍将保持稳定发展的势头。

第一，中国经济在未来一段时期还将保持良好发展，增长速度可能会有所下降，但是由于经济总量不断增加，每年新增的社会财富将会非常可观，从而为房地产市场提供充足的购买力。

第二，中国城市化将进入加速期。2010年底，中国城市化率大约在47%左右，按照西方的成熟经验，未来将进入城市化的加速期，每年大约增加1个百分点，

从而为房地产行业创造出充足的需求。

第三，人民币升值和通货膨胀预期短期内还将持续，基于保值增值的需要以及投资渠道的狭小，国民财富仍将主要以房产的方式存在。

第四，保障性住房比例仍然很低，大部分居民的住房需求还将通过市场的方式来解决。

公司管理层认为，2011年房地产行业政策基调主要是：

第一，房地产调控政策仍将趋紧，现有的限购、限贷政策将持续，而且不排除还有进一步收紧的可能。

第二，随着货币政策由“适度宽松”转向“稳健”，房地产开发企业及购房者的资金压力和成本仍将趋紧。

第三，行业制度化建设将进一步完善：一是以公租房为重点的保障性住房建设加速，通过“市场”和“保障”两种方式满足居民住房需求的制度架构趋于明确；二是以房产税为试点的保有环节税收政策等影响行业长期发展的制度安排将逐渐推广。

公司管理层认为，作为一家主要在二、三线城市从事普通商品住宅开发的房地产公司，公司2010年所面临的市场竞争格局不会发生大的变化，与一线城市相比还将保持相对活跃的局面。

公司管理层认为，未来二、三线城市房地产市场的竞争将不断加剧。随着一线城市土地市场竞争激烈以及土地门槛的提高，大量一线城市房地产开发企业进入二、三线城市，在促进市场活跃，促进供应丰富的同时，也使得市场竞争局面趋于紧张。

未来二三线城市房地产市场的竞争，主要依靠品牌、技术、差异化产品、管理水平及融资渠道。公司将进一步提升自身的既有优势，加强品牌建设的力度，挖掘项目价值，满足客户现实和潜在的住房需求，在竞争中不断壮大。

2、2011年度公司发展展望

2011年，公司将深入研究宏观经济及区域经济的发展趋势，坚持以自住型客户为目标，按照政策要求，发挥公司产品经济、实用的优势，为广大顾客提供更

高性价比的住宅，坚持以质量、效益为导向，进一步发挥公司高效率、低成本、快节奏的优势，充分把握好市场机遇，提供符合市场需要的产品和服务，巩固并扩大公司在有关城市的市场占有率，确立公司在二、三线城市房地产市场的品牌优势。

3、公司年度业务计划

(1) 公司发展战略

2011年，公司将充分发挥在品牌、人力资源、融资能力、治理结构、成本控制、地方政府支持等多方面的竞争优势，在确保运营安全的基础上，加快项目开发建设的速度，加大销售的力度，促进资金回笼，提高人力资源效率和资金利用效率，继续购置新的优质地块，扩大公司的市场占有率和品牌影响力。同时公司还将加快新业务形态的整合力度，将其培育成公司新的利润增长点。

(2) 2011年度开、竣工计划（单位：万平方米）

项目	2011年开工计划	2011年竣工计划
广东湛江	24.38	10.23
南亚郦都项目	13.64	10.23
海湾郦都项目	10.74	/
湖南浏阳	7	6.64
财智广场项目	7	6.64
四川成都	12.07	0
布鲁明顿广场	12.07	/
江苏南京	50	37.76
阿尔卡迪亚项目	3.2	14.94
盛棠苑项目	7.5	1.17
龙湖半岛项目	25.88	18.97
阿尔卡迪亚国际大酒店	4.89	/
八街区兰亭苑项目	8.53	/
江苏常州	5.52	2.98
馨河郦舍项目	5.52	2.98
安徽蚌埠	11.13	7.93
香堤荣府项目	3.13	7.93
南山郦都项目	8	/
江苏徐州	47.61	21.43
阿尔卡迪亚项目	/	6.16
九里峰景项目	12.78	15.27
邳州文承苑项目	18.42	/
阿尔卡迪亚大酒店	6.55	/

盛和项目（毛纺厂）	9.86	/
山东临沂	25.35	5.83
香醍荣府项目	9.85	5.83
河东B地块	7.5	/
河东D地块	8	/
山东聊城	20.04	12.60
聊城阿尔卡迪亚项目	20.04	8.94
西湖馨苑项目	/	3.66
河北邯郸	18.71	19.70
锦绣花苑项目	/	8.08
阿尔卡迪亚项目	18.71	11.62
河北石家庄	16.30	/
阿尔卡迪亚项目	16.30	/
河北沧州	38.60	17.15
阿尔卡迪亚项目	10.82	8.95
文景苑项目	/	8.2
兰亭苑项目	9.78	/
黄河路南新项目	10	/
兰亭苑西地块	8	/
河北廊坊	76.81	27.31
豪邸坊项目	4.37	5.75
阳光逸墅项目	/	6.11
香城郦舍项目	12.61	12.67
塞纳荣府项目	16.28	2.78
晓廊坊 盛景项目	9.79	/
格林郡府项目	28.76	/
阿尔卡迪亚五期	5	
河北唐山	18.24	0
湖畔丽舍项目	18.24	/
辽宁沈阳	36.83	20.43
香缇澜山项目	5.32	6.16
爱家郦都项目	8.42	9.35
幸福大道项目	6.79	4.92
梅江绿洲项目	6.3	/
紫提东郡项目	10	/
合计	408.60	187.31

注：1、上表中的面积均为地上建筑面积，不含地下面积。

（3）公司项目拓展计划：2011年，公司仍将坚持现有的市场拓展战略，加大对现有城市的投资密度，做大、做强各分子公司，将其发展成为自主发展、独立运作的公司。同时在认真研究、强化市场分析的基础上，拓展新的城市及项目，强化公司全国性的产业布局。2011年度公司计划新获取建筑面积500万平方米左右

的项目资源。

(4) 公司融资计划：2011 年度，在稳健的货币政策下，公司将积极利用好现有的项目资源，充分争取银行信贷资金，不断研究新的多样化的融资方式。在资本市场允许的情况下，研究利用资本市场进行股权融资的可能性。

(5) 公司品牌推广计划

2011 年，公司将根据品牌战略发展三年规划纲要，在阿尔卡迪亚产品系列的基础上，拓展公司新的产品线，提升公司品牌影响力。

4、公司未来的资金需求、使用计划及资金来源

根据公司 2011 年度生产经营计划，公司将从以下几方面保证资金需要：

(1) 坚持一贯稳健的财务政策，加快销售进度和销售资金的回笼，2011 年度计划销售回笼资金约 135 亿元人民币；

(2) 积极发挥银行和非银行金融机构的融资功能，通过间接融资进行弥补公司项目开发资金，2011 年度公司计划新增信贷融资 57.40 亿元；

(4) 公司将采取切实有力措施，落实公司的发展战略规划及财务预算，加强对公司资金的管理与监控，使公司的开发经营计划和公司的现金流量计划更加协调一致，确保开发经营计划实施到位，在提高资金使用效率的同时保证经营活动资金的需求。不断提高公司资产的流动性，保持合理的资产负债比例，并使债务结构更加合理化。

(3) 公司项目拓展计划：2011 年，公司仍将坚持现有的市场拓展战略，加大对现有城市的投资密度，做大、做强各分子公司，将其发展成为自主发展、独立运作的公司。同时在认真研究、强化市场分析的基础上，拓展新的城市及项目，强化公司全国性的产业布局。2011 年度公司计划新获取建筑面积 500 万平方米左右的项目资源。

5、公司未来面临的主要风险

一是宏观政策风险。2011 年，基于对 2010 年上半年以来房地产市场过热现象以及未来可能出现的市场波动的担忧，不排除在现有调控政策的基础上出台新的调控政策的可能性，公司面临一定的宏观政策风险。

二是市场风险。虽然公司已经加大了开工面积及建设进度，但是在2011年上半年可供销售的产品仍然较少，二季度以后供应将大幅增加，如果届时市场销售不畅，将加大产品积压的可能。

三是财务风险。公司已经较充分地利用了财务杠杆，如果未来销售回款速度放慢或者金融机构收缩信贷规模，公司将面临一定的财务风险。

四是技术风险。在项目开发中，为满足客户不断追求高品质楼盘的需求，公司不仅要解决一般性的工程技术难题，还要加大新技术、新工艺、新设备、新材料的应用，这不仅会增加项目的开发成本，还会引致一定的技术风险。

6、2011年公司应对市场风险将采取的主要对策

随着中央政府对房地产行业一系列宏观调控政策的出台及逐步落实，公司管理层预计2011年行业将面临严峻的市场形势，为此，公司将采取以下策略，应对市场可能发生的不利变化：

第一，2011年，公司将以销售为重点，加快推盘速度，采取更加积极、灵活的销售、推广方式、定价策略，加速销售、加快资金回笼。

第二，公司将适当控制发展节奏，对于新项目的拓展将会采取审慎的态度，要根据销售情况确定项目开发、建设的进度。

第三，要进一步拓展新的融资渠道，在确保商业银行开发贷的基础上，积极与市场各方联系沟通，创新运作方式，拓宽融资渠道，为公司筹集生产经营所需的资金。

第四，要研究市场及政策变化带来的市场机遇，拓展新的业务增长点。“十二五”期间，保障房建设将成为房地产开发投资中重要的组成部分，公司将认真研究国家及地方的有关政策，寻找适合公司的投资模式，充分发挥公司的管理优势，为公司的发展提供新的支持。

二、报告期投资情况

1、募集资金项目的资金使用情况

经中国证券监督管理委员会《关于核准荣盛房地产发展股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2009]745号文）的核准，公司向符合中国证券监

督管理委员会相关规定条件的特定投资者发行人民币普通股（A股）96,000,000.00股，每股发行价格为人民币12.50元，募集资金总额1,200,000,000.00元。截至2009年8月24日止，公司募集资金计人民币1,200,000,000.00元，扣除与发行有关费用人民币32,649,531.10元，公司实际募集资金净额为人民币1,167,350,468.90元，已存入公司账户中。

公司上述注册资本变更事项业经广东大华德律会计师事务所(特殊普通合伙)于2009年8月26日出具华德验字[2009]77号验资报告验证确认。

上述募集资金到位前，公司利用银行贷款及自有资金已累计投入募集资金项目120,887.63万元；截至2010年12月31日，公司募集资金使用情况为：直接投入承诺投资项目累计1,167,511,894.00元，其中2010年度投入1,061,473,438.64元，2010年投入106,038,455.36元。其中：支付徐州阿尔卡迪亚二期项目工程款131,431,638.67元，蚌埠阿尔卡迪亚三期项目工程款10,115,055.33元，归还或弥补承诺投资项目的先期银行贷款及自有资金垫付款1,025,965,200.00元。募集资金合计已使用1,167,511,894.00元，尚未使用的金额为（161,425.10）元。公司2010年12月31日募集资金专户余额合计为128,223.74元，与尚未使用的募集资金余额的差异289,648.84元，均系银行利息。

二、募集资金的管理情况

（一）募集资金在各银行账户的存储情况

为了规范募集资金的管理和使用，保护投资者权益，公司依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等法律法规，对募集资金实行专户存储制度。公司董事会为本次募集资金批准了中国工商银行股份有限公司廊坊开发区支行 账号为：0410001829300171441、中国建设银行股份有限公司廊坊住房城建支行 账号为：13001702208050503312、中国农业银行廊坊开发区支行 账号为：50-663001040015790，三个募集资金专用账户用于存放募集资金。

截至 2010 年 12 月 31 日止, 募集资金的存储情况列示如下:

金额单位: 人民币元

银行名称	账号	金 额	存储方式
中国工商银行股份有限公司廊坊开发区支行	0410001829300171441	---	活期存款
中国建设银行股份有限公司廊坊住房城建支行	13001702208050503312	128, 108. 74	活期存款
中国农业银行廊坊开发区支行	50-663001040015790	115. 00	活期存款
合计		128, 223. 74	

结合公司实际情况, 公司制定了《荣盛房地产发展股份有限公司募集资金管理制度》(以下简称“管理制度”), 该《管理制度》经公司第二届九次董事会审议通过。

(二) 公司于 2009 年 9 月 7 日与保荐人国信证券股份有限公司、中国工商银行股份有限公司廊坊开发区支行、中国建设银行股份有限公司廊坊住房城建支行、中国农业银行廊坊开发区支行签订了《募集资金三方监管协议》。三方监管协议与深圳交易所三方监管协议范本不存在重大差异, 三方监管协议的履行不存在问题。

根据《募集资金三方监管协议》, 公司一次或 12 个月内累计从募集资金存款专用账户中支取的金额超过人民币 1, 000 万元或累计募集资金总额的 5%时, 公司应当以传真形式通知国信证券股份有限公司及其保荐代表人。同时经公司授权, 保荐代表人可以根据需要随时到开设募集资金专户的商业银行查询募集资金专户资料, 以保证专款专用。公司实际执行情况符合三方存管协议的约定。

三、截止 2010 年度募集资金的实际使用情况

募集资金使用情况对照表

单位：人民币元

募集资金总额				1,167,350,468.90	本年度投入募集资金总额			106,038,455.36	
变更用途的募集资金总额				---	已累计投入募集资金总额			1,167,511,894.00	
变更用途的募集资金总额比例				----					
承诺投资项目	是否已变更项目 (含部分变更)	募集资金投资总额	实际投资总额	本年度投入金额	截至期末累计投入 金额(2)	截至期末 投入进度 (4)=(2)/(1)	本年度实现的效 益	是否达 到预计 效益	项目可行 性是否发 生重大变 化
石家庄阿尔卡迪亚一期	否	400,000,000.00	400,000,000.00		400,000,000.00	100%	61,810,530.76	是	否
徐州阿尔卡迪亚二期	否	540,000,000.00	507,350,468.90	106,000,000.03	507,473,438.67	100%	162,126,342.06	是	否
蚌埠阿尔卡迪亚三期	否	260,000,000.00	260,000,000.00	38,455.33	260,038,455.33	100%	131,143,589.51	是	否
合计	—	1,200,000,000.00	1,167,350,468.90	106,038,455.36	1,167,511,894.00	100%	355,080,462.33	—	—
未达到计划进度原因(分具体项目)				无					
项目可行性发生重大变化的情况说明				无					
募集资金投资项目实施地点变更情况				无					
募集资金投资项目实施方式调整情况				无					
募集资金投资项目先期投入及置换情况				公司截止 2009 年 8 月 31 日止为募集资金项目先期自筹资金投入 1,025,965,200.00 元					
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况				无					
项目实施出现募集资金结余的金额及原因				无					
募集资金其他使用情况				无					

会计师事务所对募集资金年度专项审核的结论性意见：

立信大华会计师事务所有限公司为公司出具了立信大华核字[2011]161号《募集资金年度专项审核报告》，认为公司董事会《关于2010年度募集资金存放与使用情况的专项报告》中关于募集资金使用情况的披露与实际使用情况相符。

2、报告期内公司非募集资金的使用情况

(1) 股权投资情况

通过设立或投资等方式取得的子公司6家：

①常州上元置业有限公司成立于2010年2月10日，注册资本（实收资本）3,000万元人民币，本公司持有100%的股权，住所为常州市新北区汉江路368号513室，法定代表人刘金山，经营范围房地产开发与经营。该公司主要负责开发常州恐龙园地块项目。

②唐山荣盛房地产开发有限公司成立于2010年3月1日，注册资本（实收资本）5,000万元人民币，本公司持有100%的股权，住所为唐山市丰南区汇通路220号，法定代表人尚中卫，经营范围房地产开发与经营。该公司主要负责开发唐山市丰南区丰南镇5-8街地块。

③荣盛地产呼和浩特有限公司成立于2010年4月26日，注册资本（实收资本）3,000万元人民币，本公司持有100%的股权，住所为呼和浩特市玉泉区昭君路22号，法定代表人刘山，经营范围房地产开发、商品房销售。

④秦皇岛荣盛房地产开发有限公司成立于2010年5月10日，注册资本（实收资本）3,000万元人民币，本公司持有100%的股权，住所为秦皇岛市北戴河区滨海大道20号，法定代表人刘山，经营范围房地产开发、销售，该公司主要负责开发秦皇岛北戴河新区国际生态颐养度假城项目。

⑤荣盛泰发（北京）投资基金管理有限公司由本公司与自然人股东章华合资设立，注册资本3,000万元，荣盛房地产出资2,850万元，占注册资本的95%，自然人股东章华出资150万元，占注册资本的5%。

⑥荣盛房地产发展湖南有限公司成立于2010年10月21日，法定代表人张大海，注册资本10,000万元人民币，经营范围为房地产开发与经营。

(2) 其他房地产项目的投资情况

报告期内，公司通过招拍挂方式和收购等方式共取得 17 宗地块，占地面积约 466.37 万平方米，可售规划权益建筑面积合计约 704.03 万平方米。具体情况见下表：（单位：万平方米）

序号	地区	项目名称	项目状态	取得时间	总占地面积	建筑面积	建筑面积（权益）
1	南京	兰亭苑	在建	2010-1-8	4.66	15.68	15.68
2		龙湖半岛	拟建	2010-7-15	171.13	51.34	51.34
3	临沂	香醍荣府项目	在建	2010-5-30	6.67	4.55	5.13
4		河东 B、D 地块	拟建	2010-12-28	30.41	34.37	33.97
5		河东项目 A、C、E、F 地块	拟建	2010-12-14	42.88	60.99	60.19
6	沈阳	幸福大道	在建	2010-3-10	4.65	9.29	9.29
7		沈北 2010-035	在建	2010-12-21	3.94	11.82	11.82
8	徐州	盛和项目	拟建	2010-6-25	4.08	8.98	3.89
9		文承苑	在建	2010-7-27	30.85	92.54	91.16
10	沧州	CTP-1012	拟建	2010-12-17	22.86	57.15	56.51
11		兰亭苑西侧	拟建	2010-12-8	3.45	8.64	8.58
12		CTP-1004	在建	2010-7-13	0.41	1.03	1.03
13	湛江	海湾郦都	拟建	2010-9-26	8.24	23.73	23.27
14	唐山	湖畔丽舍	在建	2010-7-3	102.33	267.34	267.34
15	廊坊	格林郡府项目	拟建	2010-12-8	19.24	42.63	42.63
16		阿尔卡迪亚五期	拟建	2010-12-17	8.55	17.06	17.06
17	成都	布鲁明顿广场项目	拟建	2010-8-10	2.01	12.05	5.14
合计							704.03

（3）报告期内公司非募集资金项目进展情况

项目名称	预计总投资(万元)	本年投资额	本年项目收益情况
廊坊江南水郡项目	62,487.00	35,140	9,201.79
廊坊阳光逸墅项目	56,083.00	10,356	0.00
廊坊豪邸·坊项目	49,061.00	31,976	0.00
廊坊晓·廊坊-盛景项目	83,028.00	18,780	0.00
香河香城郦舍项目	113,570.00	14,981	0.00
南京阿尔卡迪亚项目	182,841.54	23,647	5,622.37
南京兰亭苑项目	68,992.98	33,730	0.00
沧州阿尔卡迪亚项目	134,590.00	15,295	10,833.72
沧州文景苑项目	32,175.00	15,586	2,769.73
蚌埠香醍荣府项目	81,806.00	26,414	0.00
蚌埠南山郦都项目	168,771.00	66,312	0.00
邳州文景苑项目	35,941.00	9,789	3,629.20
邳州文承苑项目	209,300.00	35,493	0.00

徐州九里峰景项目	85,000.00	18,202	0.00
邯郸锦绣花苑项目	89,500.00	19,048	11,180.50
邯郸阿尔卡迪亚项目	199,172.00	12,123	0.00
聊城阿尔卡迪亚项目	199,126.69	45,586	4,678.14
聊城西湖馨苑项目	63,000.00	13,437	6,040.38
长沙财智广场项目	50,044.81	5,782	2,438.29
常州馨河郦舍项目	49,561.00	25,784	
沈阳爱家郦都项目	120,000.00	22,985	
沈阳香缇澜山项目	68,000.00	29,486	
沈阳幸福大道项目	130,000.00	32,450	
广东南亚郦都项目	143,694.07	79,606	
临沂香醍荣府项目	71,981.82	12,108	
唐山湖畔郦舍项目	503,000.00	136,616	
合计	3,050,726.91	790,712.00	

注：上述项目按公司投资计划逐年开发，在投资期内实现项目预期收益，未发生公司投资计划未预计的风险。

(4) 公司 2010 年度主要房地产项目一览表（单位：万平方米）

序号	项目名称	2010 年开工面积	2010 年竣工面积
	河北廊坊	59.41	16.89
1	江南水郡	-	16.89
2	豪邸坊项目	8.85	-
3	香城郦舍项目	19.49	-
4	阳光逸墅项目	14.42	-
5	塞纳荣府项目	6.37	-
6	晓廊坊·盛景项目	10.28	-
	江苏南京	32.79	13.37
7	阿尔卡迪亚项目	-	8.97
8	盛棠苑项目	1.17	4.46
9	龙湖半岛项目	18.67	-
10	馨河郦舍	5.79	-
11	兰亭苑	7.16	-
	河北沧州	0.98	9.09
12	阿尔卡迪亚项目	0.98	5.94
13	兰亭苑	-	3.15
	安徽蚌埠	26.55	10.49
14	阿尔卡迪亚项目	-	10.49
15	香堤荣府项目	6.5	-
16	南山郦都项目	20.05	-
	江苏徐州	22.21	20.22
17	阿尔卡迪亚项目	0.29	13.04
18	九里峰景项目	6.93	
19	邳州文景苑项目	-	7.18

20	邳州文承苑项目	14.99	-
21	盛和地块项目	-	-
	河北石家庄	0	8.74
21	阿尔卡迪亚项目	-	8.74
	河北邯郸	9.57	18.59
22	锦绣花苑项目	-	18.59
23	阿尔卡迪亚项目	9.57	-
	山东聊城	43.36	18.35
24	阿尔卡迪亚项目	23.35	8.73
25	西湖馨苑项目	20.01	9.62
	山东临沂	3.57	0.00
26	香醍荣府项目	3.57	-
	湖南浏阳	6.64	5.46
27	财智广场项目	6.64	5.46
	辽宁沈阳	27.15	0.00
28	香缇澜山项目	6.16	-
29	爱家郦都项目	13.92	-
30	幸福大道项目	7.07	-
	河北唐山	113.01	0.00
31	湖畔郦舍项目	113.01	-
	广东湛江	10.23	0.00
32	南亚郦都项目	10.23	-
	合计	355.47	121.26

三、董事会日常工作情况

(一) 报告期内董事会会议情况

报告期内，根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，公司召开了 29 次董事会会议，具体情况如下：

1、公司于 2010 年 1 月 7 日召开第三届董事会第三十二次会议，审议通过了《关于参与竞买南京市 N02009G076 号地块议案》。根据深交所《中小企业板信息披露业务备忘录 26 号：关于土地使用权及股权竞拍事项》的规定，公司向深圳证券交易所申请暂缓披露该次会议决议并获得同意。该宗土地未能取得。

2、公司于 2010 年 1 月 13 日召开第三届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于参与竞买徐州市 2009-101 号地块议案》。根据深交所《中小企业板信息披露业务备忘录 26 号：关于土地使用权及股权竞拍事项》的规定，公司向深圳证券交易所申请暂缓披露该次会议决议

并获得同意。该宗土地未能取得。

3、公司于 2010 年 1 月 27 日召开第三届董事会第三十四次会议，审议通过了《关于投资设立唐山荣盛房地产开发有限公司（暂定名）的议案》。公告刊登在 2010 年 1 月 28 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

4、公司于 2010 年 2 月 1 日召开第三届董事会第三十五次会议，审议通过了《关于参与竞买蚌埠市蚌挂（2009）73 号地块的议案》。根据深交所《中小企业板信息披露业务备忘录 26 号：关于土地使用权及股权竞拍事项》的规定，公司向深圳证券交易所申请暂缓披露该次会议决议并获得同意。该宗土地未能取得。

5、公司于 2010 年 2 月 8 日召开第三届董事会第三十六次会议，审议通过了《关于修改公司〈信息披露事务管理制度〉的议案》、《关于公司〈信息外部报送和外部使用人管理制度〉的议案》。本次会议决议公告刊登在 2010 年 2 月 9 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

6、公司于 2010 年 2 月 26 日召开第三届董事会第三十七次会议，审议通过了《关于与中国林业产权交易所有限公司合资成立中林所西南林权交易中心有限公司（暂定名）的议案》。公告刊登在 2010 年 2 月 27 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

7、公司于 2010 年 2 月 9 日召开第三届董事会第三十八次会议，审议通过了《关于参与竞买沈阳市经济技术开发区 JK2009-158 号地块的议案》。根据深交所《中小企业板信息披露业务备忘录 26 号：关于土地使用权及股权竞拍事项》的规定，公司向深圳证券交易所申请暂缓披露该次会议决议并获得同意。《关于购得土地使用权的公告》刊登在 2010 年 3 月 13 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

8、公司于 2010 年 3 月 17 日召开第三届董事会第三十九次会议，审议通过了《关于补提 2009 年度资产减值准备情况的议案》、《公司经审计的 2009 年度财务报告及审计报告》、《公司 2009 年度总经理工作报告》、《公司 2009 年度董事会工作报告》、《公司 2009 年年度报告及摘要》、《公司 2009 年度财务决算报告》、《公司 2009 年度利润分配方案》、《公司 2010 年度经营计划》、《公司 2010 年度财务预算报告》、《公司 2010 年度信贷融资计划》、《公司 2010 年度土地购置计划》、《关于公司 2010 年度日常关联交易的议案》、《审计监督委员会〈关于立信大华会计师事务所 2009 年度审计工作总结报告〉的议案》、《关于聘请

公司 2010 年度审计机构的议案》、《关于内部控制完整性、合理性和有效性的自我评价报告》、《关于 2009 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》、《关于对济南铭翰房地产开发有限公司增资的议案》、《关于召开公司 2009 年年度股东大会的议案》。公告刊登在 2010 年 3 月 19 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

9、公司于 2010 年 3 月 29 日召开第三届董事会第四十次会议，审议通过了《关于投资设立荣盛地产呼和浩特有限公司（暂定名）的议案》、《关于投资设立荣盛地产秦皇岛有限公司（暂定名）的议案》、《关于与中林所西南林权交易中心有限公司合资成立成都中林荣盛置业有限公司（暂定名）的议案》。公告刊登在 2010 年 3 月 30 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

10、公司于 2010 年 4 月 20 日召开第三届董事会第四十一次会议，审议通过了《公司 2010 年第一季度报告》。《2010 年第一季度报告》刊登在 2010 年 4 月 21 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

11、公司于 2010 年 5 月 28 日召开第三届董事会第四十二次会议，审议通过了《关于参与竞买临沂市 2010-099 号地块的议案》。根据深交所《中小企业板信息披露业务备忘录 26 号：关于土地使用权及股权竞拍事项》的规定，公司向深圳证券交易所申请暂缓披露该次会议决议并获得同意。《关于购得土地使用权的公告》刊登在 2010 年 6 月 8 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

12、公司于 2010 年 6 月 23 日召开第三届董事会第四十三次会议，审议通过了《关于参与竞买徐州市 2010-020 号地块的议案》、《关于参与竞买唐山市丰南区 2010-14 号地块 1、地块 2、地块 3，2010-15 号地块 1、地块 2 等 5 宗地块的议案》。根据深交所《中小企业板信息披露业务备忘录 26 号：关于土地使用权及股权竞拍事项》的规定，公司向深圳证券交易所申请暂缓披露该次会议决议并获得同意。《关于购得土地使用权的公告》分别刊登在 2010 年 7 月 1 日与 2010 年 7 月 7 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

13、公司于 2010 年 6 月 25 日召开第三届董事会第四十四次会议，审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于召开公司 2010 年度第二次临时股东大会的议案》。公告刊登在 2010 年 6 月 26 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

14、公司于 2010 年 7 月 9 日召开第三届董事会第四十五次会议，本次会议审议通过了《关

于参与竞买沧州市 CTP-1004 号地块的议案》。《关于购得土地使用权的公告》刊登在 2010 年 7 月 17 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

15、公司于2010年7月12日召开第三届董事会第四十六次会议，审议通过了《关于荣盛房地产发展股份有限公司2009 年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》、《关于召开公司2010年度第三次临时股东大会的议案》。公告刊登在2010年7月13日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

16、公司于 2010 年 7 月 16 日召开第三届董事会第四十七次会议，审议通过了《关于公司调整 2010 年度日常关联交易额度的议案》、《关于召开公司 2010 年度第四次临时股东大会的议案》。公告刊登在 2010 年 7 月 20 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

17、公司于2010年7月30日召开第三届董事会第四十八次会议，审议通过了《关于确定公司2009年股票期权激励计划授权日的议案》。公告刊登在2010年7月31日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

18、公司于 2010 年 8 月 4 日召开第三届董事会第四十九次会议，审议通过了《公司 2010 年半年度报告正文及摘要》。《公司 2010 年半年度报告正文及摘要》刊登在 2010 年 8 月 6 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

19、公司于 2010 年 8 月 18 日召开第三届董事会第五十次会议，审议通过了《关于参与竞买石家庄【2010】022 号地块的议案》。根据深交所《中小企业板信息披露业务备忘录 26 号：关于土地使用权及股权竞拍事项》的规定，公司向深圳证券交易所申请暂缓披露该次会议决议并获得同意。该宗土地未能取得。

20、公司于 2010 年 8 月 27 日召开第三届董事会第五十一次会议，审议通过了《关于为全资子公司南京华欧舜都置业有限公司提供担保的议案》。公告刊登在 2010 年 8 月 31 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

21、公司于 2010 年 9 月 7 日召开第三届董事会第五十二次会议，审议通过了《关于参与竞买徐州市 2010-31 号地块的议案》。根据深交所《中小企业板信息披露业务备忘录 26 号：关于土地使用权及股权竞拍事项》的规定，公司已向深圳证券交易所申请暂缓披露该次会议决议并获得同意。该宗土地未能取得。

22、公司于 2010 年 9 月 10 日召开第三届董事会第五十三次会议，审议通过了《关于中

投信托债权投资集合资金信托计划的议案》、《关于聘任公司独立董事的议案》、《关于召开公司 2010 年度第五次临时股东大会的议案》。公告刊登在 2010 年 9 月 14 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

23、公司于 2010 年 9 月 28 日召开第三届董事会第五十四次会议，审议通过了《关于参与竞买南京市 NO. 2010G31 号地块的议案》、《关于参与竞买湛江赤坎区 PGC2010002 号地块的议案》。根据深交所《中小企业板信息披露业务备忘录 26 号：关于土地使用权及股权竞拍事项》的规定，公司向深圳证券交易所申请暂缓披露该次会议决议并获得同意。《关于购得湛江赤坎区 PGC2010002 号地块》刊登在 2010 年 9 月 28 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。南京市 NO. 2010G31 号地块未能取得。

24、公司于 2010 年 10 月 22 日召开第三届董事会第五十五次会议，审议通过了《公司 2010 年第三季度报告》、《关于投资设立湖南荣盛房地产开发股份有限公司（暂定名）的议案》、《关于对沈阳荣盛中天房地产开发有限公司增资的议案》、《关于补选公司董事会提名委员会、薪酬考核委员会委员的议案》。公告刊登于 2010 年 10 月 21 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

25、公司于 2010 年 11 月 8 日召开第三届董事会第五十六次会议，审议通过了《关于参与竞买唐山市丰南区地块一、地块二的议案》。根据深交所《中小企业板信息披露业务备忘录 26 号：关于土地使用权及股权竞拍事项》的规定，公司向深圳证券交易所申请暂缓披露该次会议决议并获得同意。《关于购得土地使用权的公告》刊登在 2010 年 11 月 16 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

26、公司于 2010 年 11 月 23 日召开第三届董事会第五十七次会议，审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》。公告刊登在 2010 年 11 月 25 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

27、公司于 2010 年 12 月 3 日召开第三届董事会第五十八次会议，审议通过了《关于参与竞买沧州市 CTP1009 号、CTP1012 号的议案》、《关于参与竞买临沂市 2010-212 号、213 号、214 号、215 号地块的议案》、《关于参与竞买沈阳市 2010-35 号地块的议案》、《关于参与竞买廊坊市 2010-36 号、37 号地块的议案》。根据深交所《中小企业板信息披露业务备忘录 26 号：关于土地使用权及股权竞拍事项》的规定，公司向深圳证券交易所申请暂缓披露该次会

议决议并获得同意。《关于购得土地使用权的公告》分别刊登在 2010 年 12 月 17 日，2010 年 12 月 21 日及 2011 年 1 月 4 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

28、公司于 2010 年 12 月 16 日召开第三届董事会第五十九次会议，审议通过了《关于参与竞买廊坊市 2010-43 号地块的议案》、《关于参与竞买临沂市 2010-222 号、223 号地块的议案》。根据深交所《中小企业板信息披露业务备忘录 26 号：关于土地使用权及股权竞拍事项》的规定，公司向深圳证券交易所申请暂缓披露该次会议决议并获得同意。《关于购得土地使用权的公告》分别刊登在 2010 年 12 月 21 日与 2010 年 12 月 30 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

29、公司于 2010 年 12 月 27 日召开第三届董事会第六十次会议，审议通过了《关于向荣盛控股股份有限公司委托借款的议案》。公告刊登在 2010 年 12 月 28 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会根据国家有关法律、法规及《公司章程》等有关规定，严格按照股东大会的决议和授权，认真执行股东大会通过的各项决议，确保其得到有效的实施。具体情况如下：

1、公司 2009 年年度股东大会审议通过了《公司 2009 年度利润分配方案》、《关于公司 2010 年度日常关联交易的议案》等议案。报告期内，董事会严格执行股东大会的决议，完成了 2009 年度利润分配。

2、公司 2010 年度第一次临时股东大会审议通过了《关于变更 2009 年度审计机构的议案》，根据上述决议，公司完成了审计机构的变更工作。

3、2010 年度第二次临时股东大会通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》。董事会已按照决议内容落实完毕。

4、公司 2010 年度第三次临时股东大会审议通过了《关于荣盛房地产发展股份有限公司 2009 年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》、《关于荣盛房地产发展股份有限公司 2009 年股票期权激励计划实施考核办法的议案》、《关于提请荣盛房地产发展股份有限公司股东大会授权董事会办理股权激励计划有关事项的议案》。根据上述决议，董事会确定公司 2009 年股票期权激励计划授权日为 2010 年 8 月 6 日，完成了股份登记工作。至此，公司 2009 年

度股权激励计划所有前期手续全部办理完毕。

5、公司 2010 年度第四次临时股东大会审议通过了《关于公司调整 2010 年度日常关联交易额度的议案》。随着本年度公司不断进入新的城市，为了确保公司在新城市项目建设的进度与质量，合理控制成本，2010 年 8 月，经公司 2009 年度第四次临时股东大会审议通过了《关于调整公司 2010 年度日常关联交易的议案》，调整 2010 年度与荣盛建设之间日常关联交易额度，由 18,000 万元调增至 31,000 万元。截至报告期末。公司 2010 年度的新增日常关联交易合同金额 30,745.47 万元，未超出股东大会批准的范围和额度，执行情况良好。

6、公司 2010 年度第五次临时股东大会审议通过了《关于中投信托债权投资集合资金信托计划的议案》、《关于聘任公司独立董事的议案》。

（三）董事会审计委员会履职情况报告

公司董事会审计监督委员会委员由 3 名董事组成，其中 2 名为公司独立董事。2010 年度，董事会审计监督委员会严格按照公司制订的《董事会审计监督委员会工作细则》进行工作，并逐步完善相关工作制度。

报告期内，审计监督委员会召开了 4 次委员会会议，审议了公司定期报告、对外投资、关联交易事项、募集资金存放与使用情况、内部审计工作报告等事项，有效监督了公司的经营和管理情况。

1、日常工作

审计监督委员会根据公司管理需要，成立了审计部门，配备了 7 名专职内部审计人员。对审计部履行内审职能，审查和评价公司经营活动及内部控制的适当性、合法性和有效性，巩固内部监察，强化审计监督，加强公司的廉政建设给予全面的指导。确保审计部按照《中小企业板上市公司内部审计工作指引》、《荣盛房地产发展股份有限公司内部审计实施细则》及《内部控制配套指引》等规定开展内部审计工作。

2、每季度召开一次会议，审议内部审计部门提交的工作计划和报告。

3、每季度向董事会报告内部审计工作的具体情况。

4、年报工作情况

2011 年 1 月 9 日公司独立董事、审计监督委员会成员、财务总监与外部审计机构召开年报工作见面会。会上就公司的经营情况、会计政策等问题进行了充分的沟通，协商确定年度

财务报告的审计工作时间安排。

审计监督委员会在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报表，认为财务会计报表按照会计准则编制，在所有重大方面公允反映了公司的财务状况和经营成果。在年审注册会计师出具初步审计意见后审计监督委员会又一次审阅了公司财务会计报表，认为公司财务会计报表真实、准确、完整的反映了公司的整体情况。

年报审计过程中，审计监督委员会保持与审计师的联系与沟通，就审计过程中发现的问题及时交换意见，确保审计的独立性和审计工作如期完成。

5、公司内部控制评价

审计监督委员会指导审计部完成对公司内部控制适当性、合法性和有效性的审查评价工作。要求审计部严格遵守公司《内部审计制度》要求，加强基础工作，实施适当的审查程序，对财务报告和投资管理等相关制度的建立和实施情况作为检查和评估的重点。并对审计部在审查过程中发现的内部控制缺陷，督促相关责任部门制定整改措施和整改时间，并进行内部控制的后续审查，监督整改措施的落实情况。

审计监督委员会认为，公司的各项制度在不断的完善，执行较往年有所提高，公司现有的内部控制基本覆盖了公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系，基本能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的重大错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性、完整性和及时性。随着公司业务职能的调整、外部环境的变化和管理要求的提高，内部审计的不断深入，内部控制还将不断的完善和提高。

（四）审计监督委员会关于立信大华会计师事务所有限公司对公司 2009 年度审计工作的总结报告

根据公司 2009 年度股东大会决议，公司续聘立信大华会计师事务所有限公司为公司 2010 年度审计机构。按照相关规定，现将立信大华会计师事务所有限公司对公司 2010 年度审计工作总结如下：

1、基本情况

立信大华会计师事务所有限公司于 2009 年开始受聘于本公司。

2、独立性

会计师事务所和本公司之间不存在直接或者间接的相互投资情况，也不存在密切的经营

关系，事务所所有职员未在荣盛房地产发展股份有限公司任职，并未获取除法定审计必要费用外的任何形式经济利益；会计师事务所对公司的审计业务不存在自我评价，审计小组成员和本公司决策层之间不存在关联关系。在审计工作中会计师事务所及审计成员始终保持了实质上 and 形式上的双重独立，遵守了职业道德基本原则中关于保持独立性的要求。

3、主要工作

(1) 审计计划的确定

2010 年 12 月 8 日，立信大华会计师事务所派出审计组对部分公司进行预审，并根据预审的情况和公司的实际情况编制初步的审计计划。2010 年 1 月 9 日，审计监督委员会收到立信大华会计师事务所提交的对公司 2010 年度审计的初步工作计划，并对审计计划进行审查。在审查审计工作计划过程中，审计监督委员会着重对立信大华会计师事务所拟安排参加审计人员的专业胜任能力、独立性等方面进行了重点审核，对审计计划提出的审计风险评估、重点审计内容、采取的审计策略等方面进行了讨论，对审计时间安排进行了沟通。

经审计监督委员会与立信大华会计师事务所沟通协商，最终确定公司 2010 年度审计的时间安排为：在前期已对部分公司进行预审的基础上，立信大华会计师事务所于 2011 年 1 月 4 日开始正式进场审计，2011 年 3 月 5 日出具 2010 年度审计报告初稿提交审计监督委员会审阅。

(2) 财务报表的审阅

2011 年 1 月 5 日，审计监督委员会收到公司提交的 2010 年度财务报告（未经审计），并对其进行了认真的审阅。经审阅审计监督委员会形成书面意见认为：公司编制的财务报告（未经审计）基本反映了公司截至 2010 年 12 月 31 日的财务状况和 2010 年度的经营成果及现金流量，同意以此财务报告为基础进行 2010 年度审计。

(3) 审计过程中的监督与沟通

在前期已进行预审的基础上，2011 年 1 月 9 日开始，立信大华会计师事务所按照上述协商确定的审计时间安排，派出 22 人组成 7 个审计小组对公司全面开展审计。

审计过程中，立信大华会计师事务所定期向审计监督委员会汇报审计进展情况以及审计结果，审计监督委员会根据审计完成进度情况及时督促立信大华会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作，确保在商定的时间内完成审计工作。

2011 年 1 月 31 日，立信大华会计师事务所对公司 2010 年度财务审计的现场审计工作结束。

（4）审计报告初稿的审阅

2011 年 3 月 14 日，立信大华会计师事务所向审计监督委员会提交《审计报告》，同时提交的还有《荣盛房地产发展股份有限公司内部控制鉴证报告》、《募集资金使用情况鉴证报告》等专项报告。同日，审计监督委员会在廊坊召开会议，审阅立信大华会计师事务所提交的审计报告和其他专项报告初稿。审计监督委员会认为，审计小组在本年度审计中按照中国注册会计师审计准则的要求执行了恰当的审计程序，为发表审计意见获取了充分、适当的审计证据。经表决，审计监督委员会一致通过审计报告和其他专项报告初稿，同意将其提交公司董事会审议。

4、对会计师事务所提出的改进意见的评价

在审计过程中，审计小组对公司提出的改进意见是从实际出发的，是实事求是的。本公司对其提出的改进意见已经采纳，部分已经开始了实施。

5、关于对是否继续保持客户关系的建议

审计期间，审计小组完成了所有审计程序，取得了充分适当的审计证据，并向审计监督委员会提交了初步审计意见。在审计过程中，审计小组很好的遵守了职业道德基本原则，具备专业胜任能力外还恪守独立性和保持职业谨慎性，较好的完成了 2010 年度财务报告的审计工作，年度审计结束后，立信大华会计师事务所对公司的年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

2010 年度，立信大华会计师事务所为公司提供了较好的服务。根据其服务意识、职业操守和履职能力，公司董事会审计监督委员会建议继续聘任立信大华会计师事务所作为公司的财务报表审计机构。

（五）董事会薪酬与考核委员会履职情况报告

2010 年，薪酬与提名委员会与管理层继续保持着顺畅的日常沟通，定期听取公司管理层的工作述职并对公司管理层薪酬的发放情况进行核查。

董事会薪酬与考核委员会对董事（内部董事）和高级管理人员的履行职责情况进行年度绩效考评，对 2010 年年度报告中公司董事、监事和高级管理人员的薪酬发放情况进行了审核，并出具了审核意见认为：公司 2010 年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员的薪酬严格执行了公司的薪酬管理制度，并根据规定发放了相关薪酬。

2011年，薪酬与考核委员会还将继续加强工作，更进一步加强对公司管理层的绩效管理，协助公司制定更完善的激励体系。

（六）提名委员会履职情况报告

2010年，提名委员会共召开了二次临时会议：于2010年9月3日召开临时会议，审议并通过了《关于聘任公司独立董事的议案》，同意聘任王力为公司独立董事。2010年11月22日，审议并通过了《关于聘任公司副总经理的议案》，同意聘任高学军为公司副总经理。董事会提名委员会积极发挥自身职能，从任职岗位能力素质要求出发为公司所需岗位提名适合人员。

2011年，提名委员会将继续多方面与公司有关部门及人员进行沟通，做好提名工作。

四、本年度利润分配预案或资本公积金转增股本预案

经立信大华会计师事务所审计，公司本年度实现净利润为447,569,686.10元(母公司数)，提取10%法定盈余公积金44,756,968.61元，加上期初未分配利润，2010年度实际可供股东分配的利润为861,512,748.11元(母公司)。根据有关法规及公司章程规定，考虑到股东利益及公司长远发展需求，以及公司分红派息政策的稳定性，董事会提出公司2010年度利润分配方案如下：

1、分红派息方案：每10股送2股红股，派1.00元(含税)现金股息。以2010年12月31日总股数1,433,600,000股计算，共计派发股票股利286,720,000元，现金股利143,360,000元。剩余未分配利润留存下年。

2、资本公积金转增股本方案：以每10股转增1股的比例，向全体股东转增股本。以2010年12月31日总股数1,433,600,000股计算，转增股本143,360,000元。转增完成后，公司资本公积金结余1,212,445,482.66元。

公司2007-2009年度利润分配情况

单位：元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2009年	89,600,000.00	609,540,169.65	14.70%	1,045,520,221.36
2008年	80,000,000.00	370,698,047.24	21.58%	549,169,616.37
2007年	40,000,000.00	284,421,278.94	14.06%	454,195,633.83
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例(%)				50.34%

五、独立董事对公司累计和当期对外担保情况的专项说明及独立意见

就公司当期累计和当期对外担保情况，独立董事吴联生、付磊、王力出具了专项说明及

独立意见，认为：（1）公司能够严格控制对外担保风险，报告期内不存在为本公司的股东、股东的控股子公司、股东的附属企业及本公司其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保。公司及子公司按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保，截止2010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389,933.29万元，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。公司为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保符合《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）及《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）的有关规定。（2）报告期内，公司没有控股股东及其他关联方占用资金的情况；不存在将资金直接或间接提供给关联方使用的各种情形。

六、其他报告事项

1、投资者关系管理

公司董事会秘书为投资者关系管理负责人，董事会秘书处具体负责投资者关系管理的日常事务。

公司对于投资者关系管理工作一直非常重视，报告期以多种形式加强与投资者特别是机构投资者的联系和沟通，积极做好投资者关系活动档案的建立和保管，做好日常电话记录并定期整理汇报相关领导；合理、妥善地安排机构投资者、分析师、新闻媒体等特定对象到公司现场参观、座谈、调研等的接待和活动建档工作，并切实做好相关信息的保密工作。公司还积极采用现场和网络投票结合的方式召开股东大会，以方便于广大投资者的积极参与。

公司把投资者关系管理作为一项长期、持续的工作来开展，不断学习、不断创新，以更多的方式和途径，使广大投资者能够更多地接触和了解公司的生产经营、未来发展，参与公司的经营管理，力求维护与投资者的顺畅关系，树立公司良好的市场形象。

2010年度公司开展投资者关系管理活动情况表：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010-1-6	廊坊	实地调研	中信证券、银华基金	了解公司09年度经营情况、二、三线城市近期市场状况及对政策的反应，现场察看江南水郡项目
2010-1-26	廊坊	实地调研	国泰君安、国联安基金	了解公司09年度经营情况、二、三线城市近期市场状况及对政策的反应，现场察看江南水郡、阿尔卡迪亚、塞纳河谷等项目
2010-3-23	廊坊	实地调研	中信联合调研	简要介绍公司2009年报并回答有关提问
2010-3-23	廊坊	电话	国泰君安	介绍公司2009年报并回答有关提问

		会议		
2010-3-24	廊坊	实地调研	东海证券、方正证券、国都证券	介绍公司 2009 年报及公司经营计划，实际查看公司江南水郡、塞纳荣府项目
2010-3-26	廊坊	实地调研	里昂证券	介绍公司 2009 年报及公司所在城市的市场状况
2010-3-26	廊坊	实地调研	天相投资、宏源证券	介绍公司 2009 年报及公司所在城市的市场状况
2010-3-31	廊坊	实地调研	鹏华基金、招商证券	介绍公司 2009 年报及公司所在城市的市场状况以及公司 2010 年经营计划，现场察看公司塞纳荣府、阿尔卡迪亚、江南水郡、豪邸坊项目。
2010-4-7	廊坊	实地调研	高华证券	介绍公司 2009 年报及公司所在城市的市场状况以及公司 2010 年经营计划，现场察看公司塞纳荣府、阿尔卡迪亚、江南水郡、阳光逸墅、豪邸坊项目。
2010-4-9	廊坊	实地调研	东方证券、安信证券	介绍公司 2009 年报及公司所在城市的市场状况以及公司 2010 年经营计划，现场察看公司塞纳荣府、阿尔卡迪亚、江南水郡、豪邸坊等项目。
2010-4-10	深圳	一对多交流	国都证券活动	介绍公司的各方面情况并回答提问。
2010-4-15	廊坊	实地调研	华泰证券	介绍公司 2009 年报及公司所在城市的市场状况以及公司 2010 年经营计划，现场察看公司塞纳荣府、阿尔卡迪亚、江南水郡等项目
2010-4-27	廊坊	实地调研	浙商证券	介绍公司 2009 年报及公司所在城市的市场状况以及公司 2010 年经营计划，现场察看公司塞纳荣府、阿尔卡迪亚、江南水郡等项目
2010-5-10	廊坊	实地调研	上海毕盛投资	介绍公司 2009 年报及公司所在城市的市场状况以及公司 2010 年经营计划
2010-5-11	蚌埠	实地调研	银华基金、泰达宏利、嘉实基金、东方基金、新华基金	介绍蚌埠市场状况及公司在当地项目情况，现场察看公司项目
2010-5-13	廊坊	实地调研	纽银梅隆西部基金（筹）	介绍公司基本情况、2010 年生产经营计划及目前市场状况，现场察看公司项目
2010-5-18	廊坊	实地调研	长城证券	介绍公司基本情况、2010 年生产经营计划及目前市场状况
2010-5-24	廊坊	实地调研	华夏基金、国泰君安、新华资产	董事长介绍公司经营战略、宏观政策理解等，察看公司项目
2010-5-27	北京	一对多交流	长城证券活动	介绍公司基本情况、2010 年生产经营计划及目前市场状况
2010-6-8	北京	一对多交流	安信证券活动	介绍公司基本情况、2010 年生产经营计划及目前市场状况
2010-6-9	廊坊	实地调研	中信证券、汇添富基金、国泰基金	介绍公司基本情况及 10 年度生产经营计划及目前的市场状况，现场察看公司塞纳荣府、阿尔卡迪亚、江南水郡、豪邸坊、阳光逸墅项目
2010-6-10	深圳	一对多交流	国信证券活动	介绍公司基本情况、2010 年生产经营计划及目前市场状况

		流		
2010-6-12	廊坊	实地调研	上海泽熙投资	介绍公司基本情况及10年度生产经营计划及目前的市场状况，现场察看公司塞纳荣府、江南水郡、豪邸坊、阳光逸墅项目
2010-6-23	深圳	一对多交流	招商证券活动	介绍公司基本情况、2010年生产经营计划及目前市场状况
2010-6-25	廊坊	实地调研	中国国际金融公司	介绍公司基本情况及10年度生产经营计划及目前的市场状况，现场察看公司阿尔卡迪亚、塞纳荣府、江南水郡、豪邸坊、阳光逸墅项目
2010-6-28	青岛	一对多交流	国泰君安活动	介绍公司基本情况、2010年生产经营计划及目前市场状况
2010-7-6	廊坊	实地调研	日信证券公司	介绍公司基本情况及10年度生产经营计划及目前的市场状况，现场察看公司阿尔卡迪亚、塞纳荣府、江南水郡、豪邸坊、阳光逸墅项目
2010-7-12	廊坊	实地调研	泰康投资	介绍公司基本情况及10年度生产经营计划及目前的市场状况，现场察看公司阿尔卡迪亚、塞纳荣府、江南水郡、豪邸坊、阳光逸墅项目
2010-7-16	廊坊	实地调研	深圳民森投资	介绍公司基本情况及10年度生产经营计划及目前的市场状况
2010-7-22	深圳	一对多交流	中信证券活动	介绍公司基本情况、2010年生产经营计划及目前市场状况
2010-8-11	廊坊	实地调研	华泰联合证券、中国国际金融有限公司、平安养老保险股份有限公司	介绍公司基本情况及10年度生产经营计划及目前的市场状况，现场察看公司阿尔卡迪亚、塞纳荣府、江南水郡、豪邸坊、阳光逸墅项目
2010-8-11	廊坊	电话沟通	南方基金电话会议	介绍公司目前的生产经营情况及所采取的策略。
2010-8-12	北京	一对多交流	华夏基金	介绍目前的市场状况及公司所采取的策略。
2010-8-20	香河	实地调研	中信证券、光大证券、阳光保险集团	现场察看香城郦舍项目，就当前市场状况及公司的策略进行了介绍。
2010-8-25	北京	一对多交流	申银万国证券活动	介绍公司的基本情况及当前二三线城市的市场形势以及公司的经营策略。
2010-8-26	廊坊	实地调研	中信证券、华夏基金、嘉实基金	介绍公司的基本情况及当前二三线城市的市场形势以及公司的经营策略，现场参观公司廊坊楼盘。
2010-8-31	廊坊	实地调研	中国人寿资产、天弘基金	介绍公司的基本情况及当前二三线城市的市场形势以及公司的经营策略，现场参观公司廊坊楼盘。
2010-9-3	廊坊	实地调研	中国人民健康保险股份有限公司投资管理部	介绍公司的基本情况及当前二三线城市的市场形势以及公司的经营策略，现场参观公司廊坊楼盘。

2010-9-3	廊坊	实地调研	国泰君安、泰康人寿	介绍公司的基本情况及当前二三线城市的市场形势以及公司的经营策略。
2010-9-29	廊坊	实地调研	广发证券、东北证券、广东新价值投资	介绍公司的基本情况及当前二三线城市的市场形势以及公司的经营策略，现场参观公司廊坊楼盘。
2010-11-3	廊坊	实地调研	海通证券、信达证券、财通证券	介绍公司的基本情况及当前二三线城市的市场形势以及公司的经营策略，现场参观公司廊坊楼盘。
2010-11-4	廊坊	实地调研	中信证券、银华基金、招商基金、华安基金、阳光保险	介绍公司的基本情况及当前二三线城市的市场形势以及公司的经营策略，现场参观公司廊坊楼盘。
2010-11-5	廊坊	实地调研	太平洋证券、渤海证券	介绍公司的基本情况及当前二三线城市的市场形势以及公司的经营策略，现场参观公司廊坊楼盘。
2010-11-9	廊坊	实地调研	安信证券	介绍公司的基本情况及当前二三线城市的市场形势以及公司的经营策略
2010-11-10	廊坊、沧州、聊城、石家庄	实地调研	与国泰君安四地联合现场调研	介绍公司目前的基本情况，实际调研公司四城市的项目情况，了解当地的市场状况
2010-11-15	廊坊	实地调研	北京高华证券	介绍公司基本情况及二三线市场的状况，现场察看公司廊坊楼盘
2010-11-24	廊坊	实地调研	中邮证券	介绍公司基本情况及二三线市场的状况，现场察看公司廊坊楼盘
2010-12-2	北京	一对多交流	光大证券活动	介绍公司 2010 年有关市场状况及公司就此采取的对策
2010-12-9	三亚	一对多交流	国泰君安	采用一对多、一对一等方式就公司 2010 年有关市场状况及公司就此采取的对策进行交流
2010-12-16	深圳	一对多交流	安信证券活动	采用一对多、一对一等方式就公司 2010 年有关市场状况及公司就此采取的对策进行交流
2010-12-22	北京	一对多交流	国信证券活动	介绍公司 2010 年有关市场状况及公司就此采取的对策
2010-12-23	上海	一对多交流	海通证券活动	采用一对多、一对一等方式就公司 2010 年有关市场状况及公司就此采取的对策进行交流
2010-12-23	廊坊	实地调研	太平资产管理公司、诺安基金公司	介绍公司基本情况及二三线市场的状况，现场察看公司廊坊楼盘

2、报告期内，公司选定的信息披露指定报刊为《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》。

3、公司将继续认真做好信息披露工作，确保披露信息的真实、准确、及时、完整，以便于投资者及时、全面地了解公司的经营状况和各项重大事项的进展情况。

第八节 监事会报告

2010年度，公司监事会严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及国家有关规定，列席了董事会所有会议，对公司的经营、董事、高级管理人员履行职务情况、公司财务状况行使了监督权利，独立发表意见，尽职地履行了公司章程所赋予监事会的各项职责。

一、报告期内监事会的会议情况

报告期内，根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，公司召开了4次监事会会议，具体情况如下：

1、公司于2010年4月20日召开第三届监事会第十次会议，审议通过了《公司2010年第一季度报告》。《公司2010年第一季度报告》刊登在2010年4月21日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

2、公司于2010年7月12日召开第三届监事会第十一次会议，审议通过了《关于公司2009年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》。本次会议决议公告刊登在2010年7月13日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

3、公司于2010年8月4日召开第三届监事会第十二次会议，审议通过了《公司2010年年度报告及摘要》。《公司2010年年度报告及摘要》刊登在2010年8月6日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

4、公司于2010年10月21日召开第三届监事会第十三次会议，审议通过了《公司2010年第三季度报告》。《公司2010年第三季度报告摘要》刊登在2010年10月22日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

二、监事会对公司依法运作情况的独立意见

1、公司依法运作情况

报告期内，公司监事会成员列席了公司召开的所有董事会、股东大会，并根据有关法律、法规及《公司章程》的规定，对董事会、股东大会的召开程序、决议事项、决议程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司董事、经理人员执行公司职务的情况及公司内部控制制度等进行了监督。

监事会认为，公司董事会能严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他法律、法规规范运作，认真执行股东大会的各项决议，决策程序科学、合法。公司本着审慎经营的态度，建立和完善了各项内部控制制度。公司董事、经理等高级管理人员在执行公司职务时

没有违反国家法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、检查公司财务情况

报告期内，公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的检查，监事会认为，公司设有独立的财务部门，建有独立的财务账册进行独立核算，公司2010年度财务会计报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果，立信大华会计师事务所有限公司对公司2010年年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，我们认为是客观公正的。

3、重新核查股权激励对象情况

报告期内，鉴于公司2009年股票期权激励计划激励对象名单中4名激励对象已经离职，公司监事会对《公司2009年股权激励计划（草案）（修订稿）》拟获授股票期权的激励对象进行了重新核查。

公司监事会认为，本次股权激励计划符合相关法律法规的规定。本次股权激励计划的激励对象均为在公司及公司控股子公司、分公司任职人员，激励对象符合《上市公司股权激励管理办法（试行）》等相关法律、法规和规范性文件的规定，其作为公司股票期权激励对象的主体资格合法、有效。

4、监事辞职和重新选举监事情况

报告期内公司职工代表监事高学军先生由于工作岗位变动，于2010年11月15日向公司监事会提交辞职书。

由于高学军辞去监事将导致公司监事人数少于法定人数，2010年11月16日，公司职工代表大会临时会议选举李爱红女士为公司第三届监事会职工代表监事，任期与第三届监事会相同。

公司最近两年内曾担任过董事或者高级管理人员的监事人数未超过公司监事总数的二分之一；单一股东提名的监事未超过公司监事总数的二分之一。

第九节 重要事项

一、报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项

二、报告期内收购出售资产事项

(一) 收购资产事项

报告期内的收购资产事项，详见“第七节 董事会报告”之“报告期投资情况”。

(二) 报告期内公司无资产出售事项。

三、报告期内，公司发生的重大关联交易事项。

(一) 与日常经营相关的关联交易（单位：万元）

关联方名称	交易内容	2010 年度新增合同 金额	2010 年度结算金 额	定价方式
荣盛建设工程有限公司	提供劳务	30,745.47	24,061.79	市场价
合计		30,745.47	24,061.79	

(二) 报告期内，公司未发生控股股东及其它关联方占用公司资金的情况，也未有对外担保事项。

(三) 报告期内，未发生公司与关联方共同对外投资的关联交易。

(四) 报告期内，公司与关联方发生债权债务往来如下：

关联方	借入资金（万元）	起始日	到期日
荣盛控股股份有限公司	47,000	2009.8.25	2011.8.20
荣盛控股股份有限公司	25,000	2009.10.17	2011.10.16

(五) 报告期内，公司与关联方发生的担保事项：

1、报告期内，公司未向关联方提供担保；

2、截至报告期末，关联方荣盛控股股份有限公司为公司部分银行借款提供担保，具体情况见下表：（单位：万元）

关联方	对方单位	担保事项	期末余额	到期日
荣盛控股股份有限公司	济南商业银行聊城市分行	银行借款	5,000.00	2011.12.16
荣盛控股股份有限公司	济南商业银行聊城市分行	银行借款	5,000.00	2012.3.16
荣盛控股股份有限公司	中诚信托有限责任公司	信托借款	28,000.00	2012.3.16
荣盛控股股份有限公司	华宝信托有限责任公司	信托借款	30,000.00	2012.03.04
合计			58,000.00	

四、重大合同及其履行情况

(一) 报告期内公司没有托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事项。

(二) 担保事项

截止 2010 年 12 月 31 日, 本公司为购买商品房屋业主的按揭贷款提供担保的余额为 389,933.29 万元, 担保金额为贷款本金、利息(包括罚息)及银行为实现债权而发生的有关费用, 担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起, 至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记, 将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此项担保是必须的, 本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形, 因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

(三) 报告期内, 公司没有发生委托他人进行现金资产管理事项。

五、报告期及持续到报告期内, 公司及持有公司 5%以上(含 5%)的股东承诺事项。

1、公司上市过程中, 为避免将来可能与公司发生的同业竞争, 公司控股股东荣盛控股股份有限公司、公司第二大股东荣盛建设工程有限公司及实际控制人耿建明均承诺向公司出具了有法律约束力的《关于不从事同业竞争的承诺函》, 做出如下承诺:

荣盛控股承诺: “本公司(荣盛控股股份有限公司)在作为荣盛房地产发展股份有限公司的控股股东期间, 本公司承诺不直接或间接从事与荣盛房地产发展股份有限公司及其控股的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动, 并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。”

对本公司直接和间接控股的企业, 本公司将通过派出机构和人员(包括但不限于董事、总经理)以及控股地位使该企业履行本承诺函中与荣盛控股相同的义务, 保证不与荣盛房地产发展股份有限公司同业竞争, 并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。”

荣盛建设承诺: “本公司(荣盛建设工程有限公司)在作为荣盛房地产发展股份有限公司的主要股东期间, 本公司承诺不直接或间接从事与荣盛房地产发展股份有限公司及其控股的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动, 并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。”

对本公司直接和间接控股的企业，本公司将通过派出机构和人员（包括但不限于董事、总经理）以及控股地位使该企业履行本承诺函中与荣盛建设相同的义务，保证不与荣盛房地产发展股份有限公司同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。”

耿建明承诺：“本人（耿建明）在作为荣盛房地产发展股份有限公司实际控制人期间，本人及本人所控制的企业、公司及其他经济组织将不以任何形式从事与荣盛房地产发展股份有限公司及其控股子公司构成同业竞争的任何业务。”

报告期内，上述股东严格遵守该承诺。

2、在公司 2009 年度非公开发行过程中，荣盛控股股份有限公司参与了认购，其承诺本次认购的 1,000,000 股股份 36 个月内不转让。

报告期内，上述股东严格遵守上述承诺。

六、报告期内公司聘任会计师事务所情况

1、经公司第三届董事会第三十九次会议及 2009 年年度股东大会审议通过，公司续聘立信大华会计师事务所有限公司为 2010 年度审计机构，期限一年。

2、根据公司 2010 年初与立信大华会计师事务所有限公司签订的有关协议，公司共支付 2010 年度审计费用 75 万元。

4、2010 年审计报告签字会计师何凌峰为公司提供了 1 年审计服务，签字会计师胡志刚已经连续 3 年为公司提供审计服务。

3、截至报告期末，立信大华会计师事务所为公司提供了了 2 年的审计服务。

七、公司及董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

报告期内，公司及董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人未发生受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、其他行政管理部门处罚及深圳证券交易所公开谴责的情况；公司董事、管理层有关人员未发生被采取司法强制措施的情况。

八、报告期公司信息披露索引

披露日期	公告编号	公告内容	披露媒体
2010-1-4	临 2010-001	《荣盛房地产发展股份有限公司关于购得沈阳市 JK2009-106 号、JK2009-107 号、JK2009-124 号地块土地使用权的公告》	
2010-1-4	临 2010-002	《荣盛房地产发展股份有限公司关于购得沈阳、湛江、廊坊等地土地使用权的公告》	

2010-1-5	临 2010-003	《荣盛房地产发展股份有限公司关于召开2010年度第一次临时股东大会的通知》	中国证券报、上海证券报、证券时报、巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2010-1-11	临 2010-004	《荣盛房地产发展股份有限公司关于购得土地使用权的公告》	
2010-1-21	临 2010-005	《荣盛房地产发展股份有限公司 2010 年度第一次临时股东大会决议公告》	
2010-1-27	临 2010-006	《荣盛房地产发展股份有限公司第三届董事会第三十四次会议决议公告》	
2010-2-9	临 2010-007	《荣盛房地产发展股份有限公司第三届董事会第三十六次会议决议公告》	
2010-2-9	临 2010-008	《荣盛房地产发展股份有限公司 2009 年度业绩快报》	
2010-2-27	临 2010-009	《荣盛房地产发展股份有限公司第三届董事会第三十七次会议决议公告》	
2010-3-9	临 2010-010	《荣盛房地产发展股份有限公司关于控股股东所持部分股份解除质押及重新质押的公告》	
2010-3-13	临 2010-011	《荣盛房地产发展股份有限公司关于购得土地使用权的公告》	
2010-3-19	临 2010-012	《荣盛房地产发展股份有限公司 2009 年年度报告摘要》	
2010-3-19	临 2010-013	《第三届董事会第三十九次会议决议公告》	
2010-3-19	临 2010-014	《第三届监事会第九次会议决议公告》	
2010-3-19	临 2010-015	《关于召开 2009 年年度股东大会的通知》	
2010-3-19	临 2010-016	《2010 年日常性关联交易公告》	
2010-3-19	临 2010-017	《关于 2009 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》	
2010-3-26	临 2010-018	《关于控股股东所持部分股份解除质押的公告》	
2010-3-30	临 2010-019	《公司第三届董事会第四十次会议决议公告》	
2010-3-30	临 2010-020	《公司关于举行 2009 年度报告网上说明会的通知》	
2010-4-14	临 2010-021	《2009 年年度股东大会决议公告》	
2010-4-21	临 2010-022	《公司 2010 年第一季度季度报告正文》	
2010-5-18	临 2010-023	《公司 2009 年度权益分派实施公告》	
2010-6-8	临 2010-024	《关于购得土地使用权的公告》	
2010-6-18	临 2010-025	《关于控股股东所持部分股份质押的公告》	
2010-6-26	临 2010-026	《公司第三届董事会第四十四次会议决议公告》	
2010-6-26	临 2010-027	《公司关于召开 2010 年度第二次临时股东大会的通知》	
2010-7-1	临 2010-028	《关于购得土地使用权的公告》	
2010-7-5	临 2010-029	《关于解除南京市仙林地块土地出让合同的公告》	
2010-7-7	临 2010-030	《关于购得土地使用权的公告》	
2010-7-13	临 2010-031	《2010 年度第二次临时股东大会决议公告》	
2010-7-13	临 2010-032	《公司第三届董事会第四十六次会议决议公告》	
2010-7-13	临 2010-033	《公司第三届监事会第十一次会议决议公告》	
2010-7-13	临 2010-034	《关于召开 2010 年度第三次临时股东大会的通知》	

2010-7-13	临 2010-035	《公司 2009 年股票期权激励计划(草案)(修订稿)摘要》
2010-7-13	临 2010-036	《独立董事公开征集委托投票权报告书》
2010-7-15	临 2010-037	《关于控股股东所持部分股份质押的公告》
2010-7-17	临 2010-038	《关于购得土地使用权的公告》
2010-7-20	临 2010-039	《第三届董事会第四十七次会议决议公告》
2010-7-20	临 2010-040	《关于调整 2010 年度日常关联交易额度的公告》
2010-7-20	临 2010-041	《关于召开 2010 年度第四次临时股东大会的通知》
2010-7-24	临 2010-042	《关于召开 2010 年度第三次临时股东大会的提示性公告》
2010-7-29	临 2010-043	《荣盛房地产发展股份有限公司 2010 年度第三次临时股东大会决议公告》
2010-7-31	临 2010-044	《荣盛房地产发展股份有限公司第三届董事会第四十八次会议决议公告》
2010-7-31	临 2010-045	《荣盛房地产发展股份有限公司关于 2009 年股票期权激励计划授予相关事项的公告》
2010-8-3	临 2010-046	《荣盛房地产发展股份有限公司关于签署土地使用权及房产所有权转让协议的公告》
2010-8-9	临 2010-047	《荣盛房地产发展股份有限公司首次公开发行前已发行股份上市流通提示性公告》
2010-8-6	临 2010-048	《荣盛房地产发展股份有限公司 2010 年半年度报告摘要》
2010-8-11	临 2010-049	《荣盛房地产发展股份有限公司 2010 年度第四次临时股东大会决议公告》
2010-8-14	临 2010-050	《荣盛房地产发展股份有限公司关于控股股东增持股份的公告》
2010-8-31	临 2010-051	《公司第三届董事会第五十一次会议决议公告》
2010-8-31	临 2010-052	《关于为南京华欧舜都置业有限公司提供担保的公告》
2010-9-2	临 2010-053	《关于公司控股股东、实际控制人及其一致行动人增持股份的公告》
2010-9-3	临 2010-054	《关于非公开发行限售股份上市流通的提示性公告》
2010-9-11	临 2010-055	《第三届董事会第五十二次会议决议公告》
2010-9-11	临 2010-056	《关于合资设立荣盛泰发(北京)投资基金管理有限公司(暂定名)的公告》
2010-9-14	临 2010-057	《第三届董事会第五十三次会议决议公告》
2010-9-14	临 2010-058	《关于中投债权投资集合资金信托计划的公告》
2010-9-14	临 2010-059	《为全资子公司唐山荣盛房地产开发有限公司提供担保的公告》
2010-9-14	临 2010-060	《关于召开 2010 年度第五次临时股东大会的通知》
2010-9-15	临 2010-061	《关于唐山湖畔郦舍项目有关情况的补充公告》
2010-9-28	临 2010-062	《荣盛房地产发展股份有限公司第三届董事会第五十四次会议决议公告》
2010-9-28	临 2010-063	《关于购得土地使用权的公告》
2010-9-30	临 2010-064	《2010 年度第五次临时股东大会决议公告》

2010-10-18	临 2010-065	《股票交易异常波动公告》
2010-10-22	临 2010-066	《第三届董事会第五十五次会议决议公告》
2010-10-22	临 2010-067	《2010 年第三季度季度报告正文》
2010-10-22	临 2010-068	《关于投资设立湖南荣盛房地产开发有限公司（暂定名）的公告》
2010-10-22	临 2010-069	《关于对沈阳荣盛中天房地产开发有限公司增资的公告》
2010-10-28	临 2010-070	《关于控股股东所持部分股份解除质押及重新质押的公告》
2010-11-16	临 2010-071	《第三届董事会第五十六次会议决议公告》
2010-11-16	临 2010-072	《关于购得土地使用权的公告》
2010-11-19	临 2010-073	《关于职工代表监事辞职和重新选举监事的公告》
2010-11-25	临 2010-074	《第三届董事会第五十七次会议决议公告》
2010-12-11	临 2010-075	《荣盛房地产发展股份有限公司关于控股股东所持部分股份质押的公告》
2010-12-11	临 2010-076	《荣盛房地产发展股份有限公司关于购得土地使用权的公告》
2010-12-17	临 2010-077	《荣盛房地产发展股份有限公司关于购得廊坊、临沂土地使用权的公告》
2010-12-18	临 2010-078	《荣盛房地产发展股份有限公司关于股票期权登记完成的公告》
2010-12-21	临 2010-079	《荣盛房地产发展股份有限公司关于购得沧州、廊坊土地使用权的公告》
2010-12-28	临 2010-080	《第三届董事会第六十次会议决议公告》
2010-12-28	临 2010-081	《关于向荣盛控股股份有限公司委托借款的关联交易公告》
2010-12-30	临 2010-082	《关于购得临沂土地使用权的公告》
2011-1-4	临 2010-083	《关于购得沈阳土地使用权的公告》
2011-1-4	临 2010-084	《第三届董事会第五十八次会议决议公告》
2011-1-4	临 2010-085	《第三届董事会第五十九次会议决议公告》

第十节 财务报告

荣盛房地产发展股份有限公司 审计报告 立信大华审字[2011]104 号

荣盛房地产发展股份有限公司

审计报告及财务报表

(2010年1月1日至2010年12月31日止)

<u>目 录</u>	<u>页 次</u>
一. 审计报告	1-2
二. 财务报表	
1. 资产负债表和合并资产负债表	
2. 利润表和合并利润表	5-6
3. 现金流量表和合并现金流量表	7-8
4. 股东权益变动表合并股东权益变动表	9-12
三. 财务报表附注	1-81

审计报告使用责任

立信大华审字[2011]104号专项审核报告仅供委托人及其提交的第三者按本报告书《业务约定书》中所述之审计目的使用。委托人及第三者的不当使用所造成的后果,与注册会计师及其所在事务所无关。

立信大华会计师事务所有限公司

二〇一一年三月十六日

审计报告

立信大华审字[2011]104 号

荣盛房地产发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称荣盛发展）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2010 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是荣盛发展管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，荣盛发展财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了荣盛发展 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

立信大华会计师事务所

中国注册会计师：何凌峰

有限公司

中国注册会计师：胡志刚

中国●北京

二〇一一年三月十六日

1 资产负债表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

2010年12月31日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	2,029,804,138.41	840,658,951.14	1,922,003,947.46	694,042,510.05
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	44,584,240.16	12,409,559.77	20,674,799.28	13,936,281.31
预付款项	3,035,739,220.06	855,089,042.66	1,864,447,616.94	470,278,303.31
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	944,730,381.11	4,568,270,147.34	251,629,884.96	2,493,983,599.12
买入返售金融资产				
存货	13,258,214,856.62	3,981,617,426.80	8,493,247,887.04	3,680,556,431.34
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	698,766,772.65	347,841,582.05	396,989,445.66	197,466,491.35
流动资产合计	20,011,839,609.01	10,605,886,709.76	12,948,993,581.34	7,550,263,616.48
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	41,034,926.67	2,341,352,750.27		1,583,817,419.60
投资性房地产	7,220,512.43	45,555,158.45		40,383,044.07
固定资产	747,336,507.45	514,156,966.71	228,777,686.25	68,976,457.17
在建工程	6,196,997.83	6,196,997.83	237,943,094.35	237,943,094.35
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	159,179,775.01	105,858,751.33	162,315,576.20	108,154,905.90
开发支出				
商誉	6,794,154.13		6,794,154.13	
长期待摊费用	197,595,649.77	108,179,110.71	20,815,434.75	
递延所得税资产	77,144,973.52	15,892,142.04	46,062,180.61	2,194,082.43
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,242,503,496.81	3,137,191,877.34	702,708,126.29	2,041,469,003.52
资产总计	21,254,343,105.82	13,743,078,587.10	13,651,701,707.63	9,591,732,620.00
流动负债：				
短期借款	399,564,000.00	193,000,000.00	236,564,000.00	100,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	1,049,738,114.58	476,290,154.16	1,028,196,458.13	577,874,716.39
预收款项	7,059,628,135.84	3,416,931,914.58	3,903,432,723.18	1,997,054,988.20
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				

应付职工薪酬	8,141,213.26	1,464,040.51	3,388,984.30	670,243.00
应交税费	844,549,798.11	388,908,668.13	475,523,115.25	275,173,213.09
应付利息				
应付股利				
其他应付款	458,359,629.85	2,436,979,431.34	458,509,321.32	615,511,811.21
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	1,988,000,000.00	1,212,000,000.00	670,000,000.00	570,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	11,807,980,891.64	8,125,574,208.72	6,775,614,602.18	4,136,284,971.89
非流动负债：				
长期借款	3,635,850,000.00	1,458,750,000.00	2,529,150,000.00	1,709,150,000.00
应付债券				
长期应付款	300,000,000.00	300,000,000.00	280,000,000.00	280,000,000.00
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	193,391,066.64		201,922,375.91	
其他非流动负债				
非流动负债合计	4,129,241,066.64	1,758,750,000.00	3,011,072,375.91	1,989,150,000.00
负债合计	15,937,221,958.28	9,884,324,208.72	9,786,686,978.09	6,125,434,971.89
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,433,600,000.00	1,433,600,000.00	896,000,000.00	896,000,000.00
资本公积	1,361,664,195.19	1,355,805,482.66	1,679,708,464.90	1,679,718,438.49
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	207,836,147.61	207,836,147.61	163,079,179.00	163,079,179.00
一般风险准备				
未分配利润	1,756,404,435.53	861,512,748.11	1,045,520,221.36	727,500,030.62
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	4,759,504,778.33	3,858,754,378.38	3,784,307,865.26	3,466,297,648.11
少数股东权益	557,616,369.21		80,706,864.28	
所有者权益合计	5,317,121,147.54	3,858,754,378.38	3,865,014,729.54	3,466,297,648.11
负债和所有者权益总计	21,254,343,105.82	13,743,078,587.10	13,651,701,707.63	9,591,732,620.00

2 利润表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

2010年1-12月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	6,527,176,271.09	3,143,442,749.64	3,289,012,366.16	1,856,450,018.30
其中：营业收入	6,527,176,271.09	3,143,442,749.64	3,289,012,366.16	1,856,450,018.30
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	5,161,665,712.71	2,572,364,484.92	2,493,281,103.63	1,414,075,546.91
其中：营业成本	4,249,026,408.39	2,111,213,055.34	2,120,317,918.69	1,197,502,288.44
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				

营业税金及附加	518,143,047.28	244,348,070.33	227,392,188.38	129,732,849.76
销售费用	99,826,298.71	32,365,104.59	46,866,433.72	18,374,878.60
管理费用	226,384,683.63	141,972,106.25	85,458,641.39	60,371,862.87
财务费用	59,704,807.02	35,971,364.07	4,319,258.37	4,542,495.09
资产减值损失	8,580,467.68	6,494,784.34	8,926,663.08	3,551,172.15
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,709,691.42	-965,073.330	6,832.04	6,832.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-965,073.33	-965,073.33		
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,363,800,866.96	570,113,191.39	795,738,094.57	442,381,303.43
加：营业外收入	38,445,705.79	34,434,282.90	17,283,634.92	1,998,979.92
减：营业外支出	58,790,923.44	7,206,691.96	2,258,612.72	794,407.00
其中：非流动资产处置损失	37,239.68	12,953.93	96,332.18	12,138.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,343,455,649.31	597,340,782.33	810,763,116.77	443,585,876.35
减：所得税费用	320,963,781.85	149,771,096.23	201,314,042.96	111,690,229.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,022,491,867.46	447,569,686.10	609,449,073.81	331,895,646.61
归属于母公司所有者的净利润	1,021,375,873.62	447,569,686.10	609,540,169.65	331,895,646.61
少数股东损益	1,115,993.84		-91,095.840	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.71	0.31	0.46	0.25
（二）稀释每股收益	0.71	0.31	0.46	0.25
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	1,022,491,867.46	447,569,686.10	609,449,073.81	331,895,646.61
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,021,375,873.62	447,569,686.10	609,540,169.65	331,895,646.61
归属于少数股东的综合收益总额	1,115,993.84		-91,095.84	

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00元。

3 现金流量表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

2010年1-12月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	9,607,798,062.19	4,558,059,893.00	5,984,468,576.58	3,376,739,556.95
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增				

加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还			453,333.33	453,333.33
收到其他与经营活动有关的现金	263,258,650.47	723,639,874.90	121,834,750.99	394,303,318.33
经营活动现金流入小计	9,871,056,712.66	5,281,699,767.90	6,106,756,660.90	3,771,496,208.61
购买商品、接受劳务支付的现金	9,765,956,300.56	3,019,768,057.67	4,535,140,457.94	2,804,795,079.07
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	128,473,591.93	40,075,076.17	79,430,240.09	33,172,995.24
支付的各项税费	819,759,816.16	452,466,126.34	491,020,111.47	308,442,403.16
支付其他与经营活动有关的现金	1,090,716,117.40	1,009,377,126.35	743,173,602.98	590,379,498.37
经营活动现金流出小计	11,804,905,826.05	4,521,686,386.53	5,848,764,412.48	3,736,789,975.84
经营活动产生的现金流量净额	-1,933,849,113.39	760,013,381.37	257,992,248.42	34,706,232.77
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,030.00	2,730.00	6,200.00	200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	3,030.00	2,730.00	6,200.00	200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	432,170,224.66	295,113,967.43	237,281,046.36	181,915,391.65
投资支付的现金	186,140,000.00	810,599,000.00	798,044,839.91	796,658,940.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				235,658,479.60
支付其他与投资活动有关的现金	11,030.98			
投资活动现金流出小计	618,321,255.64	1,105,712,967.43	1,035,325,886.27	1,214,232,811.25
投资活动产生的现金流量净额	-618,318,225.64	-1,105,710,237.43	-1,035,319,686.27	-1,214,232,611.25
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	532,335,443.49		1,188,350,468.90	1,167,350,468.90
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	532,335,443.49		21,000,000.00	
取得借款收到的现金	3,761,700,000.00	1,734,100,000.00	2,329,714,000.00	1,487,150,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	20,000,000.00			
筹资活动现金流入小计	4,314,035,443.49	1,734,100,000.00	3,518,064,468.90	2,654,500,468.90

偿还债务支付的现金	1,174,000,000.00	900,000,000.00	1,215,926,075.60	1,070,182,443.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	479,247,648.56	341,746,862.85	293,196,112.06	252,463,280.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	1,653,247,648.56	1,241,746,862.85	1,509,122,187.66	1,322,645,724.00
筹资活动产生的现金流量净额	2,660,787,794.93	492,353,137.15	2,008,942,281.24	1,331,854,744.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-820,264.95	-39,840.00		
五、现金及现金等价物净增加额	107,800,190.95	146,616,441.09	1,231,614,843.39	152,328,366.42
加：期初现金及现金等价物余额	1,922,003,947.46	694,042,510.05	690,389,104.07	541,714,143.63
六、期末现金及现金等价物余额	2,029,804,138.41	840,658,951.14	1,922,003,947.46	694,042,510.05

4 合并所有者权益变动表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额									上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	896,000.00	1,679,708.46			163,079.179.00		1,045,520.221.36	80,706,864.28	3,865,014.729.54	800,000.00	608,357,996.00			129,889,614.34		549,169,616.37		3,725,018.85	2,091,142.245.56	
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	896,000.00	1,679,708.464.90			163,079.179.00		1,045,520.221.36	80,706,864.28	3,865,014.729.54	800,000.00	608,357,996.00			129,889,614.34		549,169,616.37		3,725,018.85	2,091,142.245.56	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	537,600.00	-318,044,269.71			44,756,968.61		710,884,214.17	476,909,504.93	1,452,106.418.00	96,000.00	1,071,350.468.90			33,189,564.66		496,350,604.99		76,981,845.43	1,773,872.483.98	
(一) 净利润							1,021,375.873.62	1,115,993.84	1,022,491.867.46							609,540,169.65		-91,095.84	609,449,073.81	
(二) 其他综合收益																				
上述(一)和(二)小计							1,021,375.873.62	1,115,993.84	1,022,491.867.46							609,540,169.65		-91,095.84	609,449,073.81	

(三) 所有者投入和减少资本		40,355,730.29					3,065,309.16		475,793,511.09	519,214,550.54	96,000,000.00	1,071,350,468.90					77,072,941.27	1,244,423,410.17
1. 所有者投入资本									475,793,511.09	475,793,511.09	96,000,000.00	1,071,350,468.90					77,072,941.27	1,244,423,410.17
2. 股份支付计入所有者权益的金额		34,487,044.17								34,487,044.17								
3. 其他		5,868,686.12					3,065,309.16			8,933,995.28								
(四) 利润分配	179,200,000.00			44,756,968.61		-313,556,968.61				-89,600,000.00			33,189,564.66		-113,189,564.66			-80,000,000.00
1. 提取盈余公积				44,756,968.61		-44,756,968.61							33,189,564.66		-33,189,564.66			
2. 提取一般风险准备																		
3. 对所有者(或股东)的分配	179,200,000.00					-268,800,000.00				-89,600,000.00					-80,000,000.00			-80,000,000.00
4. 其他																		
(五) 所有者权益内部结转	358,400,000.00	-358,400,000.00																
1. 资本公积转增资本(或股本)	358,400,000.00	-358,400,000.00																

2. 盈余公积转增资本 (或股本)																					
3. 盈余公积弥补亏损																					
4. 其他																					
(六) 专项储备																					
1. 本期提取																					
2. 本期使用																					
(七) 其他																					
四、本期期末余额	1,433,600.00	1,361,664.19			207,836,147.61		1,756,404.43		557,616,369.21	5,317,121.14	896,000.00	1,679,708.46			163,079,179.00		1,045,520.22		80,706,864.28	3,865,014.72	9,548.95

5 母公司所有者权益变动表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	896,000,000.00	1,679,718,438.49			163,079,179.00		727,500,030.62	3,466,297,648.11	800,000,000.00	608,367,969.59			129,889,614.34		508,793,948.67	2,047,051,532.60
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	896,000,000.00	1,679,718,438.49			163,079,179.00		727,500,030.62	3,466,297,648.11	800,000,000.00	608,367,969.59			129,889,614.34		508,793,948.67	2,047,051,532.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	537,600,000.00	-323,912,955.83			44,756,968.61		134,012,717.49	392,456,730.27	96,000,000.00	1,071,350,468.90			33,189,564.66		218,706,081.95	1,419,246,115.51

(一) 净利润						447,569,686.10	447,569,686.10							331,895,646.61	331,895,646.61
(二) 其他综合收益															
上述(一)和(二)小计						447,569,686.10	447,569,686.10							331,895,646.61	331,895,646.61
(三) 所有者投入和减少资本		34,487,044.17					34,487,044.17	96,000,000.00	1,071,350,468.90						1,167,350,468.90
1. 所有者投入资本								96,000,000.00	1,071,350,468.90						1,167,350,468.90
2. 股份支付计入所有者权益的金额		34,487,044.17					34,487,044.17								
3. 其他															
(四) 利润分配	179,200,000.00			44,756,968.61		-313,556,968.61	-89,600,000.00					33,189,564.66		-113,189,564.66	-80,000,000.00
1. 提取盈余公积				44,756,968.61		-44,756,968.61						33,189,564.66		-33,189,564.66	
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配	179,200,000.00					-268,800,000.00	-89,600,000.00							-80,000,000.00	-80,000,000.00
4. 其他															
(五) 所有者权益内部结转	358,400,000.00	-358,400,000.00													
1. 资本公积转增资本(或股本)	358,400,000.00	-358,400,000.00													
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 其他															

(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(七) 其他																
四、本期期末余额	1,433,600,000.00	1,355,805,482.66			207,836,147.61		861,512,748.11	3,858,754,378.38	896,000,000.00	1,679,718,438.49			163,079,179.00		727,500,030.62	3,466,297,648.11

荣盛房地产发展股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日-2010年12月31日

除特别说明，以人民币元表述

一、公司简介

荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“公司”）成立于2003年1月20日。公司前身为荣盛房地产开发有限公司（原名为廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司），组建于1996年12月30日，注册资本为600万元，其中荣盛建设工程有限公司（原名为廊坊开发区荣盛建筑安装工程有限公

司、河北荣盛建筑安装工程集团有限公司）投入360万元，占公司60%的股份；耿建明投入100万元，占公司16.67%的股份；王鸿飞、邹家立各投入50万元，各占公司8.33%的股份；王德武投入40万元，占公司6.67%的股份。取得企业法人营业执照（注册号：23607772-5）。

1998年8月18日，公司股东会决议，耿建明将持有公司的16.67%的股份转让给荣盛建设工程有限公司，转让后注册资本仍为600万元。

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

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

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

2002年12月23日，公司股东会决议，股东之间进行股权转让665万元，即公司12.55%的股权，

耿建明分别受让荣盛建设工程有限公司 9%的股权、王德武 0.98%的股权、耿建富 2.57%的股权。

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

2003 年 1 月 15 日，公司经河北省人民政府股份制领导小组办公室冀股办（2003）4 号文件批准整体改制，将原荣盛房地产开发有限公司 2002 年 12 月 31 日经审计的净资产 11,000 万元按 1:1 折股投入股份公司，折成股本 11,000 万元。由荣盛控股股份有限公司、荣盛建设工程有限公司、耿建明、王鸿飞、邹家立、耿建富、曹西峰、谢金永、刘山、赵亚新、唐心雄共同出资发起设立，变更后公司名称为荣盛房地产发展股份有限公司。于 2003 年 1 月 20 日领取了河北省工商行政管理局 1300001002340 号企业法人营业执照，注册资本为人民币 11,000 万元。其中：荣盛控股股份有限公司出资 5,726.60 万，占总股本 52.06%；荣盛建设工程有限公司 2,503.60 万元，占总股本 22.76%；自然人股东出资 2,769.80 万元，占总股本 25.18%。

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

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

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

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

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

2008年4月18日，公司股东大会决议公司2007年度分红派息方案，以公司现有总股本40,000万股为基数，向各股东每10股送5股红股，派1元人民币现金；同时以资本公积向各股东10股转增5股，各股东合计增加投入40,000万元，注册资本变更为人民币80,000万元，并于2008年6月12日领取河北省工商行政管理局130000000002350号企业法人营业执照。

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

2010年4月13日，公司股东大会决议公司2009年度利润分配方案，以公司2009年末总股本89,600万股为基数，每10股送2股红股，同时以资本公积以每10股转增4股的比例，向全体股东转增股本，转增股本35,840.00万元。注册资本变更为人民币143,360.00万元。

本公司属于房地产企业，经营范围为：房地产开发与经营（一级资质）。

公司的主要产品和劳务：住宅、车库、及商铺等。

本公司母公司为荣盛控股股份有限公司，最终控制人为耿建明。

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）遵循企业会计准则的声明

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

(三) 会计期间

本公司采用公历年为会计年度，即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

(四) 记帐本位币

本公司以人民币为记帐本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2. 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

(六) 合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

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

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

(七) 现金及现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 外币业务和外币财务报表折算

1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改

变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

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

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，交易性金融资产或金融负债，直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债和持有至到期投资。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

(2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

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

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

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

4. 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减

值损失。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单项应收款项账面余额超过100万元以上的款项或占应收款项余额10%以上的非关联方款项，有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
信用期及账龄	以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合
按组合计提坏账准备的计提方法	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下：

组合名称	计提比例
一年以内（含一年）	5%
一年以上至二年以内（含二年）	10%
二年以上至三年以内（含三年）	30%
三年以上至五年以内（含五年）	50%
五年以上	100%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由：有客观证据表明可能发生了减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。

坏账准备的计提方法：对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。

（十一）存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

各类存货发出按个别认定法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法。

6. 周转材料

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

7. 开发用土地的核算方法

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

8. 公共配套设施费用的核算方法

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

9. 质量保证金的核算方法

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

10. 维修基金

维修基金的核算方法：本公司未计提维修基金准备，维修费用于实际发生时核算，若需维修

的开发项目尚未竣工，则计入该项目的“开发成本”；若需维修的开发项目已经竣工，则计入“管理费用”。

（十二）长期投资核算方法

1. 初始投资成本确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益，作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 后续计量

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

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

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(2) 损益确认

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

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成（提示：应明确“其他实质上构成投资”的具体内容和认定标准）对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

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

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一

个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

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

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

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

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十四) 固定资产及累计折旧

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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	5-10	5%	9.5%-19%
运输设备	5	5%	19%
其他设备	5	5%	19%

期末，逐项检查预计的使用年限和净残值率，若与原先预计有差异，则做调整。

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

(十五) 在建工程

1. 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

(十七) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

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

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

①专利权法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 10 年摊销；

②商标权法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 10 年摊销；

③非专利技术法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 10 年摊销；

④土地使用权按购置使用年限的规定摊销。

⑤计算机软件法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 2 年摊销；
每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。
经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

4. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

5. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十八)长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2. 摊销年限

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

(十九)预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

（二十）股份支付及权益工具

1. 股份支付种类

股份支付是指公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。

2. 权益工具公允价值的确定方法

以权益结算方式换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量；换取其他方服务的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，若其他方服务的公允价值不能可靠计量，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。权益工具的公允价值按照以下方法确定：

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

公司根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。

（二十一）职工薪酬

在每一会计期间内，将应付的职工薪酬确认为负债，按受益对象分别计入产品或劳务成本、当期费用或固定资产或无形资产成本。根据有关规定，本公司按照月工资额的一定比例提取保险费和公积金，并按月向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期成本或费用。

（二十二）收入

1. 收入分类

本公司收入主要包括房地产销售收入、物业出租收入、物业管理收入、劳务收入和其他收入。

2. 收入确认原则

（1）房地产销售收入：已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。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：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原则

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：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入的金额能够可靠地计量时，按合同协议规定的收费时间和方法计算确认。

(二十三) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 会计处理方法

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

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

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差

异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

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

（二十五）所得税的会计处理方法

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

（二十六）利润分配

根据《中华人民共和国公司法》和本公司《章程》规定，税后利润按下列顺序进行分配：

1. 弥补以前年度亏损；
2. 提取法定盈余公积金 10%，当法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上时可以不再提取；
3. 提取任意盈余公积金；
4. 分配利润。

（二十七）主要会计政策、会计估计的变更

本期未发生主要会计政策、会计估计的变更。

（二十八）前期会计差错的更正

本期未发生前期会计差错的更正。

三、税项

公司适用主要税种包括：营业税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、企业所得税等，其税率为：

税种	税率	计提依据
营业税	3%、5%	预收房款、应税收入
城市维护建设税	5%、7%	应交营业税*1
教育费附加	3%、4%、4.5%	应交营业税
土地增值税	超率累进税率	土地增值额或预征*2
企业所得税	25%、预征率	应纳税所得额*3

*1 南京市六合县为 5%。

*2 根据《河北省土地增值税管理办法》的通知规定,土地增值税预征率幅度为 0.3%至 3%。

*3 根据国税函[2008]299 号《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》，荣盛房地产发展股份有限公司蚌埠分公司、荣盛（蚌埠）置业有限公司、荣盛房地产发展股份有限公司聊城分公司、荣盛房地产发展股份有限公司邯郸分公司、南京荣盛置业有限公司、南京华欧舜都置业有限公司、山东荣盛富翔地产开发有限公司、唐山荣盛房地产开发有限公司预征率为 10%；长沙荣盛置业有限公司、荣盛房地产发展湖南有限公司所得税预征率 12%；荣盛房地产发展股份有限公司廊坊分公司、荣盛房地产发展股份有限公司香河分公司、荣盛房地产发展股份有限公司沧州分公司、荣盛房地产发展股份有限公司南京分公司、常州上元置业有限公司、荣盛(徐州)房地产开发有限公司、河北荣盛房地产开发有限公司、廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司、廊坊盛远房地产开发有限公司、沈阳荣盛房地产开发有限公司、沈阳荣盛幸福大道房地产开发有限公司、沈阳幸福筑家房地产开发有限公司，所得税预征率 15%；沈阳中安房地产开发有限公司、沈阳荣盛中天房地产开发有限公司所得税预征率 20%。

四、企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

(一) 子公司：

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益 (元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 (元)	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
南京荣盛置业有限公司(以下简称南京置业)	全资子公司	南京	房地产开发与经营	3,000	房地产开发与经营	3,000	---	100%	100%	是	---	---	---
荣盛(徐州)房地产开发有限公司(以下简称徐州荣盛)	全资子公司	徐州	房地产开发与经营	5,000	房地产开发与经营	5,000	---	100%	100%	是	395,862,848.53	137,151.47	---
河北荣盛房地产开发有限公司(以下简称河北荣盛)	全资子公司	石家庄	房地产开发与经营	5,000	房地产开发与经营	5,000	---	100%	100%	是	---	---	---
廊坊开发区盛远房地产开发有限公司(以下简称盛远房产)	全资子公司	廊坊	房地产开发与经营	1,000	房地产开发与经营	1,000	---	100%	100%	是	---	---	---
廊坊荣盛酒店经营管理有限公司(以下简称荣盛酒店)	全资子公司	廊坊	酒店经营	2,000	酒店经营	2,000	---	100%	100%	是	---	---	---

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益 (元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 (元)	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
荣盛(蚌埠)置业有限公司(以下简称蚌埠置业)	全资子公司	蚌埠	房地产开发与经营	3,000	房地产开发与经营	3,000	---	100%	100%	是	---	---	---
沈阳荣盛房地产开发有限公司(以下简称荣盛沈阳)	全资子公司	沈阳	房地产开发与经营	10,000	房地产开发商品房销售	10,000	---	100%	100%	是	---	---	---
香河万里通实业有限公司(以下简称荣盛实业)	全资子公司	廊坊	园林设计、装修、安装	1,000	*1	1,000	---	100%	100%	是	---	---	---
荣盛房地产发展(香港)有限公司(以下简称荣盛香港)	全资子公司	香港	房地产开发与经营	7,580 万美元	房地产开发与经营	54,056	---	100%	100%	是	---	---	---
荣盛广东房地产开发有限公司(以下简称荣盛广东)	全资子公司	湛江	房地产开发与经营	3,000	房地产开发与经营	3,000	---	100%	100%	是	---	---	---
沈阳荣盛中天房地产开发有限公司(以下简称荣盛中天)	控股子公司	沈阳	房地产开发与经营	4,000 万美元	普通住宅开发	40,509.9	---	75%	75%	是	134,654,915.52	73,875.93	---
山东荣盛富翔地产开发有限公司(以下简称荣盛富翔)	控股子公司	临沂	房地产开发与经营	10,000	*2	7,900	---	79%	79%	是	20,208,670.16	791,329.84	---
常州上元置业有限公司(以下简称常州公司)	全资子公司	常州	房地产开发与经营	3,000	房地产开发与经营	3,000	---	100%	100%	是	---	---	---

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益 (元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 (元)	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
唐山荣盛房地产开发有限公司 (以下简称唐山公司)	全资子公司	唐山	房地产开发与经营	5,000	房地产开发与经营	5,000	5,000	100%	100%	是	---	---	---
荣盛地产呼和浩特有限公司 (以下简称呼和浩特公司)	全资子公司	呼和浩特	房地产开发与经营	3,000	房地产开发与经营	3,000	3,000	100%	100%	是	---	---	---
荣盛地产秦皇岛有限公司 (以下简称秦皇岛公司)	全资子公司	秦皇岛	房地产开发与经营	3,000	房地产开发与经营	3,000	3,000	100%	100%	是	---	---	---
荣盛泰发(北京)投资基金管理有限公司 (以下简称泰发基金)	控股子公司	北京	投资基金	3,000	投资基金	2,850	2,850	95%	95%	是	1,427,678.96	72,321.04	---
荣盛房地产发展湖南有限公司 (以下简称湖南公司)	全资子公司	长沙	房地产开发与经营	10,000	房地产开发与经营	10,000	10,000	100%	100%	是	---	---	---

2. 通过同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否符合并报表	少数股东权益 (元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 (元)	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
廊坊荣盛物业服务 有限公司(以下简称 荣盛物业)	全资子公司	廊坊	物业管理	500	物业管理	500	---	100%	100%	是	39,640.58	5,359.42	---
廊坊荣盛建筑设计 有限公司(以下简称 荣盛设计)	全资子公司	廊坊	设计、施工	400	设计、施工	100	---	100%	100%	是	---	---	---

3. 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否符合并报表	少数股东权益 (元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 (元)	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
长沙荣盛置业有限公司	控股子公司	长沙	房地产开发与经营	3,000	房地产开发与经营	4,050	---	90%	90%	是	5,624,697.73	---	---

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 投资额	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	是否合 并报表	少数股东权益 (元)	少数股东权益 中用于冲减少 数股东损益的 金额(元)	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
(以下简称长 沙荣盛)													
济南铭翰房 地产开发有 限责任公司 (以下简称济 南铭翰)	全资子公司	济南	房地产开 发与销售	5,000	*3	4,997.64	---	100%	100%	是	(202,082.27)	402,082.27	---
廊坊开发区 荣盛房地产 开发有限公司(以下 简称荣盛开发)	全资子公司	廊坊	销售、管理 服务等	3,000	*4	58,068.21	---	100%	100%	是	---	---	---

*1. 园林绿化工程设计、施工，室内装饰装修工程设计、施工（以上凭资质经营）低压配电箱（柜）的销售；门窗、幕墙的装配、制作、销售；花卉、苗木的种植、销售；钢材、建筑材料、装饰装修材料的销售。

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

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

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

（二）合并范围发生变更的说明

1. 与上年相比本年新增合并单位 6 家，为通过设立或投资等方式取得：

(1) 常州公司由本公司投资设立，注册资本 3,000 万元，投资比例为 100%。

(2) 唐山公司由本公司投资设立，注册资本 5,000 万元，投资比例为 100%。

(3) 呼和浩特公司由本公司投资设立，注册资本 3,000 万元，投资比例为 100%。

(4) 秦皇岛公司由本公司投资设立，注册资本 3,000 万元，投资比例为 100%。

(5) 泰发基金由本公司与自然人股东章华合资设立，注册资本 3,000 万元，荣盛房地产出资 2,850 万元，占注册资本的 95%，自然人股东章华出资 150 万元，占注册资本的 5%。

(6) 湖南公司由本公司投资设立，注册资本 10,000 万元，投资比例为 100%。

2. 本年减少合并单位 2 个。

济南铭翰子公司南京华欧舜都有限公司的子公司南京欧舜凯经贸有限公司于本期注销。徐州荣盛子公司徐州市金彭房地产开发有限公司于本期注销。

（三）本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1. 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
常州公司	27,213,275.89	(2,786,724.11)
唐山公司	45,809,443.98	(4,190,556.02)
呼和浩特公司	28,053,249.70	(1,946,750.30)
秦皇岛公司	28,036,266.70	(1,963,733.30)
泰发基金	28,553,579.11	(1,446,420.89)
湖南荣盛	99,948,644.00	(51,356.00)
合计	257,614,459.38	(12,385,540.62)

2. 本期因注销不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
南京欧舜凯经贸有限公司	28,794,200.23	(3,449.54)
徐州市金彭房地产开发有限公司	7,995,912.56	(4,087.44)
合计	36,790,112.79	(7,536.98)

(四) 本期未发生同一控制下企业合并。

(五) 本期未发生的非同一控制下企业合并

(六) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

1. 主要财务报表项目的折算汇率

主要报表项目	原币	汇率	说明
货币资金	1,699,789.10	6.6227	资产负债表日即期汇率
长期股权投资	45,000,000.00	6.8282	交易发生日即期汇率
实收资本	75,800,000.00	6.8293	交易发生日即期汇率

2. 外币报表折算差额

利润表中的收入和费用项目，采用即期汇率的近似汇率，折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

五、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(1) 货币资金

项目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			406,401.41			99,310.33
小计			406,401.41			99,310.33
银行存款						
人民币			1,930,564,052.21			1,721,324,553.02
美元	1,699,789.10	6.6227	11,257,193.27	20,799,940.00	6.8282	142,026,150.31
小计			1,941,821,245.48			1,863,350,703.33
其他货币资金			---			---
人民币			87,576,491.52			58,553,933.80
小计			87,576,491.52			58,553,933.80
合 计			2,029,804,138.41			1,922,003,947.46

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
履约保证金	87,576,491.52	58,553,933.80
合 计	87,576,491.52	58,553,933.80

期末公司为业主购房提供的购房按揭贷款保证金 87,576,491.52 元，在使用前需要征得银行同意。除此之外，期末无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外有潜在回收风险的款项。

（二）应收账款

1. 应收账款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例%	账面金额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	47,211,057.39	100.00	2,626,817.23	5.56	21,876,055.80	100.00	1,201,256.52	5.49
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---

种类	年末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例%	账面金额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
合计	47,211,057.39	100.00	2,626,817.23	5.56	21,876,055.80	100.00	1,201,256.52	5.49

2. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况：

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
一年以内（含一年）	44,816,256.12	94.93	2,240,812.81	5.00	20,324,581.18	92.91	1,016,229.06	5.00
一年以上至二年以内（含二年）	1,662,179.79	3.52	166,217.98	10.00	1,431,774.62	6.54	143,177.46	10.00
二年以上至三年以内（含三年）	732,621.48	1.55	219,786.44	30.00	90,000.00	0.41	27,000.00	30.00
三年以上至五年以内（含五年）	---	---	---	---	29,700.00	0.14	14,850.00	50.00
合计	47,211,057.39	100.00	2,626,817.23	5.56	21,876,055.80	100.00	1,201,256.52	5.49

3. 年末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提情况。

4. 本报告期未发生前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况。

5. 本报告期实际核销应收账款 1,003,626.00 元，其中，因南京欧舜凯经贸有限公司注销合并范围变减少 1,000,000.00 元。

6. 年末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

7. 应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
中国银行蚌埠分行	非关联方	7,000,000.00	1 年以内	14.83
王新奇	非关联方	730,000.00	1 年以内	1.55
熊雪峰	非关联方	700,000.00	1 年以内	1.48
武威志	非关联方	690,000.00	1 年以内	1.46
冯丽	非关联方	680,000.00	1 年以内	1.44
合计		9,800,000.00		20.76

8. 本期无应收关联方账款情况。

9. 本期无终止确认的应收账款情况。

10. 本期无以应收账款为标的进行证券化的、列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额			年初余额		
	金额	占总额比例	减值准备	金额	占总额比例	减值准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内(含一年)	2,405,789,393.62	79.25	---	1,507,845,303.78	78.37	---
一年以上至二年以内(含二年)	614,850,794.13	20.25	---	120,090,225.80	6.24	---
二年以上至三年以内(含三年)	15,099,032.31	0.50	---	296,208,887.47	15.39	59,696,800.11
合计	3,035,739,220.06	100.00	---	1,924,144,417.05	100.00	59,696,800.11

2. 预付账款前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	比例%	未结算原因
徐州市财政局	非关联方	660,000,000.00	1年以内	21.74	预付土地款
沈阳市浑南经济开发区土地储备交易中心	非关联方	504,023,525.98	0-2年	16.6	预付土地款
廊坊市土地储备交易中心	非关联方	458,000,000.00	1年以内	15.09	预付土地款
临沂市国土资源局	非关联方	363,510,800.00	1年以内	11.97	预付土地款
沈阳市财政局	非关联方	362,294,759.00	0-2年	11.93	预付土地款
合计		2,347,829,084.98		77.33	

3. 期末预付款项中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

4. 年末预付账款不存在减值迹象, 无需计提减值准备。

(四) 其他应收款

1. 其他应收款按金额大小及风险程度列示如下:

种类	年末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例%	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例%
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项	787,863,902.34	81.50	---	---	140,000,000.00	52.35	---	---
2. 按组合计提坏账准备的应收款项	178,824,973.89	18.50	21,958,495.12	12.28	127,437,099.11	47.65	15,807,214.15	12.40
3. 单项金额虽不重大	---	---	---	---	---	---	---	---

种类	年末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例%	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例%
但单项计提坏账准备的应收款项								
合计	966,688,876.23	100.00	21,958,495.12	2.27	267,437,099.11	100.00	15,807,214.15	5.91

2. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	理由
呼和浩特土地收购储备交易中心	200,000,000.00	---	---	无风险
成都农村产权交易所有限责任公司	136,974,134.23	---	---	无风险
石家庄滹沱新区投资开发有限公司	100,143,667.00	---	---	无风险
廊坊市土地交易储备中心	100,000,000.00	---	---	无风险
盘锦市征地服务站	50,000,000.00	---	---	无风险
中国林业产权交易所有限公司	40,000,000.00	---	---	无风险
廊坊市广阳区建设局	40,000,000.00	---	---	无风险
临沂市北城新区开发建设指挥部	32,152,564.61	---	---	无风险
廊坊东辛庄拆迁安置补偿款	22,664,378.00	---	---	无风险
廊坊市安次区财政局	20,000,000.00	---	---	无风险
香河县规范村庄工作指挥中心	20,000,000.00	---	---	无风险
廊坊开发区盛泽房地产开发有限公司	12,000,000.00	---	---	无风险
临沂市河东区财政局	11,929,158.50	---	---	无风险
廊坊广阳区尖塔镇财政集中支付中心	2,000,000.00	---	---	无风险
合计	787,863,902.34	---	---	

3. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收款项情况：

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
一年以内(含一年)	127,293,022.07	71.18	6,364,651.10	5	79,853,136.38	62.66	3,992,656.82	5
一年以上至二年以内(含二年)	20,581,476.34	11.51	2,058,147.63	10	33,916,277.52	26.61	3,391,627.75	10
二年以上至三年以内(含三年)	19,245,711.51	10.76	5,773,713.45	30	4,216,664.93	3.31	1,264,999.48	30
三年以上至四年以内(含四年)	3,761,534.32	2.1	1,880,767.16	50	4,586,180.37	3.6	2,293,090.19	50
四年以上至五年(含五年)	4,124,027.74	2.3	2,062,013.87	50	---	---	---	---
五年以上	3,819,201.91	2.15	3,819,201.91	100	4,864,839.91	3.82	4,864,839.91	100
合计	178,824,973.89	100.00	21,958,495.12	12.28	127,437,099.11	100	15,807,214.15	12.40

4. 本报告期未发生前期已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款以及本期通过重组等其他方式收回的其他应收款金额情况。

5. 本报告期无实际核销其他应收款。

6. 期末其他应收款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

7. 其他应收款金额前五名情况

单位名称	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
呼和浩特土地收购储备交易中心	200,000,000.00	1年以内	20.69	土地保证金
成都农村产权交易所有限责任公司	136,974,134.23	1年以内	14.17	土地保证金
石家庄滹沱新区投资开发有限公司	100,143,667.00	1年以内	10.36	项目建设履约保证金
廊坊市土地交易储备中心	100,000,000.00	1年以内	10.34	土地保证金
盘锦市征地服务站	50,000,000.00	1年以内	5.17	土地保证金
合计	587,117,801.23		60.73	

8. 本期无应收关联方账款情况。

9. 本期无终止确认的其他应收款项情况。

10. 本期无以其他应收款项为标的进行证券化的、列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

(五) 存货

1. 存货分类

类别	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	9,428,170.59	---	9,428,170.59	3,185,023.32	---	3,185,023.32
低值易耗品	4,266,625.03	---	4,266,625.03	2,269,115.78	---	2,269,115.78
周转材料	15,133,497.13	---	15,133,497.13	---	---	---
开发成本	11,734,296,647.70	---	11,734,296,647.70	6,994,342,796.61	---	6,994,342,796.61
开发产品	1,472,069,735.39	---	1,472,069,735.39	1,489,229,395.56	---	1,489,229,395.56
工程施工	23,020,180.78	---	23,020,180.78	4,221,555.77	---	4,221,555.77
合计	13,258,214,856.62	---	13,258,214,856.62	8,493,247,887.04	---	8,493,247,887.04

其中年末余额中用于担保的存货，详见九.或有事项（三）其他或有负债。

（1）开发成本

项目名称	预计开工时间(开工时间)	预计竣工时间(竣工时间)	预计总投资(万元)	期初余额	年末余额
廊坊江南水郡	2009年4月	2010年11月	62,487.00	398,708,202.37	---
廊坊文安锦绣家园	2007年6月	2010年11月	9,920.00	6,216,924.29	---
廊坊阳光逸墅	2010年3月	2012年9月	56,083.00	285,164,593.64	388,726,846.35
廊坊豪邸·坊项目	2010年3月	2013年5月	49,061.00	548,492.85	320,307,102.27
廊坊晓·廊坊-盛景	2010年12月	2013年11月	83,028.00	46,000.00	187,848,447.53
香河香城郦舍	2010年2月	2013年6月	113,570.00	138,644,342.22	288,457,691.26
廊坊格林郡府	2011年4月	2014年5月	148,952.00	---	8,245,028.46
廊坊塞纳荣府	2010年8月	2013年5月	174,566.00	475,785,500.00	491,303,867.71
南京阿尔卡迪亚	2005年7月	2011年9月	182,841.54	348,469,827.68	212,308,684.33
南京盛棠苑	2007年5月	2011年7月	80,000.00	93,089,505.34	26,372,495.40
南京仙林地块	---	---	---	118,308.90	---
南京兰亭苑	2010年9月	2013年11月	68,992.98	---	337,300,964.26
南京龙湖半岛	2010年3月	2012年12月	250,000.00	954,383,008.81	1,120,538,090.93
沧州阿尔卡迪亚	2007年5月	2011年10月	134,590.00	157,336,937.53	148,616,494.27
沧州文景苑	2009年4月	2011年8月	32,175.00	98,310,667.47	167,318,097.98
沧州兰亭苑	2011年4月	2013年6月	36,941.08	55,076,875.06	57,965,295.44
蚌埠阿尔卡迪亚	2004年3月	2010年11月	157,347.00	161,954,488.63	---

项目名称	预计开工时间(开工时间)	预计竣工时间(竣工时间)	预计总投资(万元)	期初余额	年末余额
蚌埠香堤荣府	2009年12月	2013年10月	81,806.00	192,134,224.20	456,274,619.53
蚌埠南山郦都	2010年4月	2014年3月	168,771.00	100,000.00	663,215,210.43
徐州阿尔卡迪亚	2006年8月	2013年5月	135,677.00	502,585,961.45	174,846,092.18
邳州文景苑	2007年6月	2010年8月	35,941.00	83,128,730.87	----
邳州文承苑	2010年12月	2013年12月	209,300.00	---	354,934,239.00
徐州九里峰景	2009年12月	2012年11月	85,000.00	331,032,991.17	513,049,768.50
徐州云龙观邸	2011年5月	2013年12月	119,298.00	----	9,800,000.00
石家庄阿尔卡迪亚	2007年12月	2013年7月	308,083.00	642,534,313.50	562,300,724.31
邯郸锦绣花苑	2008年4月	2011年6月	89,500.00	660,562,441.64	197,429,521.89
邯郸阿尔卡迪亚	2009年12月	2014年6月	199,172.00	567,723,135.78	688,949,541.07
聊城阿尔卡迪亚	2008年4月	2013年11月	199,126.69	195,751,836.32	419,636,493.56
聊城西湖馨苑	2009年8月	2012年8月	63,000.00	158,846,364.61	93,127,858.15
长沙财智广场	2006年11月	2013年3月	50,044.81	107,119,376.42	75,925,465.95
常州馨河郦舍	2010年9月	2013年6月	49,561.00	32,430.00	257,877,120.48
沈阳爱家郦都	2010年4月	2014年8月	120,000.00	378,937,315.86	608,785,126.89
沈阳香缇澜山	2010年3月	2013年10月	68,000.00	---	294,857,574.26
沈阳幸福大道	2010年7月	2013年10月	130,000.00	---	324,504,976.06
沈阳梅江绿洲	---	---	---	---	12,507.70
广东南亚郦都	2010年8月	2014年3月	143,694.07	---	796,056,251.06
广东滨湖地块	---	---	106,716.41	---	164,135.00
临沂香醍荣府	2010年11月	2013年5月	71,981.82	---	121,081,418.46
唐山湖畔郦舍	2010年8月	2014年6月	503,000.00	---	1,366,158,897.03
合计				<u>6,994,342,796.61</u>	<u>11,734,296,647.70</u>

(2) 开发产品

项目	最近一期竣				
	工时间	期初余额	本期增加	本期减少	年末余额
廊坊阿尔卡迪亚	2007年12月	136,826,907.56	---	19,571,205.47	117,255,702.09
廊坊锦绣花苑	2006年12月	46,625,150.89	---	15,989,982.30	30,635,168.59
廊坊馨语星苑	2007年11月	19,569,784.71	---	3,899,184.92	15,670,599.79
廊坊群星小区	2002年11月	1,021,149.71	1,764,650.40	2,662,111.06	123,689.05

项目	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	年末余额
廊坊君兰苑	2008年12月	64,532,583.93	---	12,729,337.48	51,803,246.45
霸州阿尔卡迪亚	2007年6月	4,680,750.21	1,089,759.23	1,254,882.91	4,515,626.53
霸州阳光嘉苑	2008年3月	487,082.32	---	60,885.30	426,197.02
文安锦绣家园	2010年11月	7,242,936.55	11,169,382.99	305,267.04	18,107,052.50
盛远江南水郡	2010年12月	---	750,110,590.74	702,772,162.61	47,338,428.13
南京水榭花庭	2005年12月	2,480,831.96	---	---	2,480,831.96
南京阿尔卡迪亚	2010年6月	49,243,944.56	372,631,051.10	275,854,113.64	146,020,882.02
南京盛棠苑	2010年3月	17,015,541.94	149,693,898.73	136,329,216.86	30,380,223.81
南京华欧国际友好城	2010年9月	232,413,409.17	91,390,257.00	189,882,521.37	133,921,144.80
沧州丽水花庭	2006年8月	9,032,320.89	---	1,591,685.02	7,440,635.87
沧州阿尔卡迪亚	2010年12月	315,290,772.86	161,674,652.66	347,797,450.63	129,167,974.89
沧州文景苑	2010年12月	---	86,857,113.05	85,078,624.49	1,778,488.56
蚌埠阿尔卡迪亚	2010年9月	156,446,250.13	351,297,244.17	365,090,608.78	142,652,885.52
徐州阿尔卡迪亚	2010年6月	54,758,713.28	546,062,769.05	480,686,620.13	120,134,862.20
邳州文景苑	2010年12月	6,355,980.09	181,022,302.66	158,376,710.72	29,001,572.03
石家庄阿尔卡迪亚	2010年11月	280,283,181.41	456,774,570.48	453,600,339.17	283,457,412.72
长沙财智广场	2010年12月	54,135,641.76	89,011,710.52	116,598,863.61	26,548,488.67
聊城阿尔卡迪亚	2010年9月	30,786,461.63	231,979,424.26	234,738,588.30	28,027,297.59
聊城西湖馨苑	2010年9月	---	200,085,351.42	198,214,786.47	1,870,564.95
邯郸锦绣花苑	2010年3月	---	653,615,241.45	550,304,481.80	103,310,759.65
合计		1,489,229,395.56	4,336,229,969.91	4,353,389,630.08	1,472,069,735.39

2. 存货跌价准备

报告期期末，本公司存货不存在成本高于可变现净值情况，无需计提存货跌价准备。

3. 期末存货余额的借款费用资本化金额303,716,716.11元。

(六) 其他流动资产

类别	年末余额	年初余额
营业税	354,785,323.97	197,904,808.21
城建税	22,858,151.85	12,734,358.28
教育费附加	14,295,343.83	7,529,466.23

类别	年末余额	年初余额
水利建设费	135,881.08	266,241.74
土地增值税	109,996,257.37	50,541,257.40
企业所得税	196,695,814.55	128,013,313.80
合计	698,766,772.65	396,989,445.66

形成原因是计提按税法规定对房地产预收房款预征的各项税费。

(七) 长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
中林所西南林权交易中心有限公司	权益法	10,000,000.00		9,329,463.08	9,329,463.08	20%	20%	20%	---	---	---
成都中林荣盛置业有限公司	权益法	32,000,000.00		31,705,463.59	31,705,463.59	42.67%	42.67%	42.67%	---	---	---
合计				<u>41,034,926.67</u>	<u>41,034,926.67</u>						

(八) 投资性房地产

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	年末余额
1. 账面原值合计	---	7,250,723.78	---	7,250,723.78
(1) 房屋、建筑物	---	4,978,763.67	---	4,978,763.67
(2) 土地使用权	---	2,271,960.11	---	2,271,960.11
2. 累计折旧和累计摊销合计	---	30,211.35	---	30,211.35
(1) 房屋、建筑物	---	20,744.85	---	20,744.85
(2) 土地使用权	---	9,466.50	---	9,466.50
3. 投资性房地产净值合计	---	7,250,723.78	30,211.35	7,220,512.43
(1) 房屋、建筑物	---	4,978,763.67	20,744.85	4,958,018.82
(2) 土地使用权	---	2,271,960.11	9,466.50	2,262,493.61
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计	---	---	---	---
(1) 房屋、建筑物	---	---	---	---
(2) 土地使用权	---	---	---	---
5. 投资性房地产账面价值合计	---	7,250,723.78	30,211.35	7,220,512.43
(1) 房屋、建筑物	---	4,978,763.67	20,744.85	4,958,018.82
(2) 土地使用权	---	2,271,960.11	9,466.50	2,262,493.61

(九) 固定资产

固定资产原值	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
房屋建筑物	193,977,957.69	427,048,300.07	3,482,811.63	617,543,446.13
通用设备	8,639,408.93	30,349,638.93	616,855.46	38,372,192.40
专用设备	34,359,382.17	64,563,688.16	221,009.93	98,702,060.40
运输设备	28,056,579.95	14,397,382.02	943,520.04	41,510,441.93
其他设备	1,712,679.17	13,143,724.95	65,760.00	14,790,644.12
合计	266,746,007.91	549,502,734.13	5,329,957.06	810,918,784.98

累计折旧	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
房屋建筑物	14,215,029.74	12,140,044.75	72,343.18	26,282,731.31
通用设备	4,612,967.80	2,068,101.61	451,671.18	6,229,398.23
专用设备	3,594,163.77	6,448,244.10	84,279.82	9,958,128.05
运输设备	14,955,048.57	5,244,781.95	734,485.84	19,465,344.68
其他设备	591,111.78	1,067,267.70	11,704.22	1,646,675.26
合计	37,968,321.66	26,968,440.11	1,354,484.24	63,582,277.53

账面价值	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
房屋建筑物	179,762,927.95	414,908,255.32	3,410,468.45	591,260,714.82
通用设备	4,026,441.13	28,281,537.32	165,184.28	32,142,794.17
专用设备	30,765,218.40	58,115,444.06	136,730.11	88,743,932.35
运输设备	13,101,531.38	9,152,600.07	209,034.20	22,045,097.25
其他设备	1,121,567.39	12,076,457.25	54,055.78	13,143,968.86
合计	228,777,686.25	522,534,294.02	3,975,472.82	747,336,507.45

1. 本期折旧额 26,968,440.11 元。
2. 本期由在建工程转入固定资产原价为 485,428,505.99 元。
3. 本公司期末无暂时闲置的固定资产。
4. 本公司无通过融资租赁租入的固定资产。
5. 本公司无通过经营租赁租出的固定资产。
6. 本公司期末无持有待售的固定资产情况。
7. 本公司期末无应办未办妥产权证书的固定资产。
8. 期末固定资产未出现减值的情形，因此未计提减值准备。
9. 本期固定资产中用于抵押见，详见九.或有事项（三）其他或有负债。

（十）在建工程

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
廊坊阿尔卡迪亚 幼儿园	1,787,799.63	---	1,787,799.63	732,862.13	---	732,862.13
廊坊阿尔卡迪亚 小学	4,409,198.20	---	4,409,198.20	2,057,580.72	---	2,057,580.72

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
沧州阿尔卡迪亚国际大酒店	---	---	---	99,899,185.22	---	99,899,185.22
聊城酒店	---	---	---	135,253,466.28	---	135,253,466.28
合计	6,196,997.83	---	6,196,997.83	237,943,094.35	---	237,943,094.35

1. 重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	预算数(万元)	期初余额	本期增加额(元)	本期转入固定资产额或长期待摊费用(元)	本期其他减少数	期末金额(元)	资金来源	工程投入占预算的比例%
廊坊阿尔卡迪亚幼儿园	511.82	732,862.13	1,054,937.5	---	---	1,787,799.63	自筹	34.93
廊坊阿尔卡迪亚小学	1,077.45	2,057,580.72	2,351,617.48	---	---	4,409,198.20	自筹	40.92
沧州阿尔卡迪亚国际酒店	35,237.66	99,899,185.22	194,920,370.95	294,819,556.17	---	---	自筹+借款	已完工
廊坊阿尔卡迪亚国际酒店	10,451.91	---	36,386,114.09	36,386,114.09	---	---	自筹	已完工
聊城阿尔卡迪亚国际酒店	26,636.93	135,253,466.28	79,330,239.55	214,583,705.83	---	---	自筹+借款	已完工
合计		237,943,094.35	314,043,279.57	545,789,376.09	---	6,196,997.83		

2. 期末在建工程未用于抵押。

3. 本期增加额中资本化利息金额 12,563,777.74 元。

4. 期末在建工程未出现减值的情形，因此未计提减值准备。

(十一) 无形资产

项目	取得方式	年初余额	本期增加额	本期减少额	年末余额
一、原价合计		167,974,782.93	3,129,760.87	2,460,932.02	168,643,611.78
商标使用权	自创	186,650.00	---	---	186,650.00
计算机软件	购买	5,128,381.00	3,071,054.87	---	8,199,435.87
土地使用权	受让	162,659,751.93	58,706.00	2,460,932.02	160,257,525.91
二、累计摊销额		5,659,206.73	3,966,211.04	161,581.00	9,463,836.77
商标使用权	自创	57,550.26	18,665.00	---	76,215.26
计算机软件	购买	695,441.51	209,192.24	---	904,633.75
土地使用权	受让	4,906,214.96	3,738,353.80	161,581.00	8,482,987.76

项目	取得方式	年初余额	本期增加额	本期减少额	年末余额
三、无形资产减值准备					
累计金额合计		---	---	---	---
商标使用权	自创	---	---	---	---
计算机软件	购买	---	---	---	---
土地使用权	受让	---	---	---	---
四、无形资产账面价值合计					
		162,315,576.20	3,129,760.87	6,265,562.06	159,179,775.01
商标使用权	自创	129,099.74	---	18,665.00	110,434.74
计算机软件	购买	4,432,939.49	3,071,054.87	209,192.24	7,294,802.12
土地使用权	受让	157,753,536.97	58,706.00	6,037,704.82	151,774,538.15

本公司进行了减值测试，期末不存在减值情形。

年末余额中用于担保的无形资产，详见九.或有事项（三）其他或有负债。

（十二）商誉

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

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

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

（十三）长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	年末余额
酒店装修费	20,815,434.75	186,481,447.35	9,709,132.33	197,587,749.77
预存话费	---	26,400.00	18,500.00	7,900.00
合计	20,815,434.75	186,507,847.35	9,727,632.33	197,595,649.77

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 已确认的递延所得税资产

项目	年末可抵扣暂时性差异	年末金额	年初可抵扣暂时性差异	年初金额
坏账准备	23,829,828.54	5,957,457.14	16,768,520.44	4,192,130.11
股份支付	34,487,044.16	8,621,761.04	---	---
可弥补亏损	106,753,806.72	26,688,451.68	---	---
预付账款减值准备	---	---	59,696,800.11	14,924,200.03
固定资产暂时性差异	81,337,415.60	20,334,353.90	83,414,730.06	20,853,682.51
无形资产暂时性差异	17,953,047.80	4,488,261.95	18,078,635.03	4,519,658.76
土地增值税	44,218,751.24	11,054,687.81	6,290,036.80	1,572,509.20
合计	308,579,894.06	77,144,973.52	184,248,722.44	46,062,180.61

2. 已确认的递延所得税负债

项目	年末应纳税暂时性差异	年末金额	年初应纳税暂时性差异	年初金额
存货按公允价值确认的递延税款	773,564,266.56	193,391,066.64	807,689,503.64	201,922,375.91
合计	773,564,266.56	193,391,066.64	807,689,503.64	201,922,375.91

(十五) 资产减值准备

项目	年初余额	本期增加	本期减少		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	17,008,470.67	8,580,467.68	---	1,003,626.00	24,585,312.35
预付账款减值准备	59,696,800.11	---	---	59,696,800.11	---
合计	76,705,270.78	8,580,467.68	---	60,700,426.11	24,585,312.35

(十六) 短期借款

借款类型	年末余额	年初余额
抵押借款	193,000,000.00	100,000,000.00
担保借款	206,564,000.00	136,564,000.00
合计	399,564,000.00	236,564,000.00

本公司不存在短期借款逾期未还情况。

(十七) 应付账款

项目	年末余额	年初余额
一年以内（含一年）	943,315,359.81	734,818,845.48
一年以上至二年以内（含二年）	70,276,550.01	268,310,433.54
二年以上至三年以内（含三年）	24,661,910.39	17,441,028.82
三年以上五年以内（含五年）	10,093,977.85	7,387,901.62
五年以上	1,390,316.52	238,248.67
合计	1,049,738,114.58	1,028,196,458.13

1. 本公司欠持有本公司 5%（含 5%）以上有表决权股东的款项的明细如下：

单位名称	年末余额	年初余额
荣盛建设工程有限公司	47,185,703.48	15,709,549.06

2. 年末余额中欠关联方款项明细如下：

单位名称	年末余额	年初余额
荣盛建设工程有限公司	47,185,703.48	15,709,549.06

3. 账龄超过一年的大额应付账款主要为未结算工程款。

(十八) 预收款项

账龄	年末余额	年初余额
一年以内（含一年）	6,683,545,132.84	3,613,416,359.52
一年以上至二年以内（含二年）	376,001,003.00	290,016,363.66
二年以上至三年以内（含三年）	82,000.00	---
合计	7,059,628,135.84	3,903,432,723.18

1. 本公司年末余额无预收持有本公司 5%（含 5%）以上有表决权股东的款项。

2. 本公司年末余额中无预收关联方的款项。

3. 账龄一年以上预收款主要系公司预收房款尚未达到收入确认标准。

4. 预收款项中预收售房款明细列示如下：

项目名称	年末余额	期初余额	预计竣工时间 (竣工时间)	预售比例
廊坊阿尔卡迪亚	9,581,438.00	1,301,110.00	2007年12月	---
廊坊锦绣花苑	860,000.00	2,481,104.00	2006年12月	---
廊坊馨语星苑	---	3,325,818.00	2007年11月	---
廊坊群星小区	180,000.05	3,437,438.00	2002年11月	---
廊坊君兰苑	3,635,830.00	8,086,512.00	2008年12月	---
廊坊江南水郡	6,354,643.00	403,476,913.00	2010年11月	---
霸州阿尔卡迪亚	4,141,140.00	2,594,132.00	2007年6月	---
霸州阳光嘉苑	962,000.00	---	2008年3月	---
廊坊文安锦绣家园	10,323,537.00	9,065,090.00	2010年11月	---
香河香城郦舍	409,908,018.22	---	2011年12月	93%
廊坊豪邸坊	306,593,352.99	---	2012年6月	96%
廊坊阳光逸墅	361,329,921.00	---	2012年9月	99%
南京阿尔卡迪亚	518,105,735.00	289,364,823.00	2011年9月	90%
南京盛棠苑	60,159,026.00	187,570,193.00	2011年7月	88%
南京华欧国际友好城	38,987,766.70	205,694,600.01	2011年12月	71%
华欧长河郡	376,403,549.74	---	2011年12月	61%
华欧观湖郡	39,296,243.00	---	2011年12月	95%
常州馨河郦舍	100,646,933.00	---	2012年4月	42%
沧州阿尔卡迪亚	316,306,956.65	297,814,265.00	2011年10月	91%
沧州文景苑	290,073,053.67	157,987,726.00	2011年4月	83%
蚌埠阿尔卡迪亚	12,076,642.00	443,736,193.00	2010年9月	---
蚌埠香堤荣府	462,031,428.00	---	2011年7月	89%
蚌埠南山郦都	150,468,487.00	---	2012年5月	67%
徐州阿尔卡迪亚	464,225,643.00	876,932,175.00	2011年11月	95%
邳州文景苑	10,616,732.00	26,081,884.00	2012年3月	94%
徐州九里峰景	603,762,526.40	791,857.00	2011年12月	98%
石家庄阿尔卡迪亚	294,626,404.00	147,577,487.00	2012年4月	79%
长沙财智广场	79,654,421.00	49,795,267.00	2011年6月	96%
邯郸锦绣花苑	241,060,670.00	460,838,273.20	2011年6月	79%
邯郸阿尔卡迪亚	396,321,027.00	---	2012年7月	88%
聊城阿尔卡迪亚	310,023,713.00	123,153,439.00	2011年8月	96%

项目名称	年末余额	期初余额	预计竣工时间 (竣工时间)	预售比例
聊城西湖馨苑	225,448,880.00	193,869,065.00	2012年8月	77%
沈阳香缇澜山	85,177,039.00	---	2011年10月	37%
沈阳幸福大道	76,973,091.00	---	2011年6月	97%
沈阳爱家郦都	369,945,148.00	---	2012年12月	79%
唐山湖畔郦舍	242,550,611.00	---	2012年6月	76%
广东南亚郦都	116,720,477.20	---	2011年12月	71%
临沂香醍荣府	17,282,602.00	---	2011年12月	35%
合计	7,012,814,685.62	3,894,975,364.21		

*预售比例为已开盘未竣工项目当期已预售面积占可预售面积的比例。

已竣工仍挂账的预收款项为未达到收入确认条件的售房订金款。

(十九) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期发生额	本期支付额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,488,280.86	111,185,663.53	106,930,733.13	5,743,211.26
二、职工福利费	---	9,719,671.39	9,690,570.60	29,100.79
三、社会保险费	275,257.75	8,987,027.24	8,873,533.57	388,751.42
四、住房公积金	3,958.00	1,985,920.08	1,948,998.57	40,879.51
五、工会经费和职工教育经费	1,621,487.69	1,347,538.65	1,029,756.06	1,939,270.28
合计	3,388,984.30	133,225,820.89	128,473,591.93	8,141,213.26

(二十) 应交税费

税项	年末余额	年初余额
营业税	294,893,133.86	184,586,824.84
增值税	8,719.09	863.16
城建税	20,084,541.93	12,913,586.91
土地增值税	100,171,204.72	53,690,825.08
企业所得税	406,998,581.42	215,968,616.88
土地使用税	4,282,584.01	(3,352.12)
个人所得税	3,507,868.46	370,593.64

税项	年末余额	年初余额
教育费附加	12,840,110.51	7,329,054.38
水利基金	400,152.77	327,548.29
印花税	720,893.03	2,109.81
房产税	642,008.31	336,444.38
合计	844,549,798.11	475,523,115.25

(二十一) 其他应付款

帐龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内(含一年)	258,738,295.70	56.45	270,187,440.94	58.93
一年以上至二年以内(含二年)	191,988,090.19	41.89	111,244,862.24	24.26
二年以上至三年以内(含三年)	3,932,526.80	0.86	75,214,220.54	16.41
三年以上至五年以内(含五年)	3,559,041.51	0.78	1,023,020.77	0.22
五年以上	141,675.65	0.02	839,776.83	0.18
合计	458,359,629.85	100.00	458,509,321.32	100.00

1. 本公司期末不存在欠持有 5%（含 5%）以上表决权股东的款项。
2. 本公司年末余额中无欠关联方款项。
3. 账龄超过一年的大额其他应付款主要是往来款、代收款及预提费用。
4. 金额较大的其他应付款

单位名称	金额	性质或内容
维修基金	68,857,730.98	代收款
预提费用	58,502,154.77	预提成本
预提土地增值税	44,218,751.24	预提土地增值税
代收契税	43,804,259.23	代收款
青岛华欧集团股份有限公司	16,032,398.82	往来款
合计	231,415,295.04	

(二十二) 一年内到期的长期负债

1. 一年内到期的长期借款

贷款单位	年末余额	年初余额
抵押借款	1,218,000,000.00	470,000,000.00
保证借款	50,000,000.00	200,000,000.00
委托借款	720,000,000.00	---
合计	1,988,000,000.00	670,000,000.00

2. 金额前五名的一年内到期的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末金额
廊坊农行开发区支行	2009/8/21	2011/8/20	人民币	8.00%	470,000,000.00
廊坊银行开发区支行	2009/10/17	2011/10/16	人民币	9.30%	250,000,000.00
中国工商银行石家庄高新支行	2008/10/24	2011/4/22	人民币	6.21%	140,000,000.00
中国建设银行徐州淮西支行	2009/5/15	2011/5/13	人民币	5.40%	110,000,000.00
中国建设银行邯郸城建支行	2009/12/03	2011/11/25	人民币	5.67%	100,000,000.00
合计					1,070,000,000.00

3. 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

4. 委托贷款见附注七关联方及其交易 4 关联方借款。

(二十三) 长期借款

1. 长期借款分类

借款类型	年末余额	年初余额
抵押借款	3,245,850,000.00	1,709,150,000.00
保证借款	390,000,000.00	100,000,000.00
委托借款	---	720,000,000.00
合计	3,635,850,000.00	2,529,150,000.00

2. 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	年末余额
中投信托有限责任公司	2010/9/30	2012/12/16	人民币	13.00%	662,100,000.00
华宝信托有限责任公司	2010/3/5	2012/3/4	人民币	8.00%	300,000,000.00
中国工商银行石家庄高新区支行	2010/3/2	2013/2/28	人民币	5.94%	230,000,000.00
中国建设银行股份有限公司河北省分行营业部	2009/9/22	2012/3/21	人民币	5.40%	200,000,000.00
中国农业银行股份有限公司沈阳沈河支行	2010/5/26	2013/5/23	人民币	5.40%	200,000,000.00
合计					1,592,100,000.00

3. 以上借款不存在逾期未还情况。

(二十四) 长期应付款

1. 金额前五名长期应付款情况：

单位	期限	初始金额	年末余额	年初余额	借款条件
中诚信托有限责任公司	---	280,000,000.00	280,000,000.00	280,000,000.00	股权回购款
华宝信托有限公司	---	20,000,000.00	20,000,000.00	---	股权回购款
合计		300,000,000.00	300,000,000.00	280,000,000.00	

2. 长期应付款中的无应付融资租赁款。

3. 长期应付款的说明

2009年9月16日，为收购荣盛开发（原名恒盛昌顺）股权，本公司及中诚信托与恒盛集团签订股权转让协议，恒盛集团将其所持有的恒盛昌顺全部股权转出。转让后，本公司持有荣盛开发51.72%股权，中诚信托出资28,000万元，持有荣盛开发48.28%股权。中诚信托对开发区荣盛股权的持股期限为三年，持股期间，不参与荣盛开发利润分配和日常经营管理，不参与利润分配，仅向目标公司委派董事一名，不会影响本公司对荣盛开发的控制。根据此项协议，公司确认对荣盛开发持股比例为100%，同时确认对中诚信托的长期应付款。

2010年3月2日为收购南京华欧其他股东所持36%的股权。本公司与华宝信托有限公司签订并购融资协议，协议约定华宝信托以〈华宝-铭翰并购融资集合资金信托计划〉资金为济南铭翰收购华欧舜都其他股东36%股权提供32,000万元人民币信托资金借款，其中，使用信托资金2,000万元对济南铭翰进行增资，30,000万元为华宝信托对济南铭翰的借款。增资完成后，济南铭翰房地产开发有限责任公司的注册资本将由3,000万元增加到5,000万元，华宝信托持股

期间，济南铭翰不进行利润分配，华宝信托不参与济南铭翰利润分配和日常经营管理，仅向目标公司委派董事二名，不会影响本公司对济南铭翰的控制。根据此项协议，本公司确认对济南铭翰 100%股权，济南铭翰确认对华宝信托长期借款 30,000 万元，长期应付款 2,000 万元。

（二十五）股本

项目	本次变动前		本次变动增减（+，-）				本次变动后	
	数量	比例%	发行新 股	送转股	其他	小计	数量	比例%
一、有限售条件股份	739,963,425	82.59%		443,978,055	(999,063,800)	(555,085,745)	184,877,680	12.90%
1、国家持股	---	---	---	---	---	---	---	---
2、国有法人持股	---	---	---	---	---	---	---	---
3、其他内资持股	568,812,000	63.48%		341,287,200	(908,499,200)	(567,212,000)	1,600,000	0.11%
其中：	---	---	---	---	---	---	---	---
境内非国有法人持股	568,812,000	63.48%		341,287,200	(908,499,200)	(567,212,000)	1,600,000	0.11%
境内自然人持股	---	---	---	---	---	---	---	---
4、外资持股	---	---	---	---	---	---	---	---
其中：	---	---	---	---	---	---	---	---
境外法人持股	---	---	---	---	---	---	---	---
境外自然人持股	---	---	---	---	---	---	---	---
高管持股	171,151,425	19.10%		171,151,425	(159,025,200)	12,126,225	183,277,680	12.78%
二、无限售条件股份	156,036,575	17.41%		93,621,945	999,063,800	1,092,685,745	1,248,722,320	87.10%
1、人民币普通股	156,036,575	17.41%		93,621,945	999,063,800	1,092,685,745	1,248,722,320	87.10%
2、境内上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---	---
3、境外上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---	---
4、其他	---	---	---	---	---	---	---	---
三、股份总数	896,000,000	100.00%	---	537,600,000	---	537,600,000	1,433,600,000	100.00%

报告期内根据公司 2009 年度利润分配方案，公司以 2009 年末总股本 89,600 万股为基数，每 10 股送 2 股红股，同时以资本公积以每 10 股转增 4 股的比例，向全体股东转增股本，公司股份总数相应增加至 143,360 万股，已经立信大华会计师事务所以立信大华验字[2010]047 号验资报告验证。

（二十六）资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
1. 股本溢价				
(1) 投资者投入的资本	1,679,424,786.30	---	358,400,000.00	1,321,024,786.30

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
(2) 同一控制下企业合并的影响	---	---	---	---
小计	1,679,424,786.30	---	358,400,000.00	1,321,024,786.30
2. 其他资本公积	---	---	---	---
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	---	---	---	---
(2) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	---	---	---	---
(3) 股份支付计入股东权益的金额	---	34,487,044.17	---	34,487,044.17
(4) 其他	283,678.60	5,868,686.12	---	6,152,364.72
小计	283,678.60	40,355,730.29	---	40,639,408.89
合计	1,679,708,464.90	40,355,730.29	358,400,000.00	1,361,664,195.19

1. 本期资本公积增加 40,355,730.29 元，其中：

(1) 以权益结算方式的股份支付增加 34,487,044.17 元；

(2) 收购少数股东股权增加 5,868,686.12 元。济南铭翰收购南京华欧少数股东股权，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有南京华欧自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积 5,868,686.12 元。

2. 本期减少资本公积的原因是根据股东大会决议，资本公积转增股本。

(二十七) 盈余公积

项目	年初余额	本期增(减)	年末余额
法定盈余公积	163,079,179.00	44,756,968.61	207,836,147.61
合计	163,079,179.00	44,756,968.61	207,836,147.61

(二十八) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,045,520,221.36	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	---	
调整后年初未分配利润	1,045,520,221.36	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,021,375,873.62	
减：提取法定盈余公积	44,756,968.61	10%

项 目	金 额	提取或分配比例
应付普通股股利	89,600,000.00	每 10 股派发现金股利 1 元
转作股本的普通股股利	179,200,000.00	每 10 股送 2 股红股
其他	3,065,309.16	
期末未分配利润	1,756,404,435.53	

其他为已注销子公司不在纳入合并范围导致合并范围变化引起。其中，南京欧舜凯经贸有限公司影响数 3,061,221.72 元，徐州市金彭房地产开发有限公司影响数 4,087.44 元。

（二十九）营业收入及营业成本

1. 营业收入及营业成本明细

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入	6,527,176,271.09	3,289,012,366.16
营业成本	4,249,026,408.39	2,120,317,918.69

2. 分行业列示营业收入、营业成本

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	6,518,646,280.98	4,238,269,837.74	3,280,365,074.59	2,116,956,638.19
其他行业	8,529,990.11	10,756,570.65	8,647,291.57	3,361,280.50
合计	6,527,176,271.09	4,249,026,408.39	3,289,012,366.16	2,120,317,918.69

3. 分业务分部列示营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 主营业务收入				
商品房销售	6,447,756,398.62	4,345,297,723.30	3,241,042,954.50	2,124,986,559.45
物业管理	39,973,394.55	35,151,173.32	27,535,344.71	23,850,109.44
建筑设计	121,144,490.56	19,330,367.61	33,590,062.28	8,871,422.43
装饰及园林工程	113,658,887.77	64,858,217.91	62,903,938.95	43,601,512.80
酒店经营	33,774,424.93	7,804,250.63	9,305,627.97	3,620,036.83
小计	6,756,307,596.43	4,472,441,732.77	3,374,377,928.41	2,204,929,640.95

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
2. 其他业务收入	14,945,942.30	15,052,994.04	11,944,688.22	14,520,332.25
公司内各业务之间互相抵销	(244,077,267.64)	(238,468,318.42)	(97,310,250.47)	(99,132,054.51)
合计	6,527,176,271.09	4,249,026,408.39	3,289,012,366.16	2,120,317,918.69

4. 分地区列示营业收入、营业成本

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
河北省	3,266,888,738.28	2,049,869,166.40	1,629,367,222.07	1,048,429,678.47
山东省	637,421,132.34	443,455,957.16	437,435,522.45	288,966,294.32
江苏省	1,844,425,584.31	1,269,486,149.75	838,243,959.33	543,783,451.21
安徽省	617,100,014.39	368,333,929.54	360,215,811.30	217,275,144.18
湖南省	161,340,801.77	117,881,205.54	23,749,851.01	21,863,350.51
合计	6,527,176,271.09	4,249,026,408.39	3,289,012,366.16	2,120,317,918.69

5. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
中国银行蚌埠分行	70,000,000.00	1.07
徐梅芳	17,829,564.00	0.27
石家庄市北房管所	10,686,729.00	0.16
赵宁	8,214,077.00	0.13
袁卫平、范美红	7,559,655.00	0.12
合计	114,290,025.00	1.75

(三十) 营业税金及附加

税种	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	335,909,731.77	168,120,165.63	营业收入的5%
城市维护建设税	23,202,087.26	11,735,762.49	流转税的5%或7%
教育费附加	14,841,965.66	6,730,728.70	流转税的3.5%或4%
土地增值税	144,189,262.59	40,805,531.56	---

税种	本期发生额	上期发生额	计缴标准
合计	518,143,047.28	227,392,188.38	

(三十一) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	61,346,688.86	9,302,495.11
减:利息收入	6,151,272.75	6,586,892.68
汇兑损益	820,264.95	1,453,412.66
其他	3,689,125.96	150,243.28
合计	59,704,807.02	4,319,258.37

(三十二) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	8,580,467.68	5,780,730.47
预付账款减值损失	---	3,145,932.61
合计	8,580,467.68	8,926,663.08

(三十三) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
银行理财产品收益	---	6,832.04
权益法核算收益	(965,073.33)	---
长期股权投资处置收益	(744,618.09)	---
合计	(1,709,691.42)	6,832.04

(三十四) 营业外收入

(1) 营业外收入明细

收入项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
1、非流动资产处置利得合计	16,991.63	8,800.00	16,991.63
其中: 固定资产处置利得	16,991.63	8,800.00	16,991.63
2. 违约金	410,040.02	27,427.00	410,040.02
3. 非同一控制下合并收益	---	14,120,892.91	---
4. 政府补助	29,992,700.00	583,333.33	29,992,700.00
5. 其他	8,025,974.14	2,543,181.68	8,025,974.14

收入项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
合计	38,445,705.79	17,283,634.92	38,445,705.79

(2) 政府补助

收入项目	本期发生额	上期发生额
1. 税收返还	---	453,333.33
2. 奖励款	29,992,700.00	130,000.00
合计	29,992,700.00	583,333.33

(三十五) 营业外支出

支出项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
1. 非流动资产处置损失合计	37,239.68	96,332.18	37,239.68
其中：固定资产处置损失	37,239.68	96,332.18	37,239.68
2. 罚款及滞纳金	190,115.07	---	190,115.07
3. 捐赠	7,761,324.03	702,000.00	7,761,324.03
4. 赞助	520,000.00	51,000.00	520,000.00
5. 其他	50,282,244.66	1,409,280.54	50,282,244.66
合计	58,790,923.44	2,258,612.72	58,790,923.44

2010 年营业外支出其他明细：

(1) 南京置业未能按合同约定交清全部土地成交价款，南京市国土资源局解除了仙林地块的土地出让合同，10,650 万元定金不予退还，2009 年南京置业已预提部分坏账准备金，本期确认损失 46,803,199.89 元。

(2) 济南铭翰违约金支出 2,660,369.20 元。

(三十六) 所得税

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	360,577,884.03	201,290,093.37
递延所得税费用	(39,614,102.18)	23,949.59
合计	320,963,781.85	201,314,042.96

(三十七) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期利润	2010 年度	2009 年度
归属于公司普通股股东的净利润	1,021,375,873.62	609,540,169.65
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1,037,511,125.16	594,635,073.66
基本每股收益和稀释每股收益计算		
项目		
(一) 分子:		
税后净利润	1,021,375,873.62	609,540,169.65
调整: 优先股股利及其它工具影响		---
基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益	1,021,375,873.62	609,540,169.65
调整:		
与稀释性潜在普通股股相关的股利和利息		---
因稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化	1,021,375,873.62	609,540,169.65
稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益		---
(二) 分母:		
基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数	1,433,600,000.00	1,331,200,000.00
加: 所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数		---
稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数	1,433,600,000.00	1,331,200,000.00
(三) 每股收益		
基本每股收益		
归属于公司普通股股东的每股净利润	0.7125	0.4579
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.7237	0.4467

报告期利润	2010 年度	2009 年度
稀释每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.7125	0.4579
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.7237	0.4467
非经常性损益	(16,135,251.54)	14,905,095.99
扣除非经常性损益后的净利润	1,037,511,125.16	594,635,073.66

(三十八) 现金流量表附注

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2010 年
维修基金	61,550,979.17
存款利息收入	6,232,272.75
房本押金及契税	36,412,685.89
员工借款及代收款	17,809,095.30
工程保证金	20,393,941.94
装修押金	11,869,050.84
代收水电费	20,552,718.03
代收取暖费	17,869,325.58
政府补助	29,992,700.00
其他	40,575,880.97
合计	263,258,650.47

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2010 年
期间费用	134,722,983.57
维修基金	36,247,456.91
房本押金及契税	9,422,768.51
保证金	16,945,615.75
捐款支出	3,255,500.00
代付水电费	21,041,686.06
代付取暖费	15,376,017.49
退装修押金	11,775,058.43

项目	2010年
员工借款及代付款	21,458,480.74
银行手续费	4,425,037.85
往来款	259,252,500.00
投标保证金	490,849,158.50
其他	65,943,853.59
合计	1,090,716,117.40

3. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2010年
处置子公司所支付的现金	11,030.98
小计	11,030.98

4. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2010年
华宝信托投资责任公司	20,000,000.00
小计	20,000,000.00

(三十九) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	1,022,491,867.46	609,449,073.81
加：资产减值准备	8,580,467.68	8,926,663.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,998,651.46	13,225,745.56
无形资产摊销	3,966,211.04	3,295,150.76
长期待摊费用摊销	9,732,272.33	3,214,212.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	20,248.05	87,532.18
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	---	---
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	---	---
财务费用（收益以“-”号填列）	61,346,688.86	9,302,495.11
投资损失（收益以“-”号填列）	1,709,691.42	(6,832.04)

项 目	本期金额	上期金额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	(31,082,792.91)	174,246.16
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	(8,531,309.27)	(150,296.57)
存货的减少（增加以“-”号填列）	(4,871,230,653.06)	(2,054,727,245.86)
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	(1,896,882,007.83)	(960,745,132.19)
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,704,544,507.21	2,625,946,635.58
其他	34,487,044.17	---
经营活动产生的现金流量净额	(1,933,849,113.39)	257,992,248.42
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	2,029,804,138.41	1,922,003,947.46
减：现金的年初余额	1,922,003,947.46	690,389,104.07
加：现金等价物的年末余额	---	---
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	107,800,190.95	1,231,614,843.39

2. 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格	---	1,213,890,892.62
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	---	838,890,892.62
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	---	40,846,052.71
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	---	798,044,839.91
4、取得子公司的净资产	---	1,284,084,726.80
流动资产	---	2,541,095,499.63
非流动资产	---	249,773,034.39
流动负债	---	1,248,596,843.25
非流动负债	---	258,186,963.97
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、处置子公司及其他营业单位的价格	36,790,112.79	---
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	8,005,112.32	---

项 目	本期金额	上期金额
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	8,016,143.30	---
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(11,030.98)	---
4、处置子公司的净资产	36,790,112.79	---
流动资产	39,083,601.78	---
非流动资产	---	---
流动负债	2,293,488.99	---
非流动负债	---	---

3. 现金及现金等价物

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	2,029,804,138.41	1,922,003,947.46
其中：库存现金	406,401.41	99,310.33
可随时用于支付的银行存款	1,941,821,245.48	1,863,350,703.33
使用受限制的银行存款	87,576,491.52	58,553,933.80
可用于支付的存放中央银行款项	---	---
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	2,029,804,138.41	1,922,003,947.46

六、资产证券化业务的会计处理

本公司未发生资产证券化业务。

七、关联方及其交易

(一) 本公司母公司的情况 (金额单位：万元)

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

*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

(二) 本公司的子公司的相关信息见附注(四)。

(三) 本公司的其他关联方的情况如下：

公司名称	与本公司的关系
荣盛建设工程有限公司	本公司股东

(四) 关联公司交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
荣盛建设工程有限公司	提供劳务	建设工程	市场价格	240,617,873.96	5.85	137,344,803.05	4.96

3. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
荣盛控股股份有限公司	本公司	50,000,000.00	2008.12.17	2011.12.16	否
荣盛控股股份有限公司	本公司	50,000,000.00	2009.3.16	2012.3.16	否
荣盛控股股份有限公司	本公司	280,000,000.00	2009.3.16	2012.3.16	否
荣盛控股股份有限公司	本公司	300,000,000.00	2010.03.05	2012.03.04	否
耿建明	荣盛香港	136,564,000.00	2010.12.29	2011.12.28	否
耿建明	本公司	40,000,000.00	2010.1.5	2011.1.04	否
耿建明	本公司	40,000,000.00	2010.11.30	2011.11.30	否
耿建明	本公司	20,000,000.00	2010.12.6	2011.12.6	否
耿建明	本公司	10,000,000.00	2010.12.6	2011.12.6	否

关联担保情况说明：

(1)荣盛控股股份有限公司为本公司取得济南商业银行聊城市分行长期借款 10,000 万元提供担保。

(2)荣盛控股股份有限公司以持有的本公司股权为本公司取得中诚信托 28,000 万元长期应付款和中诚信托签订的股权回购协议提供担保。

(3)荣盛控股股份有限公司以持有的本公司股权为本公司取得华宝信托 30,000 万元借款和华宝信托有限责任公司签订的股权回购协议提供担保。

(4)耿建明为荣盛香港取得佳永国际投资有限公司 2,000 万美元（折合人民币 13,656.40 万元）借款提供连带责任担保。

(5)耿建明为本公司取得沈阳奥达投资管理有限公司 10,000 万元借款提供连带责任担保。

(6)耿建明为本公司取得沈阳奥博投资有限公司 1,000 万元借款提供连带责任担保。

4. 向关联方借入资金

关联方	借入金额	起始日	到期日
荣盛控股股份有限公司	470,000,000.00	2009.08.25	2011.08.20
荣盛控股股份有限公司	250,000,000.00	2009.10.17	2011.10.16

荣盛控股股份有限公司通过中国农业银行廊坊开发区支行向本公司委托借款 47,000 万元，年利率 8%。

荣盛控股股份有限公司通过廊坊银行股份有限公司开发区支行向本公司委托借款 25,000 万元，年利率 9.3%。

5. 关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末数	期初数
应付账款	荣盛建设工程有限公司	工程款	47,185,703.48	15,709,549.06

八、股份支付

(一) 股份支付总体情况

项目	本年数
授予的权益工具总额	4,800 万股
行权的权益工具总额	---

失效的权益工具总额	279.20 万股
行权价格范围	11.99 元/股
剩余的合同期限	2011-1-1 至 2014-8-6

(二)以权益结算的股份支付情况

本公司于 2010 年 7 月 28 日召开的 2010 年度第三次临时股东大会决议通过《关于公司 2009 年股票期权激励计划（草案）（修订稿）》，拟授予激励对象 4,800 万份股票期权，每份股票期权拥有在授权日起五年内的可行权日以行权价格和行权条件购买一股本公司股票的权利。满足行权条件的激励对象将在一年的等待期后，根据 2009、2010、2011、2012 年的行权达标情况分别予以 15%、20%、30%、35%的行权，行权有效期均为首个可行权日至整个计划截止期。根据本公司第三届董事会第四十八次会议决议，确定股票期权激励计划的授予日为 2010 年 8 月 6 日。以授予日 A 股股票收盘价 11.46 元/股为依据。本公司采用“布莱克-斯科尔斯-默顿”期权定价公式（B-S 模型）确定授予的期权的公允价值。B-S 模型选取的参数为：

1. 标的股份的现行价格：取授予日前最近一个交易日股票收盘价 11.46 元；
2. 期权的行权价格：11.99 元；
3. 期权的有效期：每份期权的有效剩余期限分别为 2 年、3 年、4 年和 5 年；
4. 期权有效期内的无风险利率：银行一年期定期存款利率， $r=2.25\%$ ；
5. 股价预计波动率：本公司考察了不同期间公司股票历史价格波动情况，剔除股改等非经常性事件影响及考虑到未来中国证券市场将逐步走向成熟，本公司选用 52%经验值作为股价预期波动率；
6. 股份的预计利润：因分红率对期权公允价值的影响很小，本公司未考虑分红因素。

根据上述参数的选取，运用 B-S 模型期权定价公式计算出期权的公允价值，其中行权有效期为 2 年的每份期权公允价值为 3.29 元，行权有效期为 3 年的每份期权公允价值为 4.07 元，行权有效期为 4 年的每份期权公允价值为 4.70 元，行权有效期为 5 年的每份期权公允价值为 5.25 元。在期权有效期内本公司合计应确认费用金额 20,603.18 万元。

本期因以权益结算的股份支付而确认的费用总额：34,487,044.17 元，资产负债表日对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法：根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量为 279.20 万股，修正后预计可行权的权益工具数量为 4,520.80 万股。

本公司报告期末对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法为：被授予期权的职工均为公司高管及核心管理人员，本公司估计该部分职工不会于等待期内离职，预计所有被授权

的职工将于授权有效期内全部行权。

截至 2010 年 12 月 31 日止，本期期权本公司合计应确认费用金额 34,487,044.17 元，资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额为 34,487,044.17 元。

九、或有事项

（一）未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司无重大对外诉讼事项。

（二）为其他单位提供债务担保形成的或有负债

2007 年 1 月 12 日，南京华欧以拥有的南京市六合葫芦套地块作抵押为江苏省南京市六合经济开发区管委会、南京市六合经济技术开发总公司向交通银行南京分行贷款 2.55 亿元，贷款期限为 4 年，六合经济开发区管委会将申请到的贷款中的 6,000 万元资金转借给南京华欧。南京华欧对上述贷款及其利息等承担担保责任，截止 2010 年 12 月 31 日，上述贷款已全部还清，相关土地解押手续正在办理当中。

截止 2010 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 389,933.29 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此项担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

（三）其他或有负债

1、截止 2010 年 12 月 31 日止，本公司将自有固定资产和开发项目用于抵押取得的借款余额为 465,685.00 万元。

2、除了以上已披露的或有事项外，本公司无其他需要披露的或有事项。

十、承诺事项

在报告日，未计入本公司资产负债表的承诺事项如下：

已签约但尚未于财务报表中确认的购建资产承诺	期末数（万元）
工程款	379,237.61
土地款	264,779.73
合计	644,017.34

截止 2010 年 12 月 31 日，公司尚有已签合同(主要为建安与土地合同)未付的约定资本项目支出共计人民币 644,071.34 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，按合同支付。

十一、资产负债表日后非调整事项

1. 对外投资

(1) 2011 年 2 月 24 日，公司第三届董事会第六十三次会议审议通过了《关于投资设立盘锦荣盛房地产开发有限公司(暂定名)的议案》同意以现金方式设立全资子公司盘锦荣盛房地产开发有限公司(暂定名)，注册资本 5,000 万元人民币，经营范围为房地产开发与经营(以营业执照为准)。

(2) 2010 年 12 月 29 日“成都中林荣盛置业有限公司第二次股东会决议”，同意本公司单方面对成都中林荣盛置业有限公司增资 4,500 万元。2011 年 1 月 12 日本公司对成都中林荣盛置业有限公司增资完成，增资完成后成都中林荣盛置业有限公司注册资本总额为 12,000 万元，本公司累计出资 7,700 万元，占注册资本的 64.17%。

2. 利润分配

公司第三届董事会三届第六十四次会议提出公司 2010 年度利润分配方案如下：

(1) 分红派息方案：每 10 股送 2 股红股，派 1.00 元(含税)现金股息。以 2010 年 12 月 31 日总股数 1,433,600,000 股计算，共计派发股票股利 286,720,000 元，现金股利 143,360,000 元。剩余未分配利润留存下年。

(2) 资本公积金转增股本方案：以每 10 股转增 1 股的比例，向全体股东转增股本。以 2010 年 12 月 31 日总股数 1,433,600,000 股计算，转增股本 143,360,000 元。转增完成后，公司资本公积金结余 1,212,445,482.66 元。

3、重大对外举债

(1) 2011 年 2 月 16 日，2011 年度第一次临时股东大会决议，公司通过河北银行股份有限公司廊坊分行向荣盛控股股份有限公司委托借款，借款金额 2 亿元，借款期限 2 年，借款年利率 13.5%。

(2) 公司第三届董事会第六十次决议，中粮信托有限责任公司设立发行一项 5 亿元的单一资金信托计划，用于受让公司拥有的对南京华欧舜都置业有限公司应收债权，融资期限 2 年，1 年后可提前终止，融资成本每年 10.5%。该资金用于南京华欧龙湖半岛项目建设。

十二、其他重要事项

截止 2010 年 12 月 31 日本公司股东荣盛控股、荣盛建设将持有的本公司限售流通股用于质押的股数分别为 51,310 万股、21,600 万股。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 应收账款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例%	账面金额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	13,158,438.32	100.00	748,878.55	5.69	14,742,683.47	100	806,402.16	5.47
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	13,158,438.32	100.00	748,878.55	5.69	14,742,683.47	100	806,402.16	5.47

2. 组合中，按余额百分比法计提坏账准备的应收账款情况：

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
一年以内(含一年)	11,857,746.60	90.12	592,887.33	5.00	13,775,339.70	93.44	688,766.98	5.00
一年以上至二年以内(含二年)	1,171,081.49	8.90	117,108.15	10.00	870,091.77	5.90	87,009.18	10.00
二年以上至三年以内(含三年)	129,610.23	0.98	38,883.07	30.00	90,000.00	0.61	27,000.00	30.00
三年以上至四年以内(含四年)	---	---	---	---	7,252.00	0.05	3,626.00	50.00
合计	13,158,438.32	100.00	748,878.55	5.69	14,742,683.47	100.00	806,402.16	5.47

3. 本报告期末发生前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况。

4. 本报告期末发生通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备的情况。

5. 本报告期实际核销应收账款 3,626.00 元，核销原因为无法收回。

6. 期末应收账款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

7. 应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
中国银行蚌埠分行	非关联方	7,000,000.00	1年以内	53.20
林金庆	非关联方	573,000.00	1年以内	4.35
谢兵、洪晓燕	非关联方	387,000.00	1-2年	2.94
虞海霞	非关联方	290,000.00	1年以内	2.20
高满胜	非关联方	280,000.00	1-2年	2.13
合计		8,530,000.00		64.82

8. 本期无应收关联方账款情况。

9. 本期无终止确认的其他应收款项情况。

10. 本期无以其他应收款项为标的进行证券化的、列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

(二) 其他应收款

1. 其他应收款按金额大小及风险程度列示如下：

种类	年末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例%	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例%
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项	4,455,409,422.53	97.22	---	---	2,437,576,963.29	97.43	---	---
2. 按组合计提坏账准备的应收款项	126,191,072.17	2.75	14,518,609.47	11.51	64,376,563.35	2.57	7,969,927.52	12.38
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项	1,188,262.11	0.03	---	---	---	---	---	---
合计	4,582,788,756.81	100.00	14,518,609.47	0.30	2,501,953,526.64	100.00	7,969,927.52	0.32

2. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

其他应收款内容	账面余额	坏账准备 金额	计提比 例(%)	理由
广东荣盛	722,295,360.29	---	---	无风险
唐山公司	618,208,428.05	---	---	无风险
蚌埠置业	499,981,089.12	---	---	无风险
富翔荣盛	460,369,945.68	---	---	无风险
沈阳荣盛	424,817,440.34	---	---	无风险
南京华欧	260,311,600.04	---	---	无风险
济南铭翰	227,789,044.20	---	---	无风险
呼和浩特	174,136,699.82	---	---	无风险
荣盛酒店	165,135,626.39	---	---	无风险
常州上元	148,949,166.92	---	---	无风险
中晟置业	141,365,659.47	---	---	无风险
成都农村产权交易所有限责任公司	136,974,134.23	---	---	无风险
荣盛开发	108,880,592.75	---	---	无风险
廊坊市土地交易储备中心	100,000,000.00	---	---	无风险
盘锦市征地服务站	50,000,000.00	---	---	无风险
盛远公司	43,570,000.00	---	---	无风险
中国林业产权交易所有限公司	40,000,000.00	---	---	无风险
广阳区建设局	40,000,000.00	---	---	无风险
廊坊东辛庄拆迁安置补偿款	22,664,378.00	---	---	无风险
南京置业	22,032,155.00	---	---	无风险
香河县规范村庄工作指挥中心	20,000,000.00	---	---	无风险
廊坊市安次区财政局	20,000,000.00	---	---	无风险
荣盛设计	5,928,102.23	---	---	无风险
廊坊市广阳区尖塔镇财政集中支付中心	2,000,000.00	---	---	无风险
合计	4,455,409,422.53	---	---	

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

其他应收款内容	账面余额	坏账准备 金额	计提比 例(%)	理由
荣盛物业	478,143.95	---	---	无风险
沈阳中安	400,000.00	---	---	无风险

其他应收款内容	账面余额	坏账准备 金额	计提比 例(%)	理由
香港荣盛	256,637.16	---	---	无风险
南京休闲	53,481.00	---	---	无风险
合计	1,188,262.11	---	---	

4. 组合中，按余额百分比法计提坏账准备的应收账款情况：

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额 比例%	坏账准备	坏账准备 比例%	账面余额	占总额 比例%	坏账准备	坏账准备 比例%
一年以内(含一年)	95,076,808.60	75.34	4,753,840.43	5	29,356,471.20	45.6	1,467,823.56	5
一年以上至二年以 内(含二年)	7,193,901.20	5.70	719,390.12	10	27,397,531.80	42.56	2,739,753.18	10
二年以上至三年以 内(含三年)	17,449,011.30	13.83	5,234,703.39	30	3,233,741.97	5.02	970,122.59	30
三年以上至四年以 内(含四年)	2,836,323.33	2.25	1,418,161.66	50	3,193,180.38	4.96	1,596,590.19	50
四年以上至五年 (含五年)	2,485,027.74	1.97	1,242,513.87	50	---	---	---	
五年以上	1,150,000.00	0.91	1,150,000.00	100	1,195,638.00	1.86	1,195,638.00	100
合计	126,191,072.17	100.00	14,518,609.47	11.51	64,376,563.35	100	7,969,927.52	12.38

4. 本报告期未发生前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款以及本期通过重组等其他方式收回的其他应收款金额情况。

5. 本报告期无实际核销其他应收款。

6. 期末其他应收款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

7. 其他应收款金额前五名情况

单位名称	金额	年限	占其他应收款 总额的比例(%)	性质或内 容
广东荣盛	722,295,360.29	1年以内	15.76	往来款
唐山公司	618,208,428.05	1年以内	13.49	往来款
蚌埠置业	499,981,089.12	1年以内	10.91	往来款
富翔荣盛	460,369,945.68	1年以内	10.05	往来款
沈阳荣盛	424,817,440.34	1年以内	9.27	往来款

合计

2,725,672,263.48

59.48

8. 本期应收关联方账款情况

单位名称	金额	年限	占其他应收款总 额的比例 (%)	性质或内 容
广东荣盛	722,295,360.29	1年以内	15.76	往来款
唐山公司	618,208,428.05	1年以内	13.49	往来款
蚌埠置业	499,981,089.12	1年以内	10.91	往来款
富翔荣盛	460,369,945.68	1年以内	10.05	往来款
沈阳荣盛	424,817,440.34	1-2年	9.27	往来款
南京华欧	260,311,600.04	1-2年	5.68	往来款
济南铭翰	227,789,044.20	1-2年	4.97	往来款
呼和浩特	174,136,699.82	1年以内	3.80	往来款
荣盛酒店	165,135,626.39	1-3年	3.60	往来款
常州上元	148,949,166.92	1年以内	3.25	往来款
中晟置业	141,365,659.47	1年以内	3.08	往来款
荣盛开发	108,880,592.75	1-2年	2.38	往来款
盛远公司	43,570,000.00	1年以内	0.95	往来款
南京置业	22,032,155.00	1-2年	0.48	往来款
荣盛设计	5,928,102.23	1-2年	0.13	往来款
荣盛物业	478,143.95	1年以内	0.01	往来款
沈阳中安	400,000.00	1年以内	0.01	往来款
香港荣盛	256,637.16	1年以内	0.01	往来款
南京休闲	53,481.00	2-3年	0.00	往来款
合计	4,024,959,172.41		87.83	

9. 本期无终止确认的其他应收款项情况。

10. 本期无以其他应收款项为标的进行证券化的、列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

(三) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
荣盛物业	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	---	5,000,000.00	100%	100%		---	---	---
荣盛设计	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	---	1,000,000.00	100%	100%		---	---	---
南京置业	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	---	30,000,000.00	100%	100%		---	---	---
徐州荣盛	成本法	20,000,000.00	50,000,000.00	---	50,000,000.00	100%	100%		---	---	---
河北荣盛	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	---	50,000,000.00	100%	100%		---	---	---
盛远地产	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	---	10,000,000.00	100%	100%		---	---	---
长沙荣盛	成本法	40,500,000.00	40,500,000.00	---	40,500,000.00	90%	90%		---	---	---
荣盛酒店	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	---	20,000,000.00	100%	100%		---	---	---
蚌埠置业	成本法	9,000,000.00	30,000,000.00	---	30,000,000.00	100%	100%		---	---	---
荣盛实业	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	---	10,000,000.00	100%	100%		---	---	---
沈阳荣盛	成本法	50,000,000.00	100,000,000.00	---	100,000,000.00	100%	100%		---	---	---
济南铭翰	成本法	29,976,358.60	29,976,358.60	20,000,000.00	49,976,358.60	100%	100%		---	---	---
荣盛香港	成本法	66,941,840.00	517,658,940.00	22,901,404.00	540,560,344.00	100%	100%		---	---	---
荣盛开发	成本法	580,682,121.00	580,682,121.00	---	580,682,121.00	100%	100%	*	---	---	---
荣盛广东	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	---	30,000,000.00	100%	100%		---	---	---
荣盛富翔	成本法	79,000,000.00	79,000,000.00	---	79,000,000.00	79%	79%		---	---	---
沈阳中天	成本法	405,099,000.00	---	405,099,000.00	405,099,000.00	75%	75%		---	---	---
常州公司	成本法	30,000,000.00	---	30,000,000.00	30,000,000.00	100%	100%		---	---	---
唐山公司	成本法	50,000,000.00	---	50,000,000.00	50,000,000.00	100%	100%		---	---	---

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
呼和浩特公司	成本法	30,000,000.00	---	30,000,000.00	30,000,000.00	100%	100%		---	---	---
秦皇岛公司	成本法	30,000,000.00	---	30,000,000.00	30,000,000.00	100%	100%		---	---	---
泰发基金	成本法	28,500,000.00	---	28,500,000.00	28,500,000.00	95%	95%		---	---	---
湖南荣盛	成本法	100,000,000.0	---	100,000,000.0	100,000,000.0	100%	100%		---	---	---
中林所西南林权交易中心有限公司	权益法	10,000,000.00	---	(670,536.92)	9,329,463.08	20%	20%		---	---	---
成都中林荣盛置业有限公司	权益法	32,000,000.00	---	(294,536.41)	31,705,463.59	42.67%	42.67%		---	---	---
合计		1,747,699,319.60	1,583,817,419.60	715,535,330.67	2,341,352,750.27				---	---	---

*见（二十四）长期应付款。

（四）营业收入及营业成本

1. 营业收入

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入	3,143,442,749.64	1,856,450,018.30
营业成本	2,111,213,055.34	1,197,502,288.44

2. 分行业列示营业收入、营业成本

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	3,143,442,749.64	2,111,213,055.34	1,856,450,018.30	1,197,502,288.44

3. 分业务分部列示营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 主营业务收入				
商品房销售	3,139,976,269.44	2,107,051,288.83	1,852,469,281.50	1,191,247,774.57
小计	3,139,976,269.44	2,107,051,288.83	1,852,469,281.50	1,191,247,774.57
2. 其他业务收入	3,466,480.20	4,161,766.51	3,980,736.80	6,254,513.87
合计	3,143,442,749.64	2,111,213,055.34	1,856,450,018.30	1,197,502,288.44

4. 分地区列示营业收入、营业成本

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
河北省	1,537,587,641.24	1,044,070,462.95	693,840,560.30	470,046,506.89
山东省	619,829,468.00	432,953,374.77	436,673,806.00	288,390,562.47
江苏省	380,817,584.00	275,854,113.64	369,309,927.00	224,657,102.81
安徽省	605,208,056.40	358,335,103.98	356,625,725.00	214,408,116.27
合计	3,143,442,749.64	2,111,213,055.34	1,856,450,018.30	1,197,502,288.44

5. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的(%)
中国银行蚌埠分行	70,000,000.00	2.23
陆春燕	3,180,086.00	0.10
王磊、王珂、颜光	3,151,884.00	0.10
聊城工行	2,778,780.00	0.09
陈金华	2,374,871.00	0.08
合计	81,485,621.00	2.60

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
银行理财产品收益	---	6,832.04
权益法核算收益	(965,073.33)	---
合计	(965,073.33)	6,832.04

(六) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	447,569,686.10	331,895,646.61
加：资产减值准备	6,494,784.34	3,551,172.15
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,517,809.86	7,736,468.05
无形资产摊销	2,714,790.36	3,016,860.00
长期待摊费用摊销	4,103,909.30	---
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	12,953.93	8,438.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	---	---
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	---	---
财务费用(收益以“-”号填列)	37,346,688.86	8,405,611.11
投资损失(收益以“-”号填列)	965,073.33	(6,832.04)
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	(13,698,059.61)	(886,993.04)
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	---	---
存货的减少(增加以“-”号填列)	(312,555,013.41)	(908,961,356.68)

项 目	本期金额	上期金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	(2,464,065,350.37)	(1,495,056,945.65)
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,002,119,064.51	2,085,004,164.26
其他	34,487,044.17	---
经营活动产生的现金流量净额	760,013,381.37	34,706,232.77
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	840,658,951.14	694,042,510.05
减：现金的年初余额	694,042,510.05	541,714,143.63
加：现金等价物的年末余额	---	---
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	146,616,441.09	152,328,366.42

十四、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

明细项目	本期发生额	说明
（一）非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	(760,778.70)	
（二）越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；	---	
（三）计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；	29,992,700.00	
（四）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	---	
（五）企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；	---	
（六）非货币性资产交换损益；	---	
（七）委托他人投资或管理资产的损益；	---	
（八）因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；	---	
（九）债务重组损益；	---	
（十）企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；	---	
（十一）交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；	---	

(十二) 同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益;	---
(十三) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益;	---
(十四) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益;	---
(十五) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回;	---
(十六) 对外委托贷款取得的损益;	---
(十七) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益;	---
(十八) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响;	---
(十九) 受托经营取得的托管费收入;	
(二十) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出;	(50, 317, 669. 60)
(二十一) 其他符合非经常性损益定义的损益项目;	---
(二十二) 少数股东损益的影响数;	4, 355. 74
(二十三) 所得税的影响数;	(4, 954, 852. 50)
合计	(16, 135, 251. 54)

(二) 净资产收益率及每股收益:

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	24. 06%	0. 71	0. 71
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	24. 44%	0. 72	0. 72

(三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	年末余额(或本期金额)	年初余额(或上年金额)	变动比率%	变动原因
应收账款	44, 584, 240. 16	20, 674, 799. 28	115. 65	主要原因是经营规模扩大, 营业收入增加, 应收账款相应增加。
预付款项	3, 035, 739, 220. 06	1, 864, 447, 616. 94	62. 82	主要原因是预付土地款增加。
其他应收款	944, 730, 381. 11	251, 629, 884. 96	275. 44	主要原因是本期支付土地投标保证金

报表项目	年末余额（或本期金额）	年初余额（或上年金额）	变动比率%	变动原因
				金增加。
存货	13,258,214,856.62	8,493,247,887.04	56.10	主要原因是土地投入和建设投入增加。
其他流动资产	698,766,772.65	396,989,445.66	76.02	主要原因是预售房款增加导致按税法规定计提的预交税金相应增加。
长期股权投资	41,034,926.67	---	---	主要原因是公司新增了权益法投资公司。
投资性房地产	7,220,512.43	---	---	主要原因是新增了出租房产。
固定资产	747,336,507.45	228,777,686.25	226.66	主要原因是酒店项目完工转入增加。
在建工程	6,196,997.83	237,943,094.35	(97.40)	主要原因是酒店项目完工转入固定资产。
长期待摊费用	197,595,649.77	20,815,434.75	849.27	主要原因是酒店装修投入增加。
递延所得税资产	77,144,973.52	46,062,180.61	67.48	主要原因是新项目公司项目未确认收益，其可弥补亏损增加相应确认递延所得税资产。
短期借款	399,564,000.00	236,564,000.00	68.90	主要原因是经营规模扩大，借款增加。
预收款项	7,059,628,135.84	3,903,432,723.18	80.86	主要原因为预售面积增加相应预售房款增加。
应付职工薪酬	8,141,213.26	3,388,984.30	140.23	主要原因是公司经营规模扩大，人员增加。
应交税费	844,549,798.11	475,523,115.25	77.60	主要原因是营业收入及预收账款增加按税法相应计提的税金增加。
一年内到期的非流动负债	1,988,000,000.00	670,000,000.00	196.72	主要原因是经营规模扩大，借款增加。
长期借款	3,635,850,000.00	2,529,150,000.00	43.76	主要原因是经营规模扩大，借款增加。
股本	1,433,600,000.00	896,000,000.00	60.00	主要原因是未分配利润和资本公积转增股本。
未分配利润	1,756,404,435.53	1,045,520,221.36	67.99	主要原因是净利润增加。
少数股东权益	557,616,369.21	80,706,864.28	590.92	收到下属子公司收到少数股东投入增加。
营业收入	6,527,176,271.09	3,289,012,366.16	98.45	主要原因是经营规模扩大结转销售面积增加。
营业成本	4,249,026,408.39	2,120,317,918.69	100.40	主要原因是经营规模扩大结转销售面积增加。
营业税金及附加	518,143,047.28	227,392,188.38	127.86	主要原因是营业收入增加按税法相应计提的税金增加。

报表项目	年末余额（或本期金额）	年初余额（或上年金额）	变动比率%	变动原因
销售费用	99,826,298.71	46,866,433.72	113.00	主要原因是公司经营规模扩大，项目增加，相应销售人员人工成本和营销费用增加。
管理费用	226,384,683.63	85,458,641.39	164.91	主要原因是：一方面，公司经营规模扩大项目增加，相应人工成本和管理成本增加；另一方面本年计提股份支付费用增加共同影响。
财务费用	59,704,807.02	4,319,258.37	1,282.29	主要原因是根据协议将支付中诚信托有限责任公司、华宝信托有限公司的资金利息费用化处理导致财务费用增加。
投资收益	(1,709,691.42)	6,832.04	(25,124.61)	主要原因是长期股权投资权益法核算收益增加。
营业外收入	38,445,705.79	17,283,634.92	122.44	主要原因是政府补助增加。
营业外支出	58,790,923.44	2,258,612.72	2,502.97	主要原因是南京仙林土地违约金支出。
所得税费用	320,963,781.85	201,314,042.96	59.43	主要原因是当期利润增加，导致当期所得税费用增加。

十五、财务报表的批准

本财务报表业经公司董事会于 2011 年 3 月 16 日批准报出。

第十一节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、总经理、财务总监签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告的原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。

荣盛房地产发展股份有限公司

董事长： 耿建明

二〇一一年三月十六日