荣盛房地产发展股份有限公司2007年度报告摘要

（上接D32版）

户型结构好是公司产品的一大特色。经过多年的努力，户型结构合理现已成为公司的产品特色，公司设计的户型紧凑，注意功能的延展、叠加，使户型结构既符合国家产业、环保政策，又能最大限度地满足客户的需求。

公司极为强调产品的质量。公司开发的产品的合格率保持100%，所开发项目先后获“国家康居示范工程”、“省级园林式住宅小区”、“健康住区”、“中国水景名盘”等称号，产品质量和品牌在当地首屈一指。

产品与市场定位准确、户型结构合理以及优良的品质使得公司在进入当地市场后，能迅速树立起良好的品牌形象，抢占市场占有率。公司已经连续三年被评为中国房地产百强企业，2006年排名上升到全国第59名，旗下项目品牌——阿尔卡迪亚荣获“2007中国房地产百强企业突出贡献项目”奖。

（3）较快的存货周转和良好的费用控制水平

公司盈利能力较强，净资产收益率明显高于同行业平均水平，主要原因有两个：

第一，较快的资产周转率及存货周转率。公司在每一块土地投标前都做了详细的规划，大大缩短了取得土地后的前期规划时间，一般在项目投标完成三个月内基本就可以达到开工条件，实现了较高的周转效率。

公司以经济较为发达的中等城市作为公司经营的重心，开发产品以小高层、多层为主，公司经过多年的开发经营，积累了大量的经营管理经验，制定了严格有效的生产管理系统，项目开发周期短，一般在一年半左右。

公司开发产品市场定位准确，所以销售速度较快，有利于周转率的提高。

第二，销售费用控制得力。2006年，公司的期间费用率仅为2.25%，大大低于行业平均11.97%的期间费用率水平，2007年在也只有3.06%。这一方面归功于公司高效率的经营和严格的成本控制，另一方面也和公司的宣传和销售模式紧密关联。

在广告宣传方面，公司所在中等城市规模较小，公司主要依靠所建项目样板房和售楼处，辅之少量的针对性广告宣传进行项目宣传，依赖产品口碑提升企业品牌的知名度和吸引力，所以广告费用很低。在产品销售环节，公司采取自主销售模式，依靠自己的销售队伍进行销售，这种模式一方面有利于控制销售过程和掌握市场真实情况，同时，从销售成本控制的角度看，当前的市场环境下，这种方式比代理销售模式有更为明显的成本优势，公司能够完全控制销售过程中发生的费用，有利于降低销售成本。

（4）公司土地储备充足

截止2007年12月31日，公司在建和拟建的建筑面积约达到467.59万平米。按照年均开发150万平米计算，目前的土地储备可以满足公司未来3年以上的高速发展需要。

（5）公司异地业务拓展取得明显成效

目前，公司已经通过设立全资子公司和分公司，在河北、江苏、安徽、山东等省的10个城市开展了房地产业务。从公司营业收入的地区分布来看，报告期内，江苏南京、安徽蚌埠、江苏徐州的营业收入较上年同期均有较大幅度的增长，成为公司新的利润增长点，使得公司对廊坊地区经营的依赖度显著下降。未来，公司还将进一步加大对相关区域中等城市房地产市场拓展的力度，使得公司逐渐发展成为一家全国性的，以中等城市房地产开发为主业的专业化房地产供应商。

在公司快速发展过程中，也面临不少的困难，主要有：房地产调控给公司商品房的销售、银行信贷产生较大的压力，公司快速发展过程中高素质管理人员欠缺，公司作为一家新的上市公司对资本市场的理解以及市场对公司的了解不足，公司的知名度还不高等等，这些都给公司的发展带来了一定的困扰。

经营和盈利能力的连续性、稳定性：

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，发扬现有的优势，加强对公司管理及内外部各种资源的整合力度，相信公司就一定能够在未来的可以预见的时间里，保持经营和盈利能力的连续性、稳定性。

4、公司主营业务及其经营情况

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房商品房销售收入、物业管理收入、建筑设计收入等。

报告期内，公司销售面积62.70万平方米，销售金额21.98亿元，同比分别增长8.22%和30.29%。当年结算项目面积52.62万平方米，同比增长6.39%；结算收入17.20亿元，同比增长26.38%；完成新开工面积85.24万平方米，竣工面积49.28万平方米，同比分别增长22.51%和-26.93%。实现营业收入17.44亿元，同比增长27.65%，营业利润4.34亿元，同比增长64.84%，净利润2.84亿元，同比增长64.18%。

其中廊坊地区共结算面积23.63万平方米，主要来自廊坊阿尔卡迪亚四期项目和廊坊馨语星苑项目；沧州地区共结算0.03万平方米，主要来自沧州丽水花庭项目；南京地区共结算11.31万平方米，主要来自南京阿尔卡迪亚一期项目和南京阿尔卡迪亚二期项目；蚌埠地区共结算12.65万平方米，主要来自蚌埠阿尔卡迪亚二期项目；徐州地区共结算5.00万平方米，主要来自徐州阿尔卡迪亚一期项目。

报告期末公司还有24.13万平方米已销售资源未竣工结算，合同金额合计8.66亿元。

（二）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

2007年12月5日，中央经济工作会议确定了从紧的货币政策，这是实行了近十年的稳健货币政策之后，继央行在2007年第二季度首度调整为“适度从紧的货币政策”之后的又一次调整，这意味着2008年度中国的宏观调控政策将发生较大的变化。

2007年以来，政府对房地产行业的调控不断深入：国家税务总局颁布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》从2007年2月1日起施行，要求各地对房地产企业土地增值税项目进行清算；2007年3月29日，建设部等8部委联合下达《关于开展房地产市场秩序专项整治的通知》，开展对房地产市场秩序专项整治；全国人大通过《物权法》，第一次以国家法律形式，将对私有物业的保护提升到与公有财产相当的地位；5月和11月，商务部、国家外汇管理局分别颁布《关于进一步加强、规范外商直接投资房地产审批和监管的通知》和《外商投资产业指导目录》，明确规定外商投资内地房地产项目必须通过审批，同时将“普通住宅用地开发建设”从鼓励投资类别中删除；9月27日，央行、银监会下发《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，规定第二套（含）以上首付比例不得低于40%，贷款利率在同其基准利率基础上上浮10%；9月、11月和12月，建设部相继颁布《保障性住房新管理办法》、《廉租住房保障办法》和《经济适用住房管理办法》，增加经济适用房和廉租房的覆盖面，着力建设保障性住房制度。2007年央行加强了货币政策的从紧力度，报告期内，央行10次调高普通金融机构人民币存款准备金率至14.5%，达20年来新高；同时6次加息，一年期存款基准利率提高到4.14%，一年期贷款基准利率提高到7.47%。上述调控政策的效应在2008年将陆续体现出来。

公司认为，在宏观经济政策、货币政策及行业的调控政策的综合作用下，房地产行业2008年的市场环境发生了明显的变化，行业正处于一个转折期。在这个阶段，原有的市场格局、开发理念、经营模式都将面临重新组合与确定。

公司认为，2008年对房地产市场影响较大的有四个因素，即紧缩货币政策、反腐地政策、住房保障政策及人民币对美元升值。综合判断，2008年房地产价格短期走向尚不明朗，但推动行业发展的几个主要因素仍未发生趋势性的变化：宏观经济持续高增长、城市化进程不断加速、人口红利带来的大量需求、人民币继续快速升值。在上述因素的共同影响下，房地产行业未来稳定、健康发展仍有坚实的基础，行业的未来前景仍保持乐观。

在政策背景与行业前景发生短期内分歧的情况下，房地产企业2008年所面临的不确定因素将明显增加，市场对开发商资金实力、运作经验、管理水平等各项要求的进一步提高，房地产企业的分化在2008年将更加明显，行业整合即将加速，市场集中化趋势将更加清晰。在此过程中，优秀企业将迎来更好的发展机遇。

从公司业务所分布的城市来看，2007年度均经历了价格、成交量、市场繁荣度、成熟度快速提高的过程，公司认为，2008年公司业务所在中等城市房地产投资仍将保持一定的增长、房价增速有可能明显放缓、商品住宅仍以改善性需求和被动性需求为主、房地产开发的资金需求规模相对较低、房地产开发周期相对较短。

公司多年来致力于在环渤海、长三角两个区域的中等城市从事商品住宅的规模开发，积累了丰富的区域市场开发经验，储备了一定的高素质管理人员和项目资源，在所在城市均保持了较高的市场占有率及较强的竞争能力。公司认为，在相当长的一段时间里，公司在区域市场中的竞争地位仍将保持。

2、2008年度公司发展展望

2008年，公司项目所在区域中等城市经济将保持高速发展的态势，居民收入及其对房地产产品的消费能力将进一步提高，房地产市场市场的集中度将有所提高，部分发展较快的中等城市的住房消费模式已由单纯的改善性需求，向改善性需求和消费升级、投资需求并存的方向发展。市场为公司房地产业的发展提供了广阔的空间，只有准确判断并紧紧抓住市场的需求，有针对性地提供产品和服务，才能在竞争中立于不败之地。

2008年，公司将坚持既定的发展方针，继续在环渤海、长三角区域有发展潜力的中等城市，进行普通商品住宅的开发，进一步完善公司管理体系，提高精细化管理水平，通过踏踏实实的精耕细作，为公司及全体股东带来良好的回报。

3、公司年度业务计划

（1）公司发展战略

2008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，加大项目发展力度，注重获取新的、优质项目储备，通过更多项目的快速开发，提高人力资源效率和资金利用效率，扩大公司的市场占有份额和品牌影响力。

（2）2008年度开竣工计划

2008年，公司计划开工面积约为152.01万平方米，竣工面积约为95.77万平方米。

（3）公司项目拓展计划：2008年，公司将加大在现有城市及目标城市获取项目的力度，一方面加大对现有城市的投资密度，促进公司在当地的子、分公司做大、做强，由项目型公司向公司型公司转化，同时在长期跟踪、仔细测算的基础上，有计划进入3个左右的新城市，为公司获取230万平米左右的项目资源。

（4）公司融资计划：2008年度，受从紧货币政策的影响，房地产开发企业的银行信贷需求将受到压制，公司将积极探索融资方式的创新，在充分争取银行信贷资金的同时，研究通过信托等方式筹集资金，另一方面，研究利用资本市场进行股权融资的可能性，多管齐下，为公司发展提供充足的资金。

（5）公司品牌推广计划

2008年，公司将制定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，规划公司其他的产品线，树立公司品牌在行业的地位和影响力，获得行业管理部门的认可和积极评价，以专业化形象促进品牌价值提升。

4、公司未来的资金需求、使用计划及资金来源

随着公司主营业务和经营规模的快速扩张，2008年公司对资金的需求将大幅增加。2008年度公司将从以下几方面保证公司资金需要：

（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，2008年度计划销售楼盘的回笼资金约44亿元人民币；

（2）根据发展战略和财务状况，充分利用国内外资本市场的融资功能，研究在适当的时候进行股权融资的可能；

（3）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，2008年度公司银行借款计划为17亿元；

（4）公司将采取确实有力措施，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。同时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。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
商品房销售	171,984.48	113,142.95	34.21%	26.39%	16.67%	5.48%
物业管理	2,302.42	1,995.01	13.35%	55.95%	85.21%	-13.65%
建筑设计	806.30	496.74	38.32%	62.12%	42.41%	17.77%
主营业务分产品情况						
商品房	171,984.48	113,142.95	34.21%	26.39%	16.60%	5.48%
物业服务	2,302.42	1,995.01	13.35%	55.95%	85.21%	-13.65%
建筑设计	806.30	496.74	38.32%	62.12%	42.41%	17.77%

6.3 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
河北廊坊	89,702.14	24.07%
安徽蚌埠	33,543.68	10.83%
江苏南京	32,194.57	98.39%
江苏徐州	19,824.94	/
河北沧州	840.44	-95.65%

6.4 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

募集资金总额						90,510.00				本年度投入募集资金总额				80,813.02
变更用途的募集资金总额						0.00				已累计投入募集资金总额				80,813.02
变更用途的募集资金总额比例						0.00%								
承诺投资项目	是否已变更项目（含部分变更）	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)	截至期末投入进度(%)(4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	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		
徐州阿尔卡迪亚一期	否	16,100.00	16,100.00	16,100.00	16,100.00	16,100.00	0.00	100.00%	2008年10月01日	3,870.49	是	否		
蚌埠阿尔卡迪亚二期	否	29,500.00	29,500.00	29,500.00	29,500.00	29,500.00	0.00	100.00%	2008年09月01日	7,389.18	是	否		
廊坊阿尔卡迪亚四期	否	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	0.00	100.00%	2007年12月01日	6,697.20	是	否		
沧州阿尔卡迪亚	否	31,900.00	31,900.00	31,900.00	26,413.02	26,413.02	-5,486.98	82.80%	2010年07月01日	0.00	是	否		
合计	-	86,300.00	86,300.00	86,300.00	80,813.02	80,813.02	-5,486.98	-	-	17,956.87	-	-		
未达到计划进度原因（分具体项目）	不存在													
项目可行性发生重大变化的情况说明	无重大变化													
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	截至2007年7月30日，公司利用自筹资金预先投入募集资金投资项目的总金额为94,218.79万元，用募集资金置换预先已投入募集资金项目的自筹资金76,093.02万元，用于补充公司流动资金和归还银行借款。其中： (1)徐州阿尔卡迪亚一期项目于2006年8月开工，截至2007年7月30日止，公司以自筹资金预先投入徐州阿尔卡迪亚一期项目17,221.04万元，故将该人民币16,100.0万元转为自有资金。 (2)蚌埠阿尔卡迪亚二期项目于2006年1月开工，截至2007年7月30日止，公司以自筹资金预先投入蚌埠阿尔卡迪亚二期项目40,187.00万元，故将人民币29,500.00万元转为自有资金。 (3)廊坊阿尔卡迪亚四期项目于2007年4月开工，截至2007年7月30日止，公司以自筹资金预先投入廊坊阿尔卡迪亚四期项目15,117.73万元，将人民币8,800.00万元转为自有资金。 (4)沧州阿尔卡迪亚项目于2007年5月开工，截至2007年7月30日止，公司以自筹资金预先投入沧州阿尔卡迪亚项目21,693.02万元，将21,693.02万元转为自有资金。													
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	实际募集资金大于拟募集资金差额150.74,317.40元用于补充公司流动资金。													

变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

6.5 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
廊坊馨语星苑	16,990.59	竣工	48,839,076.68
君兰苑项目	3,525.72	在建	0
霸州阿尔卡迪亚	6,208.08	竣工	28,340,457.02
霸州阳光嘉苑	1,492.57	在建	0
文安锦绣家园	5,478.50	在建	0
南京阿尔卡迪亚二期	28,287.16	竣工	29,905,787.87
南京阿尔卡迪亚三期	11,346.94	前期	0
南京盛棠苑	5,006.68	在建	0
蚌埠阿尔卡迪亚三期	10,408.55	前期	0
徐州阿尔卡迪亚一期	8,927.59	竣工	38,704,913.26
徐州阿尔卡迪亚二期	242.41	在建	0
邳州文景苑一期	8,017.64	在建	0
邳州文景苑二期	3,228.41	前期	0
石家庄阿尔卡迪亚二期	8,382.20	前期	0
邯郸锦绣花苑	35,562.04	前期	0
聊城阿尔卡迪亚一期	7,160.81	前期	0
聊城阿尔卡迪亚二期	10,102.83	前期	0
盛远江南水郡	26,896.81	前期	0
合计	197,265.53	-	-

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

1、分红派息方案：每10股送5股红股，派1.00元（含税）现金股息。以2007年12月31日总股数400,000,000股计算，共计派发股票股利200,000,000.00元，现金股利40,000,000.00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5股的比例，向全体股东转增股本。以2007年12月31日总股本400,000,000股计算，转增股本为200,000,000元。本次资本公积金转增股本总金额为200,000,000元。转增前，资本公积金为808,367,969.59元，转增后，资本公积金结余为608,367,969.59元。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
深圳市汉唐信息咨询有限公司	廊坊开发区盛远房地产开发有限公司364%3.6%的股份	2007年10月30日	364.00	0.00	0.00	否	股份面值	是	是
北京金科通用机电销售中心	廊坊开发区盛远房地产开发有限公司3.6%的股份	2007年10月30日	36.00	0.00	0.00	否	股份面值	是	是
南京广德置业有限公司	浏阳市京宇房地产开发有限公司90%股权	2007年12月19日	4,050.00	0.00	0.00	否	以评估值为基础协议作价	否	否

7.2 出售资产

□ 适用 √ 不适用

7.1、7.2所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

上述收购，均紧紧围绕公司主营业务进行，通过上述股权收购，公司获得廊坊开发区盛远房地产开发有限公司40%股权和浏阳市京宇房地产开发有限公司90%股权，提高了公司的项目权益，有利于公司房地产开发业务的顺利发展。

7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
购房按揭客户	2007年12月31日	100,959.00	连带责任	20年	否	否
报告期内担保发生额合计		13,459.36				
报告期末担保余额合计		100,959.00				
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计		0.00				
报告期末对子公司担保余额合计		0.00				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额		100,959.00				
担保总额占公司净资产的比例		57.47%				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额		0.00				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额		0.00				
担保总额超过净资产50%部分的金额		0.00				
上述三项担保金额合计		100,959.00				

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
荣盛建设工程有限公司	0.00	0.00%	4,246.30	3.40%
廊坊荣盛混凝土有限公司	0.00	0.00%	371.01	0.30%
合计	0.00	0.00%	4,617.31	3.70%

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额0.00万元

7.4.2 关联债权债务往来

□ 适用 √ 不适用

7.4.3 2007年非经营性资金占用及清欠进展情况

□ 适用 √ 不适用

7.5 委托理财

□ 适用 √ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

1、公司上市过程中，公司控股股东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：自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。其他股东承诺：自公司股票上市之日起十二个月内不转让其持有的公司股份。

2、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）以及控股地位使该等企业履行本承诺函中与荣盛控股相同的义务，保证不与荣盛房地产发展股份有限公司同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。”

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

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

耿建明承诺：“本人（耿建明）在作为荣盛房地产发展股份有限公司实际控制人期间，本人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。

7.7 重大诉讼仲裁事项

□ 适用 √ 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

□ 适用 √ 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

□ 适用 √ 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

□ 适用 √ 不适用

§8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

2007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，监事会共召开三次会议，具体情况如下：

1、公司第二届监事会第四次会议于2007年1月18日召开，会议通过了《公司2006年度监事会工作报告》、《公司2006年度财务报表》。

2、公司第二届监事会第五次会议于2007年8月16日召开，会议通过了《关于修改＜监事会议事规则＞的议案》。

本次会议决议公告刊登在2007年8月17日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮网。

3、公司第二届监事会第六次会议于2007年10月18日召开，会议通过了《公司2007年度第三季度报告》。

《公司2007年度第三季度报告》刊登在2007年10月20日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮网。

（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、经理人员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2007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，深圳大华天诚会计师事务所对公司2007年年度财务报告出具了标准无保留意见的的审计报告，我们认为是客观公正的。

3、公司募集资金使用情况

报告期内，公司严格按照经法定程序批准并披露的投向使用募集资金，募集资金投资项目未发生变更。截至报告期末，公司募集资金使用情况良好。

为了提高资金利用效率，减少财务费用支出，公司用募集资金置换预先已投入募集资金项目的自筹资金76,093.02万元，用于补充公司流动资金和归还银行借款。该事项业经公司第二届董事会第九次会议审议通过。公司监事会认为，上述事项履行了必要的决策程序，符合公司生产经营的实际情况。

监事会同意公司董事会审议通过的《关于前次募集资金使用情况的报告》。

4、收购、出售资产情况

（1）经公司第二届董事会第十六次会议批准，公司分别364万元、36万元的价格收购深圳市汉唐信息咨询有限公司、北京金科通用机电销售中心持有的廊坊开发区盛远房地产开发有限公司36.4%、3.6%的股份。

（2）经公司第二届董事会第二十次会议批准，公司以4,050万元的价格收购南京广德置业有限公司持有的浏阳市京宇房地产开发有限公司90%股权。

公司监事会认为，上述收购资产的交易价格合理，未发现存在内幕交易的情况，也没有损害部分股东的权益或造成公司资产流失。

5、关联交易情况

报告期内，公司与关联方荣盛建设工程有限公司及其控股子公司廊坊荣盛混凝土有限公司之间发生了如下关联交易：

（1）报告期公司接受荣盛建设提供劳务，新订合同金额2234.12万元，结算金额4246.30万元。

（2）报告期公司向廊坊荣盛混凝土有限公司采购原材料商品砼，合同金额698.21万元，结算金额371.01万元。

公司监事会经审查后认为，荣盛建设作为关联方，可以依法参与公司发包的建设工程，且其参与招投标的过程均系在政府招投标监督机构的组织监督下进行，其开标、评标和定标活动程序和结果合法有效，工程进度和竣工结算均处于市场价格正常区间。公司向廊坊荣盛混凝土有限公司采购原材料商品砼的定价按市场价格确定，公平、合理。公司与上述关联方之间的关联交易符合平等、市场定价、公平、公开的交易原则，上述关联交易不存在损害发行人及其他股东利益的情况，亦不违反法律、法规及《公司章程》的规定上述关联交易事项定价公平、合理，未损害公司利益。

§9 财务报告

9.1 审计意见

审计报告	标准无保留审计意见
审计报告正文	

审 计 报 告

深华（2008）股审字001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及其子公司以下简称“贵公司”的财务报表，包括2007年12月31日的合并和公司资产负债表及合并和公司股东权益变动表，2007年度的合并和公司利润表，2007年度的合并和公司现金流量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贵公司管理层的责任。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，上述财务报表已按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允地反映了贵公司2007年12月31日的财务状况及2007年的经营成果和2007年的现金流量。

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

2007年12月31日

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	512,484,455.63	417,353,154.03	159,926,150.25	107,559,438.48
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据			169,000.00	169,000.00
应收账款	12,057,491.78	10,355,701.53	11,531,792.75	11,203,772.55
预付款项	27,044,265.97	26,276,344.97	7,803,719.29	7,071,606.52
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	42,645,900.92	1,066,511,286.78	109,551,483.28	579,124,501.75
买入返售金融资产				
存货	4,040,076,418.05	2,502,838,720.28	1,894,351,182.28	1,148,215,916.17
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	35,352,692.70	71,732,814.84	43,680,168.95	28,344,490.66
流动资产合计	4,729,661,225.05	4,095,068,022.43	2,227,013,496.80	1,881,688,726.13
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
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		124,000,000.00		104,000,000.00
投资性房地产				
固定资产	100,626,432.07	94,631,974.79	39,202,808.67	34,294,528.23
在建工程			55,091,402.50	55,091,402.50
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	8,831,516.40	8,821,703.83	241,032.39	230,548.20
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	600.00		7,800.00	
递延所得税资产	1,189,674.11	880,863.35	2,591,328.36	2,892,676.06
其他非流动资产				
非流动资产合计	110,648,222.58	228,334,541.97	97,134,371.92	196,509,154.99
资产总计	4,840,309,447.63	4,323,402,564.40	2,324,147,868.72	2,078,197,881.12
流动负债：				
短期借款	54,699,250.00	13,699,250.00		
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	494,974,560.84	443,562,646.06	263,583,867.70	260,646,411.27
预收款项	866,058,225.46	654,259,867.94	411,853,607.05	272,017,934.35
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	1,833,238.59	229,689.89	1,007,714.19	5,059.92
应交税费	193,086,969.92	178,812,566.99	167,426,960.91	164,967,184.16
应付利息				
其他应付款	134,606,663.96	115,937,762.56	77,030,659.20	50,414,034.91
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	467,500,000.00	366,500,000.00	314,000,000.00	314,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	2,212,818,908.77	1,773,001,783.44	1,234,902,809.05	1,062,040,624.61
非流动负债：				
长期借款	368,760,000.00	320,000,000.00	495,000,000.00	415,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应