

股票简称：荣盛发展

股票代码：002146



荣盛房地产发展股份有限公司

RiseSun Real Estate Development Co.,Ltd.

(廊坊经济技术开发区祥云道 81 号荣盛发展大厦)

公开发行 2015 年公司债券（第二期）  
募集说明书  
(面向合格投资者)

主承销商

J.P.Morgan  
一 创 摩 根

第一创业摩根大通证券有限责任公司

(北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层)

募集说明书签署日：2015 年 7 月 24 日

## 声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

发行人全体董事、监事、高级管理人员和其他直接责任人员以及主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；除承销机构以外的专业机构及其直接责任人员应当就其负有责任的部分承担赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织、落实相应的还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及本声明中载明的职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发

行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的约定。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第三节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本公司于 2015 年 6 月 9 日经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1201 号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 59 亿元（含 59 亿元）的公司债券。本次公司债券采用分期发行方式，其中本期债券基础发行规模为 20 亿元，分为两个品种，品种一为 4 年期，基础发行规模为 10 亿元，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 5 年期，基础发行规模为 10 亿元，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券附超额配售选择权和回拨选择权，可超额配售不超过 21 亿元，并可根据申购情况决定是否行使品种间回拨选择权。

二、发行人本期债券信用等级为 AA+；本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为 1,496,210.01 万元（截至 2015 年 3 月 31 日合并报表中所有者权益合计数），最近一期末发行人合并报表资产负债率为 81.85%，母公司资产负债率为 81.54%；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 275,949.25 万元（2012 年、2013 年和 2014 年合并报表中归属于母公司所有者净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券简称分别为“15 荣盛 02”、“15 荣盛 03”，债券代码分别为“112257”、“112258”，具体发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

三、本期债券面向合格投资者发行，认购本期债券的投资者需要符合《管理办法》规定的合格投资者条件。本期债券附发行人上调票面利率选择权，即发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 2 年末、本期债券品种二存续期的第 3 年末上调本期债券品种一和品种二后 2 年的票面利率。发行人将分别于本期债券品种一第 2 个计息年度付息日和品种二第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券品种一和品种二票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调选择权，则本期债券品种一和品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

同时，本期债券设置了投资者回售选择权，即发行人发出关于是否上调本期债券

品种一和品种二票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第2个计息年度的付息日和品种二的第3个计息年度的付息日将持有的本期债券品种一和品种二按面值全部或部分回售给发行人。投资者选择将持有的本期债券品种一和品种二全部或部分回售给发行人的，须于发行人上调票面利率公告日起5个工作日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券品种一的第2个计息年度付息日和品种二的第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。自发行人发出关于是否上调票面利率及上调幅度的公告之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有并接受上述关于是否上调票面利率及上调幅度的决定。

四、本期债券不提供担保，亦没有采取抵押、质押等其他增信措施。尽管发行人已根据实际情况安排了诸如设置专项偿债账户等多项偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期间，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

五、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值及投资收益具有一定的不确定性。

六、本期债券将申请在深交所上市交易。但由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易场所上市流通，且由于本次债券的发行和交易均面向合格投资者，存在交易不活跃的风险，发行人亦无法保证本期债券会在债券二级市场有持续活跃的交易。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市后交易不活跃所带来的流动性风险。

七、为加强债权人权益保护，本期债券聘请第一创业摩根大通证券有限责任

公司作为债券受托管理人，并制定了《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》。投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。提醒投资者认真阅读《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书，充分关注对自身权益具有影响的权责事项，切实维护自身权益。

八、发行人不存在对外担保，截至 2015 年 3 月 31 日，发行人对下属子公司累计担保余额为 119.08 亿元，累计担保余额占最近一期净资产的比例为 79.59%。受限资产中，截至 2015 年 3 月 31 日，抵押土地及房产评估值合计 325.88 亿元，累计融资 135.00 亿元，下属子公司股权等质押资产融资累计 35.70 亿元。截至 2015 年 3 月 31 日，控股股东持有发行人股份中 96.74% 被质押，实际控制人持有发行人股份中 94.58% 被质押。上述股权质押形式取得的资金主要以委托贷款的形式供公司使用，如果由于公司不能及时还款或者由于其他原因导致上述质押人到期未履行还款或其它担保义务，则质押权人有权选择处分质押股票，在质押权人处分公司股权比例较大时，可能会对公司控制权产生影响。提醒投资者充分关注发行人担保余额占比较高、受限资产规模较大及控股股东、实际控制人持有股份多数被质押对公司控制权及融资能力造成的不利影响。

九、2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，发行人合并报表总负债分别为 3,099,440.22 万元、4,692,148.08 万元、6,031,655.92 万元、6,749,261.04 万元，资产负债率分别为 76.56%、78.99%、79.58%、81.85%，负债规模较大，资产负债率较高，且呈上升趋势。房地产行业属于资金密集型行业，高负债运营是房地产企业的普遍特征，虽然具有上述行业特征，但如果公司不能合理控制债务规模和匹配债务期限结构，将会对公司的进一步融资能力和本期债券的偿付产生不利影响。

十、2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年一季度，发行人合并报表经营活动产生的现金流量净额分别为 -120,273.18 万元、-473,618.71 万元、-166,081.57 万元和 -311,354.06 万元，经营活动现金流量净额持续为负，且波动较大。其主要原因是由于公司业务规模不断扩大及土地储备增加，导致公司土地购置价款、工程建设投入、

支付的税费及人工成本、保证金支出加大。若公司不能有效控制土地取得和项目开发节奏的匹配性，或者销售资金不能及时回笼，导致经营活动现金流量净额持续为负，将会给公司造成较大的资金压力，同时由于经营活动现金流量是发行人偿债资金的最直接来源，若发行人不能产生持续稳定的现金流，可能会对发行人的生产经营和本期债券偿付产生不利影响。

十一、2012年-2015年1季度，公司净利润分别为216,578.48万元、311,996.23万元、345,548.11万元和31,444.74万元，息税折旧摊销前利润分别为296,162.36万元、429,049.68万元、479,099.62万元和49,415.97万元，总体呈现稳定增长趋势，但增速放缓。2012年-2015年1季度，公司加权平均净资产收益率分别为29.89%、30.51%、26.08%和2.15%，虽高于行业平均水平，但呈现下降趋势。2012年末-2015年1季度末，公司流动负债总额分别为2,402,401.29万元、3,760,003.54万元、4,958,333.42万元、5,559,061.82万元，占总负债比例分别为77.51%、80.13%、82.21%、82.37%，占比较高且呈上升趋势，负债结构短期化特征明显。2012年末-2015年1季度末，公司流动比率分别为1.62、1.53、1.46、1.42，速动比率分别为0.52、0.48、0.41、0.43，流动比率和速动比率呈下降趋势，短期偿债压力加大。公司盈利水平、债务规模和债务结构的变动，使得公司面临一定的短期和长期偿债压力，可能会对公司未来偿债能力造成不利影响。

十二、截至2014年12月31日和2015年3月31日，公司合并口径的存货金额为5,201,569.11万元和5,497,951.18万元，占总资产的比重为68.63%和66.68%，主要由房地产项目开发中的开发成本（含土地成本）和已建成尚未出售的开发产品构成，其中开发产品中少量商业和车库由于消化周期较长，而未能及时销售完毕。公司存货的价值会因房地产市场的波动而发生变动。若在未来的资产负债表日，存货的账面价值高于其可变现价值，公司存在计提存货跌价准备的风险。

十三、本公司于2015年2月6日召开公司第五届董事会第三次会议审议通过了《关于公司2015年非公开发行股票方案的议案》，并经2015年3月20日召开的公司2015年第三次临时股东大会审议通过，2015年6月3日公司第五届董事会第十二次会议审议通过《关于调整公司2015年非公开发行股票方案的议案》，计划募集资金总额调整为不超过51.30亿元，扣除发行费用后的募集资金净额中49亿元将用于廊坊花语城、廊坊白鹭岛、沧州锦绣观邸、南京文承熙苑项目，剩余部分用于偿还银行

贷款。上述非公开发行股票申请已于 2015 年 7 月 1 日获证监会发行审核委员会审核通过。

十四、本期债券资信评级机构大公国际评定发行人的主体信用等级为 **AA+**，本期债券的信用等级为 **AA+**。在本期债券的存续期内，资信评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在债券存续期间不会发生任何负面变化。在本期债券存续期间，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，资信评级机构可能调低发行人信用级别或本期债券信用级别，进而会对投资者利益产生不利影响。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级安排及结果等相关信息将通过其网站（[www.dagongcredit.com](http://www.dagongcredit.com)）、深交所网站（[www.szse.cn](http://www.szse.cn)）和巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）予以公告。

十五、大公国际出具的信用评级报告中列示了发行人面临的主要风险或挑战，包括近年来房地产行业发展受国家政策调控的影响较大，同时行业景气度波动下行，整体利润水平下滑；公司资产负债率持续升高，有息债务规模增加较快，偿债压力有所增加；由于公司购置土地保持一定的资金支出规模，经营性现金流持续为净流出；公司在建项目未来的资金需求较大，面临一定的资本支出压力。提醒投资者给予充分关注。

十六、截至 2014 年末和 2015 年 3 月 31 日，发行人短期借款分别为 767,655.80 万元和 1,145,941.40 万元、一年内到期的非流动负债分别为 763,217.20 万元和 779,320.75 万元、长期借款分别为 1,054,901.00 万元和 1,171,680.00 万元，主要为以银行借款、信托借款、委托贷款等间接融资方式向金融机构取得的融资，融资渠道较为有限且融资成本较高。其中，委托贷款是发行人重要融资方式之一，其主要系公司控股股东和实际控制人通过股票质押融资方式取得的资金转借给发行人。2012 年-2015 年一季度末，公司股东委托贷款规模分别为 390,550.00 万元、593,539.68 万元、625,207.20 万元和 617,105.00 万元，占有息负债的比重分别 33.09%、30.71%、24.18%和 19.93%。房地产行业对资金的需求量较大，便捷而低成本的融资对房地产企业发展具有重要影响，如果银行等金融机构控制贷款规模或提高贷款条件，将会影响发行人的融资能力，同时若质押股票价格持续大幅下跌，将会影响控股股东和实际控制人通过股票质押融资获得资金的能力，或者股东停止或大幅减少向公司提供贷款



支持,也将会一定程度上影响公司的融资能力,从而会对公司的现金流量、业务拓展、偿债能力形成不利影响,进而可能会影响本期债券的偿付。

十七、本期债券符合在深圳交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌(以下简称“双边挂牌”)的上市条件。但本期债券上市前,公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化,公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深交所同意,若届时本期债券无法进行双边挂牌上市,投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险,由债券投资者自行承担。本期债券不能在除深交所以外的其它交易场所上市,提醒投资者关注相关的流动性风险。

## 目录

第一节 释义	11
第二节 发行概况	15
一、本次发行的基本情况	15
二、本期债券发行及上市安排	20
三、本期债券发行的有关机构	20
四、认购人承诺	24
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	24
第三节 风险因素	26
一、本期债券的投资风险	26
二、发行人的相关风险	27
第四节 发行人的资信状况	36
一、本期债券的信用评级情况	36
二、信用评级报告的主要事项	36
三、发行人的资信情况	38
第五节 偿债计划及其他保障措施	40
一、偿债计划	40
二、偿债资金来源	40
三、偿债应急保障方案	42
四、偿债保障措施	44
五、发行人违约责任	47
第六节 发行人基本情况	49
一、发行人概况	49
二、发行人设立、上市及股本变化情况	49
三、最近三年内实际控制人变化情况	52
四、发行人重大资产重组情况	53
五、报告期末前十名股东持股情况	53
六、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况	53
七、控股股东及实际控制人基本情况	74
八、董事、监事、高级管理人员	76
九、发行人主营业务	80
十、发行人法人治理结构及相关机构运行情况	97
十一、公司最近三年违法违规行为的情况	98
十二、公司独立运营情况	99

十三、公司关联交易情况.....	100
十四、发行人近三年资金占用和对外担保情况.....	104
十五、发行人内部管理制度的建立及运行情况.....	105
十六、发行人信息披露事务及投资者关系管理相关制度安排.....	106
第七节 财务会计信息.....	107
一、关于最近三个会计年度财务报告审计情况.....	107
二、最近三年及一期财务会计资料.....	109
三、最近三年及一期合并报表范围的变化.....	121
四、最近三年及一期主要财务指标.....	122
五、最近三年及一期非经常性损益明细表.....	125
六、管理层讨论与分析.....	126
七、未来业务目标和盈利能力趋势分析.....	159
八、有息债务情况.....	160
九、本期债券发行后发行人资产负债结构变化.....	166
十、资产负债表日后事项.....	167
十一、其他重要事项.....	168
第八节 募集资金运用.....	176
一、本次公司债券募集资金数额.....	176
二、本次公司债券募集资金运用计划.....	176
四、专项账户管理安排.....	178
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	178
第九节 债券持有人会议.....	180
一、债券持有人行使权利的形式.....	180
二、债券持有人会议规则主要内容.....	180
第十节 债券受托管理人.....	189
一、债券受托管理人.....	189
二、债券受托管理协议主要内容.....	190
第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	203
第十二节 备查文件.....	213

## 第一节 释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

发行人/公司/本公司/荣盛发展	指	荣盛房地产发展股份有限公司
本次债券、本次公司债券	指	经发行人 2015 年 4 月 7 日召开的第五届董事会第七次会议和 2015 年 4 月 23 日召开的 2015 年第六次临时股东大会审议通过，向合格投资者公开发行的面值总额不超过人民币 59 亿元（含 59 亿元）的公司债券
本期债券	指	荣盛房地产发展股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）
本次发行	指	本次债券的公开发行
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为本期公司债券发行而制作的《荣盛房地产发展股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）发行公告》
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《荣盛房地产发展股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《荣盛房地产发展股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《荣盛房地产发展股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）之公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《荣盛房地产发展股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）之债券持有人会议规则》及其变更和补充
认购人、投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
主承销商、一创摩根、受托管理人	指	第一创业摩根大通证券有限责任公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入
发行人律师	指	北京金诚同达律师事务所
大华事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
大公国际、资信评级机构、评级机构	指	大公国际资信评估有限公司

《公司章程》	指	《荣盛房地产发展股份有限公司章程》
董事会	指	荣盛房地产发展股份有限公司董事会
监事会	指	荣盛房地产发展股份有限公司监事会
股东大会	指	荣盛房地产发展股份有限公司股东大会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
深交所	指	深圳证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
荣盛控股/控股股东	指	荣盛控股股份有限公司
实际控制人	指	耿建明
荣盛建设	指	荣盛建设工程有限公司
南京置业	指	南京荣盛置业有限公司
徐州荣盛	指	荣盛(徐州)房地产开发有限公司
河北荣盛	指	河北荣盛房地产开发有限公司
盛远房产	指	廊坊开发区盛远房地产开发有限公司
荣盛酒店	指	廊坊荣盛酒店经营管理有限公司
蚌埠置业	指	荣盛(蚌埠)置业有限公司
荣盛沈阳	指	沈阳荣盛房地产开发有限公司
荣盛实业	指	香河万利通实业有限公司
荣盛香港	指	荣盛房地产发展(香港)有限公司
荣盛广东	指	荣盛广东房地产开发有限公司
荣盛中天	指	沈阳荣盛中天房地产开发有限公司
荣盛富翔	指	山东荣盛富翔地产开发有限公司
常州上元置业	指	常州上元置业有限公司
唐山荣盛	指	唐山荣盛房地产开发有限公司
呼和浩特荣盛	指	呼和浩特市荣盛房地产开发有限公司
秦皇岛荣盛	指	秦皇岛荣盛房地产开发有限公司
泰发基金	指	荣盛泰发(北京)投资基金管理股份有限公司

湖南荣盛	指	湖南荣盛房地产开发有限公司
盘锦荣盛	指	盘锦荣盛房地产开发有限公司
聊城荣盛	指	聊城荣盛房地产开发有限公司
沧州荣盛	指	沧州荣盛房地产开发有限公司
荣丰地产	指	廊坊市荣丰房地产开发有限公司
沈阳锦绣天地	指	沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司
蚌埠伟业	指	蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司
南京新探索	指	南京新探索置业顾问有限公司
临沂荣盛	指	临沂荣盛房地产开发有限公司
成都荣盛	指	成都荣盛房地产开发有限公司
成都伟业	指	成都荣盛伟业房地产开发有限公司
沈阳新地标	指	沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司
蚌埠嘉业	指	蚌埠荣盛嘉业房地产开发有限公司
荣盛设计	指	荣盛建筑设计有限公司
长沙荣盛	指	长沙荣盛置业有限公司
济南铭翰	指	济南铭翰房地产开发有限责任公司
荣盛开发	指	廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司
成都中林	指	成都中林荣盛置业有限公司
愉景地产	指	廊坊愉景房地产开发有限公司
凯恩置业	指	临沂凯恩置业有限公司
神农架荣盛	指	神农架林区荣盛旅游开发有限公司
涿州荣丰	指	涿州荣丰房地产开发有限公司
宜兴荣盛	指	宜兴城东文化旅游投资开发有限责任公司
黄山荣盛	指	黄山荣盛房地产开发有限公司
荣恩地产	指	济南荣恩房地产开发有限公司
秦皇岛盛泽	指	秦皇岛盛泽房地产开发有限公司
香河荣盛	指	荣盛（香河）房地产开发有限公司
霸州荣成	指	霸州市荣成房地产开发有限公司
荣凯置业	指	徐州荣凯置业有限公司
中晟置业	指	南京中晟置业有限公司
荣盛盛泰	指	南京荣盛盛泰置业有限公司
盛和地产	指	徐州市盛和房地产开发有限公司
沈阳幸福筑家	指	沈阳幸福筑家房地产开发有限公司
常州荣盛筑家	指	常州荣盛筑家房地产开发有限公司

聊城荣盛金柱	指	聊城荣盛金柱房地产开发有限公司
南京华欧	指	南京华欧舜都置业有限公司
最近三年	指	2012 年度、2013 年度和 2014 年度
最近三年及一期、报告期	指	2012 年度、2013 年度和 2014 年度及 2015 年第一季度
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第二节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况

#### (一) 发行人基本情况

公司中文名称:	荣盛房地产发展股份有限公司
公司英文名称:	RiseSun Real Estate Development Co., Ltd.
股票上市交易所	深圳证券交易所
公司股票简称	荣盛发展
公司股票代码:	002146
法定代表人:	耿建明
营业执照注册号	130000000002350
成立日期:	1996年12月30日
2015年3月末注册资本:	190,551.98万元
住所及办公地址:	廊坊经济技术开发区祥云道81号荣盛发展大厦
邮政编码:	065001
董事会秘书:	陈金海
电话:	0316-5910801
传真:	0316-5908565
公司网址:	www.risesun.cn
经营范围:	房地产开发与经营(一级)

#### (二) 公司债券发行批准情况

2015年4月7日,公司第五届董事会第七次会议审议通过了《关于公司面向合格投资者公开发行公司债券的议案》等关于本次发行的相关议案,并提交公司2015年第六次临时股东大会审议。

2015年4月23日,公司2015年第六次临时股东大会审议通过了上述第五届董事会第七次会议提交的相关议案,授权董事会并同意董事会授权董事长或董事长授权的他人作为本次发行的获授权人士,代表公司根据股东大会的决议及董事会授权具体处理与本次发行有关的事务。



### （三）核准情况及核准规模

2015年6月9日，本次债券经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1201号”文核准公开发行，获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币59亿元（含59亿元）的公司债券。

本次公司债券采用分期发行方式，首期自证监会核准发行之日起12个月内完成；其余各期债券发行，自证监会核准发行之日起24个月内完成。

### （四）本期债券基本条款

**1、发行主体：**荣盛房地产发展股份有限公司。

**2、债券名称：**荣盛房地产发展股份有限公司 2015 年公司债券（第二期），品种一简称：15 荣盛 02，债券代码：112257；品种二简称：15 荣盛 03，债券代码：112258。

**3、发行规模：**本期债券基础发行规模为 20 亿元，可超额配售不超过 21 亿元。其中，品种一基础发行规模为 10 亿元；品种二基础发行规模为 10 亿元。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分），由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

**4、债券期限：**本期债券分为 2 个品种，品种一为 4 年期，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

**5、超额配售选择权：**发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模 20 亿元的基础上，由主承销商在本期债券基础发行规模上追加不超过 21 亿元的发行额度。

**6、品种间回拨选择权：**发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权（包括基础部分和超额配售部分），即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，回拨比例不受限制。

**7、债券利率及其确定方式：**本期债券票面利率将由公司与主承销商按照国家有关规定通过簿记建档方式确定。本期债券品种一的票面利率在存续期前 2 年固定不变；本期债券品种二的票面利率在存续期前 3 年固定不变。

在本期债券品种一存续期内第 2 年末，如公司行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在品种一存续期后 2 年的票面利率为债券存续期前 2 年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后 2 年固定不变；在本期债券品种二存续期内第 3 年末，如公司行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在品种二存续期后 2 年的票面利率为债券存续期前 3 年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后 2 年固定不变。若公司未行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**8、发行人上调票面利率选择权：**本期债券附发行人上调票面利率选择权，即发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 2 年末、本期债券品种二存续期的第 3 年末上调本期债券品种一和品种二后 2 年的票面利率。发行人将分别于本期债券品种一第 2 个计息年度付息日和品种二第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券品种一和品种二票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调选择权，则本期债券品种一和品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**9、投资者回售选择权：**本期债券设置了投资者回售选择权，即发行人发出关于是否上调本期债券品种一和品种二票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 2 个计息年度的付息日和品种二的第 3 个计息年度的付息日将持有的本期债券品种一和品种二按面值全部或部分回售给发行人。投资者选择将持有的本期债券品种一和品种二全部或部分回售给发行人的，须于发行人上调票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券品种一的第 2 个计息年度付息日和品种二的第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。自发行人发出关于是否上调票面利率及上调幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人

可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有并接受上述关于是否上调票面利率及上调幅度的决定。

**10、票面金额：**本期债券面值 100 元。

**11、发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**12、债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押。

**13、还本付息方式：**本期债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**14、发行方式、发行对象与配售规则：**本期债券发行仅采取网下面向合格投资者申购和配售的方式。本期债券发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。网下申购采取发行人与主承销商根据簿记建档情况进行配售的方式。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

**15、向公司股东配售的安排：**本期发行公司债券不向公司股东优先配售。

**16、发行首日及起息日：**本期债券发行首日为 2015 年 7 月 28 日，起息日为 2015 年 7 月 28 日。

**17、利息登记日：**本期债券的利息登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

**18、付息日：**本期债券品种一的付息日为 2016 年至 2019 年每年的 7 月 28 日，本期债券品种二的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 7 月 28 日。如投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为 2016 年至 2017 年每年的 7 月 28 日，品

种二回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 7 月 28 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。

**19、兑付登记日：**本期债券的兑付登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。

**20、兑付日：**本期债券品种一的兑付日为 2019 年 7 月 28 日，本期债券品种二的兑付日为 2020 年 7 月 28 日。如投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的兑付日为 2017 年 7 月 28 日，品种二回售部分债券的兑付日为 2018 年 7 月 28 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

**21、计息期限：**若投资者放弃回售选择权，则品种一的计息期限自 2015 年 7 月 28 日至 2019 年 7 月 27 日，品种二的计息期限自 2015 年 7 月 28 日至 2020 年 7 月 27 日；若投资者部分行使回售选择权，则品种一回售部分债券的计息期限自 2015 年 7 月 28 日至 2017 年 7 月 27 日，品种二回售部分债券的计息期限自 2015 年 7 月 28 日至 2018 年 7 月 27 日。

**22、到期日：**若投资者放弃回售选择权，则本期债券品种一的到期日为 2019 年 7 月 28 日，品种二的到期日为 2020 年 7 月 28 日；若投资者部分或全部行使回售选择权，则品种一回售部分债券的到期日为 2017 年 7 月 28 日，未回售部分债券的到期日为 2019 年 7 月 28 日；品种二回售部分债券的到期日为 2018 年 7 月 28 日，未回售部分债券的到期日为 2020 年 7 月 28 日。

**23、担保情况：**本期债券为无担保债券。

**24、募集资金专项账户及开户银行：**廊坊银行和平路支行 31307150000120103006516。

**25、信用级别及资信评级机构：**经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

**26、主承销商、债券受托管理人：**第一创业摩根大通证券有限责任公司。

**27、承销方式：**本期债券由第一创业摩根大通证券有限责任公司作为主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

**28、募集资金用途：**本期债券募集的资金在扣除发行费用后，拟用于偿还公司借款和补充公司营运资金。

**29、拟上市地：**深圳证券交易所。

**30、上市安排：**本期债券发行完成后，在满足上市条件的前提下，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

**31、质押式回购安排：**发行人主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

**32、税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 二、本期债券发行及上市安排

### （一）本期债券发行时间安排

本期债券在深交所上市前的重要日期安排如下：

- 1、发行公告刊登日期：2015 年 7 月 24 日。
- 2、发行首日：2015 年 7 月 28 日。
- 3、网下发行期限：2015 年 7 月 28 日至 2015 年 7 月 30 日。

### （二）本期债券上市时间安排

本次发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

## 三、本期债券发行的有关机构

### （一）发行人：荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人：耿建明

住所：廊坊经济技术开发区祥云道 81 号荣盛发展大厦

联系人：尹德才

联系电话：0316-5910801

传真：0316-5908565

**(二) 主承销商：第一创业摩根大通证券有限责任公司**

法定代表人：刘学民

住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

项目负责人：王志坚、秦厉陈

项目经办人：毛志刚、韩笑

联系电话：010-63212001

传真：010-66030102

**(三) 分销商：**

**1、海通证券股份有限公司**

法定代表人：王开国

住所：上海市广东路 689 号海通证券大厦

项目经办人：傅璇、高路

联系电话：021-63083032、021-23212006

传真：021-23212013

**2、中信建投证券股份有限公司**

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

项目经办人：郭严、林坚

联系电话：010-85130466、010-65608395

传真：010-85130542

### 3、德邦证券股份有限公司

法定代表人：姚文平

住所：上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 楼

项目经办人：黄璜、俞翔

联系电话：021-20830930、021-68761616

传真：021-20830982

#### （四）发行人律师：北京金诚同达律师事务所

负责人：贺宝银

住所：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 10 层

经办律师：贺维、张晓明

联系电话：010-57068585

传真：010-85150267

#### （五）审计机构：大华会计师事务所(特殊普通合伙)

执行事务合伙人：梁春

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层

经办注册会计师：范荣、何凌峰、胡志刚

联系电话：020-38730381

传真：020-38730375

#### （六）资信评估机构：大公国际资信评估有限公司

法定代表人：关建中

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

经办资信评级人员：龚静、马红

联系电话：010-51087768

传真：010-8458 3355

**（七）债券受托管理人：第一创业摩根大通证券有限责任公司**

法定代表人：刘学民

住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

联系人：秦厉陈、毛志刚、韩笑

联系电话：010-63212001

传真：010-66030102

**（八）募集资金专项账户开户银行：廊坊银行股份有限公司和平路支行**

负责人：聂亚平

住所：廊坊市广阳区金光道 66 号财富中心 C 座

联系人：杨智尧

联系电话：0316-2389506

传真：0316-2389501

**（九）公司债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所**

法定代表人：宋丽萍

住所：深圳市深南东路 5045 号

电话：0755-82083333

传真：0755-82083164

**（十）公司债登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

总经理：戴文华



住所：深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

#### （十一）收款银行

账户名称：第一创业摩根大通证券有限责任公司

开户银行：招商银行股份有限公司北京分行金融街支行

银行账户：110907769510802

联行行号：308100005264

联系人：牛浩

联系电话：010-88091054

传真：010-88091056

### 四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深圳证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（四）同意第一创业摩根大通证券有限公司担任本期债券的债券受托管理人，且同意《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》项下的相关规定。

### 五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书出具之日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第三节 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值及投资收益具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

期债券将申请在深交所上市交易。但由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易场所上市流通，且由于本次债券的发行和交易均面向合格投资者，存在交易不活跃的风险，发行人亦无法保证本期债券会在债券二级市场有持续活跃的交易。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市后交易不活跃所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

2012-2015 年 1 季度，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-120,273.18 万元、-473,618.71 万元、-166,081.57 万元和-311,354.06 万元，持续为负。2012 年末、2013 年末、2014 年末、2015 年 1 季度末，公司流动比率分别为 1.62、1.53、1.46 和 1.42，速动比率分别为 0.52、0.48、0.41 和 0.43，流动比率和速动比率呈下降趋势；公司资产负债率分别为 76.56%、78.99%、79.58%和 81.85%，占比较高且呈上升趋势。公司经营活动现金流量较差和短期偿债压力加大将会增加本期债券的偿付风险。同时，由于本期债券的存续期限较长，发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、行业景气周期，以及发行人本身的生产经营都存在一定的不确定性，可能会对发行人的经营、财务状况造成重大不利影响，可能导致公司无法如期从预期的还款来源

获得足够的资金按期支付本期债券本息，进而使得投资者面临不能足额偿付本息的风险。

#### （四）本期债券安排所特有的风险

本期债券不提供担保，亦没有采取抵押、质押等其他增信措施。尽管发行人已根据实际情况安排了诸如设置专项偿债账户等多项偿债保障措施来控制 and 降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期间，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

#### （五）信用评级变化的风险

本期债券资信评级机构大公国际评定发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。在本期债券的存续期内，资信评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在债券存续期间不会发生任何负面变化。在本期债券存续期间，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，资信评级机构可能调低发行人信用级别或本期债券信用级别，进而会对投资者利益产生不利影响。

#### （六）资信风险

发行人目前资信状况良好，最近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，能够按约定偿付债务本息。最近三年及一期发行人与主要客户发生业务往来时，未曾发生严重违约行为；在未来的业务经营中，发行人将严格履行所签订的合同、协议或其它承诺。如果由于宏观经济环境等发行人不可控制的因素以及发行人自身经营风险和财务风险等因素使得发行人财务状况发生不利变化，或者在业务往来中发生严重违约行为，导致发行人的资信状况发生恶化，可能影响本期债券到期本息兑付。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、资产负债率较高的风险

2012年末、2013年末、2014年末和2015年3月末，发行人合并报表总负债分别为3,099,440.22万元、4,692,148.08万元、6,031,655.92万元、6,749,261.04万元，资产负债率分别为76.56%、78.99%、79.58%、81.85%，负债规模较大，资产负债率较高，且呈上升趋势。房地产行业属于资金密集型行业，高负债运营是房地产企业的普遍特征，虽然具有上述行业特征，但如果公司不能合理控制债务规模和匹配债务期限结构，将会对公司的进一步融资能力和本期债券的偿付产生不利影响。

## 2、存货跌价的风险

截至2014年12月31日和2015年3月31日，公司合并口径的存货金额为5,201,569.11万元和5,497,951.18万元，占总资产的比重为68.63%和66.68%，主要由房地产项目开发中的开发成本（含土地成本）和已建成尚未出售的开发产品构成，其中开发产品中少量商业和车库由于消化周期较长，而未能及时销售完毕。公司存货的价值会因房地产市场的波动而发生变动。若在未来的资产负债表日，存货的账面价值高于其可变现价值，公司存在计提存货跌价准备的风险。

## 3、经营性现金流持续为负风险

2012年、2013年、2014年和2015年一季度，发行人合并报表经营活动产生的现金流量净额分别为-120,273.18万元、-473,618.71万元、-166,081.57万元和-311,354.06万元，经营活动现金流量净额持续为负，且波动较大。其主要原因是由于公司业务规模不断扩大及土地储备增加，导致公司土地购置价款、工程建设投入、支付的税费及人工成本、保证金支出加大。若公司不能有效控制土地取得和项目开发节奏的匹配性，或者销售资金不能及时回笼，导致经营活动现金流量净额持续为负，将会给公司造成较大的资金压力，同时由于经营活动现金流量是发行人偿债资金的最直接来源，若发行人不能产生持续稳定的现金流，可能会对发行人的生产经营和本期债券偿付产生不利影响。

## 4、盈利能力风险

2012年-2015年1季度，发行人新增土地储备权益建筑面积分别为488.76万平方米、574.64万平方米、216.89万平方米和119.74万平方米，开工面积分别为267.90万平方米、612.96万平方米、446.23万平方米和31.55万平方米，新增土地储备和开工面积有所下降。2012年-2015年1季度，公司商品房销售面积分别为312.94万

平方米、437.00 万平方米、467.60 万平方米和 39.90 万平方米，销售签约额分别为 180.55 亿元、270.00 亿元、282.90 亿元和 24.50 亿元，销售增速下降，2015 年一季度销售同比下滑较大。2012 年-2015 年 1 季度，公司主营业务综合毛利率分别为 36.38%、35.35%、32.90%和 32.24%，虽然仍保持在较高水平，但呈现逐年下降趋势。2014 年以来，由于受房地产行业整体形势低迷的影响，公司土地储备和开工面积有所下降，销售面积和销售金额增长速度放缓，同时由于房地产销售价格呈下行趋势，但土地开发成本仍然高企，行业利润空间下降，受其影响公司产品的毛利率也有一定程度下降。如果房地产市场形势长期保持低迷，则有可能进一步对公司土地储备、开发和销售情况产生不利影响，从而影响公司的盈利能力。

### 5、偿债能力风险

2012 年-2015 年 1 季度，公司净利润分别为 216,578.48 万元、311,996.23 万元、345,548.11 万元和 31,444.74 万元，息税折旧摊销前利润分别为 296,162.36 万元、429,049.68 万元、479,099.62 万元和 49,415.97 万元，总体呈现稳定增长趋势，但增速放缓。2012 年-2015 年 1 季度，公司加权平均净资产收益率分别为 29.89%、30.51%、26.08%和 2.15%，虽高于行业平均水平，但呈现下降趋势。2012 年末-2015 年 1 季度末，公司流动负债总额分别为 2,402,401.29 万元、3,760,003.54 万元、4,958,333.42 万元、5,559,061.82 万元，占总负债比例分别为 77.51%、80.13%、82.21%、82.37%，占比较高且呈上升趋势，负债结构短期化特征明显。2012 年末-2015 年 1 季度末，公司流动比率分别为 1.62、1.53、1.46、1.42，速动比率分别为 0.52、0.48、0.41、0.43，流动比率和速动比率呈下降趋势，短期偿债压力加大。公司盈利水平、债务规模和债务结构的变动，使得公司面临一定的短期和长期偿债压力，可能会对公司未来偿债能力造成不利影响。

### 6、未来资金支出较大风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。2012 年-2014 年，公司新增土地储备权益建筑面积分别为 488.76 万平方米、574.64 万平方米和 216.89 万平方米。截至 2014 年末，公司土地储备权益建筑面积为 1,975.46 万平方米，公司重大在建项目、拟建项目建筑面积超过 3,143.38 万平方米，具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来了较大的资金支

出压力。同时，截至 2014 年 12 月 31 日，公司已签约但尚未于财务报表中确认的构建资产承诺合计 1,412,575.87 万元，主要为未来需要支付的工程款、土地款和股权收购款，该等款项需要按照合同约定进行支付，将会加大对公司的资金压力，导致存在未来资金支出较大的风险。

### 7、按揭贷款担保风险

购房者在购买商品房地时，多选用银行按揭的付款方式，办理按揭贷款的银行可能会要求开发商为购房人的按揭贷款提供担保。发行人向银行提供商品房按揭贷款担保为阶段性担保，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产权证明并办妥房屋抵押登记，将产权证明等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人为购买商品房地业主的按揭贷款提供担保的余额为 1,057,490.11 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。在担保期间内，如果购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，发行人将存在承担代为偿还银行贷款差额部分损失的风险。

### 8、融资渠道有限的风险

截至 2014 年末和 2015 年 3 月 31 日，发行人短期借款分别为 767,655.80 万元和 1,145,941.40 万元、一年内到期的非流动负债分别为 763,217.20 万元和 779,320.75 万元、长期借款分别为 1,054,901.00 万元和 1,171,680.00 万元，主要为以银行借款、信托借款、委托贷款等间接融资方式向金融机构取得的融资，融资渠道较为有限且融资成本较高。其中，委托贷款是发行人重要融资方式之一，其主要系公司控股股东和实际控制人通过股票质押融资方式取得的资金转借给发行人。2012 年-2015 年一季度末，公司股东委托贷款规模分别为 390,550.00 万元、593,539.68 万元、625,207.20 万元和 617,105.00 万元，占有息负债的比重分别 33.09%、30.71%、24.18%和 19.93%。房地产行业对资金的需求量较大，便捷而低成本的融资对房地产企业发展具有重要影响，如果银行等金融机构控制贷款规模或提高贷款条件，将会影响发行人的融资能力，同时若质押股票价格持续大幅下跌，将会影响控股股东和实际控制人通过股票质押融资获得资金的能力，或者股东停止或大幅减少向公司提供贷款

支持,也将会一定程度上影响公司的融资能力,从而会对公司的现金流量、业务拓展、偿债能力形成不利影响,进而可能会影响本期债券的偿付。

## (二) 经营风险

### 1、房地产行业周期风险

房地产行业周期与经济发展周期结合紧密,随着我国宏观经济形势的发展变化,房地产市场也呈现出周期性的发展规律。近两年,我国 GDP 增长率逐步放缓,城镇居民人均可支配收入增长率也有所回落,国房景气指数在一段时间内持续低迷,房地产行业整体进入了相对紧缩和调整的时期,政策调控基调始终保持谨慎,市场波动性加大,尤其是进入 2014 年以来,全国商品房销售面积和房屋新开工面积呈现连续同比负增长,土地成交面积也同比明显下滑,投资增速大幅下降。同时,房价涨幅趋缓并开始出现下降趋势,竞争态势也日渐增强,行业利润不断下滑。目前房地产市场已进入平稳发展的新常态,相关的行政调控措施逐步淡出,市场流动性逐步改善,有利于房地产市场的恢复和长期向好,但短期内房地产市场下行的趋势仍可能持续,从而对发行人房地产业务的经营和拓展产生一定影响。

### 2、业务布局风险

公司房地产业务主要围绕京津冀环渤海地区、泛长三角区域进行战略布局,坚持以二、三线城市为主的市场定位,以刚需和首次改善为主的产品定位,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。截至 2014 年末,公司房地产开发业务已经伸展到河北、江苏、安徽、山东、湖北、湖南、辽宁、广东、四川、内蒙古等 9 个省、1 个自治区。近年来,由于受到人口聚集能力和前期土地供给过快的影响,二、三线城市房地产市场整体状况更显严峻,供求状况恶化、库存压力较大、销售价格和去化速度下降,虽然京津冀一体化和长江经济带是国家着力打造的两个经济增长极,所在地区城镇化前景良好,但如果公司业务布局不合理,产品定位不准确,可能会对公司产品销售和经营业绩产生不利影响。

### 3、市场竞争风险



房地产企业准入门槛不高，对民营资本和外资的开放度较高，导致房地产企业数量庞大，企业竞争比较激烈，根据国家统计局的数据，2013 年底我国房地产开发企业个数达 91,444 家。2014 年，房地产百强企业的市场份额上升至 35.4%，虽较 2013 年末增加了 5.9%，但集中度仍然较低，反映出房地产市场竞争激烈。2014 年公司房地产销售签约额占全国市场份额从上年的 0.332% 提高到 0.376%，虽然有所提高，但占比仍然很低。在房地产行业发展进入新常态的形势下，单纯依赖规模扩张和债务杠杆驱动的模式难以持续，行业内企业的发展格局将持续分化，行业将加速迈入品牌竞争时代，公司可能将面临更加激烈和复杂的市场竞争形势。

#### 4、项目开发风险

公司目前房地产项目已涉及 9 个省、1 个自治区的 20 多个城市，由于房地产项目开发周期长，投资大，且大量为跨地区开发，不仅要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，而且涉及相关行业广，合作单位多。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，都将可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、建设成本上升，影响公司经营目标和预期收益的实现。

#### 5、销售风险

2012 年、2013 年及 2014 年、2015 年一季度，公司实现签约销售合同面积分别为 312.94 万平方米、437.00 万平方米、467.60 万平方米、39.90 平方米，实现签约合同金额分别为 180.55 亿元、270.00 亿元、282.90 亿元、24.50 亿元，2014 年签约销售面积和签约销售金额虽同比略有增长，但增速较上一年度有较大下降，同时 2014 年签约销售单价亦较 2013 年下降 1.92%。一方面，国内房地产市场形势变化会影响民众购房需求，根据国家统计局的数据，2014 年全国商品房销售面积 120,648.54 万平方米，同比下降 7.58%，70 个大中城市住宅价格环比下降的城市数量从 2 月份的 4 个增加到 10 月份的 69 个，同比下降的城市从 1 月份的 1 个增加到 12 月的 68 个。另一方面，由于房地产市场供求状况发生变化，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高。如果房地产市场形势继续恶化或者公司

在项目定位、规划设计、管理服务等方面不能准确把握消费者需求变化，可能会产生产品销售不畅的风险。

## 6、土地储备不足及价格变动风险

充足的土地储备是公司持续发展的基础。2014 年公司新增土地权益建筑面积 216.89 万平方米，较 2013 年大幅下降 62.26%，仅完成年初预计土地购置计划的 30%，其主要原因是公司根据房地产市场形势和土地市场交易情况，为防范和控制拿地风险，主动控制了土地取得的规模和节奏，全年共取得廊坊、徐州、济南、秦皇岛、黄山等 10 个地区 17 块土地。根据国家统计局的数据，2014 年我国房地产业购置土地面积累计为 33,383.03 万平方米，较上年度下降 13.99%，房地产业土地成交价款累计为 10,019.88 亿元，较上一年度增加 1.02%，单位面积成交价格上升 17.46%。虽然 2014 年我国土地成交规模出现较大萎缩，但成交价格却出现较大幅度上涨，如果公司不能有效把握土地市场的变动趋势，以合理的价格保持充足的土地储备，将可能会影响公司业务的持续发展和挤压公司的利润空间。

### （三）管理风险

#### 1、房地产业务多元化拓展风险

为进一步改善房地产业务结构、丰富公司产品业态，公司积极探索发展旅游地产、商业地产，并介入土地一级整理市场，促进房地产业务多元化发展。旅游地产方面，公司于 2013 年 12 月收购了秦皇岛一杯澜项目，2014 年又分别与湖北神农架区政府、黄山市黄山区政府、保利文化集团股份有限公司签订了旅游综合开发投资协议，进入了神农架、黄山和宜兴等地区的旅游地产市场；商业地产方面，2014 年 10 月沧州荣盛国际购物广场成功试营业，南京时代广场、廊坊格林时代广场、石家庄荣盛城市广场、唐山未来城项目正在加快推进；一级土地整理市场方面，2014 年公司分别与南京六合经济开发区管理委员会和徐州市泉山区人民政府签订了土地综合整理投资合作协议和棚户区改造项目合作框架协议。上述业务的拓展，有利于公司延伸房地产业务产品线，培养新的利润增长点，但是不同的业态需要不同的管理理念与管理方式，会带来新的管理挑战。尽管公司已建立较为规范的管理体系，公司主要管理人员拥有较为丰富的管理经验，但若公司不能适应新的业务增长模式要求，可能会影响公司的投资效率，对公司的业务发展带来不利影响。

## 2、控股股东及实际控制人股权质押风险

截至 2015 年 3 月末，公司控股股东荣盛控股及其关联方荣盛建设、公司实际控制人耿建明分别持有公司 73,080.50 万股、30,000.01 万股、27,700.00 万股，占公司总股本的比例分别为 38.35%、15.74%、14.54%，合计持有公司 68.63% 的股份，其中已质押的股份数量分别为 70,697.00 万股、30,000.00 万股、26,200.00 万股，质押股份占其持有公司股份数量的比例分别为 96.74%、100%、94.58%。上述股权质押形式取得的资金主要以委托贷款的形式供公司使用，如果由于公司不能及时还款或者由于其他原因导致上述质押人到期未履行还款或其它担保义务，则质押权人有权选择处分质押股票，在质押权人处分公司股权比例较大时，可能会对公司控制权产生影响。

### （四）政策风险

#### 1、房地产行业政策风险

近年来，房地产行业出现了一些结构化矛盾，房价呈现出较大涨幅，为保障房地产行业健康稳定发展，国家和有关部门相继出台了一系列调控政策。2010 年，国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（即“国十条”）；2011 年 1 月，国务院再次下发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（即“新国八条”）；2013 年 2 月，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施（即“国五条”），再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，同时进一步要求各地公布年度房价控制目标。随着上述政策和相关配套措施的实施，以及国家经济增长速度的放缓，我国房地产市场价格得到了有效的控制，相关的调控措施也逐渐转向以市场化的方式调控为主。2014 年以来，我国房地产市场出现了较大的下行压力，在年初政府工作报告提出“双向调控”的政策思路后，各地政府陆续放松了前几年宏观调控基调下的系列行政调控政策，出台了取消限购、放松限贷、放松住房公积金政策、下调首付款比例、定向降准、降息等相关支持政策，使得房地产市场外部环境获得较大改善。如果后续房地产市场继续出现过热情形或者异常变动，不排除国家会适时出台新的调控政策，则可能会影响公司房地产业务的开展。

#### 2、土地政策风险

目前，全国各地均已实行土地公开出让制度，地价支付周期较短。这种土地供应政策将有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但也加大了发行人进行土地储备的资金压力，影响公司资金的周转效率和收益回报。2008年1月3日国务院《关于促进节约集约用地的通知》的实施，对房地产企业的项目开发进度提出了更高的要求。此外，由于土地为不可再生资源，具有典型的稀缺性特征，政府严格控制土地供应及开发，发行人的项目用地可能由于政府调整规划、拆迁政策变化及项目自身开发周期影响而导致公司土地贬值、缴纳土地闲置费甚至以政府收储形式交回土地使用权进而影响后续项目开发的风险。

### 3、信贷政策风险

信贷政策从供给和需求两方面都对房地产市场具有重要影响。一方面，房地产业是典型的资金密集型产业，对银行贷款的依赖度较高，近年来对房地产行业的贷款规模和风险控制要求日渐趋紧，使得银行贷款的难度加大，财务成本明显提高，给部分房地产企业造成了较大的资金压力，从而对项目的开发进度造成不利影响；另一方面，银行信贷政策的变化会对消费者的购房需求产生影响，贷款利率、贷款比例及贷款期限等的变化均直接影响到消费者的购房能力和决策，从而影响到房地产市场的销售情况。

### 4、税收政策风险

房地产行业涉及税种较多，政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征房产税、物业税等，将一定程度上影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。另外，根据《关于2014年中央和地方预算执行情况与2015年中央和地方预算草案的报告》的要求，2015年房地产业将纳入营业税改征增值税范围，“营改增”不仅会对房地产行业的土地成本、存量资产和实际税负产生影响，也会对房地产公司内部的税务核算体系产生一定的冲击，如果“营改增”后实际税负增加或者公司税务核算体系不健全，将会增加公司的税收负担及产生一定的税务风险。

## 第四节 发行人的资信状况

### 一、本期债券的信用评级情况

经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，评级展望为稳定。大公国际出具了《2015 年荣盛房地产发展股份有限公司公司债券（第二期）信用评级报告》。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的含义

发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，AA+级表示偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

##### 1、评级观点

荣盛发展主要从事房地产开发与销售、物业经营和酒店管理等业务。评级结果反映了公司品牌影响力较强，管理模式高效，市场份额持续提升，土地储备较充足，盈利有所提升，债务压力增加等优势；同时也反映了行业景气度下行，公司资产负债率持续升高，偿债压力较为集中，经营性现金流持续为净流出，面临一定的资本支出压力等不利因素。综合分析，公司偿还债务的能力很强，本次债券到期不能偿付的风险很小。

预计未来 1-2 年，公司业务规模将保持稳步发展。因此，大公国际对荣盛发展的评级展望为稳定。

##### 2、主要优势/机遇

（1）公司主要在京津冀环渤海区域和长三角地区的二、三线城市进行中小户型普通商品住宅的规模开发，在主要项目市场具有较强的品牌影响力；

（2）公司具有高效的管理模式，项目开发“低成本、高周转”特点突出；

（3）公司销售策略灵活，销售面积和签约额逐年增长，销售面积及签约额在全

国市场份额持续提升；

(4) 公司土地储备较充足，同时已形成互补型产业链，为持续发展提供有力支撑，并涉足多元化业态和价值链环节，有利于增强综合抗风险能力；

(5) 公司收入和利润逐年增长，总资产报酬率和净资产收益率保持较好水平。

### 3、主要风险/挑战

(1) 近年来房地产行业发展受国家政策调控的影响较大，同时行业景气度波动下行，整体利润水平下滑；

(2) 公司资产负债率持续升高，有息债务规模增加较快，偿债压力有所增加；

(3) 由于公司购置土地保持一定的资金支出规模，经营性现金流持续为净流出；

(4) 公司在建项目未来的资金需求较大，面临一定的资本支出压力。

#### (三) 跟踪评级的有关安排

自评级报告出具之日起，大公国际将对发债主体荣盛发展进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

#### 1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本次债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后 2 个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

#### 2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。

### 三、发行人的资信情况

#### (一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况

公司资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作关系，并持续获得其授信支持，间接融资能力较强。

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人在中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行等多家银行的授信额度合计 217.55 亿元，其中已使用授信额度 66.50 亿元，尚余授信额度 151.05 亿元。发行人所获银行授信明细表如下：

单位：亿元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	中国农业银行	35.00	11.99	23.01
2	中国工商银行	6.10	3.20	2.90
3	中国建设银行	9.70	5.97	3.73
4	交通银行	21.00	12.28	8.72
5	中信银行	3.00	1.34	1.66
6	光大银行	45.00	8.38	36.62
7	民生银行	80.00	10.70	69.30
8	沧州银行	5.00	2.00	3.00
9	渤海银行	4.50	4.50	0.00
10	招商银行	1.30	1.04	0.26
11	东亚银行	2.00	1.70	0.30
12	廊坊银行	4.95	3.40	1.55
合计		217.55	66.50	151.05

#### (二) 最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年发行人与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约。

**(三) 最近三年已发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况**

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在已发行的债券和其他债务融资工具。

**(四) 本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例**

本次债券发行后，发行人的累计公司债券余额为不超过 59 亿元，占发行人截至 2015 年 3 月 31 日合并报表净资产的比例为 39.43%，未超过公司净资产的 40%。

**(五) 公司最近三年及一期合并报表口径下的主要财务指标**

项目	2015 年 3 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
流动比率（倍）	1.42	1.46	1.53	1.62
速动比率（倍）	0.43	0.41	0.48	0.52
资产负债率（%）	81.85	79.58	78.99	76.56
项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.92	1.82	2.05	2.75
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债总额/资产总额

（4）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息



## 第五节 偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### 一、偿债计划

#### （一）利息的支付

本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

1、本期债券存续期内，2016年至2019年每年7月28日为品种一上一个计息年度的付息日期，2016年至2020年每年7月28日为品种二上一个计息年度的付息日期（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息，下同）。若投资者行使回售选择权，则2016年至2017年每年7月28日为本期债券品种一回售部分上一个计息年度的付息日期，2016年至2018年每年7月28日为本期债券品种二回售部分上一个计息年度的付息日期。

2、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在主管部门指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

#### （二）本金的偿付

1、本期债券到期一次还本。本期债券品种一的本金兑付日期为2019年7月28日，品种二的本金兑付日期为2020年7月28日。若投资者行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分的本金兑付日期为2017年7月28日，品种二回售部分的本金兑付日期为2018年7月28日。

2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中予以说明。

### 二、偿债资金来源

公司将根据本期债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营活动产生的现金流。2012年-2015年一季度，发行人合并报表营业收入分别为134.15亿元、191.71亿元、231.19亿元、30.27亿元；利润总额分别为27.89亿元、41.04亿元、45.05亿元、4.17亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为21.40亿元、29.06亿元、32.32亿元、2.98亿元；2012年-2015年一季度，发行人的经营活动现金流入分别为177.08亿元、258.62亿元、272.72亿元、41.76亿元，经营活动现金流出分别为189.11亿元、305.98亿元、289.33亿元、72.90亿元，经营活动产生的现金流量净额分别为-12.03亿元、-47.36亿元、-16.61亿元、-31.14亿元。公司现金流入、流出规模较大，随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平和盈利能力有望进一步提升，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要是由于公司所处的房地产行业特点以及公司所处的发展阶段造成的。房地产行业对于资金的需求量较大，由于开发周期比较长，其前期土地购置和项目开发需要投入大量资金，随着公司业务规模的快速提升，现金流出亦快速增加，从而导致经营性现金流较差。从同行业可比公司的经营活动现金流量净额情况来看，亦呈现出该等特征：

公司名称	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
保利地产	-638,503.03	-1,045,836.66	-975,410.68	309,258.13
招商地产	-685,197.74	-644,705.55	49,592.36	509,877.78
金科股份	-23,757.51	-838,476.30	-451,800.61	-31,255.56
华夏幸福	-157,305.83	-495,400.99	-347,442.26	21,753.02

2012年-2015年一季度发行人房地产销售面积分别为312.94万平方米、437.00万平方米、467.60万平方米和39.90万平方米，房地产业务销售收入分别为1,311,200.04万元、1,859,300.56万元、2,232,541.11万元和286,256.22万元，销售商品、提供劳务收到的现金分别为1,692,865.16万元、2,509,731.47万元、2,626,169.32万元和360,150.60万元。2012-2015年一季度发行人房地产开工面积分别为267.90万平方米、612.96万平方米、446.23万平方米和31.55万平方米，新增土地储备权益建筑面积分别为488.76万平方米、574.64万平方米、216.89万平方

米和 119.74 万平方米，购买商品、接受劳务支付的现金分别为 1,441,314.97 万元、2,401,614.10 万元、2,040,800.44 万元和 432,303.59 万元。2012 年-2015 年一季度销售商品、提供劳务收到的现金减去购买商品、接受劳务支付的现金的差额分别为 251,550.19 万元、108,117.36 万元、585,368.87 万元和-72,152.99 万元，总体现金流入状况良好，2014 年二者差额大幅增加主要是当年土地购置面积大幅下降导致现金流出减少，2015 年一季度二者差额为负，主要是一季度土地购置面积较上年同期大幅增加 158.67%以及销售收入下降导致的现金流出增加和现金流入减少所致。2012 年-2015 年一季度发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 205,483.08 万元、306,956.46 万元、445,315.83 万元和 199,368.81 万元，该部分现金支出主要是土地投标保证金、项目暂付款及期间费用支出，导致现金流出规模较大。受上述因素等综合影响，发行人报告期内现金流量净额持续为负。

2012 年-2014 年发行人呈现出良好的成长性，业务规模持续扩大，销售面积、销售收入、净利润水平均呈良好增长趋势。2012 年、2013 年、2014 年发行人实现销售面积 312.94 万平方米、437.00 万平方米、467.60 万平方米，同比分别增长 72.90%、39.64%、7.00%；实现营业收入分别为 1,341,536.59 万元、1,917,077.54 万元、2,311,896.56 万元，同比分别增长 41.49%、42.90%和 20.59%；实现净利润分别为 214,013.62 万元、290,636.36 万元、323,197.76 万元，同比分别增长 39.67%、35.80%和 11.20%。另外，截至 2014 年末，发行人土地储备高达 1,975.46 万平方米，2015 年一季度发行人新增土地储备权益建筑面积 119.74 万平方米，将为公司提供充足的发展后劲。

虽然发行人经营活动现金流量净额持续为负，但体现了发行人所处行业的特点以及良好的成长性和发展后劲。发行人较大规模的经营性现金流入、良好的成长性和盈利能力、充足的土地储备将为本期债券的偿付提供可靠保证和良好的操作性。同时，发行人将进一步加强公司整体的资金管理和现金流量规划，保障公司经营性现金流入、流出的有序性，加强投融资活动的管理，保持公司现金流的充足性和稳定性，保障本期债券的有效偿付。

### 三、偿债应急保障方案

公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产

变现来补充偿债资金。截至 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 3 月 31 日，公司流动资产余额分别为 7,250,673.03 万元和 7,905,747.99 万元，公司流动资产明细构成如下：

单位：万元

主要项目	2015 年 03 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
货币资金	654,133.19	588,677.83
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	68.99	213.20
应收账款	24,411.21	26,636.22
预付款项	435,493.02	356,063.76
其他应收款	1,083,655.08	871,742.92
存货	5,497,951.18	5,201,569.11
其他流动资产	210,035.31	205,769.99
流动资产合计	7,905,747.99	7,250,673.03

截至2014年12月31日和2015年3月31日，发行人货币资金分别为588,677.83万元、654,133.19万元，扣除受限制的货币资金后的金额分别为418,267.83万元、404,535.16万元，该部分资金具有较强的流动性，可及时用于作为偿债资金。

截至2014年12月31日和2015年3月31日，发行人其他应收款分别为871,742.92万元、1,083,655.08万元。公司其他应收款主要为应收土地保证金等政府部门保证金，该部分款项将用于在土地取得后抵作土地价款，若未能取得土地，则该部分保证金将退回公司。若公司出现预期不能偿还本期债券的情形时，则公司可以放缓或停止取得部分土地，相应收回部分保证金款项，以筹措偿债资金。

另外，若发生偿债资金不足的情况，发行人可通过变现存货来获得必要的偿债资金。截至2014年12月31日和2015年3月31日，发行人存货分别为5,201,569.11万元、5,497,951.18万元，发行人存货科目下主要是开发成本和开发产品。

截至2014年12月31日和2015年3月31日，存货科目下开发产品余额为766,008.81万元和803,111.77万元，主要为公司已竣工尚未销售的项目。该部分产品已经满足销售条件，且产权较为独立，可随时用于出售，若发生偿债资金不足的情况，发行人可将开发产品采取折价销售的方式加快资金回笼，以筹措偿债资金。

截至2014年12月31日和2015年3月31日，存货科目下开发成本余额为4,329,137.09万元和4,582,271.42万元，该科目包括开发用土地及在建项目已投入的成本、已获预售证尚未预售项目的成本以及已预售项目的成本。由于存在抵押和预售

情形，将使得该部分资产的变现能力和变现规模受到较大影响。若发生偿债资金不足的情况，除已预售项目和设定抵押的资产外，发行人可处置部分开发用土地和在建项目，以获取现金回款，筹措偿债资金。

发行人目前房地产在建项目所在区域地理位置较好、房价较为稳定，但若市场情况发生巨大变化，可能存在存货折价变现价值较低的可能；同时，出售项目过程可能较为复杂且耗时较长，繁琐的存货转让手续办理、项目公司估值认定以及转让时市场景气度也在一定程度上影响存货及时变现的能力。

## 四、偿债保障措施

为了充分维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，已经形成一套确保本期债券安全兑付的保障措施。

### （一）设立偿债专项账户

本公司将设立偿债专项账户，提前归集本期债券本息，以保证本期债券本息的及时、足额偿付。

#### 1、账户设立

本公司将于发行结束后的20个工作日内，选定具有良好声誉的金融机构开设本期债券偿债专项账户，并书面通知本期债券的债券受托管理人。

#### 2、账户资金来源

偿债专项账户的资金来源为日常经营产生的现金流入，账户内资金专门用于本期债券本息的偿付，除此之外不得用于其他支出。

#### 3、账户资金的提取频度、提取起止时间和提取金额

在本期债券存续期内每个付息日的前3个月，发行人开始归集付息所需资金，确保在本期债券每个付息日前第3个工作日之前（含第3个工作日）专项账户的资金余额不少于当期应付利息金额。

在本期债券存续期内本金兑付日的前3个月，发行人开始归集兑付所需资金，并将偿债资金分批划入专项偿债账户，确保在本期债券兑付日前第10个工作日之前（含第10个工作日）专项账户的资金余额不少于当期应付本息金额的10%，本期债券兑

付日前第 5 个工作日之前（含第 5 个工作日）专项账户的资金余额不少于当期应付本息金额的 50%，本期债券兑付日前第 3 个工作日之前（含第 3 个工作日）专项账户的资金余额不少于当期应付本息金额的 100%。

#### 4、账户的管理方式和监督安排

本公司、专项账户开设所在金融机构、债券受托管理人三方将签署《专项偿债账户管理协议》。专项账户开设所在金融机构将按照协议约定，对偿债专项账户内资金的归集和使用进行监管，并出具偿债账户监管报告。同时，为保护全体债券持有人的利益，本期债券受托管理人有权对偿债专项账户进行监督管理，并对偿债专项账户资金的归集和使用情况进行检查。

#### 5、信息披露

若本公司未能在前述规定的时间内将约定的偿债资金足额划入专项账户，专项账户开设所在金融机构应通知债券受托管理人，并由其负责督促本公司补足应缴的偿债资金。若本公司未能在前述规定时间结束后的 1 个工作日内补足，债券受托管理人有权督促发行人按协议规定履行应尽义务，并立即通过在相关信息披露平台发布公告的方式督促发行人按期偿付当期应付利息/本息。

#### （二）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障债券持有人的利益。

#### （三）充分发挥债券受托管理人的作用

公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定，聘请一创摩根担任本期债券的债券受托管理人，并与一创摩根订立了债券受托管理协议。在本期债券存续期限内，由一创摩根依照债券受托管理协议的约定代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期

向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十节 债券受托管理人”。

#### （四）制定债券持有人会议规则

公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的债券持有人会议规则，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书“第九节 债券持有人会议”。

#### （五）设立专门的偿付工作小组

公司成立偿付工作小组，自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

#### （六）严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按照《债券受托管理协议》及中国证监会、深交所的有关规定进行重大事项信息披露，严格履行信息披露义务，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债券受托管理人监督，防范偿债风险，保障债券持有人的权益。

#### （七）发行人承诺

根据发行人第五届董事会第七次会议决议及2015年第六次临时股东大会会议决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

4、主要责任人不得调离。

## 五、发行人违约责任

### （一）构成债券违约的情形

根据《债券受托管理协议》，以下事件构成本期债券的违约事件：

- 1、在本期债券到期或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；
- 2、在本期债券付息期、本期债券到期或回购（若适用）时，发行人未能偿付本期债券的到期利息；
- 3、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺（上述违约情形除外）且将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有未偿还本期债券本金总额20%以上的债券持有人书面通知，该违约持续30天仍未得到纠正；
- 4、在本期债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- 5、任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；
- 6、其他对本期债券的按期兑付产生重大不利的情形。

### （二）违约责任及承担方式

如果本期债券的违约事件发生且一直持续30个连续工作日仍未解除，经未偿还本期债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，前述债券持有人或债券受托管理人（须事先书面请求上述债券持有人同意）可以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还本期债券的本金和相应利息，立即到期应付。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施之一，经未偿还本期债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，前述债券持有人或债券受托管理人（须事先书面请求上述债券持有人同



意)可以书面方式通知发行人豁免其违约行为,并取消加速清偿的决定:(1)向债券受托管理人提供保证金,且保证金数额足以支付以下各项金额的总和:(i)债券受托管理人的合理赔偿、费用和开支;(ii)所有迟付的利息;(iii)所有到期应付的本金;(iv)适用法律允许范围内就迟延履行计算的债券本金计算的利息。(2)除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外,所有的违约事件已得到救济或被豁免,并且豁免违约的决定不与任何法律法规或者法院(仲裁机构)的生效裁决相冲突。(3)债券持有人会议同意的其他措施。

如果发生违约事件且一直持续30个连续工作日仍未解除,债券受托管理人可根据经代表未偿还本期债券本金总额二分之一以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议,依法采取包括诉讼、仲裁在内的任何可行的法律救济方式收回未偿还本期债券的本金和利息。

### (三) 公司债券发生违约后的争议解决机制

因上述违约情形及责任承担引起的任何争议应首先通过各方之间的友好协商解决。

如前述违约事件争议于发生之日起30个工作日内未能友好协商解决,债券受托管理人及单独或合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人均有权将该争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会北京总会(“贸仲”)进行仲裁(且提交争议的仲裁机构应为贸仲)。仲裁裁决应是终局的,对各方均有约束力。仲裁应根据申请仲裁时有效的贸仲仲裁规则进行(另有约定除外),且仲裁庭由三位仲裁员组成,提起仲裁的一方或多方应指定一位仲裁员,就仲裁作出答辩的一方或多方应指定一位仲裁员。首席仲裁员应为在国际金融、证券领域具有丰富经验和较高声望的专家,并由双方达成协议后共同选定,或若双方未在第二位仲裁员被指定之日起20个工作日内达成该项协议,则由贸仲主任指定。

债券受托管理人及单独或合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人可依据生效的仲裁裁决,向违约发行人进行主张或向人民法院申请执行,并可根据实际情况决定是否申请强制执行、执行中止及恢复、提出破产清算申请。

## 第六节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

中文名称:	荣盛房地产发展股份有限公司
英文名称:	RiseSun Real Estate Development Co., Ltd.
证券代码:	002146
注册资本:	人民币 190,551.98 万元
实缴资本:	人民币 190,551.98 万元
法定代表人:	耿建明
成立日期:	1996 年 12 月 30 日
住所:	廊坊经济技术开发区祥云道 81 号荣盛发展大厦
邮政编码:	065001
信息披露事务负责人:	陈金海
信息披露事务负责人 联系方式	0316-5909688
传真:	0316-5908565
公司网址:	www.risesun.cn
电子信箱:	dongmichu@risesun.cn
所属行业:	房地产业
经营范围:	房地产开发与经营（一级）
组织机构代码:	23607772-5

### 二、发行人设立、上市及股本变化情况

#### （一）发行人前身的设立及注册资本变更

发行人的前身为成立于 1996 年 12 月 30 日的廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司（以下简称“荣盛房地产”），设立时的注册资本为 600 万元，其中荣盛建设工程有限公司投入 360 万元，占注册资本的 60%；耿建明投入 100 万元，占注册资本的 16.67%；王鸿飞、邹家立各投入 50 万元，分别占注册资本的 8.33%；王德武投入 40 万元，占注册资本的 6.67%。

2000 年 5 月 26 日，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，荣盛房地产的注册资本变更为 2,000 万元。

2001 年 2 月 26 日，全体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，荣盛房地产的注册资本增加为 5,300 万元。

2001 年 3 月 8 日，廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司更名为荣盛房地产开发有限公司。

2002 年 12 月 30 日，部分股东以现金方式增加投入资本 635 万元，荣盛房地产的注册资本增加为 5,935 万元。

## （二）发行人前身整体变更为股份公司及其股本变更

2003 年 1 月 15 日，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《关于同意变更设立荣盛房地产发展股份有限公司的批复》批准，荣盛房地产以其截至 2002 年 12 月 31 日的净资产 11,000 万元为基准，按 1:1 的比例折股，整体变更为发行人，股本总额为 11,000 万股。2003 年 1 月 20 日，河北省工商行政管理局（以下简称“河北省工商局”）向发行人核发了注册号为 1300001002340 的《企业法人营业执照》，注册资本为 11,000 万元。

2004 年 2 月 22 日，发行人召开 2003 年年度股东大会并通过决议，同意各股东以净利润转增股本方式增加投入 5,500 万元，发行人的注册资本增加为 16,500 万元。

2006 年 5 月 13 日，发行人召开 2005 年年度股东大会并通过决议，同意各股东以净利润转增股本方式增加投入 16,500 万元，发行人的注册资本增加为 33,000 万元。

## （三）2007 年首次公开发行股票并上市

2007 年 7 月 13 日，经中国证监会证监发行字[2007]181 号文《关于核准荣盛房地产发展股份有限公司首次公开发行股票的通知》核准，发行人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 1.00 元。2007 年 8 月 8 日，发行人首次公开发行的股份在深圳证券交易所上市交易。首次公开发行完成后，发行人的股本总额由 33,000 万股增加为 40,000 万股。2007 年 9 月 17 日，河北省工商局向发行人核发了注册号为 130000000002350 的《企业法人营业执照》，注册资本为 40,000 万元。

## （四）2008 年资本公积金转增股本

2008年4月18日，发行人召开2007年年度股东大会，审议通过了2007年度分红派息方案，以2007年末发行人股份总数40,000万股为基数，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股并派送1元现金（含税）。本次转增股本完成后，发行人的股本总额由40,000万股增加为80,000万股。2008年6月12日，河北省工商局向发行人核发了变更后的《企业法人营业执照》，注册资本为80,000万元。

#### **（五）2009年非公开发行股票**

2009年8月18日，经中国证监会证监许可[2009]745号文《关于核准荣盛房地产发展股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，发行人以非公开发行股票的方式向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12.50元。本次非公开发行完成后，发行人的股本总额变更为89,600万股。2009年11月5日，河北省工商局向发行人核发了变更后的《企业法人营业执照》，注册资本为89,600万元。

#### **（六）2010年资本公积金转增股本**

2010年4月13日，发行人召开2009年年度股东大会，审议通过了2009年度利润分配方案，以发行人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35,840万股股本。本次转增股本完成后，发行人的股本总额变更为143,360万股。2010年6月12日，发行人申请办理了工商变更登记，注册资本变更为143,360万元。

#### **（七）2011年资本公积金转增股本**

2011年4月8日，发行人召开2010年年度股东大会，审议通过了2010年度利润分配方案，以发行人2010年末总股本143,360万股为基数，每10股送2股红股，同时以资本公积以每10股转增1股的比例，向全体股东转增43,008万股股本。本次转增股本完成后，发行人的股本总额变更为186,368万股。2011年9月6日，发行人申请办理了工商变更登记，注册资本变更为186,368万元。

#### **（八）2011年及之后的股权激励**

根据公司2010年第三次临时股东大会审议通过的《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》以及公司2011年8月16日

第三届董事会第七十五次审议通过《关于公司2009年股票期权激励计划第一个行权期可行权事项的议案》，同意授予65名激励对象841.31万股，64名激励对象第二期共行权811.97万股，公司增加注册资本人民币811.97万元，注册资本变更为人民币187,179.97万元。

根据公司2010年第三次临时股东大会审议通过的《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》以及2012年12月19日第四届董事会第二十七次会议审议通过的《关于公司2009年股票期权激励计划第二个行权期可行权事项的议案》，同意以定向发行公司股票的方式授予全部63名激励对象第二期可行权的股票期权共1,054.31万股，63名激励对象采用自主行权方式行权共计1,054.31万股，公司增加注册资本人民币1,054.31万元，变更后的注册资本人民币188,234.28万元。

根据公司2010年第三次临时股东大会审议通过的《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》以及2013年8月13日公司第四届董事会第四十八次会议审议通过的《关于公司2009年股票期权激励计划第三个行权期可行权事项的议案》，同意授予61名激励对象第三期可行权的股票期权共16,362,910股，58名激励对象采用自主行权方式行权共计1,415.51万股，公司增加股本人民币1,415.51万元，变更后的股本为人民币189,649.79万元。

根据公司2010年第三次临时股东大会审议通过的《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》以及公司第四届董事会第七十七次会议审议通过的《关于公司2009年股票期权激励计划第四个行权期可行权事项的议案》，自2014年8月6日起，公司进入了2009年股权激励计划第四个行权期，52名激励对象可自主行权共15,545,100份股票期权。截至2015年3月31日，随着激励对象行权，公司注册资本增加至人民币1,905,519,803.00元。

### 三、最近三年内实际控制人变化情况

截至2015年3月末，耿建明先生直接持有公司27,700万股，占公司总股本的14.54%，其通过控制荣盛控股持有公司38.35%的股份、通过控制荣盛建设持有公司15.74%的股份，合计控制公司68.63%的股份，为公司的实际控制人。

最近三年内公司实际控制人未发生变化。

#### 四、发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组事项。

#### 五、报告期末前十名股东持股情况

截至2015年3月31日，公司前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数 (股)	质押或冻结情况	
					股份状态	数量 (股)
1	荣盛控股	境内非国有法人	38.35	730,805,028	质押	706,970,000
2	荣盛建设	境内非国有法人	15.74	300,000,067	质押	300,000,000
3	耿建明	境内自然人	14.54	277,000,000	质押	262,000,000
4	邹家立	境内自然人	0.59	11,153,000	质押	8,000,000
5	上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	其他	0.49	9,424,322	-	-
6	新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—018L-FH002 深	其他	0.42	8,000,000	-	-
7	刘山	境内自然人	0.40	7,598,240	质押	7,564,000
8	耿建富	境内自然人	0.30	5,789,378	质押	5,181,778
9	中国工商银行—浦银安盛价值成长股票型证券投资基金	其他	0.27	5,059,653	-	-
10	全国社保基金—零七组合	其他	0.26	4,999,752	-	-
合计			71.36	1,359,829,440	-	

#### 六、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况

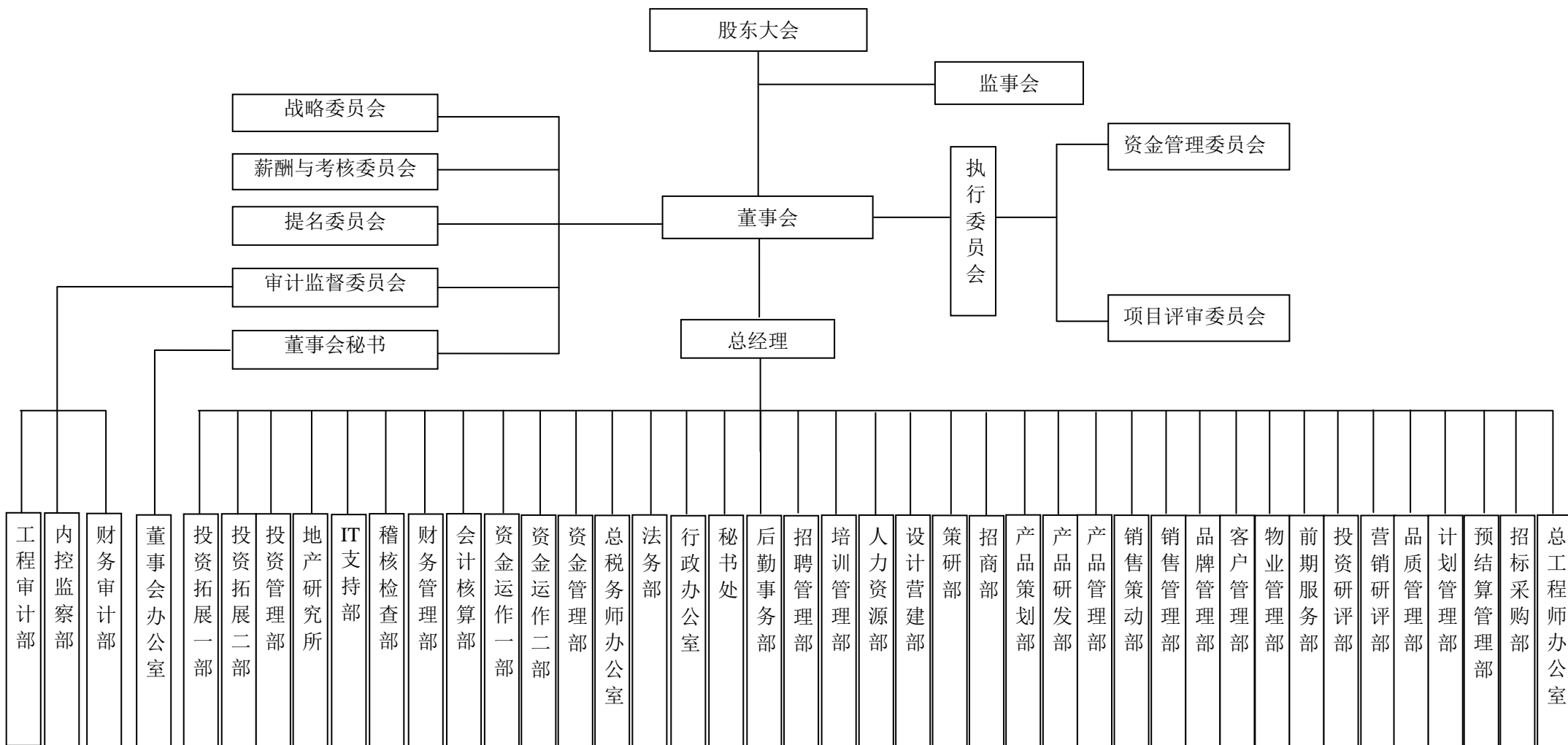
##### (一) 发行人组织结构图

公司建立了健全的法人治理结构，股东大会、董事会、监事会和管理层独立运行，设置了与公司生产经营相适应的职能机构，制定了一系列的制度规定，使法人治理的框架更趋合理和完善，决策机制更加公开、透明、高效，保障了公司的日常运营。

公司最高权力机构是股东大会，实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发

展需要，设立董事会办公室、总工程师办公室、招标采购部、预结算管理部、计划管理部、品质管理部、营销研评部、投资研评部、前期服务部、物业管理部、客户管理部、品牌管理部、销售管理部、销售策动部、产品管理部、产品研发部、产品策划部、招商部、策研部、设计营建部、人力资源部、培训管理部、招聘管理部、后勤事务部、接待办公室、秘书处、行政办公室、法务部、总税务师办公室、资金管理部、资金运作部一部、资金运作部二部、会计核算部、财务管理部、稽核检查部、IT支持部、地产研究所、投资管理部、投资拓展部一部、投资拓展部二部、工程审计部、内控监察部、财务审计部等职能部门。

截至报告期末，公司组织结构图如下图所示：





## (二) 发行人对其他企业的重要权益投资情况

### 1、发行人子公司情况

截至 2014 年末，荣盛发展合并报表范围子公司共 134 家，发行人主要子公司基本情况如下：

序号	子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	南京置业	全资	有限责任公司	南京	10,000.00	100.00	100.00
2	徐州荣盛	全资	有限责任公司	徐州	5,000.00	100.00	100.00
3	河北荣盛	全资	有限责任公司	石家庄	5,000.00	100.00	100.00
4	盛远房产	全资	有限责任公司	廊坊	1,000.00	100.00	100.00
5	荣盛酒店	全资	有限责任公司	廊坊	2,000.00	100.00	100.00
6	蚌埠置业	全资	有限责任公司	蚌埠	5,000.00	100.00	100.00
7	荣盛沈阳	全资	有限责任公司	沈阳	10,000.00	100.00	100.00
8	荣盛实业	全资	有限责任公司	廊坊	20,000.00	100.00	100.00
9	荣盛香港	全资	有限责任公司	香港	21,139.94	100.00	100.00
10	荣盛广东	全资	有限责任公司	湛江	3,000.00	100.00	100.00
11	荣盛中天	控股	有限责任公司	沈阳	145,000.00	73.52	73.52
12	荣盛富翔	控股	有限责任公司	临沂	10,000.00	79.00	79.00
13	常州上元置业	全资	有限责任公司	常州	3,000.00	100.00	100.00
14	唐山荣盛	全资	有限责任公司	唐山	5,000.00	100.00	100.00
15	呼和浩特荣盛	全资	有限责任公司	呼和浩特	3,000.00	100.00	100.00
16	秦皇岛荣盛	全资	有限责任公司	秦皇岛	3,000.00	100.00	100.00
17	泰发基金	控股	股份有限公司	北京	10,000.00	67.67	67.67
18	湖南荣盛	控股	有限责任公司	长沙	10,000.00	82.26	82.26
19	盘锦荣盛	全资	有限责任公司	盘锦	5,000.00	100.00	100.00
20	聊城荣盛	全资	有限责任公司	聊城	10,000.00	100.00	100.00
21	沧州荣盛	全资	有限责任公司	沧州	5,479.00	100.00	100.00
22	廊坊荣丰	全资	有限责任公司	廊坊	5,000.00	100.00	100.00
23	沈阳锦绣天地	全资	有限责任公司	沈阳	2,000.00	100.00	100.00
24	蚌埠伟业	全资	有限责任公司	蚌埠	5,000.00	100.00	100.00
25	南京新探索	全资	有限责任公司	南京	1,000.00	100.00	100.00
26	临沂荣盛	全资	有限责任公司	临沂	5,000.00	100.00	100.00
27	成都荣盛	全资	有限责任公司	成都	5,000.00	100.00	100.00
28	成都伟业	全资	有限责任公司	成都	5,000.00	100.00	100.00
29	沈阳新地标	全资	有限责任公司	沈阳	5,000.00	100.00	100.00
30	蚌埠嘉业	全资	有限责任公司	蚌埠	5,000.00	100.00	100.00
31	荣盛设计	全资	有限责任公司	廊坊	5,000.00	100.00	100.00
32	长沙荣盛	全资	有限责任公司	长沙	3,000.00	100.00	100.00

序号	子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
33	济南铭翰	全资	有限责任公司	济南	3,000.00	100.00	100.00
34	荣盛开发	全资	有限责任公司	廊坊	3,000.00	100.00	100.00
35	成都中林	控股	有限责任公司	成都	12,000.00	64.17	64.17
36	愉景地产	控股	有限责任公司	廊坊	5,703.03	65.00	65.00
37	凯恩置业	控股	有限责任公司	临沂	2,000.00	90.00	90.00
38	神农架荣盛	全资	有限责任公司	神农架	5,000.00	100.00	100.00
39	涿州荣丰	全资	有限责任公司	涿州	5,000.00	100.00	100.00
40	宜兴荣盛	控股	有限责任公司	宜兴	1,000.00	50.00	60.00
41	黄山荣盛	全资	有限责任公司	黄山	3,000.00	100.00	100.00
42	荣恩地产	全资	有限责任公司	济南	1,800.00	100.00	100.00
43	秦皇岛盛泽	全资	有限责任公司	秦皇岛	38,821.00	100.00	100.00
44	香河荣盛	全资	有限责任公司	香河	5,000.00	100.00	100.00
45	霸州荣成	全资	有限责任公司	霸州	5,000.00	100.00	100.00
46	荣凯置业	全资	有限责任公司	徐州	128,850.00	100.00	100.00
47	中晟置业	全资	有限责任公司	南京	24,333.33	100.00	100.00
48	荣盛盛泰	全资	有限责任公司	南京	10,000.00	100.00	100.00
49	盛和地产	控股	有限责任公司	徐州	5,000.00	40.00	60.00
50	沈阳幸福筑家	控股	有限责任公司	沈阳	32,000.00	51.00	51.00
51	常州荣盛筑家	控股	有限责任公司	常州	37,000.00	68.92	68.92
52	聊城荣盛金柱	控股	有限责任公司	聊城	10,000.00	66.00	66.00
53	南京华欧	全资	有限责任公司	南京	5,000.00	100.00	100.00

注：1、发行人持有盛和地产 40%股权，盛和地产 5 人董事会成员中发行人委派 3 人，发行人能够主导盛和地产的相关活动决策，故将其纳入合并范围；

2、发行人持有宜兴荣盛 50.00%股权，宜兴荣盛 5 人董事会成员中发行人委派 3 人，发行人能够主导盛和地产的相关活动决策，故将其纳入合并范围。

发行人纳入合并范围内主要子公司基本情况如下：

#### （1）南京荣盛置业有限公司

南京荣盛置业有限公司成立于 2005 年 12 月 22 日，注册资本 10,000.00 万元，经营范围：房地产开发经营。公司工商注册号 320123000009344，住所六合经济开发区，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 270,706.90 万元，负债总额 229,847.97 万元，所有者权益 40,858.94 万元。2014 年公司营业收入 229,563.37 万元，净利润 30,333.33 万元。其中 2014 年公司营业收入较 2013 年增长 753.74%，净利润同比增

长 1,048.39%，主要系公司 2014 年交房结算的房产大幅增长导致。

#### (2) 荣盛（徐州）房地产开发有限公司

荣盛（徐州）房地产开发有限公司成立于 2006 年 2 月 14 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围：房地产开发经营。公司工商注册号 320300000015995，住所徐州市王陵路 118 号，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 482,379.93 万元，负债总额 408,827.92 万元，所有者权益 73,552.01 万元。2014 年公司营业收入 40,190.44 万元，净利润 1,823.85 万元。2014 年公司上述财务指标较 2013 年无重大变动。

#### (3) 河北荣盛房地产开发有限公司

河北荣盛房地产开发有限公司成立于 2006 年 11 月 17 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围：房地产开发与经营，房屋租赁。公司工商注册号 130100000113451，住所石家庄市桥东区平安大街 169 号，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 263,930.34 万元，负债总额 173,258.22 万元，所有者权益 92,523.41 万元。2014 年公司营业收入 33,851.11 万元，净利润 4,813.31 万元。其中 2014 年公司营业收入较 2013 年下降 46.01%，净利润下降 64.00%，主要系公司完工结算项目较少导致结转收入减少导致。

#### (4) 廊坊开发区盛远房地产开发有限公司

廊坊开发区盛远房地产开发有限公司成立于 2007 年 8 月 21 日，注册资本 1,000.00 万元，经营范围：房地产开发与经营。公司工商注册号 131001000010283，住所廊坊开发区春明道，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 81,274.08 万元，负债总额 70,854.12 万元，所有者权益 10,419.96 万元。2014 年公司营业收入 75,597.95 万元，净利润 10,081.07 万元。2013 年公司实现营业收入 161.44 万元，净利润-187.75 万元；2014 年营业收入较 2013 年大幅增长，净利润由负转正，主要原因系由于公司 2014 年完工结算项目大幅增长导致。

#### (5) 廊坊荣盛酒店经营管理有限公司

廊坊荣盛酒店经营管理有限公司成立于 2008 年 5 月 7 日，注册资本 2,000.00 万

元,经营范围:对酒店进行管理,房屋及设施租赁。公司工商注册号 131001000009759,住所廊坊市广阳区锦绣家园小区 12B 座,为发行人全资子公司。

截至 2014 年末,公司资产总额 8,804.14 万元,负债总额 10,205.73 万元,所有者权益-1,401.59 万元。2014 年公司营业收入 15,421.60 万元,净利润 563.85 万元。2014 年公司上述财务指标较 2013 年未有重大变动,2014 年末所有者权益为负是由于公司及下属单店前期经营亏损较大导致。

#### (6) 荣盛(蚌埠)置业有限公司

荣盛(蚌埠)置业有限公司成立于 2009 年 2 月 27 日,注册资本 5,000.00 万元,经营范围:房地产开发与经营。公司工商注册号 340313000008199,住所安徽省蚌埠市航华路 378 号,为发行人全资子公司。

截至 2014 年末,公司资产总额 493,460.65 万元,负债总额 406,258.65 万元,所有者权益 87,202.00 万元。2014 年公司营业收入 76,815.26 万元,净利润 10,949.89 万元。2014 年公司营业收入较 2013 年下降 51.13%,净利润下降 64.13%,主要系公司 2014 年达到完工结算条件的项目下降导致。

#### (7) 沈阳荣盛房地产开发有限公司

沈阳荣盛房地产开发有限公司成立于 2009 年 6 月 2 日,注册资本 10,000.00 万元,经营范围:房地产开发,商品房销售。公司工商注册号 210137000007226(1-1),住所沈阳市沈北新区梅江北街 18 号,为发行人全资子公司。

截至 2014 年末,公司资产总额 348,357.42 万元,负债总额 252,930.28 万元,所有者权益 95,427.14 万元。2014 年公司营业收入 140,892.93 万元,净利润 9,549.06 万元。2014 年公司营业收入较 2013 年下降 31.61%,净利润下降 68.24%,主要原因系公司 2014 年达到完工结算条件的项目减少导致。

#### (8) 香河万利通实业有限公司

香河万利通实业有限公司成立于 2009 年 5 月 27 日,注册资本 20,000.00 万元,经营范围:园林绿化工程设计、施工;室内外装饰装修工程设计、施工;门窗、幕墙的安装。公司工商注册号 131001000011911,住所香河现代产业园和园路 2 号,为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 414,230.19 万元，负债总额 307,402.93 万元，所有者权益 106,827.25 万元。2014 年公司营业收入 114,952.64 万元，净利润 26,909.58 万元。2014 年公司上述财务指标较 2013 年末未有重大变动。

#### (9) 荣盛房地产发展（香港）有限公司

荣盛房地产发展（香港）有限公司成立于 2009 年 8 月 12 日，注册资本 21,139.94 万元，经营范围：房地产开发与经营。公司注册证书号 No.1361519，住所 RM 1708 NAN FUNG TOWER 173 DES VOEUX ROAD CENTRAL HK，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 99,568.74 万元，负债总额 95,548.33 万元，所有者权益 4,020.42 万元。2014 年公司营业收入 0.00 万元，净利润-4,537.63 万元。2014 年末公司资产总额较 2013 年末增长 161.25%，负债总额增长 184.25%，主要系公司短期借款增加导致。净利润为负是由于公司目前主要业务为对境内项目投资，尚未取得营业收入，2014 年度主要费用为境外借款利息支出。

#### (10) 荣盛广东房地产开发有限公司

荣盛广东房地产开发有限公司成立于 2009 年 11 月 11 日，注册资本 3,000.00 万元，经营范围：房地产开发与经营。公司工商注册号 440800000041083，住所湛江市麻章区政通东路麻章区政府旧办公楼 504 房，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 428,208.82 万元，负债总额 386,514.11 万元，所有者权益 41,694.70 万元。2014 年公司营业收入 66,837.06 万元，净利润 6,816.65 万元。2014 年营业收入较 2013 年下降 45.88%，净利润下降 70.21%，主要原因系公司 2014 年达到完工结算条件的项目减少导致。

#### (11) 沈阳荣盛中天房地产开发有限公司

沈阳荣盛中天房地产开发有限公司成立于 2009 年 12 月 15 日，注册资本：14,500.00 万元，经营范围：普通住宅开发。公司工商注册号 210100402005358，住所沈阳市浑南新区三义街六号一座 23 层 04 号，为发行人控股子公司，发行人持股比例为 73.52%。

截至 2014 年末，公司资产总额 341,692.54 万元，负债总额 176,321.00 万元，所有者权益 165,371.54 万元。2014 年公司营业收入 55,279.19 万元，净利润 7,054.00 万元。2014 年公司营业收入较 2013 年下降 26.45%，净利润下降 38.70%，主要原

因系公司 2014 年达到竣工结算条件的房产有所下降导致。

#### (12) 山东荣盛富翔地产开发有限公司

山东荣盛富翔地产开发有限公司成立于 2009 年 12 月 18 日,注册资本 10,000.00 万元,经营范围:房地产开发与经营;物业管理;房屋租赁;建筑材料销售。公司工商注册号 371300200015782,住所河东区九曲瑞华金都 6 楼 601 室,为发行人控股子公司,截至 2014 年末发行人持有其 79.00%股权。

截至 2014 年末,公司资产总额 196,439.80 万元,负债总额 146,511.43 万元,所有者权益 49,928.37 万元。2014 年公司营业收入 154,259.04 万元,净利润 28,644.35 万元。由于 2014 年达到竣工结算条件的房产增加,2014 年公司营业收入较 2013 年增长 54.76%,净利润增长 127.11%。2014 年公司净利润的增加有效增厚了所有者权益,导致 2014 年末公司所有者权益较 2013 年末增长 122.11%。

#### (13) 常州上元置业有限公司

常州上元置业有限公司成立于 2010 年 2 月 10 日,注册资本 3,000.00 万元,经营范围:房地产开发经营;物业服务。公司工商注册号 320407000131298,住所常州市新北区科技创业中心 C 座 2 层,为发行人全资子公司。

截至 2014 年末,公司资产总额 227,031.83 万元,负债总额 175,133.01 万元,所有者权益 51,898.82 万元。2014 年公司营业收入 22,979.96 万元,净利润-800.83 万元。2014 年公司营业收入较 2013 年增长 109.31%,主要系 2014 年交房结转项目增加导致;2014 年净利润为负,主要是项目毛利率较低,管理费用和销售费用较多导致。

#### (14) 唐山荣盛房地产开发有限公司

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 5,000.00 万元,经营范围:房地产开发经营;酒店投资、经营与管理;房屋及设备租赁;房地产信息咨询。公司工商注册号 130282000014146,住所唐山市丰南区胥新街 220 号,为发行人全资子公司。

截至 2014 年末,公司资产总额 573,354.59 万元,负债总额 553,093.91 万元,所有者权益 20,260.69 万元。2014 年公司营业收入 51,655.25 万元,净利润-489.20 万元。2014 年公司上述财务指标较 2013 年未有重大变动。

### （15）呼和浩特市荣盛房地产开发有限公司

呼和浩特市荣盛房地产开发有限公司成立于 2010 年 4 月 26 日，注册资本 3,000.00 万元，经营范围：房地产开发经营。公司工商注册号 150104000017335，住所内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区昭君路 22 号，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 75,430.00 万元，负债总额 67,378.97 万元，所有者权益 8,051.03 万元。2014 年公司营业收入 42,036.70 万元，净利润 7,540.32 万元。2013 年公司营业收入 0 元，净利润-1,073.65 万元，2014 年公司营业收入和净利润较 2013 年增长较多，是由于 2013 年呼和浩特楠湖郦舍项目处于建设期，未交房结算，因此无收入结转导致；而 2014 年上述房地产项目部分小区已经交房结算。

### （16）秦皇岛荣盛房地产开发有限公司

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 3,000.00 万元，经营范围：房地产开发、销售；房屋租赁。公司工商注册号 130304000006121，住所秦皇岛北戴河新区东河南大庄村（宏都休息度假村 4 栋 16 号），为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 90,561.62 万元，负债总额 90,811.08 万元，所有者权益-249.45 万元。2014 年公司营业收入 63.80 万元，净利润-1,265.73 万元。2014 年末公司资产总额较 2013 年末增长 192.46%，负债总额增长 203.22%，主要系应付往来款增加导致；公司 2013 营业收入为 0.00 万元，2014 年营业收入较低，净利润均为负，主要系项目无交房结算导致。

### （17）荣盛泰发（北京）投资基金管理股份有限公司

荣盛泰发（北京）投资基金管理股份有限公司成立于 2010 年 9 月 14 日，注册资本 10,000.00 万元，经营范围：非证券业务的投资管理、咨询。公司工商注册号 110000013235917，住所北京市平谷区林荫北街 13 号信息大厦 802 室，为发行人控股子公司，截至 2014 年末发行人持有其 67.67% 股权。

截至 2014 年末，公司资产总额 68,938.09 万元，负债总额 33,131.27 万元，所有者权益 35,806.82 万元。2014 年公司营业收入 10,167.00 万元，净利润 4,390.51 万元。2014 年末公司资产总额较 2013 年末增长 681.62%，主要系公司股本规模增加导致。

### (18) 湖南荣盛房地产开发有限公司

湖南荣盛房地产开发有限公司成立于2010年11月8日，注册资本为10,000.00万元，经营范围：房地产开发经营。公司工商注册号430000000081361，住所长沙市高新区麓谷大道662号软件中心大楼，为发行人控股子公司，截至2014年末发行人持有其82.26%股权。

截至2014年末，公司资产总额229,322.30万元，负债总额219,418.28万元，所有者权益9,904.02万元。2014年公司营业收入25,341.78万元，净利润1,386.82万元。2013年公司营业收入0.85万元，净利润-1,469.67万元，2014年公司营业收入大幅增长，净利润为正，主要系2014年项目交房结算增长较快导致。

### (19) 盘锦荣盛房地产开发有限公司

盘锦荣盛房地产开发有限公司成立于2011年3月4日，注册资本5,000.00万元，经营范围：房地产开发；房屋销售。公司工商注册号211100003062716，住所盘锦市兴隆台区惠宾大街116号，为发行人全资子公司。

截至2014年末，公司资产总额127,029.54万元，负债总额124,432.60万元，所有者权益2,596.94万元。2014年公司营业收入17,880.69万元，净利润-935.12万元。2014年公司营业收入较2013年下降28.27%，净利润为负，主要系公司达到交房结算条件的房产减少导致。

### (20) 聊城荣盛房地产开发有限公司

聊城荣盛房地产开发有限公司成立于2011年8月8日，注册资本10,000.00万元，经营范围：房地产开发经营；酒店管理。公司工商注册号371500200018886，住所聊城市建设东路阿尔卡迪亚小区，为发行人全资子公司。

截至2014年末，公司资产总额254,253.35万元，负债总额223,985.83万元，所有者权益30,267.52万元。2014年公司营业收入135,891.59万元，净利润15,938.48万元。2014年公司营业收入较2013年增长850.86%，净利润增长1,418.36%，主要系公司2014年达到完工结算条件的房产大幅增加导致。

### (21) 沧州荣盛房地产开发有限公司

沧州荣盛房地产开发有限公司成立于2011年8月31日，注册资本5,479.00万



元，经营范围：房地产开发经营；酒店管理。公司工商注册号 130900000010948，住所沧州市运河区黄河西路 33 号，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 267,117.54 万元，负债总额 235,484.65 万元，所有者权益 31,632.89 万元。2014 年公司营业收入 136,904.11 万元，净利润 18,399.89 万元。2014 年公司营业收入较 2013 年增长 167.77%，净利润同比增长 113.44%，主要系 2014 年项目交房结转较多导致。

#### (22) 廊坊市荣丰房地产开发有限公司

廊坊市荣丰房地产开发有限公司成立于 2011 年 9 月 13 日，注册资本为 5,000.00 万元，经营范围：房地产开发，销售。公司工商注册号 13000000027198，住所廊坊市广阳区锦绣家园 12B 座（三层），为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 6,893.07 万元，负债总额 1,899.62 万元，所有者权益 4,993.45 万元。2014 年公司营业收入 0.00 万元，净利润 0.05 万元。2013 年与 2014 年公司均未实现营业收入，系实施的地产项目尚未进入交房结算阶段。

#### (23) 沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司

沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司成立于 2012 年 5 月 8 日，注册资本 2,000.00 万元，经营范围：房地产开发；商品房销售；自有房屋出租。公司工商注册号 210131000030325，住所沈阳经济技术开发区花海路 36 号，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 163,461.02 万元，负债总额 155,086.41 万元，所有者权益 8,374.61 万元。2014 年公司营业收入 40,216.16 万元，净利润 3,041.72 万元。2014 年公司上述财务指标较 2013 年未有重大变动。

#### (24) 蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司

蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司成立于 2012 年 9 月 13 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围：房地产开发；房地产销售；房屋出租。公司工商注册号 340392000007498，住所安徽省蚌埠市朝阳路 1099 号，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 187,651.81 万元，负债总额 165,228.84 万元，所有者权益 22,422.97 万元。2014 年公司营业收入 80,833.65 万元，净利润 17,812.30 万元。2013 年公司营业收入 0.00 元，净利润-378.39 万元，2014 年公司营业收入和

净利润有较大增长，主要系公司成立后开发的项目自 2014 年起开始进入交房结算阶段。

#### (25) 南京新探索置业顾问有限公司

南京新探索置业顾问有限公司成立于 2012 年 10 月 12 日，注册资本 1,000.00 万元，经营范围：商品房销售代理，房地产营销策划，房产中介。公司工商注册号 320123000252456，住所南京六合经济开发区，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 22,141.26 万元，负债总额 64.80 万元，所有者权益 22,076.46 万元。2014 年公司营业收入 19,270.15 万元，净利润 12,171.54 万元。2014 年末公司资产总额较 2013 年末增长 173.32%，所有者权益增长 122.88%，主要系公司 2014 年净利润增加导致；2014 年公司营业收入同比增长 83.67%，净利润增长 36.67%，主要系 2014 年销售代理及策划收入增长较多导致。

#### (26) 临沂荣盛房地产开发有限公司

临沂荣盛房地产开发有限公司成立于 2012 年 12 月 13 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围：房地产开发与销售；物业管理。公司工商注册号 371300200045835-1，住所临沂市兰山区南坊街道武汉路与大青山汇出东和商务大厦 1911 房间，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 264,544.07 万元，负债总额 253,834.12 万元，所有者权益 10,709.95 万元。2014 年公司营业收入 44,986.00 万元，净利润 6,548.71 万元。2014 年末公司资产总额较 2013 年末增长 129.24%，主要系银行长期贷款增加较多导致；2014 年末所有者权益同比增长 395.55%，主要系公司 2014 年净利润较多导致。2013 年公司营业收入 0.00 元，净利润-840.10 万元，2014 年公司营业收入和净利润有较大增长，主要系公司成立后开发的项目自 2014 年起开始进入交房结算阶段。

#### (27) 成都荣盛房地产开发有限公司

成都荣盛房地产开发有限公司成立于 2013 年 1 月 22 日，注册资本 5,000.00 万元，营业范围：房地产开发与经营，房屋租赁。公司工商注册号 510105000314420，住所成都市青羊区苏坡中路 63-113 号商业 A 区二层，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 54,155.22 万元，负债总额 42,519.57 万元，所

所有者权益 11,635.64 万元。2014 年公司营业收入 70,129.17 万元，净利润 7,599.14 万元。2014 年末公司资产总额较 2013 年末下降 53.95%，负债总额同比下降 62.56%，主要系预收账款减少较多导致。2013 年公司营业收入 0.00 元，净利润-963.5 万元，2014 年公司营业收入和净利润有较大增长，主要系公司成立后开发的项目自 2014 年起开始进入交房结算阶段。

#### (28) 成都荣盛伟业房地产开发有限公司

成都荣盛伟业房地产开发有限公司成立于 2013 年 1 月 5 日，注册资本 5,000.00 万元，营业范围：房地产开发与经营，房屋租赁。公司工商注册号 510108000210464，住所成都成华区万科北街 18 号 6 栋 1 单元 3 层 1 号，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 186,771.31 万元，负债总额 180,897.91 万元，所有者权益 5,873.40 万元。2014 年公司营业收入 45,990.17 万元，净利润 2,926.30 万元。2013 年公司营业收入 0.00 元，净利润-2,052.91 万元，2014 年公司营业收入和净利润有较大增长，主要系公司成立后开发的项目自 2014 年起开始进入交房结算阶段。

#### (29) 沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司

沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司成立于 2013 年 7 月 2 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围：房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁。公司工商注册号 210100000088637，住所沈阳市皇姑区陵东街 135 号（305、307 室），为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 316,200.36 万元，负债总额 311,512.65 万元，所有者权益 4,687.71 万元。2014 年公司营业收入 0.00 万元，净利润-156.06 万元。公司 2014 年末资产总额较 2013 年末增长 68.07%，负债总额增长 69.95%，主要系项目预收账款及应付往来款增加导致。2013 年与 2014 年公司均未实现营业收入，系实施的地产项目尚未进入交房结算阶段。

#### (30) 蚌埠荣盛嘉业房地产开发有限公司

蚌埠荣盛嘉业房地产开发有限公司成立于 2013 年 8 月 28 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围：房地产开发；房地产销售；房屋出租。公司工商注册号 340300000108345，住所安徽省蚌埠市长盛路 388 号，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 85,053.44 万元，负债总额 80,116.99 万元，所有者权益 4,936.46 万元。2014 年公司营业收入 0.00 万元，净利润-62.39 万元。2014 年末资产总额较 2013 年末增长 153.39%，负债总额同比增长 280.45%，主要系应付往来款增加导致。2013 年与 2014 年公司均未实现营业收入，系项目处于前期开发建设阶段，尚无收入结转导致。

### （31）荣盛建筑设计有限公司

荣盛建筑设计有限公司成立于 1998 年 11 月 26 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围：设计、施工。公司工商注册号 131001000002363，住所廊坊市香河现代产业园和园路 2 号，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 15,909.08 万元，负债总额 997.28 万元，所有者权益 14,911.80 万元。2014 年公司营业收入 14,551.96 万元，净利润 5,444.17 万元。2014 年公司营业收入较 2013 年增长 34.05%，主要系 2014 年公司承接的设计业务增加导致。

### （32）长沙荣盛置业有限公司

长沙荣盛置业有限公司成立于 2005 年 8 月 15 日，注册资本为 3,000.00 万元，经营范围：房地产开发经营。公司工商注册号 430181000006613，住所湖南省浏阳市花炮大道 239 号，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 26,073.39 万元，负债总额 7,816.41 万元，所有者权益 18,256.98 万元。2014 年公司营业收入 10,477.74 万元，净利润 1,963.67 万元。2014 年公司营业收入较 2013 年下降 56.90%，净利润下降 60.87%，主要系 2014 年公司项目交房结转较少导致。

### （33）济南铭翰房地产开发有限责任公司

济南铭翰房地产开发有限责任公司成立于 2009 年 5 月 18 日，注册资本 3,000.00 万元，经营范围：房地产开发、销售，园林绿化设计、施工，建材高新技术咨询、服务，开办市场。公司工商注册号 370100200138020，住所济南市市中区经四路 288 号恒昌大厦 1209 室，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 533,352.97 万元，负债总额 448,691.68 万元，所有者权益 84,661.28 万元。2014 年公司营业收入 247,374.09 万元，净利润

56,115.84 万元。2014 年公司营业收入较 2013 年增长 58.03%，净利润增长 163.54%，主要系 2014 年项目交房结转较多。

#### (34) 廊坊开发区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成立于 2009 年 9 月 4 日，注册资本 3,000.00 万元，经营范围：房地产开发与经营，企业管理服务；为会议，展览，商务活动提供相关服务，酒店投资、经营与管理。公司工商注册号 130001000012146，住所廊坊市开发区华祥路 98 号，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 201,148.95 万元，负债总额 119,183.53 万元，所有者权益 81,965.42 万元。2014 年公司营业收入 30,339.11 万元，净利润 4,344.76 万元。2014 年公司营业收入较 2013 年下降 58.18%，净利润下降 53.12%，主要系 2014 年公司交房结转的房产降低较多导致。

#### (35) 成都中林荣盛置业有限公司

成都中林荣盛置业有限公司成立于 2010 年 4 月 27 日，注册资本 12,000.00 万元，经营范围：房地产开发经营。公司工商注册号 510109000121905，住所成都高新区肖家河中街 43 号，为发行人控股子公司，截至 2014 年末发行人持有其 64.17% 股权。

截至 2014 年末，公司资产总额 52,458.73 万元，负债总额 16,708.69 万元，所有者权益 35,750.05 万元。2014 年公司营业收入 1,859.61 万元，净利润-4,488.61 万元。由于公司项目尾房销售，收入结转较少，因此 2014 年净利润为负值。

#### (36) 廊坊愉景房地产开发有限公司

廊坊愉景房地产开发有限公司成立于 2005 年 3 月 25 日，注册资本 5,703.025 万元，经营范围：房地产开发经营。公司工商注册号 131000400002989，住所廊坊市广阳区新开路 239 号荣盛地产大厦 4 层 401 室，为发行人控股子公司，截至 2014 年末发行人持有其 65.00% 股权。

截至 2014 年末，公司资产总额 107,825.24 万元，负债总额 63,386.43 万元，所有者权益 44,438.81 万元。2014 年公司营业收入 65,962.37 万元，净利润 28,113.69 万元。2014 年末资产总额较 2013 年末增长 119.16%，主要系预售账款增加及 2014 年实现净利润较多导致。2013 年，因没有项目达到交房结转条件，营业收入为 0.00 万元，净利润为负；因 2014 年达到交房结转条件的房产较多，公司营业收入和净利

润大幅增长。

#### (37) 临沂凯恩置业有限公司

临沂凯恩置业有限公司成立于 2010 年 11 月 22 日，注册资本 2,000.00 万元，经营范围：房地产开发与销售，房屋租赁，物业管理。公司工商注册号 371300000001537-1，住所临沂市兰山区蒙山大道与育才路交汇处北 100 米路西，为发行人控股子公司，截至 2014 年末发行人持有其 90.00% 股权。

截至 2014 年末，公司资产总额 67,174.40 万元，负债总额 65,000.99 万元，所有者权益 2,173.41 万元。2014 年末资产总额较 2013 年末增长 327.26%，负债总额同比增长 390.84%，主要系 2014 年公司预售账款增加较多导致。2014 年公司营业收入 0.00 万元，净利润-305.87 万元。由于处于项目前期建设阶段，尚未交房，2014 年公司无收入结转导致净利润为负。

#### (38) 神农架林区荣盛旅游开发有限公司

神农架林区荣盛旅游开发有限公司成立于 2014 年 3 月 21 日，注册资本为 5,000.00 万元，经营范围：房地产开发，酒店投资，旅游产品开发。公司工商注册号 429021000009418，住所湖北省神农架林区木鱼镇龙降坪，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 5,752.87 万元，负债总额 924.17 万元，所有者权益 4,828.71 万元。2014 年公司营业收入 0.00 万元，净利润-167.98 万元。公司 2014 年度新成立，项目目前处于前期建设阶段，因此净利润为负。

#### (39) 涿州荣丰房地产开发有限公司

涿州荣丰房地产开发有限公司成立于 2014 年 3 月 7 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围：房地产开发与销售。公司工商注册号 130681060123556，住所河北省保定市涿州市清凉寺办事处西辛庄村，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 4,990.99 万元，负债总额 0.00 万元，所有者权益 4,990.99 万元。2014 年公司营业收入 0.00 万元，净利润-9.01 万元。公司 2014 年新成立，只有前期运营费用发生，因此净利润为负。

#### (40) 宜兴城东文化旅游投资开发有限公司

宜兴城东文化旅游投资开发有限公司成立于 2014 年 4 月 9 日，注册资本 1,000.00

万元，经营范围：文化旅游项目的投资，房地产的开发、经营；文化体育、酒店会所等配套设施的建造、施工；物业管理服务。公司工商注册号 320282000353808，住所江苏省无锡市宜兴市宜城街道沧浦村梅林，为发行人控股子公司，截至 2014 年末发行人持有其 50.00%股权。

截至 2014 年末，公司资产总额 30,425.75 万元，负债总额 29,863.96 万元，所有者权益 561.78 万元。2014 年公司营业收入 0.00 万元，净利润-438.22 万元。公司项目目前处于前期建设阶段，导致净利润为负。

#### （41）黄山荣盛房地产开发有限公司

黄山荣盛房地产开发有限公司成立于 2008 年 1 月 10 日，注册资本 3,000.00 万元，经营范围：房地产开发经营。公司工商注册号 341003000001669，住所安徽省黄山市黄山区太平湖风景区，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 41,926.39 万元，负债总额 32,903.29 万元，所有者权益 9,023.10 万元。2014 年公司营业收入 0.00 元，净利润-708.22 万元。该公司为 2014 年发行人新收购公司，项目处于开发建设阶段，尚未交房结算，无收入结转，导致净利润为负。

#### （42）济南荣恩房地产开发有限公司

济南荣恩房地产开发有限公司成立于 2014 年 1 月 28 日，注册资本 1,800.00 万元，经营范围：房地产开发经营，物业管理，房屋租赁。公司工商注册号 370112200118491，住所济南市历下区北园路 43 号 310 室，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 113,467.75 万元，负债总额 112,284.52 万元，所有者权益 1,183.23 万元。2014 年公司营业收入 0.00 万元，净利润-217.24 万元。公司项目处于开发建设阶段，无收入结转，导致净利润为负。

#### （43）秦皇岛盛泽房地产开发有限公司

秦皇岛盛泽房地产开发有限公司成立于 2013 年 12 月 20 日，注册资本 38,821.00 万元，经营范围：房地产开发与销售，房屋租赁、房地产经纪服务，物业管理。公司工商注册号 130392000000195，住所秦皇岛北戴河新区南戴河二小区，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 84,601.85 万元，负债总额 45,862.53 万元，所

所有者权益 38,739.31 万元。2014 年公司营业收入 40.00 万元，净利润-81.69 万元。公司项目处于开发建设阶段，导致净利润为负。

#### (44) 荣盛（香河）房地产开发有限公司

荣盛（香河）房地产开发有限公司成立于 2014 年 8 月 5 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围：房地产开发与经营。公司工商注册号 131024000017008，住所香河县蒋辛屯镇大香线东侧和园路北侧，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 3,002.49 万元，负债总额 0.00 万元，所有者权益 3,002.49 万元。2014 年公司营业收入 0.00 万元，净利润 2.49 万元，公司项目处于开发建设阶段，无收入结转，导致净利润为负。

#### (45) 霸州市荣成房地产开发有限公司

霸州市荣成房地产开发有限公司成立于 2014 年 6 月 4 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围：房地产开发及销售。公司工商注册号 131081000035071，住所河北省廊坊市霸州市开发区北环路南侧，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 4,997.51 万元，负债总额 0.00 万元，所有者权益 4,997.51 万元。2014 年公司营业收入 0.00 万元，净利润-2.49 万元。公司项目处于开发建设阶段，没有收入结转，导致净利润为负。

#### (46) 徐州荣凯置业有限公司

徐州荣凯置业有限公司成立于 2014 年 11 月 11 日，注册资本 128,850.00 万元，经营范围：房地产开发经营。公司工商注册号 320300400018088，住所徐州市泉山区城南大道西侧维天大厦 518 室，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 71,143.49 万元，负债总额 3,972.72 万元，所有者权益 67,170.77 万元。2014 年公司营业收入 0.00 万元，净利润 320.75 万元。公司项目处于开发建设阶段，没有收入结转；公司财务费用为负，故净利润为正。

#### (47) 南京中晟置业有限公司

南京中晟置业有限公司成立于 2010 年 1 月 18 日，注册资本 24,333.33 万元，经营范围：房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁；停车场（库）和会所等其他相关配套设施的开发、销售、租赁；物业管理及其他配套服务。公司工商注册号



320123000173184，住所南京市沿江工业开发区健民路 323 号天璇苑 09 幢 315 室，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 46,807.69 万元，负债总额 8,751.71 万元，所有者权益 38,055.97 万元。2014 年公司营业收入 49,118.98 万元，净利润 8,821.16 万元。2014 年末公司资产总额较 2013 年末下降 39.21%，负债总额同比下降 80.29%，主要系房屋预售款大幅下降导致。

#### （48）南京荣盛盛泰置业有限公司

南京荣盛盛泰置业有限公司成立于 2012 年 12 月 21 日，注册资本 10,000.00 万元，经营范围：房地产开发经营。公司工商注册号 320123000256757，住所南京市六合区葛唐街道工农社区宁六路 359 号 A 楼 210 室，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 51,258.87 万元，负债总额 23,629.02 万元，所有者权益 27,629.84 万元。2014 年公司营业收入 111,157.42 万元，净利润 18,239.84 万元。2014 年末公司资产总额较 2013 年末下降 55.46%，负债总额同比下降 77.65%，主要系房屋预售款大幅下降导致。2013 年公司营业收入 0.00 万元，净利润-609.09 万元，2014 年营业收入大幅增长，净利润由负为正，主要系 2014 年达到交房结转条件的房产较多。

#### （49）徐州市盛和房地产开发有限公司

徐州市盛和房地产开发有限公司成立于 2010 年 8 月 13 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围：房地产开发、销售。公司工商注册号 320300000240902，住所徐州市王陵路 118 号余窑社区办公楼 301 室，为发行人控股子公司，截至 2014 年末发行人持有其 40.00%股权。

截至 2014 年末，公司资产总额 106,387.57 万元，负债总额 39,492.91 万元，所有者权益 66,894.66 万元。2014 年公司营业收入 0.00 万元，净利润-1,114.10 万元。2014 年公司项目没有收入结转，导致净利润为负。

#### （50）沈阳幸福筑家房地产开发有限公司

沈阳幸福筑家房地产开发有限公司成立于 2009 年 12 月 10 日，注册资本 32,000.00 万元，经营范围：房地产开发及自有房屋的出售和出租。公司工商注册号 210100404001181，住所沈阳市沈北新区辉山街道蒲河社区，为发行人控股子公司，

截至 2014 年末发行人持有其 51.00% 股权。

截至 2014 年末，公司资产总额 64,717.49 万元，负债总额 25,763.52 万元，所有者权益 38,953.97 万元。2014 年公司营业收入 23,558.80 万元，净利润 2,409.44 万元。2014 年公司上述财务指标较 2013 年末未有重大变动。

#### （51）常州荣盛筑家房地产开发有限公司

常州荣盛筑家房地产开发有限公司成立于 2012 年 9 月 14 日，注册资本 37,000.00 万元，经营范围：从事常州市劳动东路南侧、凤凰路西侧地块的普通房地产开发、出租、出售；物业管理服务。公司工商注册号 320400000044855，住所常州市天宁区中吴大道 700 号，为发行人控股子公司，截至 2014 年末发行人持有其 68.92% 股权。

截至 2014 年末，公司资产总额 89,665.74 万元，负债总额 54,422.21 万元，所有者权益 35,243.52 万元。2014 年公司营业收入 0.00 万元，净利润-1,008.94 万元。2014 年公司项目没有收入结转，导致净利润为负。

#### （52）聊城荣盛金柱房地产开发有限公司

聊城荣盛金柱房地产开发有限公司成立于 2013 年 11 月 4 日，注册资本 10,000.00 万元，经营范围：房地产开发经营；物业管理服务；房屋租赁服务；家政服务。公司工商注册号 371500000002913，住所聊城市东昌东南路柳园南路东新东方 A 座 15 层 1505 室，为发行人控股子公司，截至 2014 年末发行人持有其 66.00% 股权。

截至 2014 年末，公司资产总额 27,955.59 万元，负债总额 18,059.09 万元，所有者权益 9,896.50 万元。2014 年公司营业收入 0.00 万元，净利润-91.45 万元。2014 年公司项目没有收入结转，导致净利润为负。

#### （53）南京华欧舜都置业有限公司

南京华欧舜都置业有限公司成立于 2002 年 8 月 30 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围：房地产开发经营；卷烟、雪茄烟零售，住宿，公共浴室（足浴），茶座，游泳场（馆），酒吧，歌舞娱乐，理发服务，美容服务，提供餐饮服务；商品房销售代理；自有房屋租赁；物业管理服务；环保设备生产、销售；酒店管理；棋牌服务；汽车租赁。公司工商注册号 320100400032248，住所南京市六合经济开发区，为发行人全资子公司。

截至 2014 年末，公司资产总额 536,285.56 万元，负债总额 432,486.20 万元，所有者权益 103,799.36 万元。2014 年公司营业收入 243,621.23 万元，净利润 57,053.62 万元。2014 年公司上述财务指标较 2013 年无重大变动。

## 2、对发行人有重要影响参股公司、合营企业和联营企业

截至 2014 年末，公司无合营企业，联营企业共 3 家，具体情况如下：

单位：万元

被投资单位名称	企业类型	注册地	营业范围	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)
中林所西南林权交易中心有限公司	有限责任公司	成都	林权交易；活立木交易；林业企业投融资咨询服务；森林碳汇交易；林权托管服务；林权交易咨询、培训	5,000	20.00	20.00
廊坊市祥瑞投资有限公司	有限责任公司	廊坊	以自有资金对商业、房地产业、制造业、餐饮业、运输业、农业、城市及工业园区基础建设的投资	3,000	20.82	20.82
信易成（北京）房地产经纪有限公司	有限责任公司	北京	从事房地产经纪业务；技术咨询、技术开发、技术推广；会议服务；承办展览展示；经济贸易咨询	500	48.00	48.00

联营企业对公司产生的收入贡献占比较低，资产占比较低，对发行人经营不构成重要影响。

## 七、控股股东及实际控制人基本情况

截至 2015 年 3 月末，公司主要股东为荣盛控股股份有限公司、荣盛建设工程有限公司和耿建明，持股比例分别为 38.35%、15.74%和 14.54%。

### （一）发行人控股股东

公司名称：荣盛控股股份有限公司

住所：河北省廊坊开发区春明道北侧

注册资本（实收资本）：32,200 万元人民币

法定代表人：杨小青

成立日期：2002 年 7 月 31 日

公司类型：股份有限公司（非上市）

工商注册号：130000000010840

经营范围：对建筑业、工程设计业、房地产业、建材制造业、金属制造业、卫生业、金融、保险业、采矿业的投资

荣盛控股成立于 2002 年 7 月 13 日，成立时公司注册资本 15,000.00 万元，由法人股东廊坊开发区盛信天地投资有限公司和 83 个自然人出资设立，并取得企业法人营业执照。经历次增资及股权转让，截至 2014 年末，公司注册资本为 32,200.00 万元，股东人数为 103 人，股权结构如下：

序号	出资人	出资额（元）	持股比例
1	耿建明	192,159,853.00	59.677%
2	杨小青	30,125,155.00	9.356%
3	耿建富	16,077,810.00	4.993%
4	邹家立	15,730,000.00	4.885%
5	其他 99 人	67,907,182.00	21.089%

截至 2014 年末，荣盛控股合并报表口径下资产总额 7,902,459.78 万元，负债总额 6,289,680.51 万元，所有者权益 1,612,779.27 万元。2014 年荣盛控股实现营业收入 2,463,268.45 万元，净利润 345,721.96 万元（上述数据经石家庄大华会计师事务所审计）。

报告期内，荣盛控股信用记录良好，借款能够按期还本付息，未有延迟支付本金和利息的情况。

## （二）发行人实际控制人

截至 2015 年 3 月末，耿建明先生持有荣盛发展 14.54% 股份，其通过控制荣盛控股持有荣盛发展 38.35% 的股份、通过控制荣盛建设持有荣盛发展 15.74% 的股份，合计控制公司 68.63% 的股份，为公司的实际控制人。

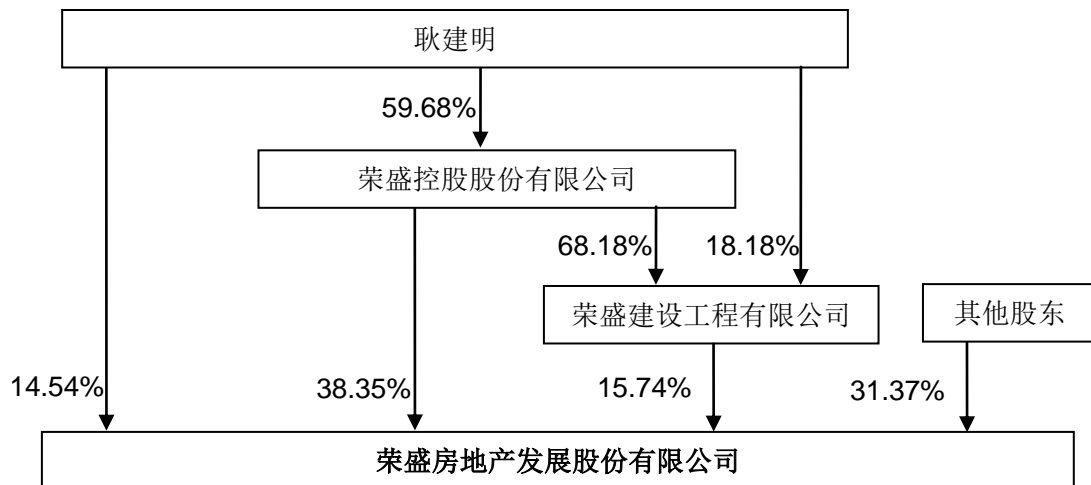
耿建明先生，中国国籍，未取得其他国家或地区居留权，现任荣盛发展董事长。耿建明先生简历详见本节“董事、监事、高级管理人员”之“董事、监事、高级管理人员简历”。

截至 2015 年 3 月末，耿建明先生直接持有荣盛发展 14.54% 股份，直接持有荣盛控股 59.68% 股份，直接持有荣盛建设 18.18% 股权，除以上披露的主要投资之外无其他投资。

报告期内，发行人实际控制人信用记录良好，不存在重大不良信用记录。

### （三）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系如下：



### （四）股权质押及其他情况说明

截至 2015 年 3 月末，公司控股股东、实际控制人及其直接或间接持有的发行人股权被质押情况如下表：

单位：万股

股东名称	持股比例 (%)	报告期末持股数量	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
荣盛控股股份有限公司	38.35	73,080.50	0.00	73,080.50	质押	70,697.00
荣盛建设工程有限公司	15.74	30,000.01	0.00	30,000.01	质押	30,000.00
耿建明	14.54	27,700.00	20,775.00	6,925.00	质押	26,200.00

截至 2015 年 3 月 31 日，除上述披露的质押情况外，发行人控股股东和实际控制人所持有的发行人股份不存在其他权利受限或争议情况。

## 八、董事、监事、高级管理人员

## （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至 2015 年 3 月末，公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

姓名	性别	职务	任期起止日期	截至 2015 年 3 月末持有本公司股数（股）	截至 2015 年 3 月末持有本公司债券情况
耿建明	男	董事长	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	277,000,000	无
刘山	男	董事、总裁	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	7,598,240	无
鲍丽洁	女	董事、副总裁	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	1,908,812	无
李万乐	男	董事、副总裁	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	1,064,700	无
谷永军	男	董事、副总裁	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	693,300	无
杨绍民	男	董事	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	14,300	无
齐凌峰	男	独立董事	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	0	无
程玉民	男	独立董事	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	0	无
王力	男	独立董事	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	0	无
邹家立	男	监事会主席	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	11,153,000	无
李爱红	女	监事	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	0	无
王强	男	监事	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	0	无
陈金海	男	副总裁、董事会秘书	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	525,000	无
林德祥	男	副总裁	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	0	无
陈伟	男	财务总监	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	0	无

## （二）董事、监事、高级管理人员简历

### 1、董事

耿建明先生，中国国籍，1962年出生，研究生学历、经济学博士，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、武汉理工大学。历任第十届、十一届全国人大代表，廊坊市政协常委，廊坊市工商联副主席，河

北省工商联副主席。现任公司董事长，荣盛控股董事，荣盛建设董事，廊坊瑞盛投资股份有限公司董事。

刘山先生，中国国籍，1963年出生，专科学历，高级会计师。毕业于中国人民大学。历任荣盛建设财务部经理，荣盛控股财务部经理、财务总监、董事及总经理。现任公司董事、总裁，荣盛控股董事，廊坊瑞盛投资股份有限公司董事。

鲍丽洁女士，中国国籍，1972年出生，北京大学光华管理学院 MBA，高级经济师，经济学博士。先后毕业于华东理工大学、北京大学光华管理学院、武汉理工大学。历任荣盛控股人力资源总监、公司董事及副总经理。现任公司董事、副总裁，荣盛控股董事，廊坊瑞盛投资股份有限公司董事。

李万乐先生，中国国籍，1971年出生，长江商学院 EMBA。先后毕业于南京建筑工程学院、同济大学。历任公司工程部经理、工程总监、公司董事及副总经理。现任公司董事、副总裁。

谷永军先生，中国国籍，1975年出生，本科学历，高级工程师。毕业于河北建筑工程学院建筑工程专业。历任荣盛发展蚌埠公司副总经理、总经理，公司副总经理。现任公司董事、副总裁。

杨绍民先生，中国国籍，1973年出生，研究生学历。先后毕业于北京航空航天大学、清华大学经济管理学院。历任南京金城机械有限公司计划室主任，公司人力资源部经理，荣盛控股总裁助理、事业部经理。现任公司董事，荣盛建设董事及常务副总经理。

程玉民先生，中国国籍，1955年出生，会计学教授。毕业于天津财经学院工业管理系。历任廊坊精密机械工业学校教员、华北航天工业学院管理工程系主任、北华航天工业学院财会金融系主任。1998年起任《航天财会》杂志社主编，2005年起任廊坊市会计学会副会长；2010年起任廊坊市审计学会副会长。现任公司独立董事。

王力先生，中国国籍，1959年出生，教授，博士生导师。先后毕业于中国社会科学院、北京大学。现任公司独立董事，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。

齐凌峰先生，中国国籍，1968年出生，研究生学历。毕业于中国社会科学院。曾任西藏旅游股份有限公司独立董事、海德纺织实业有限公司独立董事。现任公司独立董事、鼎信汇金（北京）投资管理有限公司董事长，并担任科技部科技项目评估中

心的常年评估专家，中国青年创业计划认证委员会执行委员。

## 2、监事

邹家立先生，中国国籍，1963 年出生，研究生学历，高级经济师，国家一级建造师，河北省建筑协会评标专家、常务理事。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。历任荣盛建设副总经理、董事长兼总经理，兼任荣盛混凝土有限公司董事长。现任公司监事会主席，荣盛控股董事及副总裁，荣盛建设工程有限公司董事，廊坊瑞盛投资股份有限公司董事长。

李爱红女士，中国国籍，1978 年出生，本科学历，中级会计师。毕业于河北经贸大学。历任河北荣盛建筑安装工程集团有限公司会计，荣盛建设会计，荣盛控股财务主管、投资部经理，廊坊荣盛酒店经营管理公司财务总监。现任公司职工监事、财务审计部高级业务经理。

王强先生，中国国籍，1982 年出生，专科学历。毕业于河北燕山大学。历任公司审计专员、审计主管。现任公司监事、公司审计副总督察。

## 3、高级管理人员

刘山，总裁，简历同上。

鲍丽洁，副总裁，简历同上。

李万乐，副总裁，简历同上。

谷永军，副总裁，简历同上。

陈金海，男，中国国籍，1969 年出生，本科学历，哲学学士学位。毕业于西北大学，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。历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、董事会秘书。现任公司副总裁、董事会秘书。

林德祥先生，中国国籍，1979 年出生，本科学历。毕业于北京科技大学。历任 HSBC 香港汇丰银行全球系统分析师，融信华创（中国）投资有限公司总裁助理，恒大地产集团企业发展中心副总经理、总经理、集团项目拓展部总经理，恒大地产太原公司副总经理，恒大地产兰州公司总经理，公司投资拓展负责人、公司副总经理。现任公司副总裁。

陈伟先生，中国国籍，1969 年出生，研究生学历，会计硕士，取得中国注册会计师资格。先后毕业于中国地质大学、南开大学。历任天洋置地有限公司执行总裁，



天津万科财务总监，万科集团财务管理部助理总经理，广东恒尚房地产有限公司副总经理。现任公司财务总监。

### （三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

#### 1、在股东单位任职情况

本公司董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况如下表：

姓名	股东单位名称	担任的职务	任职日期	是否领取报酬津贴
耿建明	荣盛控股	董事	2006年01月01日至今	否
	荣盛建设	董事	2006年01月01日至今	否
刘山	荣盛控股	董事	2013年07月12日至今	否
鲍丽洁	荣盛控股	董事	2006年01月01日至今	否
杨绍民	荣盛建设	董事、常务副总经理	2007年06月05日至今	是
邹家立	荣盛控股	董事、副总裁	2005年12月31日至今	是
	荣盛建设	董事	2005年12月31日至今	是

#### 2、在其他单位任职情况

本公司董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况如下表：

姓名	其他单位名称	担任的职务
耿建明	廊坊瑞盛投资股份有限公司	董事
刘山	廊坊瑞盛投资股份有限公司	董事
鲍丽洁	廊坊瑞盛投资股份有限公司	董事
邹家立	廊坊瑞盛投资股份有限公司	董事长
程玉民	北华航天工业学院	会计学院教授
	廊坊市审计学会	副会长
齐凌峰	鼎信汇金（北京）投资管理有限公司	董事长
王力	中国社科院金融研究所	博士生导师
	中国博士后特华科研工作站	执行站长
	湖南大学金融学院	教授、博士生导师

## 九、发行人主营业务

### （一）发行人的主营业务及所属行业

发行人营业执照载明的经营范围：房地产开发与经营（一级）。

发行人业务板块包括房地产开发与经营、物业经营、酒店管理及其他。目前，发行人已成为集建筑设计、商品住宅开发、物业经营及酒店管理为一体，具有国家一级开发资质、甲级设计资质的大型综合体。其中，房地产开发为核心业务板块，是发行人收入和利润的主要来源，2012年-2014年发行人房地产销售收入占营业收入的比例均在96%以上。

根据中国证监会2012年10月26日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），发行人属于“K70-房地产业”。

### （二）发行人主要产品（或服务）及用途

项目	说明	用途
商品房	经政府有关部门批准，由房地产开发经营公司开发的，建成后用于市场出售出租的房屋，包括住宅、商业用房以及其他建筑物	供单位、组织、家庭及个人营业、办公或居住
物业管理	受物业所有人的委托，依据物业管理委托合同，对物业的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务	提供相关物业的维护、修缮和整治等服务
酒店服务	依托酒店内的设施，向住宿客人提供住宿、餐饮、服务等综合性的有偿服务	提供住宿、餐饮等服务

### （三）发行人所在行业状况

房地产行业作为我国国民经济的重要环节，依靠其产业链长、上下游产业关联度高的特点，对我国整个宏观经济运行态势有着深远的影响，同时房地产行业周期性较强，与宏观经济政策息息相关。

2010年以来，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，中央政府陆续出台“国十一条”、“国十条”、“新国八条”等一系列政策，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，房价上涨得到控制，投资投机性需求被压制，房地产市场形势逐步平稳，但房价仍具有较大反弹压力。2013年2月20日，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，会议不仅再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，还在继2011年之后再次提出要求各地公布年度房价控制目标。

进入 2014 年以后，世界经济艰难复苏，中国宏观经济下行压力持续加大，GDP 增速连续第三个年度低于 8%，确定了中国经济进入中高速增长“新常态”，国房景气指数也在一段时间内持续低迷，房地产行业整体进入了相对紧缩和调整的时期，2014 年全国商品房销售面积 120,648.54 万平方米，同比下降 7.58%，70 个大中城市住宅价格环比下降的城市数量从 2 月份的 4 个增加到 10 月份的 69 个，同比下降的城市从 1 月份的 1 个增加到 12 月的 68 个。

2014 年至今，房地产行业外部政策形势明显改善，各地陆续放松了前几年的行政调控政策，出台了取消限购、放松限贷、定向降准、降息、房企再融资开闸等在内的支持政策。2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住房城乡建设部、银监会会公布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，出台了包括降低首套房及二套房首付比例、降低住房公积金贷款首付比例等措施；同时，当日财政部、国家税务总局下发通知，二手房营业税免征期限由 5 年改成 2 年。上述政策体现了国家对居民自住和改善性住房需求的重视，将提升改善性住房消费预期。

新一届政府施政后明确提出新城镇化理论，即发展集约化和生态化模式，增强多元城镇功能，构建合理的城镇体系，最终实现城乡一体化发展。2013 年 12 月，中央城镇化工作会议明确指出城镇化是现代化的必由之路，提出了“两横三纵”的城市化战略格局，致力打造多层次的城市群；2014 年 3 月，国务院印发《国家新型城镇化规划（2014-2020）》规划，提出至 2020 年常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右。

展望房地产业未来的发展，城镇化仍将是带动经济增长重要动力和国民经济发展的重要支柱，是中国短期经济政策和中长期政策的重要结合点。在以大城市为依托、以中小城市为重点、逐步形成辐射作用大的城市群的发展理念下，城市基础设施及城市功能的完善必然会促进二三线城市的房地产建设高速发展。大量农村人口转入城镇，以及政府合理引导国内特大城市从业人群适度分流至二线城市的趋势，也会使得二三线城市购房需求得到持续释放，配合“新常态”经济的发展基调，各地基础配套设施的日臻完善，将有利于改善居住环境，促进房地产市场的持续健康发展。

#### （四）发行人面临的竞争状况、经营方针及战略

##### 1、发行人面临的竞争状况

我国房地产行业属于高度市场化的行业，进入门槛不高，企业数量众多，行业集中度低，2014年我国房地产百强企业的市场份额上升至35.4%，虽较2013年末增加了5.9%，但集中度仍然较低，且不同区域供求状况、竞争形势存在较大差别，但从目前国内房地产市场竞争态势及国际经验来看，我国房地产市场集中度有望进一步提升，大型房地产企业在项目获取能力、融资能力、产品质量方面的优势将会进一步得到体现。

同时，在告别多年高速增长黄金时代后，我国房地产市场也有望进入“新常态”，传统粗放式的地产投资开发模式已经无法再支撑行业增长，房地产开发企业的竞争进入更为实质性的阶段，对房地产产品研发、成本质量控制、企业组织管控思维与模式以及流程系统规划与设置等运营管理水平提出了更高的要求，行业内企业的发展格局将持续分化，行业将加速迈入品牌竞争时代，公司可能将面临更加激烈和复杂的市场竞争形势。从长远来看，这种压力会促使房地产行业更加健康有序地可持续发展。

经过多年发展，公司已跻身全国房地产企业前列，具有突出的行业地位，公司位列2015中国房地产百强企业第18位。根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心发布的2012年-2014年中国房地产企业销售排行榜TOP50，2012年-2014年，公司房地产销售额分别排名第26名、第23名和第21名。2013年，公司房地产签约额增速达49.54%，增速居行业前列，公司签约额占全国市场份额从2012年的0.279%提高到0.332%。2014年公司房地产签约额增速较全年行业增速快了11个百分点，签约额占全国市场份额从上年的0.332%分别提高到0.376%，行业地位进一步得到巩固。

## 2、发行人经营方针及战略

公司秉承“缔造新型生活”的经营理念，一直致力于中等规模城市地产开发，通过专业化经营和高档产品品质诠释现代人居住理念。公司坚持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、物业服务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。

通过多年的努力，公司确立了自身独特的市场定位和产品定位，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，坚持满足刚性需求和首次改善性商品

住房需求，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。随着城镇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。

未来，公司将继续坚持上述发展战略和市场及产品定位，顺应国家“两横三纵”的城市化战略格局和“京津冀一体化”发展规划，持续加大对京津冀和长江经济带区域的市场拓展和投入力度，继续保持并提升公司的传统优势，积极探索、研究、创新具有荣盛特色的经营发展模式和发展经验，打造更具优势的核心竞争力，实现公司持续、快速、健康发展，将公司建设成为管理规范、机制完善、模式领先、运营健康、综合实力突出、品牌认知度高、发展潜力大的全国性知名地产企业，成为全国规模实力最大的房地产专业供应商之一，并进一步确立国内强势品牌地位。

### 3、发行人的竞争优势

公司的竞争优势主要如下：

#### （1）主营板块行业优势明显

公司是国家一级房地产综合开发企业，以商品住宅开发为主导，以涉及研发、物业服务为支撑，致力于中等城市商品住宅的规模开发、跨地区专业化经营。公司多次被评为“河北省诚信企业”、“中国房地产企业信誉 AAA 级单位”，多次上榜证券时报“中国中小板最具成长性上市公司十强”、中国证券报“年度金牛最受投资者信赖公司”，2011 年位列中国房地产报“A 股上市房企最具投资价值排行榜”榜首，2011-2014 年中国企业 500 强排名分别为第 396 为、第 369 位、第 311 位、第 258 位。2015 年，公司位列中国房地产百强企业第 18 位。

#### （2）区位优势突出

公司总部位于河北廊坊，紧邻京津。作为从廊坊成立、成长、发展起来的房地产开发企业，公司在环北京区域深耕多年，积累了深厚的开发经验和较高的品牌知名度。公司将顺应京津冀一体化的发展，充分发挥本土开发商的优势，加大对京津冀区域土地市场的拓展力度，提高区域土地储备的比例，加大公司区域市场的占有率和影响力，以更好地顺应国家战略，为公司提供更多的增长动力。在京津冀一体化背景下，上述

地块的取得及协议地块的相继落地，会陆续提供丰富土地资源，为公司发展提供强力支撑。

### （3）发展战略清晰

自成立以来，公司业务以商品住宅的开发与建设为主导。截至 2014 年年末，公司房地产开发业务已经伸展到河北、江苏、安徽、山东、湖北、湖南、辽宁、广东、四川、内蒙古等 9 个省、1 个自治区的 23 个城市。近年来南京、蚌埠、廊坊、沧州、石家庄、聊城、临沂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。同时，为促进主业的升级与发展，公司进一步拓宽和丰富产业链条，转变成为集建筑设计、商品住宅开发、物业经营及酒店管理为一体的大型房地产开发企业。近年来，公司通过前期的积极探索寻求新的业务增长点，主要有以下两方面：第一，在土地获取方式上尝试土地一级整理，通过一二级联动的方式获取优质地块；第二，在业态类型上在保持主业不变的基础上，自 2013 年始适时、适度探索旅游、文化地产领域，目前进展顺利。

### （4）区域品牌优势突出

公司以普通商品住宅为主导产品，公司自主研发了低、中、高端三条产品线的五个产品系列以及“阿尔卡迪亚”品牌，形成了各种档次全覆盖的立体式产品组合，可满足客户差异化的需求，使其选择更丰富明确。公司所开发项目先后获得“国家康居示范工程示范项目”、“省级园林式住宅小区”、“绿色人居环境社区”等称号。在产品与市场定位、户型结构、产品质量、园林绿化、物业服务等与房地产开发有关的产业链上，公司进行全方位的努力，形成了具有荣盛特色的高性价比产品，在各项目所在地树立了品牌地位。公司在主要项目城市如廊坊、蚌埠、南京、邯郸、聊城、湛江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。

### （5）成本控制能力较强

公司产品配置合理精准，通过发挥总工程师办公室的技术优势引进新技术、新工艺，降低施工管理成本，并通过设计优化、定额设计和梳理设计规范等措施，减少变更签证，推进“优质优价”和“优质优薪”的集采工作，实现成本的合理管控。此外，公司已经建立了有效的费用预算、跟踪、控制流程和标准，管理费用及销售费用均得到有

效控制。公司 2012 年-2014 年的期间费用收入比分别为 6.49%、5.84%及 5.89%，公司期间费用控制长期保持在行业的领先水平。

(6) 周转效率较高

近年来，公司合理安排项目前期工作，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，实现“100 天开工、200 天开盘”，使得项目建设过程合理、安全、高效，体现出高周转、低成本的特点。公司产品定位准确，加强销售节点管理和营销体验区建设，通过标准销售率进行节点考核，实现了较高的周转效率。

(五) 公司主要业务模式

公司的房地产开发业务以控股子公司或区域分公司为经营主体，主要以自主开发形式进行，以出让或并购方式取得土地后，由公司自主进行房产开发、建筑设计、房地产销售。公司自主开发各环节流程具体如下：

环节	阶段	涉及方面	具体内容
项目建设	取得土地	审批、开发	项目可研编写、审批
		开发	土地公告
	土地竞买		
	项目启动	开发	项目开发计划
			临时预算
			项目启动通知书
	项目开工	办证	土地证
			建设工程环评
			发改委投资审核
			总规政府报批
			建设用地规划许可证
			建设工程规划许可证
			施工许可证
		工程	工程规划方案
			总体方案
			施工图设计
	政府图审		
政府开标			

环节	阶段	涉及方面	具体内容
			签订合同并备案
		市政园林	市政、园林、智能化及可再生能源利用等专业方案的评审及确定
		物业	物业管理公司成立
	项目竣工	工程	单体工程施工
产品销售	项目开盘	审批	开盘方案审批
			价格方案审批
		办证	预售许可证
	项目交房	审批	工程结算审批
		办证	面积测绘
			总体权证
		工程	竣工备案
		市政园林	市政各专业、园建及道路施工
			外线园林工程验收
		物业	物业管理项目组建
单体接管验收			

公司的房地产开发业务经营，以土地拓展为基础，在土地获取上始终坚持选择开发效率高、成本具有相对竞争优势、符合公司战略又有助于提升品牌形象的优质土地，科学均衡增加土地储备。近年来，在对城市的产业发展、城市规划、人口变迁、政府职能、房地产市场供求、金融环境等因素进行深入研究的基础上，公司将新增土地储备的目标定位在京津冀环渤海、长江经济带、京沪和京广高铁沿线城市，并根据宏观经济走势和市场供需变化，及时分析研判土地获取时机。在具体执行上，根据不同城市政务环境和房地产发展阶段，公司制定差异化的土地获取策略：对政府诚信度高，二级市场欠活跃的区域，重点采取出让、一级开发、合作的模式；对正处于大规模城市更新阶段的区域，积极参与“三旧”改造；对二级市场活跃、土地供应量充足的区域，重点关注二级市场动向。

在项目建设环节上，公司以高周转、高品质和低成本为管理目标，建立了生产节点管控体系、质量控制评价体系和采购管控体系三大管理体系。在生产节点的控制上，公司要求土地获取后 7 天出具定位报告，15 天上报规划，30 天批复项目预算，100 天开工、200 天开盘。在质量评价上，公司制定了《质量细节关注 100 点》，出台了统一的产品功能标准、服务标准、验收标准及总包施工单位的施工界面标准。在采购



成本控制上，推动区域集中采购，通过设计优化、定额设计和梳理设计规范等措施，减少变更签证，坚持重要项目结算的现场核实，严格结算完成时间。

在产品销售环节上，制定了《营销体验区客户接触点管理手册》，实施“体验式营销”，以规范化的营销体验区提升产品直观印象，展示产品卖点与价值，选择适合项目定位和区域特点的策划公司，制定差异化的推广主题；针对二三线城市客户购房心理，综合应用各种优惠促销方式，多渠道集中投放产品，短时间内迅速积累客户量，并将销售开盘计划与项目进度紧密结合，采取多批次高频率推盘节奏，以需求定批量，保证了持续稳健的销售业绩。

在售后服务方面，公司以优质的物业服务作为赢得客户口碑、提高客户满意度、塑造品牌形象的重要途径之一。第一，制定物业前置服务标准，积极推行物业前置化服务，正面宣传物业形象。第二，推行《住宅小区评优工作指引》，促进基础服务的完善和质量提升，已获得行业主管部门的验收评定。第三，利用各类培训、观摩学习、业绩比拼等途径，巩固物业员工服务意识和服务水平。

在品牌建设方面，公司以“缔造新型生活”的理念为指导，打造“创新产品、创意文化、创造生活”价值观，通过内部完善管理，提升产品与服务品质，诠释“3+3”模式的（产品体验区、按时交房、持续服务+公众、会员、业内）品牌管理理念，以品牌效应增强公司的软实力。在具体执行中，通过营销体验区和物业服务，加深客户对品牌的认知；通过建设前交底、过程督导、质量验收的方式展示品牌质量；通过交房时间前 180 天项目预验收、前 30 天复验等承诺约定提升品牌附加值。通过精准的产品定位和特色化、差异化的产品策划，建立和完善产品线形象包装体系，使产品定位、产品内涵和外部形象达到统一。

## （六）发行人营业收入构成

### 1、分产品收入构成

2012 年-2014 年，发行人不同产品营业收入构成情况如下：

单位：万元

产品	2014 年度		2013 年度		2012 年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
房地产	2,232,541.11	96.57	1,859,300.56	96.99	1,311,200.04	97.74

物业管理	18,625.60	0.81	15,215.05	0.79	9,139.87	0.68
酒店经营	20,068.52	0.87	18,566.17	0.97	17,290.82	1.29
其他	40,661.32	1.76	23,995.76	1.25	3,905.86	0.29
合计	2,311,896.56	100.00	1,917,077.54	100.00	1,341,536.59	100.00

注：“其他”指未纳入3大板块的设计、实业等业务。

## 2、分地区收入构成

2012年-2014年，发行人营业收入分区域构成情况如下：

单位：万元

区域	2014年度		2013年度		2012年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
河北省	700,484.17	30.30	646,955.67	33.75	558,169.61	41.61
山东省	360,157.53	15.58	236,557.46	12.34	166,182.21	12.39
江苏省	544,045.82	23.53	254,888.19	13.30	278,237.40	20.74
安徽省	161,064.88	6.97	161,199.30	8.41	179,737.47	13.40
湖南省	36,144.91	1.56	24,308.69	1.27	16,903.21	1.26
广东省	67,438.91	2.92	123,852.82	6.46	30,317.89	2.26
辽宁省	256,674.94	11.10	349,127.51	18.21	111,159.93	8.29
四川省	119,374.28	5.16	116,647.19	6.08	0.00	0.00
北京市	8,024.05	0.35	3,540.70	0.18	828.87	0.06
内蒙古自治区	58,487.07	2.53	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	2,311,896.56	100.00	1,917,077.54	100.00	1,341,536.59	100.00

## (七) 发行人房地产开发项目情况

### 1、发行人项目开发概况

2012年-2014年，公司的房地产开发业务发展态势稳健。2013年，公司完成开发投资240.16亿元，开工面积612.96万平方米，竣工面积345.51万平方米，销售面积437.00万平方米，实现销售签约额270.00亿元。2014年，公司开工面积446.23万平方米，竣工面积395.16万平方米，销售面积467.60万平方米，实现销售签约额282.90亿元。2012年-2014年，公司房地产开发业务情况如下：

单位：万平方米、亿元

项目	开工面积	竣工面积	结算面积	销售面积	销售签约额
----	------	------	------	------	-------

2012 年	267.90	348.94	212.53	312.94	180.55
2013 年	612.96	345.51	319.29	437.00	270.00
2014 年	446.23	395.16	356.29	467.60	282.90
合计	1,326.89	1,089.61	888.11	1,217.54	733.45

从开工面积来看，2012 年-2014 年，公司开工面积分别为 267.90 万平方米、612.96 万平方米和 446.23 万平方米，增长率分别为-16.02%、128.80%和-27.20%，增长率有所波动，主要是公司根据市场情况调整储备土地节奏，造成开工面积相应变动。

从竣工面积来看，2012 年-2014 年，公司竣工面积分别为 348.94 万平方米、345.51 万平方米和 395.16 万平方米，增长率分别为 105.56%、-0.98%和 14.37%，增长率波动较大，与先前的年度开工面积及项目建设周期匹配。

从结算面积来看，2012 年-2014 年，公司商品房结算面积分别为 212.53 万平米、319.29 万平方米和 356.29 万平方米，增长率分别为 29.72%、50.23%和 11.59%。2013 年结算面积大幅增长，主要是河北、山东、广东及辽宁地区结算面积大幅增长所致，增长面积分别为 24.91 万平方米、10.11 万平方米、17.97 万平方米和 46.76 万平方米，增长率分别为 36.90%、26.49%、232.17%和 229.89%。2014 年，公司商品房结算面积同比增长 11.59%，增速略有下降。2012 年-2014 年，公司商品房结算面积保持稳定增长。

从销售面积和销售签约额来看，2012 年-2014 年，公司商品房销售合同面积分别为 312.94 万平方米、437.00 万平方米和 467.60 万平方米，增长率分别为 72.90%、49.64%和 6.86%，销售面积增长速度下降。2012-2014 年，公司商品房签约金额分别为 180.55 亿元、270.00 亿元和 282.90 亿元，签约额保持增长态势。2014 年，受全国房地产市场整体下滑影响，公司商品房销售合同面积和商品房签约金额增速下滑较快。

## 2、完工项目情况

2012 年-2014 年末，公司累计已完工项目 22 个，涉及 6 个省区、11 个城市。2012 年-2014 年，公司已完工项目具体情况如下：

单位：平方米

序号	项目名称	项目位置	占地面积	建筑面积
1	阿尔卡迪亚	河北省廊坊市广阳区	348,909.60	703,876.74
2	豪邸坊	河北省廊坊市安次区	60,009.38	119,896.60
3	晓廊坊	河北省廊坊市广阳区	90,705.09	222,258.79
4	阳光逸墅	河北省廊坊市安次区	74,993.63	134,396.52
5	香城郦舍	河北省廊坊市香河县	100,000.00	319,023.62
6	锦绣花苑	河北省邯郸市丛台区	86,747.60	261,653.00
7	九里峰景	江苏省徐州市鼓楼区	132,816.00	244,678.00
8	阿尔卡迪亚	江苏省徐州市泉山区	122,389.16	355,145.60
9	兰亭苑	河北省沧州市运河区	74,544.30	205,110.58
10	阿尔卡迪亚	安徽省蚌埠市经开区	360,083.40	792,065.00
11	香堤荣府	安徽省蚌埠市经开区	127,371.43	203,831.00
12	馨河郦舍	江苏省常州市新北区	62,546.00	112,582.80
13	布鲁明顿广场	四川省成都市高新区	20,118.25	121,430.65
14	花语城	四川省成都市青羊区	29,213.61	104,963.43
15	紫提东郡	四川省成都市成华区	25,774.26	72,849.54
16	兰亭苑	江苏省南京市六合区	46,778.10	161,673.33
17	阿尔卡迪亚	江苏省南京市六合区	364,165.72	676,618.37
18	盛棠苑	江苏省南京市六合区	55,016.80	153,423.00
19	香醍荣府	山东省临沂市兰山区	151,083.00	198,658.00
20	西湖馨苑	山东省聊城市东昌府区	163,982.00	292,741.00
21	阿尔卡迪亚	山东省聊城市东昌府区	326,450.00	757,006.00
22	爱家郦都	辽宁省沈阳市浑南新区	153,286.00	303,264.00
合计	-	-	2,976,983.33	6,517,145.57

从分布区域来看,2012年-2014年,公司已完工项目占地面积297.70万平方米,项目建筑面积为651.71万平方米,其中京津冀环渤海区域项目建筑面积351.78万平方米,占比53.98%;泛长三角区域项目建筑面积270.00万平方米,占比41.43%;成都等其他区域建筑面积29.92万平方米,占比4.59%。

### 3、主要在建项目

截至2014年末,公司在建项目情况如下:

单位:平方米

序号	项目名称	项目位置	占地面积	建筑面积
1	格林郡府	河北省廊坊市广阳区	174,118.30	380,509.94
2	荣盛华府	河北省廊坊市广阳区	85,545.23	171,090.46
3	四季花语	河北省廊坊市安次区	211,330.15	493,552.79
4	锦绣观邸	河北省廊坊市广阳区	133,333.32	255,999.97
5	塞纳荣府	河北省廊坊经济技术开发区	278,222.90	363,688.85
6	白鹭岛	河北省廊坊市香河县	208,622.22	519,469.33
7	花语馨苑	河北省廊坊市广阳区	56,265.85	109,911.17
8	锦绣蓝苑	河北省廊坊市广阳区	45,383.57	99,868.70
9	阳光馨苑	河北省廊坊市安次区	60,358.58	138,824.73
10	阿尔卡迪亚	河北省邯郸市邯山区	203,718.00	597,746.46
11	江南锦苑	河北省邯郸市邯山区	92,367.30	257,765.99
12	阿尔卡迪亚	河北省石家庄市长安区	142,412.88	566,759.09
13	湖畔郦舍	河北省唐山市丰南区	1,023,291.58	2,689,590.10
14	锦绣观邸	河北省沧州市新华区	95,634.95	191,269.62
15	锦绣天地	河北省沧州市运河区	228,593.80	571,236.16
16	阿尔卡迪亚	河北省沧州市运河区	156,723.30	370,356.96
17	香榭兰庭	江苏省徐州市云龙区	132,800.00	387,870.20
18	云龙观邸	江苏省徐州市泉山区	40,814.00	97,600.00
19	文承苑	江苏省徐州市邳州市	308,481.20	765,400.00
20	香榭兰庭	安徽省蚌埠市龙子湖区	213,880.62	641,641.00
21	西湖观邸	安徽省蚌埠市禹会区	134,678.11	418,166.11
22	锦绣香堤	安徽省蚌埠市禹会区	181,779.00	565,741.00
23	云龙观邸	安徽省蚌埠市龙子湖区	74,003.02	194,686.99
24	南山郦都	安徽省蚌埠市蚌山区	261,323.98	609,386.49
25	香榭兰庭	四川省成都市成华区	41,151.15	164,562.71
26	海湾郦都	广东省湛江市赤坎区	82,429.26	237,237.00
27	南亚郦都	广东省湛江市麻章区	218,997.00	447,655.71
28	荣盛华府	广东省湛江市开发区	158,010.57	671,034.37
29	花语馨苑	湖南省长沙市岳麓区	60,420.53	21,000.00
30	岳麓峰景	湖南省长沙市望城区	171,166.10	427,911.20
31	花语书苑	湖南省长沙市天心区	38,717.50	174,228.00
32	财智广场	湖南省长沙市浏阳市	211,135.59	315,566.10
33	莲花国际	安徽省黄山市黄山区	73,982.44	41,430.82

序号	项目名称	项目位置	占地面积	建筑面积
34	锦绣华府	江苏省常州市新北区	104,445.00	310,181.00
35	花语馨苑	江苏省常州市天宁区	56,600.00	169,800.00
36	莉湖春晓	江苏省南京市六合区	113,690.30	284,114.30
37	花语馨苑	江苏省南京市六合区	83,455.50	207,339.34
38	文承苑	江苏省南京市六合区	73,180.60	160,654.40
39	龙湖半岛	江苏省南京市六合区	1,584,984.20	2,060,479.00
40	楠湖郦舍	内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区	127,356.37	305,907.09
41	锦绣澜湾	山东省济南市历城区	47,339.00	189,347.28
42	东昌首府	山东省聊城市东昌府区	208,324.00	142,520.98
43	水岸花语	山东省聊城市东昌府区	124,330.00	251,632.00
44	阳光逸墅	山东省聊城市东昌府区	44,300.00	88,240.00
45	馨河郦舍	山东省聊城市临清县	90,691.00	226,274.05
46	阿卡北区	山东省聊城市东昌府区	41,616.00	116,229.00
47	盛锦花都	辽宁省盘锦市兴隆台区	189,211.90	499,514.34
48	香堤荣府	辽宁省盘锦市兴隆台区	140,025.90	279,992.02
49	会展花语	山东省临沂市兰山区	54,086.00	189,301.00
50	荣盛华府	山东省临沂市兰山区	188,945.00	302,320.00
51	花语馨苑	山东省临沂市兰山区	60,054.00	215,760.42
52	锦绣外滩	山东省临沂市兰山区	733,003.00	1,126,149.00
53	香海湾国际生态度假城	河北省秦皇岛市北戴河新区	341300.47	189,576.09
54	锦绣天地	辽宁省沈阳经济技术开发区	570,747.11	1,422,126.88
55	坤湖郦舍	辽宁省沈阳市沈北新区	209,603.00	458,319.12
56	昆山豪庭	辽宁省沈阳市皇姑区	23,273.08	109,380.34
57	荣盛城	辽宁省沈阳市皇姑区	413,486.53	869,921.51
58	盛京绿洲	辽宁省沈阳市沈北新区	223,162.00	472,751.57
59	香缇澜山	辽宁省沈阳市沈北新区	244,721.00	454,043.78
60	幸福大道	辽宁省沈阳经济技术开发区	212,410.25	421,543.92
61	紫提东郡	辽宁省沈阳市浑南新区	776,526.30	1,394,256.96
62	阿尔卡迪亚森林酒店	湖北省神农架林区	119,307.00	49,979.00
合计	-	-	12,799,866.51	26,926,412.41

截至 2014 年末，公司在建房地产项目以普通住宅为主，在建项目占地面积 1,279.99 万平方米，建筑面积 2,692.64 万平方米，在建房地产项目预计总投资额 1,232.22 亿元，已投资额 660.19 亿元。

#### 4、拟建项目

发行人拟建项目情况如下：

单位：平方米

序号	项目名称	项目位置	占地面积	建筑面积
1	廊坊花语城	河北省廊坊经济技术开发区	705,667.00	1,636,209.70
2	荣盛阿尔卡迪亚国际温泉城	河北省廊坊市霸州市	163,696.00	293,015.14
3	文承熙苑	江苏省南京市六合区	97,030.84	213,450.00
4	金盆湾	安徽省黄山市黄山区	303,238.28	296,677.00
5	廊坊花语城	江苏省徐州市泉山区	311,837.00	873,143.00
6	城市广场	辽宁省沈阳市沈北新区	98,892.00	494,000.00
7	时代国际	山东省济南市历城区	46,523.00	255,876.50
8	香堤荣府	河北省沧州市运河区	158,942.30	445,038.44
9	南京花语城	江苏省南京市六合区	54,998.74	156,430.7
合计	-	-	1,940,825.16	4,663,840.48

发行人拟建项目主要分布在京津冀环渤海区域及泛长三角区域，项目类型主要包括住宅、商住和商业。拟建项目占地面积 194.08 万平方米，建筑面积 466.38 万平方米。

#### 5、土地储备情况

从土地储备增长情况来看，2012 年-2014 年，公司新增土地储备权益建筑面积分别为 488.76 万平方米、574.64 万平方米和 216.89 万平方米，增长率分别为 174.29%、17.57%和-62.26%。2014 年公司新增土地储备面积大幅下降，主要是由于当年国内房地产市场形势恶化，为了有效控制拿地风险，公司调整了拿地策略，主要控制了土地取得的规模和节奏。截至 2014 年末，公司土地储备权益建筑面积为 1,975.46 万平方米，情况具体如下：

序号	区域			土地储备规划建筑面积（万平方米）
1	京津冀环渤海	河北省	廊坊	135.46
2			沧州	24.76
3			邯郸	36.15
4			石家庄	5.95
5			唐山	167.53
6			秦皇岛	14.63
7		山东省	聊城	51.30
8			临沂	157.30
9			济南	43.38
10		辽宁省	沈阳	498.05
11			盘锦	65.09
13	泛长三角	江苏省	南京	178.29
14			徐州	179.14
15			常州	43.16
16		安徽省	蚌埠	146.09
17			黄山	21.76
18	其他	广东省	湛江	92.35
19		湖南省	长沙	74.81
21		四川省	成都	21.35
22		湖北省	神农架	1.29
23		内蒙古	呼和浩特	17.61
合计	-	-	-	1,975.46

发行人在2014年12月31日后新取得的土地使用权合计130.51万平方米，成交价款合计40.05亿元，具体情况如下：

地块名称	位置	出让面积（平方米）	土地用途	成交价款（万元）
南京市 2014G91 号地块	六合区雄州街道桥西新区	114,469.63	二类居住用地、基层社区中心用地	50,895
南京市 2014G92 号地块	六合区雄州街道桥西新区	138,518.20	二类居住用地	57,680
南京市 2014G93 号地块	六合区雄州街道桥西新区	97,030.84	二类居住用地	37,000
廊坊市香河县 2014-161 号地块	香河县规划 N7 路南侧、规划路西侧	55,138.40	居住用地	11,600



廊坊市香河县 2014-162 号地块	香河县规划 N7 路南 侧、规划路西侧	65,427.03	居住用地	13,760
廊坊市廊开 2014-18 号地块	廊坊市开发区凤河以 南，九干渠东侧	109,599.50	商住用地	34,880
廊坊市廊开 2014-19 号地块	廊坊市开发区四号路 以北，九干渠东侧	81,968.10	商住用地	26,110
廊坊市廊开 2014-20 号地块	廊坊市开发区四号路 以北，凤河以南	87,885.3	商住用地	27,980
廊坊市廊开 2014-21 号地块	廊坊市开发区四号路 以北，凤河以南	127,957.80	商住用地	40,720
廊坊市廊开 2014-22 号地块	廊坊市开发区毕昇路 以西，凤河南侧	106,650.40	商住用地	33,940
廊坊市廊开 2014-23 号地块	廊坊市开发区四号路 以南，九干渠东侧	83,329.70	商住用地	26,520
廊坊市廊开 2014-24 号地块	廊坊市开发区四号路 以南，毕昇路西侧	108,276.20	商住用地	34,460
黄国土挂 2015-1 号 地块	黄山市太平湖镇	21,194.13	商业用地	891
神农架林区 2015-5 号地块	木鱼镇龙降坪	17,600	商业用地	690
神农架林区 2015-6 号地块	木鱼镇龙降坪	56,300	商业用地	2,130
神农架林区 2015-7 号地块	木鱼镇龙降坪	5,400	住宅用地	195
神农架林区 2015-8 号地块	木鱼镇	28,400	住宅用地	1,030
合计	-	1,305,145.23	-	400,481

#### （八）发行人业务资质

本公司获得住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2003]413号），承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。

本公司的子公司中，徐州荣盛取得了房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2013]1248号）；蚌埠置业、河北荣盛均取得房地产开发企业国家二级资质证书，证书编号分别为WKC02017、冀建房开石字第1244号。荣盛设计取得了建筑行业（建筑工程）甲级资质（证书编号：A113003049）；廊坊荣盛物业服务有限公司取得了物业服务一级资质(证书编号：（建）110088)。

#### （九）发行人上下游采购和销售模式

发行人房地产项目所需原材料主要是建筑材料及设备，主要的建筑材料有钢筋、水泥、建筑装饰材料、园林绿化材料、设备材料等；设备包括电梯、消防设备、通风

与空调设备等。公司所开发的房地产项目工程施工主要是通过招投标的形式确定施工单位。本公司建立了规范的工程项目招标、采购的相关管理制度，保持与供应商公正、公开、双赢的合作关系。为规范采购行为，本公司建立了全面的采购管理体系，主要包括《工程项目招标、采购管理制度》、《工程项目招标、采购实施办法》、《各公司采购工作评价管理办法》、《供应商资格审查实施细则》和《总包单位考察管理规定》等制度流程，并设立了招标、采购领导小组，对招标、采购过程中实施工作指导和监督管理。

公司从事普通商品住房开发，所开发的房地产项目下游客户主要是个人消费者，同时也包括部分企业、事业单位集团购买者。采用自主销售方式，由公司的营销策划部和分、子公司共同负责。公司开发的所有项目均建有良好的体验区，营造良好的销售环境，让客户更直观和切身地了解产品。

#### （十）发行人主要客户及供应商

##### 1、主要客户

本公司的客户主要为个人消费者，相对较为分散。公司 2012 年、2013 年和 2014 年对前五大客户销售金额分别为 15,065.68 万元、24,960.27 万元和 28,603.41 万元，分别占公司当期营业收入 1.12%、1.30%和 1.24%，不存在严重依赖个别客户的情况。

##### 2、主要供应商

本公司 2012 年、2013 年和 2014 年对前五大供应商采购金额分别为 181,145.15 万元、189,853.86 万元和 250,404.91 万元，分别占公司当年采购总额的 18.35%、17.58%和 18.54%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

### 十、发行人法人治理结构及相关机构运行情况

作为一家上市公司，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。

2012-2014年，公司分别组织召开5次、5次和8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，同时，公司审议重要事项时均按照要求采用了现场会议和网络投票相结合的方式，为中小投资者提供更多参与决策的机会，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。

2012年-2014年，公司分别组织召开29次、35次和44次董事会会议，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。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，很好地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，定期或者不定期地召开会议，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。

2012年-2014年，公司分别共组织召开7次、4次和5次监事会会议，监事会的人数及构成符合法律、法规及《公司章程》的要求。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、财务状况、定期报告、行权期股权激励对象的行权资格等进行有效监督并发表核查意见。

公司的股东大会、董事会、监事会、管理层、独立董事之间权责明确，均能按照《公司章程》和相关治理规范性文件规范运行，相互协调和相互制衡、权责明确，有效确保了公司治理健全、运行规范、决策科学和运营高效。

## 十一、公司最近三年违法违规行为的情况

公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书、董事会专门委员会制度，最近三年公司及其董事、监事和高级管理人员严格按照《公司章程》及相关法律法规的规定开展经营，不存在重大违法违规行为及处罚情形。

本公司的董事、监事、高级管理人员均为中国国籍，公司的董事、监事、高级管理人员均符合《公司法》及《公司章程》规定的任职资格，本届任期均为三年。

本公司主要从事房地产业务，公司及下属公司最近三年内的房地产开发项目不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，公司及下属公司不存在因上述土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，符合国务院办公厅发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）和中国证监会《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉

及房地产业务监管政策》关于房地产行业上市公司再融资的相关要求。

## 十二、公司独立运营情况

成立以来，公司严格按照《公司法》和《公司章程》规范运作，逐步建立健全公司的法人治理结构，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。具体情况如下：

### （一）业务独立

公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，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）人员独立

公司制定了独立的劳动、人事及工资管理制度，并设有独立的劳动、人事、工资管理体系。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未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

### （三）资产独立

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，不存在公司资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情形。

### （四）机构独立

本公司依法设立股东大会、董事会、监事会等机构，各机构严格按照《公司法》、《公司章程》等规定履行各自的职权；公司各项规章制度完善，法人治理结构规范有效，建立了独立于股东和适应于自身发展需要的组织机构；公司各部门职能明确，形成了独立、完善的管理机构，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合署办公的情形。

### （五）财务独立

公司设立了专门的财务机构，制定了规范的财务管理制度，建立了独立完整的财务核算体系，进行独立核算和财务决策；各子公司均拥有独立的银行账号并单独纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账号和混合纳税的情形；公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。

### 十三、公司关联交易情况

#### （一）关联方与关联关系

根据《公司法》和财政部《企业会计准则第 36 号—关联方披露》的相关规定，2012-2014年，公司的关联方和关联关系如下：

##### 1、发行人控股股东及实际控制人

发行人控股股东及实际控制人情况见“第六节 发行人基本情况”之“七、控股股东及实际控制人基本情况”。

##### 2、发行人控股股东和实际控制人控制的其他企业

发行人控股股东和实际控制人控制的其他企业主要为荣盛建设，其基本情况如下：

公司名称	荣盛建设工程有限公司
法定代表人	耿建春
注册资本	33,000万元人民币
成立日期	1998年11月12日
住所	河北省廊坊市经济技术开发区春明道
经营范围	房屋建筑工程施工总承包壹级；市政公用工程施工总承包壹级；建筑装饰装修工程专业承包壹级；钢结构工程专业承包壹级；建筑防水工程专业承包贰级；机电设备安装工程专业承包贰级；起重设备安装工程专业承包贰级；公路工程施工总承包贰级；铁路工程施工总承包叁级；机电安装工程施工总承包贰级；建筑工程设计（以上凭资质证经营）；铝合金门窗加工；低压配电箱(柜)的制作、销售；建筑工程机械、钢模板、脚手架、塔吊、施工升降机的租赁；建筑材料批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

##### 3、发行人子公司

发行人纳入合并报表范围内子公司情况见“第六节 发行人基本情况”之“六、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况”。

#### 4、发行人合营和联营企业

发行人无合营企业，联营企业为中林所西南林权交易中心有限公司、廊坊市祥瑞投资有限公司和信易成（北京）房地产经纪有限公司。上述联营企业情况见“第六节 发行人基本情况”之“六、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况”。

#### 5、发行人其他关联方情况

发行人其他关联方包括：（1）对公司具有重大影响的投方，公司主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；（2）公司及母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；（3）公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

### （二）关联交易

#### 1、关联采购

序号	交易对方	交易内容	交易年度	金额（万元）	占比（%）
1	荣盛建设	提供劳务	2012年	22,964.05	2.33
2	荣盛建设	提供劳务	2013年	37,881.66	3.51
3	荣盛建设	提供劳务	2014年	90,379.95	6.69

2012年-2014年，关联方荣盛建设为发行人提供劳务服务，交易金额分别为22,964.05万元、37,881.66万元和90,379.95万元，占发行人同类交易金额的比例分别为2.33%、3.51%和6.69%，交易价格公允，占比较低。

#### 2、其他关联交易

##### （1）关联担保

2012年-2014年，关联方担保方面的关联交易情况如下：

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
2012年度					
耿建明	发行人	10,000.00	2012年12月21日	2013年12月20日	是
耿建明	发行人	1,000.00	2012年12月06日	2013年12月05日	是
耿建明	香港荣盛	18,856.50	2012年10月31日	2013年10月30日	是
耿建明	香港荣盛	12,571.00	2012年12月27日	2013年06月23日	是

2013 年度					
耿建明	发行人	10,000.00	2013 年 12 月 21 日	2014 年 12 月 20 日	是
耿建明	发行人	1,000.00	2013 年 12 月 07 日	2014 年 12 月 06 日	是
耿建明	香港荣盛	33,532.95	2013 年 12 月 03 日	2014 年 06 月 20 日	是
荣盛控股	发行人	20,000.00	2013 年 08 月 21 日	2014 年 08 月 20 日	是
2014 年度					
耿建明	发行人	10,000.00	2014 年 12 月 21 日	2015 年 12 月 20 日	否
耿建明	发行人	1,000.00	2014 年 12 月 07 日	2015 年 12 月 06 日	否
耿建明	发行人	33,654.50	2014 年 06 月 21 日	2015 年 06 月 20 日	否
荣盛控股	发行人	20,000.00	2014 年 08 月 22 日	2016 年 08 月 22 日	否
荣盛控股	发行人	60,000.00	2014 年 03 月 27 日	2016 年 03 月 27 日	否
荣盛控股	发行人	39,700.00	2014 年 04 月 18 日	2016 年 04 月 17 日	否
荣盛控股	发行人	82,730.00	2014 年 01 月 23 日	2016 年 01 月 21 日	否

2012年-2014年，关联方耿建明为发行人及其子公司提供担保金额累计131,614.95万元，关联方荣盛控股为发行人及其子公司提供担保金额累计222,430.00万元。截至2014年末，公司尚未履行完毕的关联方提供的保证担保金额合计247,084.50万元。

## (2) 关联方资金拆借

2012年-2014年，关联方资金拆借方面的关联交易情况如下：

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
2012 年度本公司向关联方拆入				
耿建明	78,000.00	2012 年 12 月 14 日	2014 年 12 月 13 日	年利率 9.10%
荣盛控股	3,000.00	2012 年 12 月 19 日	2013 年 06 月 19 日	同期银行基准利率
2013 年度本公司向关联方拆入				
耿建明	78,000.00	2012 年 12 月 14 日	2014 年 12 月 13 日	年利率 9.10%
2014 年度本公司向关联方拆入				
荣盛控股	30,000.00	2014 年 12 月 25 日	2015 年 6 月 25 日	0.00%
廊坊瑞盛投资股份有限公司	5,000.00	2014 年 12 月 15 日	2015 年 04 月 01 日	10.00%

2012-2014年，发行人向关联方耿建明拆入资金合计78,000.00万元；向关联方荣盛控股拆入资金合计33,000.00万元；向关联方廊坊瑞盛投资股份有限公司拆入资金

5,000.00万元。发行人未向关联方拆出资金。

本着全力支持公司的原则，经过与公司友好协商，最近三年通过银行等机构借入的资金，上述关联方按照其资金成本确定了本次资金拆借的交易价格。

### （3）关键管理人员报酬

2012年-2014年，关键管理人员报酬方面的关联交易情况如下：

项目	2014年（万元）	2013年（万元）	2012年（万元）
关键管理人员报酬	1,496.84	917.87	708.04

### （4）关联方委托借款

2012年-2014年，发行人通过金融机构向关联方借款发生额情况如下：

序号	关联方	借入金额（万元）	所属年度
1	荣盛建设	69,700.00	2012年
2	荣盛控股	320,850.00	2012年
3	荣盛建设	183,356.68	2013年
4	荣盛控股	410,183.00	2013年
5	荣盛建设	143,487.00	2014年
6	荣盛控股	481,720.20	2014年

本着全力支持公司的原则，经过与公司友好协商，荣盛建设和荣盛控股按照其资金成本确定了本次委托借款的交易价格。参考最近三年公开披露文件中其他上市公司委托贷款的借款利率，委托借款的利率经交易双方充分协商确定，定价原则合理、公允，没有损害公司及其他股东的利益。

## （三）关联交易决策机制

### 1、决策权限

根据《荣盛房地产发展股份有限公司关联交易管理制度》，公司与关联方之间的关联交易总额高于人民币3,000万元，且占公司最近一期经审计净资产值的5%以上的关联交易协议由股东大会审批。关联交易总额高于3,000万元且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易，应当在聘请具有相应资质的中介机构对交易标的进行审计或者评估后交由股东大会审批。

公司与关联方之间的关联交易总额为3,000万元以下或占公司最近一期经审计净



资产5%以下的，由董事会审批。

董事会授权由总经理决定公司与关联方之间低于人民币300万元且低于公司最近一期经审计净资产0.5%的关联交易。

关联交易总额是指公司与关联方就同一事项或公司与同一关联方在连续12个月内达成的关联交易累计金额。

## 2、决策程序

根据《荣盛房地产发展股份有限公司关联交易管理制度》，公司总经理审批权限范围内的关联交易，由每笔关联交易的项目负责人将关联交易的专项报告，提交总经理审批。专项报告的内容应包括但不限于该笔交易的具体内容、定价依据、该笔交易对公司的财务状况和经营成果的影响，以及该笔交易是否损害公司及中小股东的利益。

需要经董事会或股东大会审批的，由总经理将关联交易的专项报告及其本人的意见，首先提交独立董事。独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作出其判断的依据。经二分之一以上的独立董事认可后，方可提交董事长，由董事长根据公司章程规定的程序，召集董事会对关联交易进行审议。

公司关联方与公司签署涉及关联交易的协议，应当采取必要的回避措施，并严格遵守有关文件的规定。

## 3、定价机制

根据《荣盛房地产发展股份有限公司关联交易管理制度》，关联交易的定价主要遵循市场定价的原则，并应符合企业财务会计制度等有关法律、法规和规范性文件的要求。

## 十四、发行人近三年资金占用和对外担保情况

公司有严格的资金管理制度。2012年-2014年，发行人不存在非经营性资金被控股股东、实际控制人及其关联方占用的情形。

公司已明确对外担保的审批权限和审议程序。2012年-2014年，发行人均不存在对外担保，全部为对下属子公司的担保。截至2015年3月末，公司对下属子公司未履行完毕的担保余额为119.08亿元，占合并报表净资产的比例为79.59%。

## 十五、发行人内部管理制度的建立及运行情况

公司总经理拟订公司的基本管理制度，董事会制订公司的基本管理制度。公司依法建立健全了预算管理制度、财务管理制度、重大投资制度、融资决策制度，担保制度、关联交易制度及对子公司人财物的内部控制制度等。

会计核算和财务管理方面，公司内部建立了较为健全的财务管理内控制度。根据《会计法》、《会计基础工作规范》的要求以及公司业务的需要，发行人设立了较完善的财务会计管理、资产管理、资金管理、投资管理、内部审计制度体系，对公司重大事项进行决策和管理。针对各业务领域的不同特点制定了严格的内部控制制度和业务流程，保障“全面预算管理”和“全员预算管理”和资金“来去可控”和“刚好、及时”理念的落地，有效发挥“监督、服务、决策支持”的三大职能，实现从价值管理向价值创造的转变，为促进各项管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础。

(1) 财务管理部是公司财务管理归口管理部门，主要负责财务管理制度的制定实施，按照企业财务会计管理制度的相关规定开展相关工作。公司通过资金、财务人员实行集中管理，各分子公司财务负责人实行公司委派制，对会计核算、预算管理、资产财务进行统一管理，以财务信息化和财务监督为保障的管控模式。(2) 会计核算部是公司设置的独立会计机构。通过健全制度、规范执行，着力做精做细会计核算，提高会计核算的准确性和及时性，改变单一核算和事后反映的被动局面，以发挥决策支持的积极作用。(3) 资金运作部能够随时掌握公司内部资金调配方案和资金结余状况，及时编制信贷计划、办理信贷业务，以保障公司各项资金调配平衡。

风险控制方面，公司建立健全了完善的内部控制体系。内部控制体系内容涉及会计机构设置和财务人员职责、房地产会计核算细则、房地产现金流量核算细则、房地产财务管理细则、项目预算管理细则、资金计划及付款管理办法、各公司费用预算管理制度等一系列财务管理制度及其他相关管理制度，并相应配备专业的人员，从制度和人员上建立和完善了风险管理内控体系。

重大事项决策方面，由发行人董事会确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等重要投资事宜，根据公司章程及制度办法，公司建立了严格的审查和决策程序，重大投资项目需组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。公司对投资活动的管理实行授权审批管理制，即各级审批机构拥有不同的审批权限，在权限范围内履行各自的审批权利，并对其审批行为负责。董事

会有权决定符合以下标准的重要交易事项：（1）交易涉及的资产总额（同时存在帐面值和评估值的，以高者为准）占公司最近一期经审计的资产总额不满30%的；（2）交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润不满50%的，或绝对金额不满500万元；（3）交易的成交金额（承担债务、费用等应当一并计算）占公司最近一期经审计净资产额不满50%的，或绝对金额不满5,000万元；（4）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的主营业务收入占公司最近一个会计年度经审计主营业务收入不满50%，或绝对金额不满5,000万元；（5）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润不满50%，或绝对金额不满500万元；（6）单位项目“土地购置总金额”占公司最近经审计总资产的30%以下；（7）单笔或预计连续十二个月内发生的交易标的相同或相似的金额不满3,000万元或低于公司最近一期经审计净资产总额5%的关联交易；超过上述标准的交易和关联交易必须提交股东大会审议决定。“交易”、“关联交易”、“关联自然人”和“关联法人”的范围依《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定确定。

## 十六、发行人信息披露事务及投资者关系管理相关制度安排

信息披露方面，为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《中小企业板信息披露业务备忘录第8号—信息披露事务管理制度相关要求》等法律、行政法规、部门规章及规范性文件的有关规定和要求，公司建立了健全的信息披露制度。从信息披露内容、披露标准、披露时间、披露方式、信息披露的审核、披露流程及管理职责等方面做了较为详细的规定，并形成专项的管理办法——《荣盛房地产发展股份有限公司信息披露事务管理制度》。

投资者关系管理方面，根据相关法律法规和行政性规范的要求，及时向投资者披露影响其决策的相关信息，包括公司发展战略、公司经营、管理、财务及运营过程中的信息、企业文化及其他投资者关心的问题；通过电话、电子邮件、传真、接待来访等方式答复投资者的咨询，尽可能通过多种方式与投资者进行及时、深入和广泛的沟通。

## 第七节 财务会计信息

以下信息主要摘自发行人财务报告，本节的财务数据及有关分析说明反映了发行人最近三年的财务状况、经营成果和现金流量情况。本节中2012年、2013年和2014年数据来自发行人经审计的财务报告，2015年1-3月数据来自发行人未经审计的财务报告。

投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人2012年、2013年和2014年经审计的财务报告及2015年第一季度未经审计的财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

### 一、关于最近三个会计年度财务报告审计情况

大华会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对发行人2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日的合并及母公司的资产负债表，2012年度、2013年度、2014年度合并及母公司的利润表和现金流量表以及财务报表附注进行了审计，分别出具了2012年度大华审字[2013]002085号、2013年度大华审字[2014]001658号和2014年度大华审字[2015]003242号标准无保留意见的审计报告。发行人2015年3月31日的资产负债表及2015年1-3月的利润表和现金流量表未经审计。

财政部于2014年陆续颁布或修订了一系列企业会计准则，发行人已按要求于2014年7月1日执行新的该等企业会计准则，并按照新准则的衔接规定对比较财务报表进行调整。具体调整如下：

发行人根据新修订的《长期股权投资准则》，将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资纳入可供出售金融资产核算，其中：在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具按照成本进行后续计量，其他权益工具按公允价值进行后续计量。上述会计政策变更追溯调整影响如下：

单位：元

被投资单位	持股比例 (%)	2013年12月31日	
		长期股权投资	可供出售金融资产
北京中外名人投资管理中心（有限合伙）	6.00	-500,000.00	500,000.00
北京荣盛泰然股权投资中心（有限合伙）	24.15	-33,511,106.89	33,511,106.89
北京荣盛东方股权投资中心（有限合伙）	24.26	-6,837,543.00	6,837,543.00

被投资单位	持股比例 (%)	2013年12月31日	
		长期股权投资	可供出售金融资产
昆山恒富股权投资企业 (有限合伙)	0.83	-710,000.00	710,000.00
北京荣盛宝祺股权投资 (有限合伙)	1.00	-19,260,000.00	19,260,000.00
北京东方泰发股权投资中心 (有限合伙)	1.01	-5,000,000.00	5,000,000.00
北京泰发广源投资中心 (有限合伙)	3.00	-1,500,000.00	1,500,000.00
北京荣盛泰丰股权投资中心 (有限合伙)	0.96	-350,000.00	350,000.00
北京泰发博凯投资中心 (有限合伙)	0.53	-430,000.00	430,000.00
北京荣盛鼎盈投资中心 (有限合伙)	0.18	-200,000.00	200,000.00
北京泰发衡远投资中心 (有限合伙)	0.68	-370,000.00	370,000.00
北京荣盛泰康资产管理中心 (有限合伙)	100.00	-30,000.00	30,000.00
北京泰发鹏达资产管理中心 (有限合伙)	0.19	-230,000.00	230,000.00
北京泰发祥坤资产管理中心 (有限合伙)	0.79	-650,000.00	650,000.00
北京荣盛泰达资产管理中心 (有限合伙)	1.34	-2,380,000.00	2,380,000.00
北京荣盛宝信资产管理中心 (有限合伙)	1.00	-310,000.00	310,000.00
北京荣盛宏泰资产管理中心 (有限合伙)	100.00	-150,000.00	150,000.00
北京泰发富源资产管理中心 (有限合伙)	1.00	-300,000.00	300,000.00
北京泰发荣富资产管理中心 (有限合伙)	100.00	-3,620,000.00	3,620,000.00
北京泰发鑫明资产管理中心 (有限合伙)	100.00	-220,000.00	220,000.00
北京泰发瑞明资产管理中心 (有限合伙)	100.00	-30,000.00	30,000.00
北京泰发文通资产管理中心 (有限合伙)	100.00	-230,000.00	230,000.00
北京泰发亨通资产管理中心 (有限合伙)	100.00	-30,000.00	30,000.00
北京荣盛华宝资产管理中心 (有限公司)	0.00	-30,000.00	30,000.00
北京泰发荣丰资产管理中心 (有限公司)	0.00	-30,000.00	30,000.00
北京荣盛广信资产管理中心 (有限公司)	0.00	-30,000.00	30,000.00
合计		-76,938,649.89	76,938,649.89

因此，2014年度审计报告中披露的发行人合并口径的长期股权投资、可供出售金融资产的期初数与其2013年度审计报告披露的期末数存在差异。本节中，截至2013年末，发行人合并口径的长期股权投资、可供出售金融资产的披露均采用2014年度审计报告追溯修改后数据。

财务报表以本公司持续经营为基础列报。编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提减值准备。

## 二、最近三年及一期财务会计资料

### (一) 合并财务报表

2012年末-2015年3月末，发行人合并财务报表如下：

#### 最近三年及一期合并资产负债表

单位：元

项目	2015年 3月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	6,541,331,913.03	5,886,778,280.43	4,622,799,667.84	4,056,905,571.96
结算备付金	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-
交易性金融资产	689,926.16	2,132,039.15	-	-
应收票据	-	-	2,673,156.40	1,189,900.00
应收账款	244,112,137.40	266,362,185.08	115,218,999.10	113,640,251.98
预付款项	4,354,930,232.32	3,560,637,557.03	6,339,736,106.82	4,110,343,606.07
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	10,836,550,820.51	8,717,429,151.28	5,017,566,641.36	2,978,617,847.01
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	54,979,511,778.49	52,015,691,131.36	39,423,505,067.36	26,428,118,083.89
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	2,100,353,134.08	2,057,699,913.37	1,846,516,343.98	1,206,611,329.30
流动资产合计	79,057,479,941.99	72,506,730,257.70	57,368,015,982.86	38,895,426,590.21
<b>非流动资产：</b>				
发放委托贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	555,584,373.82	708,258,664.79	76,938,649.89	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	18,198,997.58	18,198,997.58	17,917,238.35	60,790,775.86

项目	2015年 3月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
投资性房地产	489,901,771.68	494,781,211.66	-	-
固定资产	1,031,223,278.57	1,052,110,627.15	975,521,941.69	776,914,054.05
在建工程	120,959,489.25	116,783,994.95	102,880,670.10	219,362,712.20
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	167,354,120.23	168,944,664.61	167,082,272.95	172,799,730.48
开发支出	-	-	-	-
商誉	60,938,636.78	60,938,636.78	56,943,324.68	47,667,776.23
长期待摊费用	87,283,908.61	93,566,657.59	135,456,089.67	156,592,790.41
递延所得税资产	144,505,432.12	136,357,704.13	154,694,737.99	153,332,576.12
其他非流动资产	721,280,504.00	435,501,600.00	350,000,000.00	-
非流动资产合计	3,397,230,512.64	3,285,442,759.24	2,037,434,925.32	1,587,460,415.35
<b>资产总计</b>	<b>82,454,710,454.63</b>	<b>75,792,173,016.94</b>	<b>59,405,450,908.18</b>	<b>40,482,887,005.56</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	11,459,414,006.05	7,676,558,006.05	4,557,276,300.00	2,675,196,770.00
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	3,516,740,000.00	1,463,000,000.00	141,600,000.00	234,700,000.00
应付账款	7,724,034,501.90	8,021,385,724.64	5,035,593,338.09	3,327,813,748.05
预收款项	21,400,923,036.90	20,965,152,416.56	19,019,435,784.52	12,935,050,143.51
卖出回购金融资产款	-	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	19,858,400.99	24,437,601.51	22,716,462.17	17,533,904.52
应交税费	1,358,963,797.78	1,642,657,748.40	1,516,175,206.05	1,155,062,739.56
应付利息	60,462,816.58	42,636,098.55	15,808,206.97	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	2,257,014,165.46	2,115,334,641.80	1,584,715,063.08	1,182,471,572.98
应付分保账款	-	-	-	-

项目	2015年 3月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
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	7,793,207,500.00	7,632,172,000.00	5,706,715,000.00	2,496,184,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	55,590,618,225.66	49,583,334,237.51	37,600,035,360.88	24,024,012,878.62
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	11,716,800,000.00	10,549,010,000.00	9,061,860,000.00	6,631,121,546.00
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	56,146,200.00	51,146,200.00	123,946,200.00	188,733,454.00
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	129,045,933.89	133,068,742.81	135,639,272.41	150,534,338.24
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	11,901,992,133.89	10,733,224,942.81	9,321,445,472.41	6,970,389,338.24
负债合计	67,492,610,359.55	60,316,559,180.32	46,921,480,833.29	30,994,402,216.86
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	1,905,519,803.00	1,905,284,913.00	1,891,567,099.00	1,871,799,700.00
资本公积	1,330,460,065.84	1,547,433,311.22	1,460,119,131.92	1,316,959,366.53
减: 库存股	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	1,597,372,104.38	1,597,372,104.38	1,373,690,850.78	444,512,966.19
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	9,135,372,575.30	8,837,613,576.04	6,233,395,237.88	4,538,364,014.36
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	13,968,724,548.52	13,887,703,904.64	10,958,772,319.58	8,171,636,047.08
少数股东权益	993,375,546.56	1,587,909,931.98	1,525,197,755.31	1,316,848,741.62
所有者权益合计	14,962,100,095.08	15,475,613,836.62	12,483,970,074.89	9,488,484,788.70
负债和所有者权益总计	82,454,710,454.63	75,792,173,016.94	59,405,450,908.18	40,482,887,005.56

最近三年及一期合并利润表

单位: 元



项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
<b>一、营业总收入</b>	3,026,566,630.94	23,118,965,572.22	19,170,775,359.91	13,415,365,897.65
其中：营业收入	3,026,566,630.94	23,118,965,572.22	19,170,775,359.91	13,415,365,897.65
利息收入	-	-	-	-
已赚保费	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
<b>二、营业总成本</b>	2,617,209,094.72	18,644,201,067.21	15,108,393,054.31	10,648,999,393.77
其中：营业成本	2,054,406,236.74	15,420,036,129.15	12,380,302,244.96	8,531,663,613.44
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	234,189,785.82	1,781,497,764.72	1,558,663,777.84	1,201,772,613.38
销售费用	109,512,281.41	490,704,717.28	421,589,447.49	288,717,693.31
管理费用	190,476,828.20	714,643,359.64	631,437,077.99	499,459,643.37
财务费用	20,453,131.16	155,864,608.81	66,463,487.97	82,029,827.00
资产减值损失	8,170,831.39	81,454,487.61	49,937,018.06	45,356,003.27
加：公允价值变动收益	500,408.73	-364,214.41	-	-
投资收益	4,497,177.10	16,190,247.56	16,408,122.89	-29,213.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-918,240.77	694,005.49	-1,164,251.64
汇兑收益	-	-	-	-
<b>三、营业利润</b>	414,355,122.05	4,490,590,538.16	4,078,790,428.49	2,766,337,289.91
加：营业外收入	3,468,245.76	51,166,570.77	47,224,163.79	34,062,735.44
减：营业外支出	1,226,427.25	36,420,873.73	22,476,880.51	10,989,815.32
其中：非流动资产处置损失	14,701.23	100,901.15	222,709.11	250,108.60
<b>四、利润总额</b>	416,596,940.56	4,505,336,235.20	4,103,537,711.77	2,789,410,210.03
减：所得税费用	102,149,527.30	1,049,855,100.32	983,575,403.95	623,625,379.30
<b>五、净利润</b>	314,447,413.26	3,455,481,134.88	3,119,962,307.82	2,165,784,830.73
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-	-

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
归属于母公司所有者的净利润	297,758,999.26	3,231,977,600.81	2,906,363,563.11	2,140,136,235.99
少数股东损益	16,688,414.00	223,503,534.07	213,598,744.71	25,648,594.74
<b>六、每股收益：</b>				
（一）基本每股收益	0.16	1.71	1.55	1.15
（二）稀释每股收益	0.16	1.70	1.54	1.13
<b>七、其他综合收益</b>	-	-	-	-
<b>八、综合收益总额</b>	314,447,413.26	3,455,481,134.88	3,119,962,307.82	2,165,784,830.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	297,758,999.26	3,231,977,600.81	2,906,363,563.11	2,140,136,235.99
归属于少数股东的综合收益总额	16,688,414.00	223,503,534.07	213,598,744.71	25,648,594.74

最近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,601,505,995.72	26,261,693,165.57	25,097,314,655.78	16,928,651,641.45
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	-	-	-	-
收到利息、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	-	-	1,265,040.52	1,265,040.52
收到其他与经营活	574,784,056.64	1,010,593,133.46	763,179,895.56	777,969,788.13

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
动有关的现金				
<b>经营活动现金流入小计</b>	4,176,290,052.36	27,272,286,299.03	25,861,759,591.86	17,707,886,470.10
购买商品、接受劳务支付的现金	4,323,035,932.26	20,408,004,441.52	24,016,141,044.59	14,413,149,723.05
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	229,803,558.34	839,457,766.21	541,925,965.68	395,351,165.34
支付的各项税费	743,303,108.59	3,232,481,443.92	2,970,315,005.91	2,047,286,522.49
支付其他与经营活动有关的现金	1,993,688,059.16	4,453,158,308.50	3,069,564,639.91	2,054,830,845.14
<b>经营活动现金流出小计</b>	7,289,830,658.35	28,933,101,960.15	30,597,946,656.09	18,910,618,256.02
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	-3,113,540,605.99	-1,660,815,661.12	-4,736,187,064.23	-1,202,731,785.92
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	156,600,000.00	37,960,000.00	36,057,194.60	20,741,724.00
取得投资收益收到的现金	4,627,177.10	17,108,488.33	16,262,117.40	1,135,037.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	60.00	228,197.04	220,009.91	18,800.45
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	-	83,976,609.00	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	161,227,237.10	139,273,294.37	52,539,321.91	21,895,562.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,054,674.93	119,119,951.12	151,066,122.93	179,227,406.00
投资支付的现金	2,113,187.31	672,976,268.46	95,160,471.16	53,567,543.00

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
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	-	105,786,664.26	56,877,044.09	37,057,723.54
支付其他与投资活动有关的现金	1,005,748,904.00	540,483,255.82	360,000,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,017,916,766.24</b>	<b>1,438,366,139.66</b>	<b>663,103,638.18</b>	<b>269,852,672.54</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-856,689,529.14</b>	<b>-1,299,092,845.29</b>	<b>-610,564,316.27</b>	<b>-247,957,110.42</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	30,765,175.00	210,353,161.26	312,453,714.94	371,006,193.86
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	113,470,000.00	141,959,587.00	297,685,302.86
取得借款收到的现金	8,217,010,000.00	18,979,723,006.05	13,622,256,740.00	10,172,921,546.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	141,600,000.00	254,996,200.00	274,627,454.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>8,247,775,175.00</b>	<b>19,331,676,167.31</b>	<b>14,189,706,654.94</b>	<b>10,818,555,193.86</b>
偿还债务支付的现金	3,101,174,500.00	12,289,471,346.00	6,106,429,770.00	6,434,194,470.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	521,849,187.08	2,642,006,220.25	1,862,978,942.67	1,260,446,727.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	98,843,914.90	79,799,662.51	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,001,000,000.00	1,740,858,454.00	255,416,000.00	389,150,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>4,624,023,687.08</b>	<b>16,672,336,020.25</b>	<b>8,224,824,712.67</b>	<b>8,083,791,197.77</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,623,751,487.92</b>	<b>2,659,340,147.06</b>	<b>5,964,881,942.27</b>	<b>2,734,763,996.09</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>32,279.81</b>	<b>2,046,971.94</b>	<b>-4,686,465.89</b>	<b>-1,454,469.00</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-346,446,367.40</b>	<b>-298,521,387.41</b>	<b>613,444,095.88</b>	<b>1,282,620,630.75</b>
加：期初现金及现金等价物余额	4,182,678,280.43	4,481,199,667.84	3,867,755,571.96	2,585,134,941.21

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
六、期末现金及现金等价物余额	3,836,231,913.03	4,182,678,280.43	4,481,199,667.84	3,867,755,571.96

(二) 母公司财务报表

2012年末-2015年3月末，母公司财务报表如下：

最近三年及一期母公司资产负债表

单位：元

项目	2015年 3月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
流动资产：				
货币资金	874,886,623.61	681,403,375.97	486,635,078.43	1,048,050,006.49
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	124,371,316.23	128,274,634.39	45,870,605.26	17,418,954.92
预付款项	1,212,057,216.49	227,125,245.18	1,432,049,520.29	264,785,189.15
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	20,907,339,774.08	19,611,688,528.27	18,943,112,138.61	11,132,327,546.80
存货	6,011,443,010.26	5,760,089,488.54	3,750,222,075.35	4,500,776,090.76
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	371,140,592.63	353,124,867.19	237,883,348.49	335,143,651.72
流动资产合计	29,501,238,533.30	26,761,706,139.54	24,895,772,766.43	17,298,501,439.84
非流动资产：				
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	4,540,754,343.71	4,486,675,408.71	3,686,071,946.99	3,368,524,466.68
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	536,256,306.88	546,369,749.12	508,070,222.84	510,867,273.71
在建工程	1,355,594.30	-	10,146,436.00	5,699,659.00
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-

项目	2015年 3月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
油气资产	-	-	-	-
无形资产	104,402,369.05	105,440,550.08	103,669,287.76	108,021,412.62
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	52,234,567.29	56,013,295.39	81,108,207.81	85,924,001.95
递延所得税资产	48,851,603.02	46,395,046.08	54,492,525.47	63,009,129.37
其他非流动资产	1,665,019,999.98	2,335,099,999.97	600,000,000.00	-
非流动资产合计	6,948,874,784.23	7,575,994,049.35	5,043,558,626.87	4,142,045,943.33
资产总计	36,450,113,317.53	34,337,700,188.89	29,939,331,393.30	21,440,547,383.17
流动负债：				
短期借款	4,659,410,000.00	2,609,150,000.00	2,779,546,800.00	1,660,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	1,200,000,000.00	200,000,000.00	-	50,000,000.00
应付账款	1,203,913,645.57	1,311,306,993.63	1,180,990,452.31	1,019,953,521.50
预收款项	3,603,654,597.49	3,432,406,310.97	2,246,115,830.82	3,531,780,800.06
应付职工薪酬	2,736,360.31	2,615,887.94	1,813,124.46	972,999.83
应交税费	196,153,051.77	325,123,788.67	354,391,491.86	323,222,733.30
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	13,600,537,357.06	13,745,982,362.19	10,781,619,935.89	4,430,784,342.19
一年内到期的非流动负债	2,740,447,500.00	3,115,970,000.00	3,455,528,454.00	732,500,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	27,206,852,512.20	24,742,555,343.40	20,800,006,089.34	11,749,214,396.88
非流动负债：				
长期借款	2,515,000,000.00	2,862,450,000.00	2,557,020,000.00	3,619,980,000.00
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	14,700,000.00	22,058,454.00
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-

项目	2015年 3月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
非流动负债合计	2,515,000,000.00	2,862,450,000.00	2,571,720,000.00	3,642,038,454.00
负债合计	29,721,852,512.20	27,605,005,343.40	23,371,726,089.34	15,391,252,850.88
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,905,519,803.00	1,905,284,913.00	1,891,567,099.00	1,871,799,700.00
资本公积	1,675,555,061.23	1,673,751,106.03	1,573,372,713.41	1,395,099,350.76
减：库存股	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	1,597,372,104.38	1,597,372,104.38	1,373,690,850.78	444,512,966.19
一般风险准备			-	-
未分配利润	1,549,813,836.72	1,556,286,722.08	1,728,974,640.77	2,337,882,515.34
外币报表折算差额	-	-	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	6,728,260,805.33	6,732,694,845.49	6,567,605,303.96	6,049,294,532.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计	36,450,113,317.53	34,337,700,188.89	29,939,331,393.30	21,440,547,383.17

### 最近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2012年度	2011年度
<b>一、营业总收入</b>	328,350,465.81	2,966,458,834.36	4,932,260,205.97	4,440,267,574.38
减：营业成本	217,372,620.43	1,877,931,888.39	3,374,225,509.67	2,815,262,095.36
营业税金及附加	29,959,680.52	224,434,816.37	375,513,881.62	375,033,226.42
销售费用	9,778,862.15	50,015,839.28	54,635,986.70	54,152,892.96
管理费用	71,649,973.55	275,494,994.45	283,712,630.09	248,969,851.03
财务费用	6,992,959.63	17,699,898.73	5,089,528.59	23,770,806.78
资产减值损失	4,988,917.00	17,217,935.38	3,030,527.78	-5,541,457.37
加：公允价值变动净收益	-	-	-	-
投资收益	-	57,603,214.56	-1,975,654.99	966,474,390.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-918,240.77	694,005.49	-1,164,251.64
<b>二、营业利润</b>	-12,392,547.47	561,266,676.32	834,076,486.53	1,895,094,549.23
加：营业外收入	243,659.84	6,163,936.46	2,710,471.56	18,329,637.48
减：营业外支出	3,796.50	22,543,242.47	14,925,666.35	7,678,913.41
其中：非流动资产处置损失	3,696.50	24,176.15	13,560.26	60,979.47

项目	2015年1-3月	2014年度	2012年度	2011年度
三、利润总额	-12,152,684.13	544,887,370.31	821,861,291.74	1,905,745,273.30
减：所得税费用	-5,679,798.77	115,348,229.40	219,436,826.72	167,874,397.12
四、净利润	-6,472,885.36	429,539,140.91	602,424,465.02	1,737,870,876.18
五、每股收益：				
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-
六、其他收益总额	-	-	-	-
七、综合收益总额	-6,472,885.36	429,539,140.91	602,424,465.02	1,737,870,876.18

### 最近三年及一期母公司现金流量表

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	503,514,522.27	4,784,567,221.44	3,591,497,236.48	4,593,122,938.91
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	128,006,112.71	3,560,019,782.87	45,389,300.70	266,765,914.94
经营活动现金流入小计	631,520,634.98	8,344,587,004.31	3,636,886,537.18	4,859,888,853.85
购买商品、接受劳务支付的现金	725,928,829.78	3,120,043,677.07	3,838,558,525.59	2,684,307,869.71
支付给职工以及为职工支付的现金	43,163,860.89	150,503,537.20	125,796,670.89	81,960,724.74
支付的各项税费	183,471,167.93	521,430,106.06	494,719,865.72	678,331,729.67
支付其他与经营活动有关的现金	1,443,986,721.58	748,656,273.49	769,893,732.72	2,881,737,809.80
经营活动现金流出小计	2,396,550,580.18	4,540,633,593.82	5,228,968,794.92	6,326,338,133.92
经营活动产生的现金流量净额	-1,765,029,945.20	3,803,953,410.49	-1,592,082,257.74	-1,466,449,280.07
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	779,999,999.99	220,000,000.03	192,185,000.00	-
取得投资收益收到的现金	-	58,521,455.33	9,589.04	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净	60.00	40,875.00	70,025.00	11,250.00



项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
额				
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	-	26,500,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	780,000,059.99	305,062,330.36	192,264,614.04	11,250.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,069,932.77	64,140,404.10	30,189,556.17	63,307,029.71
投资支付的现金	54,078,935.00	2,672,878,833.06	1,047,019,474.82	123,302,039.89
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	150,969,863.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	83,000,000.00	110,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	61,148,867.77	2,820,019,237.16	1,187,209,030.99	337,578,932.60
投资活动产生的现金流量净额	718,851,192.22	-2,514,956,906.80	-994,944,416.95	-337,567,682.60
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	30,765,175.00	96,883,161.26	170,494,127.94	73,320,891.00
取得借款收到的现金	2,500,260,000.00	6,626,550,000.00	5,540,566,800.00	5,842,980,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	64,700,000.00	22,058,454.00
筹资活动现金流入小计	2,531,025,175.00	6,723,433,161.26	5,775,760,927.94	5,938,359,345.00
偿还债务支付的现金	1,172,972,500.00	6,809,016,800.00	2,783,010,000.00	2,897,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	118,390,674.38	971,886,113.41	917,139,181.31	651,538,663.19
支付其他与筹资活动有关的现金	-	36,758,454.00	-	350,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,291,363,174.38	7,817,661,367.41	3,700,149,181.31	3,899,338,663.19
筹资活动产生的现金流量净额	1,239,662,000.62	-1,094,228,206.15	2,075,611,746.63	2,039,020,681.81
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	-	-	-	-

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
五、现金及现金等价物净增加额	193,483,247.64	194,768,297.54	-511,414,928.06	235,003,719.14
加：期初现金及现金等价物余额	681,403,375.97	486,635,078.43	998,050,006.49	763,046,287.35
六、期末现金及现金等价物余额	874,886,623.61	681,403,375.97	486,635,078.43	998,050,006.49

### 三、最近三年及一期合并报表范围的变化

合并财务报表以本公司及全部子公司经审计的2014年度、2013年度及2012年度的财务报表及未经审计2015年1季度的财务报表为基础编制。子公司指被本公司控制的被投资单位。

#### （一）2015年1-3月合并报表范围的变化

2015年3月31日与2014年12月31日相比，合并报表范围没有发生变化。

#### （二）2014年合并报表范围的变化

2014年12月31日与2013年12月31日相比，合并报表范围内的子公司新增9家。

序号	变动原因	增加子公司名称
1	投资新设	荣盛（香河）房地产开发有限公司
2	投资新设	涿州荣丰房地产开发有限公司
3	投资新设	神农架林区荣盛旅游开发有限公司
4	收购	黄山荣盛房地产开发有限公司
5	投资新设	宜兴城东文化旅游投资开发有限责任公司
6	收购	济南荣恩房地产开发有限公司
7	投资新设	霸州市荣成房地产开发有限公司
8	收购	秦皇岛盛泽房地产开发有限公司
9	投资新设	徐州荣凯置业有限公司

#### （三）2013年合并报表范围的变化

2013年12月31日与2012年12月31日相比，合并报表范围的子公司新增5家。

序号	变动原因	增加子公司名称
1	投资新设	成都荣盛房地产开发有限公司

序号	变动原因	增加子公司名称
2	投资新设	成都荣盛伟业房地产开发有限公司
3	投资新设	沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司
4	投资新设	蚌埠荣盛嘉业房地产开发有限公司
5	收购	临沂凯恩置业有限公司

#### (四) 2012年合并报表范围的变化

2012年12月31日与2011年12月31日相比，合并报表范围的子公司新增6家。

序号	变动原因	增加子公司名称
1	投资新设	沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司
2	投资新设	廊坊商盛商业管理有限公司
3	投资新设	蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司
4	投资新设	南京新探索置业顾问有限公司
5	投资新设	临沂荣盛房地产开发有限公司
6	收购	廊坊愉景房地产开发有限公司

### 四、最近三年及一期主要财务指标

#### (一) 主要财务指标

##### 1、合并报表财务指标

财务指标	2015年 3月末	2014年末	2013年末	2012年末
流动比率	1.42	1.46	1.53	1.62
速动比率	0.43	0.41	0.48	0.52
资产负债率	81.85%	79.58%	78.99%	76.56%
归属于母公司股东的每股净资产(元)	7.33	7.29	5.79	4.37
	2015年 1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
EBITDA 利息保障倍数(倍)	0.92	1.82	2.05	2.75
总资产周转率(次)	0.04	0.34	0.38	0.39
应收账款周转率(次)	11.86	121.17	167.53	154.68
存货周转率(次)	0.04	0.34	0.38	0.37
每股经营活动现金流量(元)	-1.63	-0.87	-2.50	-0.64
每股净现金流量(元)	-0.18	-0.16	0.32	0.69

## 2、母公司报表财务指标

财务指标	2015年3月末	2014年末	2013年末	2012年末
流动比率	1.08	1.08	1.20	1.47
速动比率	0.86	0.85	1.02	1.09
资产负债率	81.54%	80.39%	78.06%	71.79%
项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
总资产周转率（次）	0.01	0.09	0.19	0.21
应收账款周转率（次）	2.60	34.07	155.86	254.91
存货周转率（次）	0.04	0.39	0.82	0.63

上述财务指标计算方法如下：

- (1) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (3) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- (4) 归属于母公司股东的每股净资产=期末归属于母公司股东的股东权益/期末普通股股份总数；
- (5) EBITDA利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）；
- (6) 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；
- (7) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- (8) 存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- (9) 每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/年度末普通股股份总数；
- (10) 每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/年度末普通股股份总数。

### （二）最近三年及一期净资产收益率和每股收益

根据中国证监会《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》（2010年修订）的要求计算的净资产收益率、每股收益如下：

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
归属于公司普通股股东的净利润:				
加权平均净资产收益率	2.15%	26.08%	30.51%	29.89%
基本每股收益(元)	0.16	1.71	1.55	1.15
稀释每股收益(元)	0.16	1.70	1.54	1.13
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润:				
加权平均净资产收益率	2.13%	26.03%	30.31%	29.65%
基本每股收益(元)	0.16	1.70	1.54	1.14
稀释每股收益(元)	0.16	1.70	1.53	1.12

上述财务指标的计算方法如下:

1、基本每股收益可参照如下公式计算:

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中:  $P_0$ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润;  $S$ 为发行在外的普通股加权平均数;  $S_0$ 为期初股份总数;  $S_1$ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数;  $S_i$ 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数;  $S_j$ 为报告期因回购等减少股份数;  $S_k$ 为报告期缩股数;  $M_0$ 为报告期月份数;  $M_i$ 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数;  $M_j$ 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2、稀释每股收益可参照如下公式计算:

$$\text{稀释每股收益} = P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中,  $P_1$ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润,并考虑稀释性潜在普通股对其影响,按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时,应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响,按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益,直至稀释每股收益达到最小值。

3、加权平均净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = \frac{P0}{(E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)}$$

其中：P0分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP为归属于公司普通股股东的净利润；E0为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0为报告期月份数；Mi为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

### 五、最近三年及一期非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益（2008）》的规定，发行人最近三年及一期非经常性损益明细如下表所示：

非经常性损益明细表（合并口径）

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
非流动性资产处置损益	-14,680.23	210,446.80	203,099.94	202,437.24
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	30,000.00	27,088,162.48	28,895,970.86	8,193,860.64
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	-	2,522,493.18	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,227,097.19	-17,597,898.60	-4,351,787.52	14,676,622.24
减：所得税影响额	740,913.91	3,008,277.75	5,392,509.30	6,259,479.16
少数股东权益影响额	7,734.28	2,786,539.55	-529,336.19	66,814.90
合计	1,493,768.77	6,428,386.56	19,884,110.17	16,746,626.06

2013年、2014年，发行人非经常性损益中政府补助金额较大。2013年、2014年

政府补助分别为2,889.60万元和2,708.82万元，主要为政府的各种奖励。

## 六、管理层讨论与分析

本公司管理层以经审计的 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的财务报告及 2015 年 3 月 31 日未经审计的财务报表为基础，对报告期内本公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力，以及未来业务目标、盈利能力的可持续性进行讨论和分析。

### （一）以合并报表口径分析

#### 1、资产负债结构分析

##### （1）资产总体状况

报告期内，发行人资产总体构成情况如下：

单位：万元 项目	2015年3月31日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动资产合计	7,905,747.99	95.88	7,250,673.03	95.67	5,736,802.60	96.57	3,889,543.66	96.08
非流动资产合计	339,723.05	4.12	328,544.28	4.33	203,743.49	3.43	158,746.04	3.92
资产总额	8,245,471.05	100.00	7,579,217.30	100.00	5,940,545.09	100.00	4,048,289.70	100.00

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，总资产分别为 4,048,289.70 万元、5,940,545.09 万元、7,579,217.30 万元和 8,245,471.05 万元。总资产规模呈逐年扩张趋势，主要是存货、货币资金和其他应收账款增加所致。从资产构成来看，2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，发行人流动资产占总资产的比重分别为 96.08%、96.57%、95.67%和 95.88%，是发行人资产的最主要组成部分。

##### （2）流动资产

报告期内发行人流动资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015年3月31日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	654,133.19	8.27	588,677.83	8.12	462,279.97	8.06	405,690.56	10.43

项目	2015年3月31日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
交易性金融资产	68.99	0.00	213.20	-	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	267.32	0.00	118.99	0.00
应收账款	24,411.21	0.31	26,636.22	0.37	11,521.90	0.20	11,364.03	0.29
预付款项	435,493.02	5.51	356,063.76	4.91	633,973.61	11.05	411,034.36	10.57
其他应收款	1,083,655.08	13.71	871,742.92	12.02	501,756.66	8.75	297,861.78	7.66
存货	5,497,951.18	69.54	5,201,569.11	71.74	3,942,350.51	68.72	2,642,811.81	67.95
其他流动资产	210,035.31	2.66	205,769.99	2.84	184,651.63	3.22	120,661.13	3.10
流动资产总计	7,905,747.99	100.00	7,250,673.03	100.00	5,736,801.60	100.00	3,889,542.66	100.00

发行人流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产等。2012年末、2013年末、2014年末及2015年3月末，发行人流动资产余额分别 3,889,542.66 万元、5,736,801.60 万元、7,250,673.03 万元和 7,905,747.99 万元，规模逐年增加，在总资产中的比重保持稳定。

货币资金、预付款项、其他应收账款和存货是发行人流动资产的最主要构成部分，2012年末-2015年3月末，四者合计占流动资产的比例分别为 96.60%、96.58%、96.79%和 97.03%，发行人主要流动资产具体情况如下：

#### ① 货币资金

2012年末、2013年末、2014年末及2015年3月末，发行人货币资金余额分别为 405,690.56 万元、462,279.97 万元、588,677.83 万元和 654,133.19 万元，占流动资产的比重分别为 10.43%、8.06%、8.12%和 8.27%，发行人货币资金持续增长。

#### ② 预付款项

2012年末、2013年末、2014年末及2015年3月末，发行人的预付款项余额分别为 411,034.36 万元、633,973.61 元、356,063.76 万元和 435,493.02 万元，分别占流动资产的 10.57%、11.05%、4.91%和 5.51%。2013年末发行人预付账款余额较 2012年末增加 54.24%，一方面由于预付项目土地款增加，另一方面由于在建的开发项目增加，工程、设备的预付款增多。2014年末发行人预付账款余额较 2013年末减少 43.84%，主要由于受到 2014年房地产增速回落的影响，发行人相应减少了



该年新增的土地储备量，同时，发行人往年的预付土地款陆续于 2014 年办理完成土地证后转入存货，以上两点因素导致了预付土地款的大幅缩减。

2012 年末-2014 年末，发行人预付款项按账龄分析列示如下：

单位：万元

账龄	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
1 年以内	284,152.43	79.80	619,635.01	97.74	374,585.76	91.13
1-2 年	60,172.94	16.90	4,234.64	0.67	24,143.00	5.87
2-3 年	1,647.84	0.46	2,896.51	0.46	9,875.20	2.40
3 年以上	10,090.54	2.83	7,207.45	1.14	2,430.41	0.59
合计	356,063.76	100.00	633,973.61	100.00	411,034.36	100.00

发行人预付款项账龄相对较短，2012 年末-2014 年末，发行人账龄 1 年以内的预付款项余额占全部预付款项的比例分别为 91.13%、97.74%和 79.80%。

### ③ 其他应收款

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，发行人其他应收款余额分别为 297,861.78 万元、501,756.66 万元、871,742.92 万元和 1,083,655.08 万元，占流动资产总额的比例分别为 7.66%、8.75%、12.02%和 13.71%。2013 年末发行人其他应收款余额较 2012 年末增加 68.45%，主要由于发行人支付聊城市东昌府区安泰城乡投资开发有限责任公司和长沙县土地储备中心等的土地投标保证金及其他暂付款。2014 年末发行人其他应收款余额较 2013 年末增加 73.74%，主要由于发行人支付长沙县土地储备中心和徐州市泉山区财政局等的政府部门保证金，以及支付与六合开发总公司等合作方的经营往来款。

截至 2014 年末，发行人其他应收款中合作方经营往来款前五名的明细如下：

单位：元

序号	对方名称	关联关系	合作项目名称	金额	账龄	坏账计提情况	可收回性
1	杨焕香	合作方	廊坊锦绣观邸项目	132,770,000.00	1-2	未计提	可收回
2	徐州宝龙创展置业有限公司	合作方	徐州云龙观邸项目	63,719,743.54	1-2 年	未计提	可收回
3	北京产权交易所有限	合作方	成都布鲁明	40,000,000.00	3 年以	未计	可收回

	公司		顿		上	提	
4	光大控股创业投资(深圳)有限公司	合作方	沈阳紫提东郡	63,150,000.00	1-2年	未计提	可收回
5	香河县城镇房地产综合开发有限公司	合作方	拟合作开发香河县北六百余户村、大马坊村、后场村、小祁庄村土地	100,000,000.00	1年以内	未计提	可收回

上述款项主要为公司与合作方在合作开发廊坊锦绣观邸项目、徐州云龙观邸项目、成都布鲁明顿广场、沈阳紫提东郡等项目过程中，以及拟与香河县城镇房地产综合开发有限公司合作开发香河县北六百余户村、大马坊村、后场村、小祁庄村土地中支付的合作交易保证金和代垫拆迁费用等。上述代垫款项可采取保证金退回、利润分配、项目公司股权及股权收益等方式收回，不存在收回风险。

同时，通过对发行人的其他应收款明细、收到和支付其他与经营活动有关的现金中往来款等科目的分析，发行人不存在向关联方或其他单位拆出资金的情形。

#### ④ 存货

2012年末、2013年末、2014年末及2015年3月末，发行人存货余额分别为2,642,811.81万元、3,942,350.51万元、5,201,569.11万元和5,497,951.18万元，占流动资产的比例分别为67.95%、68.72%、71.74%和69.54%，是发行人最主要的流动资产。

2012年-2014年末，发行人存货分类如下：

单位：万元

项目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
原材料	2,710.09	0.05	2,081.57	0.05	1,346.65	0.05
周转材料	262.56	0.01	400.48	0.01	699.35	0.03
低值易耗品	839.28	0.02	594.71	0.02	642.23	0.02
开发成本	4,329,137.09	83.23	3,356,072.40	85.13	2,205,773.78	83.46
开发产品	766,008.81	14.73	516,055.36	13.09	401,393.13	15.19
工程施工	102,611.28	1.97	67,146.97	1.70	32,956.67	1.25
存货总计	5,201,569.11	100.00	3,942,350.51	100.00	2,642,811.81	100.00

发行人存货余额主要由原材料、低值易耗品、周转材料、开发成本、开发产品及工程施工构成。2013 年末发行人存货余额较 2012 年末增加 49.17%，主要由于发行人在南京、廊坊等 12 个城市新取得权益土地建筑面积 574.64 万平米。2014 年末发行人存货余额较 2013 年末增加 31.94%，主要由于发行人通过股权收购、招拍挂等多种方式，先后在多个城市获得土地 17 宗，其中包括黄山太平湖、秦皇岛一杯澜、神农架龙降坪等新开发的旅游地产项目 26.39 万平米。2012 年末-2014 年末，发行人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。

开发成本是发行人存货的主要组成部分，2012 年末-2014 年末，开发成本分别为 2,205,773.78 万元、3,356,072.40 万元和 4,329,137.09 万元，开发成本占存货比例分别为 83.46%、85.13%和 83.23%，占存货比例最高。

发行人开发成本 2014 年期末余额明细如下：

单位：元

项目名称	最近一期 开工时间	预计最近一期 竣工时间	预计投资总 额（万元）	年初余额	年末余额
广东南亚酩都	2014.03	2015.11	153,938.81	380,414,911.16	463,120,506.43
广东海湾酩都	2014.03	2015.03	118,679.98	403,788,447.87	542,195,414.44
广东荣盛华府	2013.12	2016.06	569,530.57	2,080,932,721.60	2,642,076,452.89
成都花语城	-	-	99,688.03	698,984,798.09	-
成都紫提东郡	-	-	71,441.82	518,556,959.91	-
成都香榭兰庭	2013.04	2015.06	167,755.49	845,891,966.72	1,332,877,865.52
长沙财智广场	2014.12	2015.06	45,552.81	21,610,439.94	5,484,102.81
长沙花语馨苑	2013.12	2015.06	85,889.00	451,890,164.56	436,092,455.94
长沙岳麓峰景	2014.06	2016.05	110,000.00	-	516,321,112.28
长沙花语书苑	2014.12	2016.09	110,000.00	-	547,592,337.14
常州花语馨苑	2013.04	2015.06	95,540.00	470,970,961.23	612,754,521.69
常州锦绣华府	2013.01	2015.05	292,038.00	1,014,845,188.77	1,182,320,320.33
南京阿尔卡迪亚	2013.06	2015.03	134,590.00	53,735,772.12	73,260,092.68
南京盛棠苑	-	-	80,000.00	7,364,506.91	7,364,506.91
南京兰亭苑	2012.10	2015.03	82,000.00	253,180,046.39	11,229,004.85
南京龙湖半岛	2014.06	2015.06	883,868.00	1,657,977,698.97	1,864,485,452.07
南京花语馨苑	2013.01	2015.05	119,107.00	424,330,202.29	213,650,275.94
南京莉湖春晓	2014.03	2015.09	159,087.00	704,216,721.34	603,513,080.94
南京文承苑	2013.07	2015.06	87,004.26	444,441,281.61	70,171,064.02
蚌埠南山酩都	2014.06	2015.06	190,615.00	308,014,330.90	488,815,428.17
蚌埠云龙观邸	2013.09	2016.06	75,203.00	177,943,980.09	237,579,833.72
蚌埠锦绣香堤	2014.06	2015.03	230,332.00	1,056,391,006.26	1,049,874,296.90

项目名称	最近一期 开工时间	预计最近一期 竣工时间	预计投资总 额（万元）	年初余额	年末余额
蚌埠香榭兰庭	2013.11	2015.06	165,639.54	280,762,171.73	819,524,773.00
蚌埠西湖观邸	2014.05	2015.08	175,059.00	-	810,886,930.72
黄山莲花国际	2013.01	2015.06	19,161.10	-	164,241,181.49
黄山金盆湾	2015.03	2016.12	112,000.00	-	179,057,768.73
神农架阿卡酒店	2014.07	2016.05	36,000.00	-	5,934,741.53
徐州阿尔卡迪亚	2013.02	2015.06	135,677.00	188,105,231.82	234,252,723.54
徐州文承苑	2014.12	2015.09	228,578.00	507,482,229.43	574,339,812.27
徐州云龙观邸	2012.01	2015.09	124,940.00	781,483,816.48	888,766,795.45
徐州香榭兰庭	2014.07	2015.09	194,376.39	763,040,225.25	1,058,898,551.16
徐州花语城	2015.03	2016.12	528,777.00	-	38,971,333.00
临沂香醍荣府	2013.08	2015.03	78,580.00	260,237,344.03	-
临沂锦绣外滩	2014.09	2015.06	418,065.00	1,038,988,458.21	1,223,355,890.33
临沂花语馨苑	2014.11	2015.09	87,388.00	280,386,310.75	174,989,063.62
临沂会展花语	2014.11	2015.06	85,084.97	173,186,337.86	328,252,542.21
临沂荣盛华府	2014.10	2015.12	167,365.79	-	826,309,344.94
聊城阿尔卡迪亚	2012.12	2015.03	234,042.00	188,047,743.87	74,565,162.92
聊城水岸花语	2013.08	2015.09	113,807.00	518,647,877.24	599,688,072.20
聊城阳光逸墅	2013.03	2015.08	39,105.00	252,719,980.86	43,166,980.37
聊城馨河郦舍	2013.06	2015.09	75,365.00	236,349,986.31	251,845,914.87
聊城东昌首府	2014.12	2015.10	172,368.23	-	572,138,805.80
聊城阿卡北区	2014.08	2016.08	318,322.46	-	95,192,077.59
济南锦绣澜湾	2014.05	2016.04	118,983.00	-	456,133,329.71
邯郸阿尔卡迪亚	2013.05	2015.03	199,172.00	503,316,684.21	414,901,642.23
邯郸江南锦苑	2014.03	2016.04	150,560.00	-	415,339,353.16
石家庄阿尔卡迪亚	2012.09	2015.09	308,083.00	332,096,726.44	411,454,899.77
沧州阿尔卡迪亚	2013.03	2015.06	134,590.00	139,574,522.68	39,690,047.68
沧州锦绣天地	2013.11	2015.09	287,598.00	1,723,588,726.63	843,902,911.28
沧州锦绣观邸	2014.12	2017.09	-	-	308,388,700.33
廊坊阳光馨苑	2014.09	2015.12	73,029.00	1,679,890.96	322,440,727.28
廊坊晓廊坊	2014.01	2015.06	83,028.00	126,761,829.10	62,563,723.57
廊坊荣盛华府	2014.03	2015.03	129,842.30	703,643,345.62	451,842,256.06
廊坊格林郡府	2013.12	2015.05	185,664.11	738,776,321.00	873,956,391.26
廊坊四季花语	2014.12	2015.11	214,243.62	-	1,224,201,349.10
荣盛阿尔卡迪亚国际温泉城	2015.04	2016.10	-	-	56,039,021.59
廊坊香城郦舍	2015.03	2016.10	113,570.00	100,157,178.30	94,971,953.41
廊坊白鹭岛	2014.10	2015.09	78,839.22	139,875,882.48	233,915,467.35
廊坊塞纳荣府	2014.09	2016.03	222,718.64	539,632,221.50	642,412,263.36
廊坊花语馨苑	2013.07	2015.09	62,918.99	413,830,790.17	46,688,181.36

项目名称	最近一期 开工时间	预计最近一期 竣工时间	预计投资总 额(万元)	年初余额	年末余额
廊坊锦绣蓝苑	2014.10	2016.06	58,618.96	-	231,134,486.57
廊坊锦绣观邸	2014.01	2015.03	115,702.17	257,885,692.87	275,686,118.92
唐山湖畔郦舍	2014.03	2015.05	833,133.00	3,886,512,134.54	4,757,719,092.00
秦皇岛香海湾国际 生态度假城	2014.08	2015.07	89,936.15	-	376,263,129.79
呼和浩特楠湖郦舍	2014.11	2015.05	140,875.00	591,666,574.25	450,191,074.97
盘锦香堤荣府	2014.04	2015.06	172,450.00	337,358,914.49	194,235,924.02
盘锦盛锦花都	2012.07	2016.05	150,000.00	619,715,462.53	484,389,021.30
沈阳爱家郦都	2012.09	2015.06	120,000.00	422,898,069.85	163,192,618.56
沈阳香缇澜山	2014.11	2016.06	155,916.00	598,640,297.58	367,921,846.08
沈阳幸福大道	2013.07	2015.03	130,000.00	217,140,477.19	345,886,056.26
沈阳盛京绿洲	2015.02	2016.09	130,000.00	394,176,814.09	262,261,969.24
沈阳紫提东郡	2014.08	2015.06	506,593.41	1,851,313,020.73	1,880,356,733.21
沈阳坤湖郦舍	2014.08	2015.10	170,000.00	649,528,736.47	889,177,932.58
沈阳城市广场	-	-	-	116,550,601.92	116,810,193.42
沈阳锦绣天地	2014.04	2015.09	140,000.00	647,423,209.85	659,720,564.01
沈阳昆山豪庭	2014.07	2016.06	85,000.00	-	488,815,330.92
沈阳荣盛城	2014.06	2015.12	552,820.40	62,060,051.60	2,583,610,005.19
合计	-	-	-	33,560,723,997.62	43,291,370,906.95

2012年末-2014年末，存货中开发产品分别为401,393.13万元、516,055.36万元和766,008.81万元，开发产品占存货比例分别为15.19%、13.09%和14.73%。发行人开发产品2014年期末余额明细如下：

单位：元

项目名称	最近一 期竣工 时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	年末余额
广东南亚郦都	2014.09	159,541,752.33	227,473,618.62	333,730,811.76	53,284,559.19
广东海湾郦都	2013.12	244,936,898.90	-	132,636,777.85	112,300,121.05
成都布鲁明顿广 场	2013.09	247,661,723.12	60,530,891.95	184,713,558.39	123,479,056.68
成都花语城	2014.09	-	960,354,176.92	543,786,259.44	416,567,917.48
成都紫提东郡	2014.12	-	805,524,202.83	385,705,110.52	419,819,092.31
长沙财智广场	2014.12	14,726,824.28	54,215,403.05	63,842,893.11	5,099,334.22
长沙花语馨苑	2014.09	-	247,643,803.60	205,507,859.86	42,135,943.74
常州馨河郦舍	2013.12	54,309,917.46	-4,921,188.12	4,658,057.14	44,730,672.20
常州锦绣华府	2014.12	-	243,437,604.88	171,927,866.00	71,509,738.88
南京阿尔卡迪亚	2010.06	115,543,048.60	-	11,925,198.40	103,617,850.20
南京盛棠苑	2010.03	12,085,219.51	-	3,031,151.88	9,054,067.63
南京兰亭苑	2014.03	17,574,559.03	322,306,548.82	327,277,747.53	12,603,360.32

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	年末余额
南京龙湖半岛	2014.12	530,826,787.29	1,342,031,569.49	1,154,138,682.48	718,719,674.30
南京花语馨苑	2014.03	-	325,256,459.93	302,800,208.02	22,456,251.91
南京文承苑	2014.12	-	811,560,553.88	781,178,508.32	30,382,045.56
南京莉湖春晓	2014.12	-	566,566,164.66	511,751,252.33	54,814,912.33
蚌埠阿尔卡迪亚	2010.09	83,443,347.35	-	18,209,562.87	65,233,784.48
蚌埠香堤荣府	2013.12	108,733,528.72	-	61,518,975.71	47,214,553.01
蚌埠南山郦都	2014.06	126,896,290.77	281,659,345.71	365,274,877.98	43,280,758.50
蚌埠云龙观邸	2013.12	12,977,164.44	-94,658.61	8,381,358.68	4,501,147.15
蚌埠锦绣香堤	2014.12	-	563,965,390.13	510,070,679.76	53,894,710.37
蚌埠香榭兰庭	2014.12	-	161,251,111.36	97,450,125.31	63,800,986.05
徐州阿尔卡迪亚	2011.06	33,227,922.01	-	61,615.42	33,166,306.59
徐州九里峰景	2013.12	145,147,592.61	-	6,082,463.44	139,065,129.17
徐州文承苑	2014.12	37,603,744.73	262,632,227.95	272,774,697.13	27,461,275.55
临沂香醍荣府	2014.03	97,836,295.58	411,927,689.78	381,082,395.64	128,681,589.72
临沂锦绣外滩	2014.12	69,838,657.75	657,601,876.20	622,392,919.58	105,047,614.37
临沂花语馨苑	2014.06	-	331,226,828.30	314,893,934.41	16,332,893.89
聊城阿尔卡迪亚	2014.06	143,140,701.66	80,638,851.67	75,135,393.64	148,644,159.69
聊城馨河郦舍	2014.09	10,171,996.60	208,732,737.11	159,487,874.52	59,416,859.19
聊城水岸花语	2014.12	-	593,461,989.91	492,224,388.16	101,237,601.75
聊城阳光逸墅	2014.06	-	358,899,009.78	354,913,912.80	3,985,096.98
邯郸阿尔卡迪亚	2014.12	146,473,746.53	400,505,318.92	390,419,127.81	156,559,937.64
石家庄阿尔卡迪亚	2014.12	130,094,927.76	253,846,716.73	237,849,148.23	146,092,496.26
沧州阿尔卡迪亚	2014.12	86,601,404.79	249,022,339.21	280,384,605.38	55,239,138.62
沧州兰亭苑	2013.12	44,682,564.32	-	1,426,880.09	43,255,684.23
沧州锦绣天地	2014.06	227,849.44	1,721,738,247.49	1,373,227,605.69	348,738,491.24
廊坊阿尔卡迪亚	2007.12	47,107,834.91	-	13,247,173.58	33,860,661.33
廊坊豪邸坊	2013.12	57,269,472.69	-	35,258,309.54	22,011,163.15
廊坊阳光逸墅	2012.12	32,998,142.93	-	5,034,668.82	27,963,474.11
廊坊晓廊坊	2014.12	56,143,928.55	229,441,604.34	218,440,674.17	67,144,858.72
廊坊格林郡府	2014.12	36,527,735.65	330,623,405.51	335,414,251.11	31,736,890.05
廊坊香城郦舍	2013.12	123,408,016.52	-	57,694,989.18	65,713,027.34
廊坊塞纳荣府	2014.06	249,142,169.84	203,835,534.65	192,157,892.26	260,819,812.23
廊坊荣盛华府	2014.12	-	639,215,039.14	243,621,560.65	395,593,478.49
廊坊锦绣观邸	2014.09	-	313,745,589.19	304,304,603.07	9,440,986.12
廊坊白鹭岛	2014.12	-	318,854,937.44	165,813,163.64	153,041,773.80
廊坊花语馨苑	2014.09	-	653,871,111.29	562,614,777.76	91,256,333.53
香海湾国际生态度假城	-	-	33,497,641.73	-	33,497,641.73

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	年末余额
唐山湖畔郦舍	2014.03	713,495,550.22	329,894,895.11	420,513,960.63	622,876,484.70
盘锦香堤荣府	2014.12	210,003,299.28	265,333,834.72	87,846,640.80	387,490,493.20
盘锦盛锦花都	2014.12	-	249,792,606.53	67,706,731.99	182,085,874.54
呼和浩特楠湖郦舍	2014.09	-	448,327,093.53	420,367,023.27	27,960,070.26
沈阳幸福大道	2013.12	183,089,392.56	-	114,762,431.69	68,326,960.87
沈阳香缇澜山	2014.09	167,115,556.37	485,236,655.15	306,607,399.50	345,744,812.02
沈阳爱家郦都	2014.03	301,613,115.64	460,616,640.03	341,160,539.26	421,069,216.41
沈阳紫提东郡	2014.12	37,476,174.80	386,412,466.01	403,637,380.74	20,251,260.07
沈阳盛京绿洲	2014.12	96,261,976.59	274,893,214.69	177,840,284.37	193,314,906.91
沈阳锦绣天地	2014.06	58,293,330.76	342,039,077.94	319,443,853.65	80,888,555.05
沈阳坤湖郦舍	2014.03	-	193,564,764.15	185,862,567.45	7,702,196.70
其他	-	116,303,433.39	-	37,431,084.60	78,872,348.79
合计		5,160,553,596.28	18,658,190,943.30	16,158,656,447.01	7,660,088,092.57

截至 2014 年末，发行人存货中于 2007 年、2010 年、2011 年、2012 年建成，尚未销售完毕的楼盘具体明细如下：

单位：元

项目名称	类型	金额
蚌埠阿尔卡迪亚	车位	65,233,784.48
廊坊阿尔卡迪亚	商业	18,035,424.66
	车位	15,825,236.67
廊坊阳光逸墅	车位	27,963,474.11
南京盛棠苑	商业	4,680,808.50
	车位	9,054,067.63
南京阿尔卡迪亚	商业	25,392,105.99
	住宅	1,595,860.80
	车位	76,629,883.41
徐州阿尔卡迪亚	车位	18,735,944.89
	商业	13,929,101.45
	住宅	501,260.25

以上未销售完毕楼盘的剩余存货主要为车位和商业楼盘。由于上述楼盘主要集中于中小城市，当地商业条件和车位购买意识需要一段时间培养，从而导致消化周期较长，截至 2014 年末尚未完全销售完毕。另外，公司 2014 年末开发产品中于 2013 年竣工项目的金额为 67,059.75 万元，目前正在销售中。

根据企业会计准则，报表中的存货核算按照成本与可变现净值孰低计量，2014年末公司进行了相关的减值测试，上述项目销售收入扣除销售费用和相关税金后，足以涵盖账面成本，未出现减值迹象，未计提减值准备。

### (3) 非流动资产分析

2012年末、2013年末、2014年末及2015年3月末，发行人非流动资产分别为158,746.04万元、203,743.49万元、328,544.28万元和339,723.05万元，占总资产的比重分别为3.92%、3.43%、4.33%和4.12%。发行人非流动资产占比相对较小。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程 and 无形资产等构成，具体情况如下：

单位：万元

项目	2015年3月31日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
可供出售金融资产	55,558.44	16.35	70,825.87	21.56	<b>7,693.86</b>	<b>3.78</b>	-	-
长期股权投资	1,819.90	0.54	1,819.90	0.55	<b>1,791.72</b>	<b>0.88</b>	6,079.08	3.83
投资性房地产	48,990.18	14.42	49,478.12	15.06	-	-	-	-
固定资产	103,122.33	30.35	105,211.06	32.02	97,552.19	47.88	77,691.41	48.94
在建工程	12,095.95	3.56	11,678.40	3.55	10,288.07	5.05	21,936.27	13.82
无形资产	16,735.41	4.93	16,894.47	5.14	16,708.23	8.20	17,279.97	10.89
商誉	6,093.86	1.79	6,093.86	1.85	5,694.33	2.79	4,766.78	3.00
长期待摊费用	8,728.39	2.57	9,356.67	2.85	13,545.61	6.65	15,659.28	9.86
递延所得税资产	14,450.54	4.25	13,635.77	4.15	15,469.47	7.59	15,333.26	9.66
其他非流动资产	72,128.05	21.23	43,550.16	13.26	35,000.00	17.18	-	-
非流动资产总计	339,723.05	100.00	328,544.28	100.00	203,743.49	100.00	158,746.04	100.00

#### ① 可供出售金融资产

2012年末、2013年末、2014年末及2015年3月末，发行人可供出售金融资产余额分别为0.00万元、7,693.86万元、70,825.87万元和55,558.44万元，占非流动资产的比例分别为0.00%、3.78%、21.56%和16.35%。发行人可供出售金融资产余额在2014年度出现大幅度增长，主要由于财政部于2014年修订了《长期股权投资准则》，将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性



投资纳入可供出售金融资产核算，发行人按要求于 2014 年 7 月 1 日执行新的该等企业会计准则，并按照新准则的衔接规定对比较财务报表进行调整。

截至 2014 年末及 2015 年 3 月 31 日，发行人持有可供出售金融资产的明细如下：

单位：元

被投资单位	账面余额	
	2014 年 12 月 31 日	2015 年 3 月 31 日
北京中外名人投资管理中心（有限合伙）	500,000.00	500,000.00
北京荣盛泰然股权投资中心（有限合伙）	46,022,213.78	46,022,213.78
北京荣盛东方股权投资中心（有限合伙）	10,893,252.03	14,948,961.06
北京荣盛泰丰股权投资中心（有限合伙）	7,227,053.04	7,227,053.04
北京泰发博凯投资中心（有限合伙）	430,000.00	430,000.00
北京荣盛鼎盈投资中心（有限合伙）	200,000.00	200,000.00
北京荣盛泰康资产管理中心（有限合伙）	36,800,000.00	36,800,000.00
北京泰发鹏达资产管理中心（有限合伙）	130,000.00	0.00
北京泰发祥坤资产管理中心（有限合伙）	650,000.00	50,000.00
北京荣盛泰达资产管理中心（有限合伙）	530,000.00	530,000.00
北京荣盛宝信资产管理中心（有限合伙）	310,000.00	310,000.00
北京荣盛宏泰资产管理中心（有限合伙）	147,463,161.64	147,463,161.64
北京泰发富源资产管理中心（有限合伙）	6,402,984.30	6,402,984.30
北京泰发荣富资产管理中心（有限合伙）	9,840,000.00	9,840,000.00
北京泰发鑫明资产管理中心（有限合伙）	220,000.00	220,000.00
北京泰发瑞明资产管理中心（有限合伙）	1,580,000.00	1,580,000.00
北京泰发文通资产管理中心（有限合伙）	130,000.00	130,000.00
北京泰发亨通资产管理中心（有限合伙）	30,000.00	30,000.00
北京荣盛华宝资产管理中心（有限合伙）	60,080,000.00	60,080,000.00
北京泰发荣丰资产管理中心（有限合伙）	271,030,000.00	121,030,000.00
北京荣盛广信资产管理中心（有限合伙）	350,000.00	350,000.00
契约型基金-稳健一号	7,500,000.00	7,500,000.00
契约型基金-二号	19,000,000.00	13,000,000.00
契约型基金-四号	35,000,000.00	35,000,000.00
北京荣盛裕龙资产管理中心（有限合伙）	45,060,000.00	45,060,000.00
北京泰发曼哈顿资产管理中心（有限合伙）	30,000.00	30,000.00
北京荣盛华富资产管理中心（有限合伙）	250,000.00	250,000.00

北京瑞明置业有限公司	400,000.00	400,000.00
北京泰发龙腾资产管理中心（有限合伙）	200,000.00	200,000.00
合计	708,258,664.79	555,584,373.82

上述可供出售金融资产系发行人的子公司泰发基金持有，泰发基金主要从事非证券业务的投资管理，专注于房地产领域投资基金的募集和管理。泰发基金的投资领域主要涉足于住宅项目开发投资基金和持有型物业基金，其主要目的是充分利用公司在房地产领域的积累和经验，发挥专业管理优势，整合公司内部资源，扩大公司的业务范围和增强公司的盈利水平。

## ② 固定资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，发行人固定资产账面价值分别为 77,691.41 万元、97,552.19 万元、105,211.06 万元和 103,122.33 万元，占非流动资产的比例分别为 48.94%、47.88%、32.02%和 30.35%。2012 年末-2014 年末公司固定资产账面价值分别较上年末增长 8.81%、25.56%和 7.85%，主要由于在建工程转入和正常购置的固定资产。

发行人固定资产主要由房屋建筑物、通用设备、专用设备及运输设备等构成，其中主要是房屋及建筑物。截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，房屋及建筑物账面原值占固定资产账面原值的比例分别为 75.09%、77.83%和 77.46%，基本保持稳定。

2012 年-2014 年末，发行人固定资产分类如下：

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房屋及建筑物	108,853.15	77.46	96,136.09	77.83	72,188.29	75.09
通用设备	9,367.01	6.67	8,510.22	6.89	6,673.32	6.94
专用设备	11,877.33	8.45	10,656.00	8.63	10,535.33	10.96
运输设备	9,885.25	7.03	7,759.82	6.28	6,297.64	6.55
其他设备	539.62	0.38	458.45	0.37	438.91	0.46
固定资产原值合计	140,522.36	100.00	123,520.59	100.00	96,133.49	100.00
累计折旧	35,311.30	-	25,968.39	-	18,442.08	-

固定资产账面价值	105,211.06	-	97,552.19	-	77,691.41	-
----------	------------	---	-----------	---	-----------	---

③ 在建工程

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，发行人在建工程分别为 21,936.27 万元、10,288.07 万元、11,678.40 万元和 12,095.95 万元，占非流动资产的比例分别为 13.82%、5.05%、3.55%和 3.56%，分别较上年末增长 109.28%、-53.10%、13.51%和 3.58%。2013 年度发行人在建工程余额的减少主要是因为荣盛发展大厦和南京阿尔卡迪亚国际大酒店于 2013 年竣工并转为固定资产。2014 年度发行人在建工程余额增加主要是因为对唐山阿尔卡迪亚国际大酒店项目的持续投入。

④ 无形资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，发行人无形资产账面价值分别为 17,279.97 万元、16,708.23 万元 16,894.47 万元和 16,735.41 万元，占非流动资产的比例分别为 10.89%、8.20%、5.14%和 4.93%。发行人无形资产绝大部分为土地使用权。截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，土地使用权账面原值占无形资产账面原值的比例分别为 93.20%、92.73%和 92.50%，基本保持稳定。

2012 年-2014 年末，发行人无形资产分类如下：

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
商标使用权	77.63	0.38	77.63	0.40	76.61	0.40
计算机软件	1,439.71	7.11	1,328.33	6.87	1,232.62	6.41
土地使用权	18,719.77	92.50	17,933.10	92.73	17,933.10	93.20
无形资产原值合计	20,237.11	100.00	19,339.06	100.00	19,242.33	100.00
累计摊销	3,342.64	-	2,630.83	-	18,442.08	-
无形资产净值	16,894.47	-	16,708.23	-	17,279.97	-

(4) 负债总体状况

报告期内，发行人负债总体构成情况如下：

单位：万元

项目	2015年3月31日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动负债	5,559,061.82	82.37	4,958,333.42	82.21	3,760,003.54	80.13	2,402,401.29	77.51
非流动负债	1,190,199.21	17.63	1,073,322.49	17.79	932,144.55	19.87	697,038.93	22.49
负债总额	6,749,261.04	100.00	6,031,655.92	100.00	4,692,148.08	100.00	3,099,440.22	100.00

2012年末、2013年末、2014年末及2015年3月末，发行人总负债分别为3,099,440.22万元、4,692,48.08万元、6,031,655.92万元和6,749,261.04万元，负债规模随着资产规模的扩张而逐年增长。2013年末发行人总负债同比增加51.39%，2014年末发行人总负债较年初增长28.55%，主要是发行人扩大经营规模，加大融资力度所致。

从发行人的负债构成来看，发行人负债以流动负债为主。截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年3月末，流动负债在负债中的占比分别为77.51%、80.13%、82.21%和82.37%，流动负债占比呈上升趋势。

#### (5) 流动负债

2012年-2015年3月末，发行人流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2015年3月31日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
短期借款	1,145,941.40	20.61	767,655.80	15.48	455,727.63	12.12	267,519.68	11.14
应付票据	351,674.00	6.33	146,300.00	2.95	14,160.00	0.38	23,470.00	0.98
应付账款	772,403.45	13.89	802,138.57	16.18	503,559.33	13.39	332,781.37	13.85
预收款项	2,140,092.30	38.50	2,096,515.24	42.28	1,901,943.58	50.58	1,293,505.01	53.84
应付职工薪酬	1,985.84	0.04	2,443.76	0.05	2,271.65	0.06	1,753.39	0.07
应交税费	135,896.38	2.44	164,265.77	3.31	151,617.52	4.03	115,506.27	4.81
应付利息	6,046.28	0.11	4,263.61	0.09	1,580.82	0.04	-	0.00
其他应付款	225,701.42	4.06	211,533.46	4.27	158,471.51	4.21	118,247.16	4.92
一年内到期的非流动负债	779,320.75	14.02	763,217.20	15.39	570,671.50	15.18	249,618.40	10.39
流动负债总计	5,559,061.82	100.00	4,958,333.42	100.00	3,760,003.54	100.00	2,402,401.29	100.00

发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项和一年内到期的非流动负债等构成，具体情况如下：

① 短期借款

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年末，发行人短期借款分别为 267,519.68 万元、455,727.63 万元、767,655.80 万元和 1,145,941.40 万元，占流动负债的比例分别为 11.14%、12.12%、15.48%和 20.61%。2013 年末、2014 年末发行人短期借款较上期末分别上升 70.35%和 68.45%，主要由于委托借款上升幅度较大，原因为发行人的股东荣盛建设、荣盛控股和自然人耿建明将所持的部分股权进行质押，并将已获得的借款委托贷款给发行人。2015 年 3 月末，发行人短期借款较 2014 年末上升 49.28%，增幅较大，主要由于发行人的子公司通过发行人进行内部担保的方式取得的保证借款增加。

2012 年-2015 年 3 月末，发行人短期借款结构明细：

单位：万元

项目	2015 年 3 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
质押借款	74,038.30	6.46	73,806.30	9.61	-	-	-	-
抵押借款	50,130.00	4.37	80,130.00	10.44	76,790.00	16.85	59,358.18	22.19
保证借款	519,842.10	45.36	176,814.50	23.03	62,532.95	13.72	48,427.50	18.10
信用借款	5,000.00	0.44	5,000.00	0.65	20,000.00	4.39	-	-
委托借款	496,931.00	43.36	431,905.00	56.26	296,404.68	65.04	159,734.00	59.71
合计	1,145,941.40	100.00	767,655.80	100.00	455,727.63	100.00	267,519.68	100.00

抵押借款、保证借款和委托借款为发行人短期借款的主要来源，其中委托借款占比最大，主要为发行人股东利用股权质押的方式取得借款后，委托银行贷款给发行人。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，委托贷款占短期借款的比例分别为 59.71%、65.04%、56.26%和 43.36%。

② 应付账款

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，发行人应付账款余额分别为 332,781.37 万元、503,559.33 万元、802,138.57 万元和 772,403.45 万元，占流动负债的比例分别为 13.85%、13.39%、16.18%和 13.89%。2013 年末及 2014 年末

发行人应付账款余额较上期末分别增加 51.32%和 59.29%，主要由于发行人新开工及在建工程增多，从而导致应付工程款和质保金增加。

2012 年末-2014 年末，发行人应付账款按账龄分析列示如下：

单位：万元

账龄	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
1 年以内	599,763.75	74.77	400,592.07	79.55	271,705.98	81.65
1-2 年	133,326.94	16.62	67,995.53	13.50	40,663.78	12.22
2-3 年	48,047.72	5.99	23,112.76	4.59	18,225.57	5.48
3-5 年	19,848.55	2.47	10,922.70	2.17	1,960.19	0.59
5 年以上	1,197.79	0.15	936.27	0.19	225.86	0.07
合计	802,184.74	100.00	503,559.33	100.00	332,781.37	100.00

发行人应付账款账龄相对较短，2012 年末-2014 年末，发行人账龄 1 年以内的应付账款余额占全部应付账款的比例分别为 81.65%、79.55%和 74.77%。

### ③ 预收款项

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，发行人预收款项余额分别为 1,293,505.01 万元、1,901,943.58 万元、2,096,515.24 万元和 2,140,092.30 万元，占流动负债的比例分别为 53.84%、50.58%、42.28%和 38.50%。2013 年末发行人预收款项余额较 2012 年末增加了 47.04%，主要由于沧州、成都、常州、南京、徐州和呼和浩特等地住宅房地产项目开盘，从而增加了预收售房款。2014 年末发行人预收款项余额较 2013 年末增加了 10.23%，受 2014 年房地产行业周期和政策的影响，房地产销售进度放缓，销售周期拉长，发行人的房地产销售也有所降温，导致其 2014 年末预收款项余额增幅放缓。

2012 年末-2014 年末，发行人预收款项按账龄分析列示如下：

单位：万元

账龄	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
1 年以内	1,945,207.09	92.78	1,866,683.90	98.15	1,214,669.50	93.91
1-2 年	141,947.68	6.77	29,286.78	1.54	78,211.01	6.05
2-3 年	5,177.51	0.25	5,689.83	0.30	624.51	0.05

3-5年	4,182.96	0.20	283.07	0.01	-	-
合计	2,096,515.24	100.00	1,901,943.58	100.00	1,293,505.01	100.00

发行人预收款项账龄相对较短，2012年末-2014年末，发行人账龄1年以内的预收款项余额占预收款项余额的比例分别为93.91%、98.15%和92.78%。

④ 一年内到期的非流动负债

2012年末、2013年末、2014年末及2015年3月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为249,618.40万元、570,671.50万元、763,217.20万元和779,320.75万元，占流动负债的比例分别为10.39%、15.18%、15.39%和14.02%。2013年末及2014年末发行人长期借款较上年末分别增加128.62%、33.74%，主要是由于一年内到期的长期借款的转入。

2012年-2014年末，发行人一年内到期的非流动负债结构明细：

单位：万元

项目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
1年内到期的长期借款	763,217.20	100.00	567,608.15	99.46	241,029.00	96.56
其中：抵押借款	407,935.00	53.45	231,437.00	40.77	116,400.00	48.29
保证借款	103,660.00	13.58	121,598.00	21.42	50,000.00	20.74
委托借款	251,622.20	32.97	214,573.15	37.80	74,629.00	30.96
1年内到期的长期应付款	-	-	3,063.35	0.54	8,589.40	3.44
合计	763,217.20	100.00	570,671.50	100.00	249,618.40	100.00

一年内到期的长期借款为发行人一年内到期的非流动负债的主要构成部分，2012年-2014年末，发行人一年内到期的长期借款占一年内到期的非流动负债的比例分别为96.56%、99.46%和100.00%。

(6) 非流动负债

报告期内，发行人非流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2015年3月31日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
长期借款	1,171,680.00	98.44	1,054,901.00	98.28	906,186.00	97.22	663,112.15	95.13

项目	2015年3月31日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
长期应付款	5,614.62	0.47	5,114.62	0.48	12,394.62	1.33	18,873.35	2.71
递延所得税负债	12,904.59	1.08	13,306.87	1.24	13,563.93	1.46	15,053.43	2.16
非流动负债总计	1,190,199.21	100.00	1,073,322.49	100.00	932,144.55	100.00	697,038.93	100.00

发行人非流动负债主要为长期借款。2012年末、2013年末、2014年末及2015年3月末，非流动负债余额分别为697,038.93万元、932,144.55万元、1,073,322.49万元和1,190,199.21万元，占总负债的比例分别为22.49%、19.87%、17.79%和17.63%。

### ① 长期借款

2012年末、2013年末、2014年末及2015年3月末，发行人长期借款分别为663,112.15万元、906,186.00万元、1,054,901.00万元和1,171,680.00万元，占非流动负债的比例分别为95.13%、97.22%、98.28%和98.44%，是非流动负债的最主要组成部分。2013年末发行人长期借款较2012年末增加了36.66%，主要是房地产开发项目数量增加，发行人资金需求加大所致。2014年末发行人长期借款较2013年末增加了16.41%，增长放缓，在利率走势下行的背景下，发行人积极调整负债结构，新增借款多集中于短期借款和一年内到期借款以达到降低融资成本的目的。

2012年-2014年末，发行人长期借款结构明细：

单位：万元

项目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
抵押借款	943,481.00	89.44	639,150.00	70.53	277,620.00	41.87
保证借款	19,500.00	1.85	50,000.00	5.52	131,598.00	19.85
委托借款	91,920.00	8.71	217,036.00	23.95	253,894.15	38.29
合计	1,054,901.00	100.00	906,186.00	100.00	663,112.15	100.00

## 2、偿债能力分析

### (1) 主要偿债指标

项目	2015年3月末	2014年末	2013年末	2012年末
----	----------	--------	--------	--------



项目	2015年3月末	2014年末	2013年末	2012年末
流动比率(倍)	1.42	1.46	1.53	1.62
速动比率(倍)	0.43	0.41	0.48	0.52
资产负债率(合并)	81.85%	79.58%	78.99%	76.56%
项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
EBIT(万元)	45,598.16	465,166.50	417,184.94	285,630.80
EBITDA(万元)	49,415.97	479,099.62	429,049.68	296,162.36
EBITDA利息保障倍数(倍)	0.92	1.82	2.05	2.75

注：息税前利润 EBIT=利润总额+利息支出；息税折旧摊销前利润 EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销)/(财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出)

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 76.56%、78.99%、79.58%和 81.85%，占比较高且呈上升趋势。高资产负债率是房地产行业的普遍特性，发行人的负债水平符合行业的特性和企业发展的需要，发行人总体负债保持在合理水平，长期偿债能力能够得到可靠保障。

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，发行人流动比率分别为 1.62、1.53、1.46 和 1.42，速动比率分别为 0.52、0.48、0.41 和 0.43，呈下降趋势。发行人流动比率和速动比率的下降，一方面由于土地储备和项目开发成本增加，存货逐年增加，从而降低速动资产；另一方面由于公司一年内到期非流动负债逐年增加，从而增加流动负债。

2012 年末-2015 年 3 月末，发行人与同行业部分上市公司资产负债率、流动比率、速动比率情况如下：

上市公司	2015年3月31日			2014年12月31日			2013年12月31日			2012年12月31日		
	流动比率	速动比率	资产负债率(%)	流动比率	速动比率	资产负债率(%)	流动比率	速动比率	资产负债率(%)	流动比率	速动比率	资产负债率(%)
发行人	1.42	0.43	81.85	1.46	0.41	79.58	1.53	0.48	78.99	1.62	0.52	76.56
华夏幸福	1.29	0.42	84.74	1.27	0.35	84.74	1.27	0.28	86.58	1.31	0.30	88.52
招商地产	1.84	0.52	72.14	1.75	0.49	71.16	1.64	0.59	70.97	1.58	0.45	73.04
金科股份	1.64	0.31	83.40	1.64	0.28	83.96	1.53	0.30	84.09	1.42	0.43	84.70
万科 A	1.30	0.39	77.91	1.34	0.43	77.20	1.34	0.34	78.00	1.40	0.41	78.32

中天城投	1.44	0.24	80.33	1.38	0.28	82.41	1.33	0.26	89.98	1.34	0.20	89.86
保利地产	1.96	0.43	77.87	1.87	0.45	77.89	1.82	0.38	77.97	1.73	0.38	78.19
碧桂园	-	-	-	1.43	0.51	76.31	1.54	0.56	77.21	1.33	0.35	82.56
恒大地产	-	-	-	1.23	0.39	76.70	1.27	0.44	77.69	1.40	0.55	71.52
均值	-	-	-	1.49	0.40	78.88	1.47	0.40	80.16	1.46	0.40	80.36

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，发行人息税折旧摊销前利润分别为 296,162.36 万元、429,049.68 万元、479,099.62 万元和 49,415.97 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 2.75、2.05、1.82 和 0.92。发行人房地产业务规模不断扩张，资本化利息支出随债务融资规模而增加，导致利息保障倍数有所波动，但总体来看利息保障倍数维持在较好水平。

### (2) 发行人偿债能力的总体评价

发行人近几年财务状况良好，资产负债率虽呈上升趋势，但总体处于合理水平。最近三年，发行人流动比率、速动比率和 EBITDA 利息保障倍数维持在较好水平，息税折旧摊销前利润能够有效覆盖发行人所需支付的利息，短期偿债能力较强，长期偿债能力能够得到可靠保障，总体偿债能力较强。

同时，如果本次债券发行净额为 59 亿元（即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行）且根据募集资金运用计划使用后，发行人应付债券余额将会大幅增加，合并口径下资产负债率水平将由本次债券发行前的 81.85% 增加至 82.68%，非流动负债占总负债的比例将由 17.63% 增加至 24.93%，资产负债率有所上升，非流动负债占比较大增加，短期偿债能力得到增强，负债结构进一步优化。

### 3、盈利能力分析

2012 年-2015 年 1-3 月，发行人总体经营业绩情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
	金额	金额	金额	金额
营业收入	302,656.66	2,311,896.56	1,917,077.54	1,341,536.59
营业成本	205,440.62	1,542,003.61	1,238,030.22	853,166.36
营业税金及附加	23,418.98	178,149.78	155,866.38	120,177.26
销售费用	10,951.23	49,070.47	42,158.94	28,871.77

管理费用	19,047.68	71,464.34	63,143.71	49,945.96
财务费用	2,045.31	15,586.46	6,646.35	8,202.98
资产减值损失	817.08	8,145.45	4,993.70	4,535.60
公允价值变动收益	50.04	-36.42	-	-
投资收益	449.72	1,619.02	1,640.81	-2.92
营业利润	41,435.51	449,059.05	407,879.04	276,633.73
营业外收入	346.82	5,116.66	4,722.42	3,406.27
营业外支出	122.64	3,642.09	2,247.69	1,098.98
利润总额	41,659.69	450,533.62	410,353.77	278,941.02
净利润	31,444.74	345,548.11	311,996.23	216,578.48
归属于母公司所有者的净利润	29,775.90	323,197.76	290,636.36	214,013.62

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-3 月，发行人的营业收入分别为 1,341,536.59 万元、1,917,077.54 万元、2,311,896.56 万元和 302,656.66 万元，呈稳定增长趋势，反映发行人主营业务发展态势良好，收入来源稳定。

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-3 月，发行人的净利润分别为 216,578.48 万元、311,996.23 万元、345,548.11 万元和 31,444.74 万元，保持在较好水平，且持续增长。

2012 年-2015 年 1-3 月，发行人扣除非经常性损益前后净利润情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
	金额	金额	金额	金额
扣除非经常性损益前归属于母公司净利润	29,775.90	323,197.76	290,636.36	214,013.62
非经常性损益	149.38	642.84	1,988.41	1,674.66
占归属于母公司净利润的比例	0.50%	0.20%	0.68%	0.78%
扣除非经常性损益后归属于母公司净利润	29,626.52	322,554.92	288,647.95	212,338.96

2012 年-2015 年 3 月末，发行人的非经常性损益分别为 1,674.66 万元、1,988.41 万元、642.84 万元和 149.38 万元，占归属于母公司净利润的比例较小，分别为 0.78%、0.68%、0.20%和 0.50%，对扣除非经常性损益后的净利润影响很小。

#### (1) 营业收入及毛利分析

发行人的营业收入主要由主营业务收入和其他业务收入构成。2012年、2013年和2014年，发行人的主营业务收入分别为1,337,630.73万元、1,904,834.90万元和2,289,463.51万元，占营业总收入的99.71%、99.36%和99.03%。2013年发行人主营业务收入较2012年增加了42.40%，2014年发行人主营业务收入较2013年增加了20.19%，主要由于房地产业务销售收入的上升。

2012年-2015年1季度，发行人营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2015年3月31日		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
主营业务收入	297,447.22	98.28	2,289,463.51	99.03	1,904,834.90	99.36	1,337,630.73	99.71
其他业务收入	5,209.44	1.72	22,433.05	0.97	12,242.63	0.64	3,905.86	0.29
营业收入总计	302,656.66	100.00	2,311,896.56	100.00	1,917,077.54	100.00	1,341,536.59	100.00

2012年-2015年1季度，发行人主营业务收入变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015年3月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
房地产业	286,256.22	96.24	2,232,541.11	97.51	1,859,300.56	97.61	1,311,200.04	98.02
物业服务	4,975.69	1.67	18,625.60	0.81	15,215.05	0.80	9,139.87	0.68
酒店经营	5,186.56	1.74	20,068.52	0.88	18,566.17	0.97	17,290.82	1.29
其他行业	1,028.74	0.35	18,228.27	0.80	11,753.12	0.62	-	0.00
主营业务收入合计	297,447.22	100.00	2,289,463.51	100.00	1,904,834.90	100.00	1,337,630.73	100.00

2012年-2015年1季度，房地产业务是发行人最主要的业务收入来源，分别为1,311,200.04万元、1,859,300.56万元、2,232,541.11万元和286,256.22万元，分别占各期主营业务收入的98.02%、97.61%、97.51%和96.24%，房地产销售收入呈逐年增加的趋势。2013年发行人房地产业务收入较2012年增加了41.80%，其主要是由于发行人2013年度结算项目面积同比增长50.23%，达到319.29万平方米。2014年发行人房地产业务收入较2013年增加了20.07%，其中发行人2014年度结转项目面积356.29万平方米，同比增长11.59%。发行人房地产开发主业高速发展的同时，物业服务、酒店经营等业务也实现了显著的增长。

2012年、2013年、2014年和2015年1-3月，发行人主营业务综合毛利率分别为36.38%、35.35%、32.90%和32.24%。房地产业务毛利率由2012年的36.03%下降到2013年的35.06%、2014年的32.90%以及2015年1-3月的32.03%，主要是由于近年来房地产市场形势恶化，产品销售价格下降，同时人工成本、建设成本等支出增加，双重因素导致了发行人房地产业务毛利率的下降。

2012年-2015年1季度，发行人主营业务分产品的毛利率如下：

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
房地产业	32.03%	32.79%	35.06%	36.03%
物业服务	-16.67%	2.34%	10.06%	9.42%
酒店经营	79.25%	78.75%	79.07%	77.77%
其他行业	91.37%	27.47%	44.28%	-

#### (2) 投资收益

2012年、2013年、2014年及2015年1-3月，发行人的投资收益分别为-2.92万元、1,640.81万元、1,619.02万元和449.72万元，占发行人净利润的比例较低。

#### (3) 计入当期损益的政府补助

2012年、2013年、2014年及2015年1-3月，发行人计入当期损益的政府补助分别为819.39万元、2,889.60万元、2,708.82万元和3.00万元，占发行人净利润的比例较低。发行人的政府补助主要来自于政府的各种奖励。

#### (4) 期间费用

2012年-2015年1-3月，发行人期间费用的情况如下：

单位：万元

项目	2015年3月31日		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占营业收入(%)	金额	占营业收入(%)	金额	占营业收入(%)	金额	占营业收入(%)
销售费用	10,951.23	3.62	49,070.47	2.12	42,158.94	2.20	28,871.77	2.15
管理费用	19,047.68	6.29	71,464.34	3.09	63,143.71	3.29	49,945.96	3.72
财务费用	2,045.31	0.68	15,586.46	0.67	6,646.35	0.35	8,202.98	0.61
合计	32,044.22	10.59	136,121.27	5.89	111,949.00	5.84	87,020.72	6.49

2012年、2013年、2014年及2015年3月末,发行人的期间费用分别为87,020.72万元、111,949.00和136,121.27万元和32,044.22万元,期间费用在营业收入中的占比分别为6.49%、5.84%、5.89%和10.59%。期间费用占营业收入的比重基本稳定,发行人的成本控制能力较好。

发行人销售费用主要为销售人员职工薪酬、广告宣传费、销售代理费、营销用品等。2013年发行人销售费用上升46.02%,主要由于当期多个住宅项目开盘,签订销售合同面积较2012年度增加39.64%,由此而相应产生的销售人员职工薪酬费用、广告宣传费等费用增加。

发行人管理费用主要为职工薪酬、差旅交通费、业务招待费、办公费及折旧费和税金等。发行人管理费用的逐年上升主要系随着公司业务规模扩大,相应管理员工资等各项支出增加所致。

财务费用方面,2012年-2015年1-3月,发行人财务费用分别为8,202.98万元、6,646.35万元、15,586.46万元和2,045.31万元。发行人2013年财务费用降低18.98%,主要系发行人为了提高资金使用效率,将闲置的货币资金投资于银行理财获取利息收入,使得发行人的利息收入较上年增加1,644.41万元;发行人2014年财务费用同比增长134.51%,主要由于2014年发行人部分项目竣工,其发生的相应借款利息支出未满足利息资本化条件,导致发行人2014年利息支出较上年增加7,801.70万元。

#### 4、现金流量分析

2012年-2015年1季度,发行人现金流量情况如下:

单位:万元

项目	2015年 1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动现金流入小计	417,629.01	2,727,228.63	2,586,175.96	1,770,788.65
经营活动现金流出小计	728,983.07	2,893,310.20	3,059,794.67	1,891,061.83
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-311,354.06</b>	<b>-166,081.57</b>	<b>-473,618.71</b>	<b>-120,273.18</b>
投资活动现金流入小计	16,122.72	13,927.33	5,253.93	2,189.56
投资活动现金流出小计	101,791.68	143,836.61	66,310.36	26,985.27
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-85,668.95</b>	<b>-129,909.28</b>	<b>-61,056.43</b>	<b>-24,795.71</b>
筹资活动现金流入小计	824,777.52	1,933,167.62	1,418,970.67	1,081,855.52
筹资活动现金流出小计	462,402.37	1,667,233.60	822,482.47	808,379.12

项目	2015年 1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
筹资活动产生的现金流量净额	362,375.15	265,934.01	596,488.19	273,476.40
汇率变动对现金的影响	3.23	204.70	-468.65	-145.45
现金及现金等价物净增加额	-34,644.64	-29,852.14	61,344.41	128,262.06
期末现金及现金等价物余额	383,623.19	418,267.83	448,119.97	386,775.56

(1) 经营活动现金流分析

2012年、2013年、2014年及2015年1季度，发行人的经营活动现金流入分别为1,770,788.65万元、2,586,175.96、2,727,228.63万元和417,629.01万元，经营活动现金流出分别为1,891,061.83万元、3,059,794.67万元、2,893,310.20万元和728,983.07万元，经营活动现金流量净额分别为-120,273.18万元、-473,618.71万元、-166,081.57万元和-311,354.06。2012年-2015年1季度，发行人经营活动现金流量流出较大，导致经营活动现金流量净额持续为负。

2012年-2015年1季度，发行人经营活动现金流入流出的明细如下：

单位：万元

项目	2015年 1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
销售商品、提供劳务收到的现金	360,150.60	2,626,169.32	2,509,731.47	1,692,865.16
收到的税费返还	-	-	126.50	126.50
收到其他与经营活动有关的现金	57,478.41	101,059.31	76,317.99	77,796.98
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>417,629.01</b>	<b>2,727,228.63</b>	<b>2,586,175.96</b>	<b>1,770,788.65</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	432,303.59	2,040,800.44	2,401,614.10	1,441,314.97
支付给职工以及为职工支付的现金	22,980.36	83,945.78	54,192.60	39,535.12
支付的各项税费	74,330.31	323,248.14	297,031.50	204,728.65
支付其他与经营活动有关的现金	199,368.81	445,315.83	306,956.46	205,483.08
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>728,983.07</b>	<b>2,893,310.20</b>	<b>3,059,794.67</b>	<b>1,891,061.83</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-311,354.06</b>	<b>-166,081.57</b>	<b>-473,618.71</b>	<b>-120,273.18</b>

2012年-2014年将净利润调节为经营活动现金流量净额的情况如下：

单位：万元

项目	2014年	2013年	2012年
净利润	345,548.11	311,996.23	216,578.48

项 目		2014 年	2013 年	2012 年
差异因素 (+)	存货的减少	-1,212,731.93	-1,196,884.86	-669,535.90
	经营性应收项目的减少	-136,187.20	-496,266.94	-356,032.20
	经营性应付项目的增加	801,482.84	885,459.33	670,673.78
	折旧及摊销	13,933.12	11,864.73	10,531.56
	财务费用	14,312.15	6,393.76	6,689.78
	其他	7,561.35	3,819.03	821.32
经营活动产生的现金流量净额		-166,081.57	-473,618.71	-120,273.18

### ① 2015 年 1-3 月经营活动现金流量分析

2015 年 1-3 月发行人经营活动现金流入及流出小计分别为 417,629.01 万元和 728,983.07 万元。由于前期市场因素影响，发行人第一季度可结算项目减少，销售业务有所下滑，并且支付各项土地保证金总金额上升，从而导致其 2015 年第一季度经营性现金净流出增加。

### ② 2014 年经营活动现金流量分析

2014 年发行人经营活动产生的现金流量净额为-166,081.57 万元，而同期发行人净利润为 345,548.11 万元，这主要受到如下因素的影响：

2014 年末存货比 2013 年末增加 1,212,731.93 万元，增加了存货的资金占用额，相应减少了经营活动产生的现金净流量。其中开发成本较上期增加 973,064.69 万元，发行人 2014 年度在秦皇岛、黄山等城市新取得权益土地建筑面积 216.89 万平米，大量的土地购置投入及后续在建项目投入增加了存货中的开发成本；同时开发产品较上期亦增加 249,953.45 万元，主要是由于发行人于 2014 年完成了竣工面积 395.16 万平米所致。

2014 年末发行人经营性应收项目增加 136,187.20 万元，经营性应付项目增加 801,482.84 万元，与净利润相比经营性应收和应付项目的变动使经营活动产生的现金流量增加了 665,295.64 万元。

2014 年发行人折旧摊销合计 13,933.12 万元，财务费用 14,312.15 万元，这些不涉及现金流量的损益项目在净利润的基础上相应增加了当期经营活动产生的现金流量。



### ③ 2013 年经营活动现金流量分析

2013 年发行人经营活动产生的现金流量净额为-473,618.71 万元，而同期发行人净利润为 311,996.23 万元，这主要受到如下因素的影响：

2013 年末存货比 2012 年末增加 1,196,884.86 万元，增加了存货的资金占用额，相应减少了经营活动产生的现金净流量。其中开发成本较上期增加 1,150,298.62 万元，发行人 2013 年度在南京、廊坊等城市新取得权益土地建筑面积 574.64 万平米，大量的土地购置投入和在建项目投入增加了存货中的开发成本；同时开发产品较上期也增加了 114,662.23 万元，主要是由于山东阿尔卡迪亚项目和广东南亚邕都等项目竣工所致。

2013 年末发行人经营性应收项目增加 496,266.94 万元，经营性应付项目增加 885,459.33 万元，与净利润相比经营性应收和应付项目的变动使经营活动产生的现金流量增加了 389,192.39 万元。

2013 年发行人折旧摊销合计 11,864.73 万元，财务费用 6,393.76 万元，这些不涉及现金流量的损益项目在净利润的基础上相应增加了当期经营活动产生的现金流量。

### ④ 2012 年经营活动现金流量分析

2012 年发行人经营活动产生的现金流量为-120,273.18 万元，而同期发行人净利润为 216,578.48 万元，这主要受到如下因素的影响：

2012 年末存货比 2011 年末增加 669,535.90 万元，相应减少了经营活动产生的现金流量。存货的增加主要是开发成本和开发产品有所增加，其中开发成本较上期增加 495,995.42 万元。

2012 年末发行人经营性应收项目增加 356,032.20 万元，经营性应付项目增加 670,673.78 万元，与净利润相比经营性应收和应付项目的变动使经营活动产生的现金流量增加了 314,641.58 万元。

2012 年度发行人计提折旧摊销 10,531.56 万元，财务费用 6,689.78 万元，这些不涉及现金流量的损益项目在净利润的基础上相应增加了当期经营活动产生的现金流量。

## (2) 投资活动现金流分析

2012年、2013年、2014年及2015年1-3月，发行人的投资活动产生的现金流量净额分别为-24,795.71万元、-61,056.43、-129,909.28万元和-85,668.95万元。2013年投资活动产生的现金流出较多，主要因收购多个房地产公司股权发生的支出较多。2014年发行人投资活动产生的现金流量净额较2013年度减少了68,852.85万元，主要由于发行人支付的项目收购款、少数股权收购款以及投资支付的现金增加。2015年一季度投资活动现金流净额流出较大，主要是由于发行人为收购沈阳幸福筑家和沈阳中天两家公司少数股东股权而支付的收购款项较大及新项目预付收购款支出较多导致。

## (3) 筹资活动现金流分析

2012年、2013年、2014年及2015年1-3月，发行人的筹资活动产生的现金流量净额分别为273,476.40万元、596,488.19万元、265,934.01万元和362,375.15万元。2013年，随着发行人对房地产工程项目的投入力度持续加大，当年融资规模增长较快，导致筹资活动现金流入规模较2012年大幅增加。2014年，虽然发行人借款取得的现金增加535,746.63万元，但发行人偿还上期末的短期借款以及一年内到期的非流动负债所支付的现金增加较多，导致了其筹资现金流净额较2013年有所减少。2015年1-3月，发行人筹资活动现金流增幅较大，主要由于2015年1-3月通过保证借款的形式增加了短期借款。

## (二) 以母公司财务报表口径分析

### 1、资产负债结构分析

#### (1) 资产总体状况

2012年-2015年3月末，母公司资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2015年3月31日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
货币资金	87,488.66	2.40	68,140.34	1.98	48,663.51	1.63	104,805.00	4.89
应收账款	12,437.13	0.34	12,827.46	0.37	4,587.06	0.15	1,741.90	0.08
预付款项	121,205.72	3.33	22,712.52	0.66	143,204.95	4.78	26,478.52	1.23

项目	2015年3月31日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
其他应收款	2,090,733.98	57.36	1,961,168.85	57.11	1,894,311.21	63.27	1,113,232.75	51.92
存货	601,144.30	16.49	576,008.95	16.77	375,022.21	12.53	450,077.61	20.99
其他流动资产	37,114.06	1.02	35,312.49	1.03	23,788.33	0.79	33,514.37	1.56
<b>流动资产总计</b>	<b>2,950,123.85</b>	<b>80.94</b>	<b>2,676,170.61</b>	<b>77.94</b>	<b>2,489,577.28</b>	<b>83.15</b>	<b>1,729,850.14</b>	<b>80.68</b>
长期股权投资	454,075.43	12.46	448,667.54	13.07	368,607.19	12.31	336,852.45	15.71
固定资产	53,625.63	1.47	54,636.97	1.59	50,807.02	1.70	51,086.73	2.38
在建工程	135.56	0.00	-	-	1,014.64	0.03	569.97	0.03
无形资产	10,440.24	0.29	10,544.06	0.31	10,366.93	0.35	10,802.14	0.50
长期待摊费用	5,223.46	0.14	5,601.33	0.16	8,110.82	0.27	8,592.40	0.40
递延所得税资产	4,885.16	0.13	4,639.50	0.14	5,449.25	0.18	6,300.91	0.29
其他非流动资产	166,502.00	4.57	233,510.00	6.80	60,000.00	2.00	-	-
<b>非流动资产总计</b>	<b>694,887.48</b>	<b>19.06</b>	<b>757,599.40</b>	<b>22.06</b>	<b>504,355.86</b>	<b>16.85</b>	<b>414,204.59</b>	<b>19.32</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,645,011.33</b>	<b>100.00</b>	<b>3,433,770.02</b>	<b>100.00</b>	<b>2,993,933.14</b>	<b>100.00</b>	<b>2,144,054.74</b>	<b>100.00</b>

2012年末、2013年末、2014年末及2015年3月末，母公司总资产余额分别为2,144,054.74万元、2,993,933.14万元、3,433,770.02万元和3,645,011.33万元。母公司流动资产主要为货币资金、预付款项、其他应收账款和存货。2012年末-2015年3月末，母公司流动资产占总资产比率分别为80.68%、83.15%、77.94%和80.94%。母公司非流动资产主要为长期股权投资和固定资产。2012年末-2015年3月末，母公司非流动资产占总资产比率分别为19.32%、16.85%、22.06%和19.06%。

## (2) 流动资产

### ① 货币资金

2012年末、2013年末、2014年末及2015年3月末，母公司货币资金分别为104,805.00万元、48,663.51万元、68,140.34万元和87,488.66万元，占总资产比例分别为4.89%、1.63%、1.98%和2.40%。

### ② 预付款项

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，母公司预付款项分别为 26,478.52 万元、143,204.95 万元、22,712.52 万元和 121,205.72 万元，占总资产比例分别为 1.23%、4.78%、0.66%和 3.33%。

③ 其他应收款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，母公司其他应收款分别为 1,113,232.75 万元、1,894,311.21 万元、1,961,168.85 万元和 2,090,733.98 万元，占总资产比例分别为 51.92%、63.27%、57.11%和 57.36%。母公司其他应收款主要为土地保证金、土地整理费以及内部公司往来款等。

④ 存货

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，母公司存货余额分别为 450,077.61 万元、375,022.21 万元、576,008.95 万元和 601,144.30 万元，占总资产比例分别为 20.99%、12.53%、16.77%和 16.49%。

(3) 非流动资产

① 长期股权投资

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，母公司长期股权投资分别为 336,852.45 万元、368,607.19 万元、448,667.54 万元和 454,075.43 万元，占总资产比例分别为 15.71%、12.31%、13.07%和 12.46%。母公司通常采取新设公司方式进行项目开发，报告期内随着房地产项目的逐步增多，子公司数量逐年增加，使得报告期内母公司长期股权投资的账面价值逐年增加。

② 固定资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，母公司固定资产分别为 51,086.73 万元、50,807.02 万元、54,636.97 万元和 53,625.63 万元，占总资产比例分别为 2.38%、1.70%、1.59%和 1.47%。

(4) 负债总体状况

2012 年末-2015 年 3 月末，母公司负债总体构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
短期借款	465,941.00	15.68	260,915.00	9.45	277,954.68	11.89	166,000.00	10.79
应付票据	120,000.00	4.04	20,000.00	0.72	-	-	5,000.00	0.32
应付账款	120,391.36	4.05	131,130.70	4.75	118,099.05	5.05	101,995.35	6.63
预收款项	360,365.46	12.12	343,240.63	12.43	224,611.58	9.61	353,178.08	22.95
应付职工薪酬	273.64	0.01	261.59	0.01	181.31	0.01	97.30	0.01
应交税费	19,615.31	0.66	32,512.38	1.18	35,439.15	1.52	32,322.27	2.10
其他应付款	1,360,053.74	45.76	1,374,598.24	49.80	1,078,161.99	46.13	443,078.43	28.79
一年内到期的非流动负债	274,044.75	9.22	311,597.00	11.29	345,552.85	14.79	73,250.00	4.76
流动负债总计	2,720,685.25	91.54	2,474,255.53	89.63	2,080,000.61	89.00	1,174,921.44	76.34
长期借款	251,500.00	8.46	286,245.00	10.37	255,702.00	10.94	361,998.00	23.52
长期应付款	-	-	-	-	1,470.00	0.06	2,205.85	0.14
非流动负债总计	251,500.00	8.46	286,245.00	10.37	257,172.00	11.00	364,203.85	23.66
负债总计	2,972,185.25	100.00	2,760,500.53	100.00	2,337,172.61	100.00	1,539,125.29	100.00

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，母公司总负债余额分别为 1,539,125.29 万元、2,337,172.61 万元、2,760,500.53 万元和 2,972,185.25 万元。母公司流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债。2012 年末-2015 年 3 月末，母公司流动负债占总负债比率分别为 76.34%、89.00%、89.63%和 91.54%。母公司非流动负债主要为长期借款。2012 年末-2015 年 3 月末，母公司非流动负债占总负债比率分别为 23.66%、11.00%、10.37%和 8.46%。

## (5) 流动负债

### ① 短期借款

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，母公司短期借款分别为 166,000.00 万元、277,954.68 万元、260,915.00 万元和 465,941.00 万元，占总负债比例分别为 10.79%、11.89%、9.45%和 15.68%。

### ② 预收款项

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，母公司预收款项分别为 353,178.08 万元、224,611.58 万元、343,240.63 万元和 360,365.46 万元，占总负债比例分别为 22.95%、9.61%、12.43%和 12.12%。

### ③ 其他应付款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，母公司其他应付款分别为 443,078.43 万元、1,078,161.99 万元、1,374,598.24 万元和 1,360,053.74 万元，占总负债比例分别为 28.79%、46.13%、49.80%和 45.76%。母公司其他应付款主要为与控股股东往来款、代收产权证办理费用等。

### ④ 一年内到期的非流动负债

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，母公司一年内到期的非流动负债分别为 73,250.00 万元、345,552.85 万元、311,597.00 万元和 274,044.75 万元，占总负债比例分别为 4.76%、14.79%、11.29%和 9.22%。

## (6) 非流动负债

### ① 长期借款

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末，母公司长期借款分别为 361,998.00 万元、255,702.00 万元、286,245.00 万元和 251,500.00 万元，占总负债比例分别为 23.52%、10.94%、10.37%和 8.46%。

## 2、偿债能力分析

### (1) 主要偿债指标

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
流动比率（倍）	1.08	1.08	1.20	1.47
速动比率（倍）	0.86	0.85	1.02	1.09
资产负债率（母公司）	81.54%	80.39%	78.06%	71.79%

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，母公司资产负债率分别为 71.79%、78.06%、80.39%和 81.54%；流动比率分别为 1.47、1.20、1.08 和 1.08；速动比率分别为 1.09、1.02、0.85 和 0.86。发行人母公司资产流动性水平较为稳定。从短期偿债指标来看，母公司流动比率、速动比率均保持在较好的水平内。

## (2) 母公司偿债能力的总体评价

报告期母公司财务状况良好，流动比率、速动比率、资产负债率等指标均处于较好水平，母公司整体偿债能力较强。

## 3、盈利能力分析

2012年-2015年1季度，母公司经营业绩情况如下：

单位：万元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	32,835.05	296,645.88	493,226.02	444,026.76
营业成本	21,737.26	187,793.19	337,422.55	281,526.21
营业税金及附加	2,995.97	22,443.48	37,551.39	37,503.32
销售费用	977.89	5,001.58	5,463.60	5,415.29
管理费用	7,165.00	27,549.50	28,371.26	24,896.99
财务费用	699.30	1,769.99	508.95	2,377.08
资产减值损失	498.89	1,721.79	303.05	-554.15
投资收益	-	5,760.32	-197.57	96,647.44
营业利润	-1,239.25	56,126.67	83,407.65	189,509.45
利润总额	-1,215.27	54,488.74	82,186.13	190,574.53
净利润	-647.29	42,953.91	60,242.45	173,787.09

2012年、2013年、2014年及2015年1-3月，母公司营业收入分别为444,026.76万元、493,226.02万元、296,645.88万元和32,835.05万元，主要来源于母公司的房地产业务收入。

2012年、2013年、2014年及2015年1-3月，母公司净利润分别为173,787.09万元、60,242.45万元、42,953.91万元及-647.29万元。

## 4、现金流量分析

2012年-2015年1季度，母公司现金流量情况如下表：

单位：万元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	-176,502.99	380,395.34	-159,208.23	-146,644.93
投资活动产生的现金流量净额	71,885.12	-251,495.69	-99,494.44	-33,756.77
筹资活动产生的现金流量净额	123,966.20	-109,422.82	207,561.17	203,902.07

现金及现金等价物净增加额	19,348.32	19,476.83	-51,141.49	23,500.37
期末现金及现金等价物余额	87,488.66	68,140.34	48,663.51	99,805.00

### (1) 经营活动现金流量分析

2012年、2013年、2014年和2015年1-3月，母公司经营活动产生的现金流量净额分别为-146,644.93万元、-159,208.23万元、380,395.34万元和-176,502.99万元。

### (2) 投资活动现金流分析

2012年、2013年、2014年和2015年1-3月，母公司投资活动产生的现金流量净额分别为-33,756.77万元、-99,494.44万元、-251,495.69万元和71,885.12万元。

### (3) 筹资活动现金流分析

2012年、2013年、2014年及2015年1-3月，母公司筹资活动产生的现金流量净额分别为203,902.07万元、207,561.17万元、-109,422.82万元及123,966.20万元。

## 七、未来业务目标和盈利能力趋势分析

### (一) 未来业务发展目标

公司紧紧围绕国家“一带一路”、“长江经济带”等发展规划，把握京津冀协同发展形势，按照“两纵两横”拓展思路，丰富拓展渠道，积极拓展旅游和商业地产市场，构建公司新的战略布局。

公司将继续坚持以二、三线城市为主的市场定位和以刚需、首次改善为主的产品定位，在做精做优高周转、低成本的传统优势的基础上，加大对京津冀区域的市场拓展力度，增加该区域的项目数量和比例，提高对公司业绩的贡献度，同时加大对公司城市结构、产品结构、产业链的调整、整合力度。公司根据目前项目规模和管理需要，对原有的管理方式和体制进行必要的改革，实行南北分区管理，强化精细化管理水平，提高对市场变化的应对能力和速度。秉承公司文化，公司将进一步完善内部管理，继续保持并提升公司的传统优势，积极探索、研究、创新具有荣盛特色的经营发展模式和发展经验，打造更具优势的核心竞争力，实现公司持续、快速、健康发展，将公司建设成为管理规范、机制完善、模式领先、运营健康、综合实力突出、品牌认知度高、



发展潜力大的全国性知名地产企业。

## （二）盈利能力的可持续性分析

### 1、适应市场变化，积极拓宽土地储备渠道

面对房地产行业发展态势，公司项目在以“招拍挂”为主的购地模式基础上，对外深入研究目标市场，不断发现市场机会，充分利用城中村改造、股权收购、一级整理、一二级联动等方式积极拓展新市场，增加土地储备。

### 2、进军旅游地产，实现崭新布局

公司积极主动适应房地产市场新趋势，调整产业结构，适时进军旅游地产，先后获取了黄山太平湖、秦皇岛一杯澜、神农架龙降坪等旅游项目，2014 年共拓展旅游项目储备土地 26.39 万平米，有力推进了旅游地产的战略布局，为公司可持续发展创造了条件，打实了基础。

### 3、坚持成本控制，提高经营效益

公司紧抓成本控制意识不放松，通过设计优化实现建设成本的前置控制；通过加强预算审核及数据分析，为图纸优化提供有力参考；通过严抓总承包招标，实现了工程建设成本投入的严格控制。

### 4、外部环境变化，房地产行业持续回温

2014 年至今，房地产行业外部政策形势明显改善，各地陆续放松了前几年的行政调控政策，中国人民银行、银监会等监管部门陆续出台了取消限购、放松限贷、定向降准、降息、房企再融资开闸等在内的支持政策。2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住房城乡建设部、银监会发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，出台了包括降低首套房及二套房首付比例、降低住房公积金贷款首付比例等措施；同时，当日财政部、国家税务总局下发通知，二手房营业税免征期限由 5 年改成 2 年。上述政策体现了国家对居民自住和改善性住房需求的重视，将提升改善性住房消费预期，从而进一步稳定公司可持续盈利能力。

## 八、有息债务情况

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人有息债务情况如下：

单位：万元

项目	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
委托借款	683,527.20	91,920.00	-	-
抵押借款	488,065.00	683,581.00	201,400.00	58,500.00
保证借款	280,474.50	19,500.00	-	-
质押借款	73,806.30	-	-	-
信用借款	5,000.00	-	-	-
合计	1,530,873.00	795,001.00	201,400.00	58,500.00

从期限结构来看，截至 2014 年 12 月末，发行人 1 年以内的有息债务为 1,530,873.00 万元，1-2 年内到期的有息债务为 795,001.00 万元，2-3 年及 3 年以上有息债务合计为 259,900.00 万元，有息债务以短期债务为主。从信用结构来看，委托借款为 775,447.20 万元，该部分款项主要系向公司控股股东和实际控制人借款取得，具有一定稳定性；抵押借款为 1,431,546.00 万元，该部分款项主要为公司以开发项目、在建工程和固定资产等进行抵押取得的借款，并用于项目建设，相应地项目取得的现金流将为还款提供保障；公司保证借款、质押借款和信用借款合计为 378,780.80 万元，占比相对较少。

公司盈利能力良好，2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.75、2.05、1.82 和 0.92；流动比率分别为 1.62、1.53、1.46 和 1.42；速动比率分别为 0.52、0.48、0.41 和 0.43，发行人 EBITDA 利息保障倍数、流动比率、速动比率均高于行业均值并维持在较好水平，能够有效为短期债务的偿付提供可靠保障。

同时，由于本期公司债券的期限较长，而上述债务主要集中于未来两年，因此本期债券发行后其偿还期不会与上述债务到期期限存在叠加，不会存在债务集中偿付风险。另外，本次债券发行后将主要用于偿还公司借款、补充流动资金，不会导致公司债务规模大幅上升和资产负债率大幅增加的情形，本次募集资金的使用将有利于改善公司债务结构，增强短期偿债能力。

截至 2014 年末，发行人有息债务明细如下：

单位：元

借款单位	贷款单位	贷款余额	借款日	到期日	增信状况
荣盛房地产发展股份有限公司	廊坊银行股份有限公司开发区支行	200,000,000.00	2014-08-22	2016-08-22	委托借款

借款单位	贷款单位	贷款余额	借款日	到期日	增信状况
荣盛房地产发展股份有限公司	交通银行股份有限公司廊坊分行	600,000,000.00	2014-04-29	2015-04-28	委托借款
荣盛(蚌埠)置业有限公司	廊坊银行开发区支行	303,202,000.00	2013-03-22	2015-03-10	委托借款
荣盛房地产发展股份有限公司	交通银行股份有限公司廊坊分行	550,000,000.00	2013-04-23	2015-04-17	委托借款
沈阳荣盛幸福大道房地产开发有限公司	中国农业银行沈阳辽河支行	82,000,000.00	2013-09-18	2015-03-17	委托借款
荣盛房地产发展股份有限公司	交通银行股份有限公司廊坊分行	690,000,000.00	2013-10-24	2015-10-21	委托借款
荣盛房地产发展股份有限公司	交通银行股份有限公司廊坊分行	177,020,000.00	2013-11-22	2015-03-19	委托借款
荣盛房地产发展股份有限公司	交通银行股份有限公司廊坊分行	334,000,000.00	2013-12-20	2015-12-17	委托借款
沈阳荣盛幸福大道房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司北京大红门支行	118,000,000.00	2014-01-28	2015-01-28	委托借款
荣盛房地产发展股份有限公司	中国农业银行香河县支行	400,000,000.00	2014-04-02	2015-03-31	委托借款
荣盛房地产发展股份有限公司	中国农业银行香河县支行	500,000,000.00	2014-04-11	2016-04-08	委托借款
荣盛房地产发展股份有限公司	廊坊银行股份有限公司开发区支行	500,000,000.00	2014-04-17	2015-04-16	委托借款
荣盛房地产发展股份有限公司	交通银行股份有限公司廊坊分行	430,000,000.00	2014-06-19	2015-06-15	委托借款
荣盛房地产发展股份有限公司	中国农业银行香河县支行	200,000,000.00	2014-06-17	2015-06-15	委托借款
济南荣恩房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司廊坊分行	350,000,000.00	2014-08-26	2015-08-24	委托借款
荣盛房地产发展股份有限公司	交通银行股份有限公司廊坊分行	97,850,000.00	2014-08-26	2015-08-24	委托借款
南京华欧舜都置业有限公司	南京银行股份有限公司大厂支行	448,500,000.00	2014-08-07	2015-08-07	委托借款
南京华欧舜都置业有限公司	南京银行股份有限公司大厂支行	54,700,000.00	2014-08-08	2015-08-08	委托借款
南京荣发置业有限公司	中国农业银行南京六合支行	399,470,000.00	2014-07-03	2016-01-03	委托借款
南京荣发置业有限公司	中国农业银行南京六合支行	199,730,000.00	2014-07-16	2016-01-03	委托借款
临沂凯恩置业有限公司	交通银行廊坊分行	200,000,000.00	2014-11-20	2015-11-17	委托借款
廊坊开发区盛远房地产开发有限公司	交通银行廊坊分行	70,000,000.00	2014-11-20	2015-11-17	委托借款
长沙荣湘房地产开发有限公司	交通银行廊坊分行	540,000,000.00	2014-12-05	2015-12-03	委托借款

借款单位	贷款单位	贷款余额	借款日	到期日	增信状况
湛江开发区荣发房地产开发有限公司	交通银行廊坊分行	310,000,000.00	2014-12-12	2015-12-11	委托借款
南京华欧舜都置业有限公司	中国工商银行南京大厂支行	42,000,000.00	2012-07-02	2015-06-12	抵押借款
沈阳幸福筑家房地产开发有限公司	中国农业银行沈阳沈河支行	40,000,000.00	2012-09-13	2015-08-28	抵押借款
荣盛房地产发展股份有限公司聊城分公司	中国农业银行聊城建设路支行	18,000,000.00	2012-11-30	2015-08-29	抵押借款
南京华欧舜都置业有限公司	中国工商银行南京大厂支行	70,000,000.00	2012-12-27	2015-11-20	抵押借款
南京华欧舜都置业有限公司	中国工商银行南京大厂支行	50,000,000.00	2013-03-04	2015-11-20	抵押借款
荣盛房地产发展股份有限公司聊城分公司	中国农业银行聊城东昌府支行	22,000,000.00	2013-01-04	2015-09-05	抵押借款
荣盛房地产发展股份有限公司聊城分公司	中国农业银行聊城东昌府支行	30,000,000.00	2013-01-05	2015-09-06	抵押借款
徐州盛和房地产开发有限公司	中国农业银行徐州分行	340,000,000.00	2013-04-25	2017-01-26	抵押借款
荣盛(蚌埠)置业有限公司	中国农业银行蚌埠科苑支行	59,500,000.00	2013-04-23	2015-12-18	抵押借款
沈阳荣盛中天房地产开发有限公司	中国对外经济贸易信托有限公司	500,000,000.00	2013-05-22	2015-05-21	抵押借款
香河万利通实业有限公司	沧州银行股份有限公司廊坊分行	100,000,000.00	2014-05-20	2015-05-18	抵押借款
廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	中国信达资产管理股份有限公司	400,000,000.00	2013-06-14	2015-06-08	抵押借款
廊坊开发区盛泽房地产开发有限公司	中国农业银行廊坊银广支行	180,000,000.00	2013-06-13	2015-12-06	抵押借款
常州荣盛筑家房地产开发有限公司	山东省国际信托有限公司	194,000,000.00	2013-06-14	2016-05-21	抵押借款
蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司蚌埠分行	213,200,000.00	2013-06-14	2016-12-10	抵押借款
荣盛房地产发展股份有限公司	交通银行股份有限公司邯郸分行	10,000,000.00	2013-06-21	2015-06-13	抵押借款
荣盛房地产发展股份有限公司	交通银行股份有限公司邯郸分行	100,000,000.00	2014-04-29	2015-06-13	抵押借款
常州荣盛上元房地产开发有限公司	中国民生银行常州支行	450,000,000.00	2013-07-25	2016-04-25	抵押借款

借款单位	贷款单位	贷款余额	借款日	到期日	增信状况
司					
沈阳荣盛中天房地产开发有限公司	中国农业银行沈阳沈河支行	124,000,000.00	2013-09-18	2015-09-12	抵押借款
成都荣盛伟业房地产开发有限公司	中国民生银行成都分行	191,670,000.00	2013-08-21	2016-02-14	抵押借款
成都荣盛伟业房地产开发有限公司	中国农业银行成都望锦江支行	400,000,000.00	2013-09-17	2016-09-16	抵押借款
成都荣盛房地产开发有限公司	中国民生银行成都分行	240,000,000.00	2013-07-25	2016-07-21	抵押借款
湖南荣盛房地产开发有限公司	山东省国际信托有限公司	200,000,000.00	2013-08-25	2015-08-15	抵押借款
南京荣盛置业有限公司	北京银行南京分行	280,000,000.00	2013-07-24	2015-07-17	抵押借款
江苏荣发房地产开发有限公司	中国农业银行徐州分行	360,000,000.00	2013-07-23	2017-01-13	抵押借款
荣盛房地产发展股份有限公司沧州分公司	中国农业银行沧州运河支行	90,000,000.00	2013-08-23	2016-08-20	抵押借款
荣盛房地产发展股份有限公司	中国民生信托有限公司	297,900,000.00	2013-09-30	2016-02-13	抵押借款
河北荣盛房地产开发有限公司	中国建设银行河北省分行营业部	296,500,000.00	2013-10-23	2016-11-17	抵押借款
沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司	东亚银行(中国)有限公司沈阳分行	170,000,000.00	2014-12-31	2017-12-29	抵押借款
荣盛(蚌埠)置业有限公司	中国农业银行蚌埠科苑支行	225,000,000.00	2013-10-08	2016-03-10	抵押借款
荣盛(徐州)房地产开发有限公司	招商银行股份有限公司徐州分行	104,000,000.00	2013-03-27	2015-03-26	抵押借款
蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司蚌埠分行	180,000,000.00	2013-12-30	2016-12-10	抵押借款
荣盛房地产发展股份有限公司	中国光大银行股份有限公司廊坊分行	68,000,000.00	2014-01-06	2015-09-30	抵押借款
荣盛房地产发展股份有限公司	中国华融资产管理股份有限公司河北省分公司	336,500,000.00	2014-01-17	2016-01-16	抵押借款
河北荣盛房地产开发有限公司	中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司	827,300,000.00	2014-01-23	2016-01-21	抵押借款
蚌埠荣盛丰业房地产开发有限公司	长安国信信托有限公司	140,000,000.00	2014-01-27	2016-07-26	抵押借款

借款单位	贷款单位	贷款余额	借款日	到期日	增信状况
蚌埠荣盛丰业房地产开发有限公司	中国工商银行蚌埠分行汇通支行	200,000,000.00	2014-01-28	2016-01-27	抵押借款
临沂荣盛房地产开发有限公司	中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司	870,590,000.00	2014-02-17	2016-02-16	抵押借款
临沂荣盛房地产开发有限公司	中国民生银行临沂分行	400,000,000.00	2014-12-19	2017-12-16	抵押借款
沈阳荣盛中天房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司沈阳分行	133,000,000.00	2014-03-21	2016-08-20	抵押借款
荣盛（蚌埠）置业有限公司	中国信达资产管理股份有限公司安徽分公司	600,000,000.00	2014-03-27	2016-03-27	抵押借款
荣盛房地产发展股份有限公司	中国光大银行廊坊分行	325,000,000.00	2014-04-10	2016-04-03	抵押借款
荣盛房地产发展股份有限公司	中国长城资产管理公司石家庄办事处	1,500,000,000.00	2014-06-19	2018-06-18	抵押借款
荣盛房地产发展股份有限公司	华鑫信托国际有限公司	271,300,000.00	2014-06-20	2016-06-17	抵押借款
南京华欧舜都置业有限公司	南京银行股份有限公司浦口支行	220,000,000.00	2014-05-19	2016-05-11	抵押借款
廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	中国建设银行廊坊城建支行	285,000,000.00	2014-06-26	2024-06-24	抵押借款
聊城荣盛房地产开发有限公司	平安信托有限责任公司	321,800,000.00	2014-04-18	2016-04-17	抵押借款
成都荣盛伟业房地产开发有限公司	富滇银行股份有限公司昆明岔街支行	60,000,000.00	2014-04-25	2015-04-24	抵押借款
聊城荣盛房地产开发有限公司	平安信托有限责任公司	75,200,000.00	2014-08-15	2016-04-17	抵押借款
沧州荣盛房地产开发有限公司	沧州银行股份有限公司廊坊分行	100,000,000.00	2014-05-21	2015-05-20	抵押借款
沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司辽宁省分行	184,000,000.00	2014-09-26	2017-09-22	抵押借款
沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司	中国对外经济贸易信托有限公司	500,000,000.00	2014-08-15	2016-02-15	抵押借款
沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司	交银国际信托有限公司	300,000,000.00	2014-12-26	2016-12-26	抵押借款
济南荣恩房地产开发有限公司	民生银行济南燕山支行	160,000,000.00	2014-09-30	2017-09-04	抵押借款
荣盛房地产发展股份有限公司	中国建设银行廊坊城建支行	200,000,000.00	2014-10-20	2017-10-19	抵押借款

借款单位	贷款单位	贷款余额	借款日	到期日	增信状况
长沙荣苑房地产开发有限公司	民生加银资产管理有限公司	260,000,000.00	2014-12-01	2016-11-27	抵押借款
荣盛房地产发展股份有限公司	沈阳奥达投资管理有限公司	100,000,000.00	2014-12-21	2015-12-20	保证借款
荣盛房地产发展股份有限公司	沈阳奥博投资有限公司	10,000,000.00	2014-12-07	2015-12-06	保证借款
荣盛房地产发展(香港)有限公司	港京投资有限公司	336,545,000.00	2014-06-21	2015-06-20	保证借款
荣盛房地产发展股份有限公司	国投信托有限公司	480,000,000.00	2013-01-07	2015-01-07	保证借款
沈阳荣盛房地产开发有限公司	华鑫国际信托有限公司	300,000,000.00	2013-12-26	2015-12-25	保证借款
蚌埠荣盛丰业房地产开发有限公司	中建投信托有限公司	256,600,000.00	2014-06-24	2015-10-22	保证借款
香河万利通实业有限公司	平安信托有限责任公司	976,600,000.00	2014-07-30	2015-07-30	保证借款
香河万利通实业有限公司	渤海国际信托有限公司	345,000,000.00	2014-12-31	2015-03-30	保证借款
廊坊开发区盛泽房地产开发有限公司	中国华融资产管理股份有限公司河北省分公司	195,000,000.00	2014-12-09	2016-12-08	保证借款
荣盛房地产发展(香港)有限公司	澳门国际银行	611,900,000.00	2014-09-15	2015-09-14	质押借款
南京荣盛置业有限公司	华泰证券股份有限公司	126,163,006.05	2014-06-17	2015-06-16	质押借款
荣盛房地产发展股份有限公司	廊坊瑞盛投资股份有限公司	50,000,000.00	2014-12-15	2015-03-31	信用借款
合计	-	25,857,740,006.05	-	-	-

## 九、本期债券发行后发行人资产负债结构变化

本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2015 年 3 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 41 亿元（含超额配售部分），即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行，同时结合第一期已发行 18 亿元债券及募集资金运用情况，即假设 59 亿元全部发行完毕并按募集资金要求使用；
- 3、本期债券募集资金中的 13.72 亿元拟用于偿还公司借款；剩余资金拟用于补充发行人营运资金。

基于上述假设，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2015年3月31日	本期债券发行后
流动资产合计	7,905,747.99	8,296,445.99
非流动资产合计	339,723.05	339,723.05
资产总计	8,245,471.05	8,636,169.05
流动负债合计	5,559,061.82	5,359,759.82
非流动负债合计	1,190,199.21	1,780,199.21
负债合计	6,749,261.04	7,139,959.04
非流动负债占总负债比例	17.63%	24.93%
资产负债率	81.85%	82.68%
流动比率	1.42	1.55
速动比率	0.43	0.58

基于上述假设，发行人母公司报表资产负债结构的变化如下表所示：

单位：万元

项目	2015年3月31日	本期债券发行后
流动资产合计	2,950,123.85	3,520,123.85
非流动资产合计	694,887.48	694,887.5
资产总计	3,645,011.33	4,215,011.33
流动负债合计	2,720,685.25	2,700,685.25
非流动负债合计	251,500.00	841,500.00
负债合计	2,972,185.25	3,542,185.25
非流动负债占总负债比例	8.46%	23.76%
资产负债率	81.54%	84.04%
流动比率	1.08	1.30
速动比率	0.87	1.09

## 十、资产负债表日后事项

项目	内容
股票和债券的发行	本公司 2015 年非公开发行股票预案已经 2015 年 2 月 6 日召开的公司第五届董事会第三次会议审议通过，并于 2015 年 3 月 20 日经公司 2015 年度第三次临时股东大会审议通过。2015 年 4 月 10 日，公司已收到中国证监会《行政许可受理通知书》。2015 年 6 月 3 日公司第五届董事会第十二次会议审议通过《关于调整公司 2015 年非公开发行股票方案的议案》，计划募集资金总额不超过 51.30 亿元。2015 年 7 月 1 日，公司发布《关于 2015 年非公开发行 A



	股股票申请获得中国鉴证会发行审核委员会审核通过》的公告
巨额举债	1.南京华欧向上海浦东发展银行股份有限公司南京分行融资 50,000 万元；借款期间为 3 年（2015 年 01 月 30 日至 2018 年 01 月 30 日）。2.南京荣盛盛景置业有限公司（2015 年 1 月成立的全资孙公司）向深圳平安大华汇通财富管理有限公司融资 72,000 万元，借款期间为 52,000 万元 1 年、20,000 万元 6 个月。3.唐山荣盛向国投信托有限公司融资 40,000 万元，借款期间为 2 年。4.荣盛盛泰向深圳平安大华汇通财富管理有限公司融资 24,000 万元，借款期间为 6 个月。5.唐山荣盛向中建投信托有限责任公司融资 40,000 万元，借款期间为 3 个月（2015 年 01 月 15 日-2015 年 04 月 15 日）。6.南京华欧向江苏银行股份有限公司深圳分行融资 72,500 万元，借款期间为 2 年（2015 年 02 月 11 日-2017 年 02 月 10 日）。7、济南铭翰向深圳平安大华汇通财富管理有限公司（以下简称“平安大华汇通”）转让其持有的南京华欧 10%股权所承担的原价回购义务，向平安大华汇通融资 500 万元，期间为 2 年（2015 年 02 月 15 日-2017 年 02 月 15 日）。
企业合并	公司下属秦皇岛荣盛（以下简称“乙方”）与河北盛泰房地产开发集团有限公司、李伟、李建国（三者以下简称“甲方”）、秦皇岛金海房地产开发有限公司（以下简称“丙方”）签订了《秦皇岛金海房地产开发有限公司股权合作协议书》（以下简称“协议”），就乙方收购丙方 100%股权达成一致。股权转让价格为丙方总资产约 7.2 亿元扣除贷款、税金及未能剥离的债务约 4.9 亿元（以最终甲乙双方按尽职调查报告确定为准）负债后的转让价格约为 2.3 亿元。
利润分配	公司 2014 年度利润分配方案已经公司第五届董事会第五次会议审议通过，以股权登记日总股数为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），送红股 4.5 股，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5.5 股。上述利润分配方案已实施完毕。

## 十一、其他重要事项

### （一）担保情况

截至募集说明书签署之日，发行人的累计担保余额为1,140,224万元，全部为对下属子公司担保，具体情况如下：

单位：万元

担保人	被担保人	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际担保金额	担保期
发行人	唐山荣盛房地产开发有限公司	2013 年 09 月 12 日	150,000	29,790	24 个月
发行人	沈阳荣盛房地产开发有限公司	2013 年 12 月 13 日	36,600	36,600	24 个月
发行人	廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	2013 年 12 月 23 日	40,000	23,555	24 个月
发行人	聊城荣盛房地产开发有限公司	2014 年 02 月 14 日	90,000	67,059	24 个月
发行人	蚌埠荣盛丰业房地产开发有限公司	2014 年 05 月 26 日	34,950	29,860	18 个月
发行人	唐山荣盛房地产开发有限公司	2014 年 06 月 05 日	150,000	135,000	48 个月

担保人	被担保人	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际担保金额	担保期
	司				
发行人	香河万利通实业有限公司	2014年07月11日	216,600	100,700	36个月
发行人	南京华欧舜都置业有限公司	2014年07月11日	123,000	50,320	48个月
发行人	沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司	2014年09月10日	96,320	60,000	48个月
发行人	济南荣恩房地产开发有限公司	2014年09月10日	68,192	46,500	60个月
发行人	沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司	2014年11月05日	36,919	12,640	60个月
发行人	长沙荣苑房地产开发有限公司	2014年11月05日	26,521	26,000	48个月
发行人	成都荣盛伟业房地产开发有限公司	2014年12月09日	23,900	12,000	54个月
发行人	临沂荣盛房地产开发有限公司	2014年12月09日	68,860	40,000	60个月
发行人	沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司	2014年12月09日	26,000	18,900	60个月
发行人	南京华欧舜都置业有限公司	2015年01月15日	89,650	72,500	48个月
发行人	南京华欧舜都置业有限公司	2015年02月12日	59,900	31,500	60个月
发行人	南京荣盛盛景置业有限公司	2015年02月12日	78,720	72,000	36个月
发行人	南京荣盛盛泰置业有限公司	2015年02月12日	25,200	24,000	30个月
发行人	唐山荣盛房地产开发有限公司	2015年2月12日	61,000	40,000	48个月
发行人	南京华欧舜都置业有限公司	2015年03月27日	167,400	135,000	48个月
发行人	长沙荣湘房地产开发有限公司	2015年03月27日	29,300	25,000	48个月
发行人	长沙荣苑房地产开发有限公司	2015年05月09日	30,200	11,300	60个月
发行人	廊坊写意园林绿化工程有限公司	2015年05月09日	4,000	4,000	30个月
发行人	香河万利通实业有限公司	2015年05月09日	18,000	18,000	30个月
发行人	徐州荣凯置业有限公司	2015年05月09日	54,900	18,000	48个月

## (二) 资产抵押及质押情况

### 1、资产抵押情况

截至募集说明书签署之日，发行人资产抵押情况如下：

单位：万元

受限期限	抵押物	评估价值	借款单位	借款金额
2017年10月19日	廊国用(2014)第00694号	45,167.82	荣盛房地产发展股份有限公司	25,000.00

受限期限	抵押物	评估价值	借款单位	借款金额
2016年1月21日	沧运国用(2008)第00352号	6,684.89	荣盛房地产发展股份有限公司	62,730.00
2016年1月21日	沧字第00015804号	118,639.10		
2015年9月30日	香国用(2013)第0232号	15,769.00	荣盛房地产发展股份有限公司	5,800.00
	香国用(2013)第0233号			
2016年6月19日	沈北国用(2010)第047号	32,770.80	荣盛房地产发展股份有限公司	24,270.00
2016年4月3日	廊国用(2013)第03249号、03246号、03247号、03248号、03265号	67,959.00	荣盛房地产发展股份有限公司	31,500.00
	香国用(2014)第0019号			
2015年8月28日	沈北国用(2011)第038号	40,280.00	沈阳幸福筑家房地产开发有限公司	2,000.00
	沈北国用(2011)第039号			
2015年9月12日	东陵国用(2012)第0824号	47,426.00	沈阳荣盛中天房地产开发有限公司	10,000.00
	东陵国用(2012)第0828号			
2016年8月20日	东陵国用(2012)第0825号	25,709.00	沈阳荣盛中天房地产开发有限公司	13,200.00
2017年9月22日	皇姑国用(2014)第0013号	37,202.00	沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司	12,640.00
2015年12月25日	沈北国用(2010)第047号	32,770.00	沈阳荣盛房地产开发有限公司	30,000.00
2016年2月15日	沈阳国用(2014)第0001号	25,500.00	沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司	50,000.00
	皇姑国用(2014)第0016号	44,000.00		
2016年12月26日	皇姑国用(2014)第0015号	112,382.00	沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司	60,000.00
2017年12月29日	沈开国用(2013)第033号	14,643.64	沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司	18,900.00
2017年2月12日	丰南国用(2010)第C-837、929号	37,300.00	唐山荣盛房地产开发有限公司	18,000.00
2017年3月16日	丰南国用(2010)第C-930、931号及地上在建	50,707.77	唐山荣盛房地产开发有限公司	22,000.00
2018年6月18日	丰南国用(2010)第C-933、934号及地上在建	45,990.00	唐山荣盛房地产开发有限公司	135,000.00

受限期限	抵押物	评估价值	借款单位	借款金额
			司	
2015年12月6日	廊国用(2012)第03532号	28,700.00	廊坊开发区盛泽房地产开发有限公司	18,000.00
2024年6月24日	廊开国用(2009)第119号、	61,138.00	廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	27,000.00
	廊坊市房权证廊开字第H4930号			
	沧字第00015804号			
2016年1月16日	廊开国用(2011)第072号	10,229.04	廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	23,555.00
2017年5月18日	廊坊市房权证廊开字第H5828、829、830、931、832、833、834、835、836号	40,485.00	香河万利通实业有限公司	10,000.00
			沧州荣盛房地产开发有限公司	10,000.00
2016年3月10日	丰南国用2012第1043号	14,983.23	荣盛房地产发展股份有限公司	50,000.00
2016年3月10日	在建工程	34,473.54		
2017年3月25日	廊开国用(2015)第013号	224,600.00	南京华欧舜都置业有限公司	135,000.00
	廊开国用(2015)第014号			
	廊开国用(2015)第015号			
	廊开国用(2015)第016号			
	廊开国用(2015)第017号			
	廊开国用(2015)第018号			
	廊开国用(2015)第019号			
2016年11月17日	桥东国用(2007)第00052号	59,382.00	河北荣盛房地产开发有限公司	29,000.00
	沈开国用(2013)第025号			
	沈开国用(2013)第032号			
2016年8月20日	沧运国用(2006)第00316号	14,470.00	荣盛房地产发展股份有限公司沧州分公司	9,000.00
2017年12月31日	沧新国用(2014)第173号	28,748.00	沧州荣盛房地产开发有限公司	10,000.00
2016年4月17日	聊国用(2014)第083号古8086	62,000.00	聊城荣盛房地产开发有限公司	39,700.00

受限期限	抵押物	评估价值	借款单位	借款金额
	聊国用(2014)第082号古8085		司	
	聊国用(2014)第081号古8084			
	聊国用(2014)第080号古8083			
	聊国用(2014)第079号古8082			
	聊国用(2014)第078号古8081			
	聊国用(2014)第077号古8080			
2015年9月6日	聊国用(2010)第136号	15,884.00	荣盛房地产发展股份有限公司聊城分公司	7,000.00
2017年9月4日	历城国用(2014)第0500028号	32,165.00	济南荣恩房地产开发有限公司	46,500.00
	宁六国用(2003)第01884号	68,573.00		
2016年2月16日	聊产权证湖字第0111012589-0111012596号	68,000.00	临沂荣盛房地产开发有限公司	67,059.00
2017年12月16日	临兰山区房建字第000579号	67,057.64	临沂荣盛房地产开发有限公司	40,000.00
2016年11月2日	徐土国用(2013)第22010号	64,066.00	江苏荣发房地产开发有限公司	36,000.00
	徐土国用(2013)第22008号			
2017年1月26日	徐土国用(2012)第08652号	46,000.00	徐州盛和房地产开发有限公司	28,000.00
2016年1月31日	宁六国用(2011)第01593号	22,246.00	南京华欧舜都置业有限公司	10,200.00
	宁六国用(2011)第01594号			
2015年7月19日	宁六国用(2003)字第01883号	31,200.00	南京荣盛置业有限公司	13,000.00
	宁六国用(2013)第00803号	16,905.00		
2016年5月11日	宁六国用(2003)字第01883号	44,059.00	南京华欧舜都置业有限公司	20,800.00
	宁六国用(2012)第07248号			
2018年1月30日	宁六国用(2012)第07248号	44,537.00	南京华欧舜都置业有限公司	31,500.00
2017年2月10日	宁六国用(2011)第001595号	121,596.00	南京华欧舜都置业有限公司	72,500.00

受限期限	抵押物	评估价值	借款单位	借款金额
	宁六国用(2011)第001596号			
2017年1月2日	蚌国用(出让)第2013219号	66,077.53	蚌埠荣盛丰业房地产开发有限公司	20,000.00
2016年5月21日	常国用(2013)第11554号	30,365.91	常州荣盛筑家房地产开发有限公司	13,400.00
	常国用(2013)第4453号			
2016年4月25日	常国用(2013)第21548号	110,200.00	常州荣盛上元房地产开发有限公司	45,000.00
2015年12月10日	蚌国用(出让)第2010312号	46,865.00	荣盛蚌埠置业有限公司	3,300.00
2015年9月22日	蚌国用(出让)第2010312号	68,865.00	荣盛(蚌埠)置业有限公司	17,500.00
	蚌国用(出让)第2010311号			
2015年9月22日	蚌国用(出让)第2013168号	40,370.00		
2016年6月8日	蚌国用(出让)第2013210号	108,080.00	蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司	32,630.00
	蚌国用(出让)第2013363号			
2016年7月26日	蚌国用(出让)2013219号	66,078.00	蚌埠荣盛丰业房地产开发有限公司	20,000.00
2016年3月27日	宁房权证合出字第64345、64410、64411号	85,293.00	荣盛(蚌埠)置业有限公司	50,000.00
	宁六国用(2013)第00923号			
	宁六国用(2011)第01594号	54,649.00		
2016年7月21日	成国用(2013)第242号	60,066.00	成都荣盛房地产开发有限公司	14,000.00
2016年2月14日	成国用(2013)第246号	46,091.00	成都荣盛伟业房地产开发有限公司	11,500.00
	成国用(2013)第247号			
2017年7月11日	成国用(2014)第83号	40,000.00	成都荣盛伟业房地产开发有限公司	12,000.00
2016年9月4日	成国用(2013)第245号	68,044.00	成都荣盛伟业房地产开发有限公司	40,000.00
2016年11月27日	长国用2014第060202号	60,155.38	长沙荣苑房地产开发有限公司	26,000.00

受限期限	抵押物	评估价值	借款单位	借款金额
2015年8月15日	长国用(2013)第014519号	36,229.82	湖南荣盛房地产开发有限公司	20,000.00
2017年3月26日	望变更国用2014第8914、8915号 荣盛岳麓峰景4栋住宅楼在建	42,594.55	长沙荣湘房地产开发有限公司	25,000.00
2016年2月23日	荣盛华府20号楼商铺在建	22,644.21	湛江开发区荣发房地产开发有限公司	29,790.00
2016年9月21日	廊国用(2014)第00282号	17,000.00	廊坊写意园林绿化工程有限公司	10,000.00
2018年5月5日	天心区商贸街58号荣盛书苑S1商业楼在建、8栋住宅楼在建	21,000.00	长沙荣苑房地产开发有限公司	11,300.00
2018年2月4日	沧州市百川路南侧,海丰大道西侧S4号商业在建、11栋住宅楼底下在建部分	8,550.72	沧州荣盛房地产开发有限公司	4,000.00
2017年5月18日	邯县国用2014第01258号,廊国用2012第01664号,廊坊市房权证廊字第20120633号	24,946.06	荣盛房地产发展股份有限公司	21,500.00

截至本募集说明书签署之日,上述抵押借款还款记录良好,无处置抵押资产情况。

## 2、资产质押情况

截至募集说明书签署之日,发行人资产质押情况如下:

单位:万元

受限期限	质押资产	借款单位	借款金额
2017年2月13日	济南铭翰持有南京华欧舜都置业有限公司10%股权	南京华欧舜都置业有限公司	500.00
2016年3月6日	南京荣盛置业持有南京荣盛盛景100%股权	南京荣盛盛景置业有限公司	72,000.00
2015年9月27日	南京荣盛置业持有南京荣盛盛泰100%股权	南京荣盛盛泰置业有限公司	24,000.00
2015年12月25日	沈阳荣盛房地产开发有限公司45%股权	沈阳荣盛房地产开发有限公司	30,000.00
2016年1月16日	廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司100%股权	荣盛房地产发展股份有限公司	23,555.00
2018年6月18日	唐山荣盛房地产开发有限公司100%股权	荣盛房地产发展股份有限公司	150,000.00
2016年6月17日	呼和浩特市荣盛房地产开发有限公司100%股权	荣盛房地产发展股份有限公司	27,130.00
2015年9月23日	蚌埠荣盛丰业房地产开发	蚌埠荣盛丰业房地产开发有限	29,860.00

受限期限	质押资产	借款单位	借款金额
	有限公司 100%股权	公司	

截至本募集说明书签署之日，上述质押借款还款记录良好，无处置质押资产情况。

### 3、其他权利限制安排

截至本募集说明书签署之日，发行人受限的货币资金为288,598.03万元。

#### （三）未决诉讼或仲裁

截至本募集说明书签署之日，发行人及下属全资、控股子公司不存在可能对发行人的财务、经营及资产状况造成实质性影响的尚未了结的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

#### （四）已签约但尚未于财务报表中确认的构建资产承诺

2014年末，公司已签约但尚未于财务报表中确认的构建资产承诺如下：

序号	已签约但尚未于财务报表中确认的购建资产承诺	年末数（万元）
1	工程款	1,146,070.87
2	收购款	83,000.00
3	土地款	183,505.00
4	合计	1,412,575.87

上述构建资产承诺中的工程款是指截止2014年12月31日，公司已签订工程合同但未付的约定工程款支出金额合计数，上述金额需要在合同他方履行合同义务的同时按照合同约定进行支付。

上述构建资产承诺中的收购款是指发行人根据股权转让协议收购沈阳荣盛中天房地产开发有限公司和沈阳幸福筑家房地产开发有限公司两家公司少数股东股权，于2014年12月31日尚未支付收购款合计数。

上述构建资产承诺中土地款主要是指截止2014年12月31日，公司已签订土地出让合同中除已支付款项外尚未未付的土地款支出金额合计数，上述土地款需按照合同条款后续进行支付。



## 第八节 募集资金运用

### 一、本次公司债券募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人第五届董事会第七次会议审议通过，并经 2015 年第六次临时股东大会批准，发行人向中国证监会申请发行不超过 59 亿元(含 59 亿元)的公司债券。

### 二、本次公司债券募集资金运用计划

本次公司债券发行总规模不超过 59 亿元（含 59 亿元），采用分期发行方式，其中第一期已发行规模为 18 亿元，本期债券基础发行规模为 20 亿元，并可超额配售不超过 21 亿元，本次债券剩余部分将于中国证监会核准批文规定的有效期内择机发行。本次公司债券募集资金将用于偿还公司借款、补充营运资金，改善公司债务结构。

因本次债券采用分期方式发行，相关审批和发行时间尚有一定不确定性，待各期债券发行完毕，募集资金到账后，公司将根据各期债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司财务结构，减少利息费用支出的原则，对具体偿还计划进行适当的调整。

### 三、本期债券募集资金运用计划

本期公司债券基础发行规模为 20 亿元，可超额配售不超过 21 亿元，公司拟将本期债券募集资金中 13.72 亿元用于偿还公司借款，其余 27.28 亿元（不考虑相关发行费用）用于补充公司营运资金，该资金使用计划将有利于调整并优化公司负债结构，改善资金状况。

#### （一）偿还借款

根据自身的经营状况及债务情况，发行人拟定了本次债券募集资金用于偿还公司借款的计划，具体如下：

单位：万元

贷款主体	借款主体	拟偿还金额	贷款日	到期期限
中国农业银行股份有限公司徐州分行	徐州盛和房地产开发有限公司	6,000.00	2013 年 5 月 23 日	2015 年 7 月 29 日
平安信托有限责任公司	香河万利通实业有限公司	1,000.00	2014 年 7 月 30 日	2015 年 7 月 30 日

贷款主体	借款主体	拟偿还金额	贷款日	到期期限
长安国信信托有限公司	蚌埠荣盛丰业房地产开发有限公司	2,000.00	2014年1月27日	2015年7月30日
南京银行股份有限公司大厂支行	南京华欧舜都置业有限公司	25,970.00	2014年8月8日	2015年8月8日
山东省国际信托有限公司	湖南荣盛房地产开发有限公司	20,000.00	2013年8月25日	2015年8月15日
中国农业银行股份有限公司聊城东昌府支行	荣盛房地产发展股份有限公司聊城分公司	1,800.00	2012年11月30日	2015年8月29日
中国农业银行股份有限公司聊城东昌府支行	荣盛房地产发展股份有限公司聊城分公司	2,200.00	2013年1月4日	2015年9月5日
中国农业银行股份有限公司聊城东昌府支行	荣盛房地产发展股份有限公司聊城分公司	3,000.00	2013年1月7日	2015年9月6日
中国农业银行股份有限公司蚌埠科苑支行	荣盛蚌埠置业有限公司	5,200.00	2013年4月23日	2015年9月10日
南京银行大厂支行	南京荣盛盛景置业有限公司	20,000.00	2015年3月11日	2015年9月11日
中国农业银行股份有限公司沈阳沈河支行	沈阳荣盛中天房地产开发有限公司	10,000.00	2013年10月5日	2015年9月12日
中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司	聊城荣盛房地产开发有限公司	20,000.00	2014年2月17日	2015年9月15日
重庆农村商业银行股份有限公司渝北支行	荣盛房地产发展股份有限公司	20,000.00	2015年6月19日	2015年9月18日
合计	-	137,170.00	-	-

考虑到募集资金实际到位时间无法确切估计，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司借款。

## （二）补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的 27.28 亿元用于补充营运资金，以满足公司日常生产经营需求，进一步改善公司财务状况、优化资本结构，更快地扩大产销规模，降低经营风险。

根据公司发展规划，公司的经营规模扩大及区域扩张将面临较大的资金需求。截至 2014 年末，公司在建房地产项目建筑面积 2,692.64 万平方米，在建房地产项目预计总投资额 1,232.22 亿元，已投资额 660.19 亿元。发行人拟建项目建筑面积 466.38

万平方米，在建拟建项目的后续开发需要大量的资金支持。为缓解公司营运资金压力，保障公司长期发展，本期债券募集资金拟安排 27.28 亿元用于补充营运资金，为公司日常运转及已取得项目的后续开发提供营运资金支持。本次债券的发行将有助于公司更好地应对经营规模扩大所带来的营运资金周转压力，对于保障公司顺利进行项目开发及运营具有重要意义。

为了更好地贯彻公司的发展战略，把握公司新一轮开发的机遇，本期募集资金中的 27.28 亿元补充营运资金将用于现有项目的滚存使用和未来资金储备，从而进一步保障公司未来营运资金的充足率，优化公司的资产负债结构。

#### 四、专项账户管理安排

为确保发行人募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，保障债券持有人的合法权利，发行人、受托管理人与廊坊银行股份有限公司和平路支行签署《募集资金专项账户管理协议》，约定发行人于廊坊银行股份有限公司和平路支行开立募集资金专项账户，委托廊坊银行股份有限公司和平路支行作为监管银行对该账户进行管理。

#### 五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次发行发行人债券募集资金运用对本发行人财务状况和经营成果将产生如下影响：

##### （一）对短期偿债能力的影响

随着发行人近年来不断扩大投资规模，发行人对营运资金的需求也日益增加。本次债券募集资金的运用，将使发行人的营运资金得到充实，短期偿债能力得到大幅提高。以 2015 年 3 月 31 日为基准日，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人母公司流动比率将从 1.08 提升至 1.30，合并口径下发行人流动比率将从 1.42 提升至 1.55，短期偿债能力得到增强。

##### （二）对负债结构的影响

以 2015 年 3 月 31 日为基准日，本次债券发行完成且根据募集资金运用计划予以执行后，发行人母公司的资产负债率水平将由本次债券发行前的 81.54%，增加至 84.04%，合并口径下资产负债率水平将由本期债券发行前的 81.85%，增加至 82.68%；发行人母公司非流动负债占总负债的比例由本次债券发行前的 8.46%，增加至

23.76%，合并口径下非流动负债占总负债的比例由本次债券发行前的 17.63%，增加至 24.93%。本次债券发行后，发行人资产负债率将有所上升，但发行人长期债务比重增加，债务结构将得到大幅优化。

### （三）节约财务成本，提高整体盈利水平

本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

与银行贷款这种间接融资方式相比，公司债券作为一种资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，同时考虑到评级机构给予发行人和本期债券的信用评级较高，参考目前二级市场上交易的以及近期发行的可比债券，预计本期债券发行时，利率水平可能低于公司境内同期人民币贷款利率。综合考虑，本期债券的发行有利于节约发行人财务成本，提高发行人整体盈利水平。

## 第九节 债券持有人会议

为保证本期债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。

债券持有人认购或以其他合法方式取得本期债券的行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》并受其约束。本节列示了本期债券的《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、法规、其他规范性文件和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定和债券持有人会议规则程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

### 二、债券持有人会议规则主要内容

#### （一）总则

债券持有人认购或持有本期债券的行为视为同意并接受本规则。债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等约束力。

#### （二）债券持有人会议的权限范围

（1）当发行人未能按期、足额支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

（2）当发行人进行债务重组时，在适用法律法规要求的情况下，对是否同意发

行人的债务重组方案作出决议；

(3) 当发行人决定减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的方案，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(4) 对更换债券受托管理人或受托管理协议的主要内容作出决议；

(5) 对修改债券持有人会议规则作出决议；

(6) 变更保证人（如有）/担保物（如有），或当保证人（如有）/担保物（如有）发生重大不利变化，或其他偿债保障措施发生重大变化，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(7) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(8) 发行人提出债务重组方案的，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(9) 发行人、单独或者合计持有未偿还本期债券面值总额10%以上（含10%）的债券持有人向受托管理人书面提议召开时，对相关方案作出决议；

(10) 当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议。

2、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

(1) 债券受托管理人；

(2) 发行人董事会；

(3) 单独或合计持有未偿付本期债券面值总额10%以上（含10%）的持有人。

(三) 债券持有人会议的召集

1、第七条 存在下列情形的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议：

(1) 拟变更债券募集说明书的约定；

(2) 拟修改债券持有人会议规则；

- (3) 拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (4) 发行人不能按期支付本息；
- (5) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- (6) 保证人（如有）/担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (7) 发行人、单独或合计持有未偿还本期债券面值总额**10%**以上（含**10%**）的债券持有人书面提议召开；
- (8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (9) 发行人提出债务重组方案的；
- (10) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、除因更换债券受托管理人事项而召集债券持有人会议的情况外，债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项或按本规则规定有权提议召开债券持有人会议的机构或人士提议召开债券持有人会议时，债券受托管理人应当自收到书面提议之日起五个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起十五个交易日内召开会议。会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前**10**个交易日。

因更换债券受托管理人事项而召开的债券持有人会议，应由发行人董事会决议授权负责召集，召集程序与本条上述由债券受托管理人召集的程序相同。

3、如债券受托管理人未能按本规则第七条的规定履行其职责，发行人、单独或合并持有未偿本期还债券面值总额**10%**以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

4、债券受托管理人根据第七条第一款发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议的召集人。发行人根据第七条第二款和第八条召集债券持有人会议的，发行人为召集人。单独或合并持有未偿还本期债券面值总额**10%**以上的债券持有人根据第八条召集债券持有人会议的，由合并发出会议通知的债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

5、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

6、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- (1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；
- (2) 债券发行情况；
- (3) 受托管理人或召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- (4) 提交会议审议的议案；
- (5) 会议议事程序；
- (6) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点；

(7) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；

- (8) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；
- (9) 代理委托书的送达时间和地点。

7、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日前第五个交易日。于债权登记日在证券登记结算机构托管名册上登记的未偿还本期债券持有人，有权出席该次债券持有人会议。

8、发行人应当在会议召开日期之前2日向债券受托管理人提供：

(1) 持有未偿付本期债券且持有发行人5%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方的姓名/名称；

(2) 证券登记结算机构提供的在债权登记日持有本期债券的债券持有人名册及相应的未偿付本期债券面值和表决权数额。

9、召开债券持有人会议的会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人应承担合理的场租费用及会议组织费用，若有）。



#### （四）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、发行人、单独或合并持有未偿还本期债券面值总额10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第10日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起5日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则第十五条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者除外）。债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示债券持有人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明及本人身份证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人依法出具的代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的代理委托书应当载明下列内容：

- （1）委托人的姓名/名称；
- （2）代理人的姓名/名称；
- （3）代理人是否具有表决权；

(4) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

(5) 代理委托书签发日期和有效期限；

(6) 委托人签字或盖章。

6、代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。代理委托书应在债券持有人会议召开24小时之前送交债券受托管理人。

### (五) 债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议应当采取现场方式召开。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主持人。如债券受托管理人未能履行职责时，由发行人董事长担任会议主持人；如发行人董事长亦未能主持会议，由发行人董事长授权一名发行人董事担任会议主持人；如果发行人董事长和董事长授权董事均未能主持会议，则由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主持人。

3、债券持有人会议正式召开后，应首先由会议主持人按照规定程序宣布会议议事程序及注意事项，确定和公布监票人，之后由会议主持人宣读提案，经讨论后进行表决，经律师见证后形成债券持有人会议决议。

4、下列机构或人员可以参加债券持有人会议，但没有表决权：

(1) 债券发行人的董事、监事和高级管理人员；

(2) 债券担保人；

(3) 发行人的其他重要关联方。

5、会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相

关信息等事项。

6、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

7、会议主持人有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，会议主持人应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

8、发行人董事会应当自行承担费用聘请律师出席债券持有人会议，对会议的召集、召开、出席会议人员资格、表决程序和表决结果等事项出具见证意见。

#### （六）债券持有人会议的表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式委托的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币100元）拥有一票表决权。

2、债券持有人会议的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分别审议，逐项表决。除因不可抗力等原因导致债券持有人会议中止或无法作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知（包括补充通知）载明的提案或议题进行搁置或不予表决。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

4、会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

5、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

6、债券持有人会议作出的决议，须经代表本期未偿还债券面值总额二分之一以上表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方为有效。

7、债券持有人会议决议自作出之日起对全体债券持有人（包括未出席会议也未

委托代理人出席会议的债券持有人和对决议持有异议的债券持有人)生效,但其中需中国证监会或其他有权机构批准的,经有权机构批准后方能生效。债券持有人单独行使债权及担保权利,不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。在决议涉及的主体(不包括债券持有人)按照其章程或内部规定作出接受债券持有人会议决议或决定之前,债券持有人会议对该主体不具有法律约束力。但债券持有人会议作出的更换债券受托管理人的决议及债券持有人会议通过的由该主体提出的议案除外。

8、债券受托管理人应在债券持有人会议表决截止日后次一交易日内将会议决议公告于监管部门指定的媒体上公告。会议决议公告内容包括:

- (1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况;
- (2) 会议有效性;
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

9、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议的会议记录。会议记录记载以下内容:

- (1) 出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)所代表的未偿还本期债券面值总额,占发行人未偿还本期债券面值总额的比例;
- (2) 召开会议的日期、具体时间、地点;
- (3) 会议主持人姓名、会议议程;
- (4) 各发言人对每个审议事项的发言要点;
- (5) 每一表决事项的表决结果;
- (6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容;
- (7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

10、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议而无法协调的,如有关当事人提起诉讼,应向债券受托管理人住所地人民法院起诉。

11、债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表、见证律师和记录员签名。债券持有人会议的会议通知、会议记录、表决票、会议决议、出席会议人员的

签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件，由债券受托管理人保管，保管期限为本期债券期限截止日起十年。

### （七）附则

1、本规则所称“以上”、“以内”、“以下”，均包含本数；“不满”、“以外”、“低于”、“多于”，均不含本数。本规则所称“交易日”，指深圳证券交易所开市交易之日（不包括星期六、星期天和法定节假日），本规则中凡提及任何若干“日”或“天”均应为交易日。

2、本规则由债券受托管理人和发行人共同负责制订和解释。

3、本规则经债券受托管理人和发行人加盖公章之后自本期债券发行结束之日起生效。

## 第十节 债券受托管理人

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者均视为同意《债券受托管理协议》，接受《债券受托管理协议》相关约定之约束，且认可发行人与债券受托管理人依据《债券受托管理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务。

本节列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

### 一、债券受托管理人

2015年7月，发行人（作为“甲方”）与第一创业摩根大通证券有限责任公司（作为“乙方”）签订了《荣盛房地产发展股份有限公司2015年公司债券（第二期）之公司债券受托管理协议》。第一创业摩根大通证券有限责任公司受聘担任本期债券的债券受托管理人。除作为本期债券发行的主承销商之外，一创摩根与本公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

#### （一）债券受托管理人基本情况

债券受托管理人名称：第一创业摩根大通证券有限责任公司

法定代表人：刘学民

住所：北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层

联系人：秦厉陈、毛志刚、韩笑

邮编：100033

联系电话：010-63212001

传真：010-66030102

#### （二）债券受托管理人与发行人的利害关系

除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外，债券受托管理人与发行人之间不存在直接或间接的股权或其他利害关系。

## 二、债券受托管理协议主要内容

在本期债券存续期内，为维护全体债券持有人的最大利益，根据《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请一创摩根为本期债券的债券受托管理人，一创摩根将根据相关法律法规、部门规章的规定、《债券受托管理协议》的约定以及债券持有人会议决议的授权行使权利和履行义务。

### （一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的利益，甲方聘请乙方作为甲方发行的本期债券的受托管理人，由乙方依据本协议的约定和相关法律、法规的规定行使权利和履行义务。

2、根据中国法律的规定、募集文件和本协议的约定以及债券持有人会议的授权，乙方作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

3、债券持有人认购或持有本期公司债券即视作同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视作同意本协议项下的相关规定。

4、乙方作为本期债券的受托管理人，不应被视为乙方对甲方提供任何保证或担保。乙方不承担本期债券本金和/或利息的偿还义务，也不为本期债券提供任何形式的保证或担保。

### （二）发行人的权利和义务

1、甲方依据法律、法规和募集文件的规定享有各项权利、承担各项义务，按期支付本期债券的利息和本金。

2、甲方应当履行《债券持有人会议规则》项下发行人应当履行的各项职责和义务。

3、在本期债券存续期限内，根据法律及公司章程的规定，履行持续信息披露的义务。

4、在本期债券存续期限内，甲方应对乙方履行本协议项下的职责或授权予以充

分、有效、及时的配合和支持，并根据乙方要求提供其履行债券受托人职责所需的全部信息、文件、资料，并保证该等信息、文件、资料的真实、准确、完整。

5、在债券持有人会议选聘新受托管理人的情况下，甲方应该配合乙方及新受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

6、甲方应该指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。

7、甲方在债券持有人会议公告明确的债权登记日之下一个交易日，负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，甲方应每年（或根据债券受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向债券受托管理人提供更新后的债券持有人名单。

8、如果甲方发生以下任何事件，甲方应当在2个工作日内进行公告，并及时通知受托管理人。甲方未按上述时间进行披露的，受托管理人在知悉甲方未按时披露之日的2个工作日内可直接披露，说明事项进展及可能产生的影响、发行人已采取及准备采取的措施：

(1) 甲方按照募集文件已经根据甲方与登记托管机构的约定将到期的本期债券利息和/或本金足额划入登记托管机构指定的账户；

(2) 甲方未按照募集文件的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金，或未能清偿其他到期债务；

(3) 甲方预计不能按照募集文件的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

(4) 甲方经营方针和经营范围发生重大变化或生产经营外部条件发生重大变化；

(5) 本期债券的信用评级发生变化；

(6) 甲方主要资产被查封、扣押、冻结、抵押、质押、出售、转让、报废；

(7) 甲方发生债务违约或延迟支付本息；



- (8) 甲方当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的20%；
- (9) 发行人甲方放弃债权或财产，超过上年末净资产的10%；
- (10) 甲方发生超过上年末净资产10%的重大损失；
- (11) 甲方作出减资、合并、分立、解散或申请破产及其他涉及甲方主体变更的决定；
- (12) 甲方涉及的重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚、意外灾害、资产减值准备计提和转回、政府补贴、诉讼赔偿等事项；
- (13) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (14) 甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (15) 甲方涉嫌犯罪违法行为被有关司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌违法行为被有关机关调查或被司法机关采取强制措施；
- (16) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

9、甲方应按期向乙方支付债券受托管理报酬。

10、甲方应遵守本协议、募集文件以及监管机构规定的其他义务。

### **（三）债券受托管理人的权利和义务**

- 1、乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。
- 2、乙方应持续关注甲方和保证人（如有）的资信状况、担保物状况、增信措施及偿债保障措施的实施情况，出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，有权根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。
- 3、在本期债券存续期内，乙方应监督发行人募集资金的使用情况。
- 4、乙方应对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，并至少每年向市场公告一次受托管理事务报告。
- 5、在本期债券存续期内，乙方应持续督导发行人履行信息披露义务。
- 6、在本期债券存续期内，乙方应勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉

讼事务。

7、预计甲方不能偿还债务时，乙方有权要求甲方提供或追加担保，并可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

8、甲方不能偿还债务时，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

9、乙方应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下受托管理人的职责和义务。

10、乙方应当为债券持有人的最大利益行事，不得利用作为受托管理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。乙方在履行受托管理职责时存在现实及潜在的利益冲突情形时，应及时在债券募集说明书及存续期信息披露文件中予以充分披露。

11、在债券持有人会议作出变更受托管理人的决议之日起15个工作日内，乙方应该向新受托管理人移交工作及有关文件档案。

12、乙方不得将其在本协议项下的职责和义务委托给第三方履行。

13、乙方为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

14、乙方应指派专人负责对甲方涉及债券持有人权益的行为进行监督。

15、乙方应指派专人负责对保证人/担保财产（如有）的担保能力进行持续关注。

16、乙方可以聘请律师事务所、会计师事务所、信用评级机构、资产评估机构等专业机构协助其履行职务。债券受托管理人聘请专业机构所产生的费用，由发行人承担。

17、乙方应遵守本协议、募集文件以及监管机构规定的受托管理人应当履行的其他义务。

18、如果本期债券终止上市，甲方将委托乙方提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

#### （四）陈述与保证

1、甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）甲方是一家按照中国法律合法注册并保持有效存续的股份有限公司。

（2）甲方签署和履行本协议已经得到甲方公司内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、行政法规和部门规章的规定，也没有违反甲方与第三方签订的任何合同或者协议之规定。

2、乙方保证以下各项陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）乙方是一家按照中国法律合法注册并保持有效存续的有限责任公司。

（2）乙方签署和履行本协议已经得到乙方公司内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、行政法规和部门规章的规定，也没有违反乙方与第三方签订的任何合同或者协议之规定。

#### （五）债券受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、债券存续期内，乙方应该在甲方公告年度报告一个月内出具债券受托管理事务报告年度报告予以披露，年度报告应包括下列内容：

（1）甲方的经营状况、资产状况；

（2）甲方募集资金使用情况；

（3）保证人（如有）的资信状况以及可能影响保证人履行保证责任的重大诉讼、仲裁和行政处罚等重大事件；

（4）债券持有人会议召开的情况；

（5）本期债券本息偿付情况；

（6）本期债券跟踪评级情况；

（7）甲方负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况；

（8）乙方认为需要向债券持有人通告的其他情况。

3、以下情况发生，乙方应当督促发行人及时披露相关信息。发行人未真实、准确、完整、及时披露上述信息的，受托管理人应当及时出具《受托管理事务临时报告》，说明事项情况、产生的影响以及受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等，并通过本所网站披露：

- (1) 本章节第3.8条规定的重大事项；
- (2) 发行人未按照募集说明书的约定履行义务；
- (3) 受托管理人与发行人发生直接持有债权债务等直接利害关系。

4、在本期债券存续期间，乙方应将债券受托管理事务报告等持续信息披露文件及时以公告方式告知债券持有人，并在监管机构指定的网站上公布。

#### (六) 受托管理人的报酬

甲方与乙方经协商一致约定，乙方就担任本期债券之受托管理人不收取受托管理事务报酬。

#### (七) 债券受托管理人的变更

1、下列情况发生应变更受托管理人：

- (1) 乙方不能按本协议的约定履行债券受托管理义务；
- (2) 乙方解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其资产；
- (3) 乙方不再具备相关业务资格；
- (4) 债券持有人会议通过决议变更受托管理人。

2、新的受托管理人，必须符合下列条件：

- (1) 新任受托管理人符合监管机构的有关规定；
- (2) 新任受托管理人已经披露与甲方的利害关系；
- (3) 新任受托管理人与债券持有人不存在利益冲突。

3、发行人、单独或合并代表10%以上有表决权的未偿还本期债券面值总额的债券持有人要求变更受托管理人的，甲方应召集债券持有人会议审议解除乙方的受托管

理人职责并聘请新的受托管理人，变更受托管理人的决议须经代表本期未偿还债券面值总额二分之一以上表决权的债券持有人（或其代理人）同意方能形成有效决议。甲方和乙方应当根据债券持有人会议的决议和本协议的规定完成与变更受托管理人有关的全部工作。

4、乙方可以辞去受托管理人的聘任，但至少提前60天书面通知发行人。在债券持有人会议决议聘请新的受托管理人之前，受托管理人仍应履行债券受托管理人的职责。在此情况下，发行人应根据债券持有人会议规则召集债券持有人会议并通过决议更换受托管理人。

5、自债券持有人会议作出变更受托管理人决议之日（“变更日”）起，原受托管理人在本协议中的权利和义务终止，本协议约定的乙方的权利和义务由新任受托管理人享有和承担，但新任受托管理人对原任受托管理人的违约行为不承担任何责任。原任受托管理人对变更日之前的管理行为承担法律责任，原任受托管理人在变更日之前有违约行为的，应根据本协议的约定承担违约责任。

6、受托管理人因涉嫌债券承销活动中违法违规正在接受中国证监会调查或出现中国证监会认定的其他不再适合担任受托管理人情形的，在依据相关法律法规和本协议约定变更受托管理人之前，中国证监会可以临时指定中证中小投资者服务中心有限责任公司承担受托管理职责，直至债券持有人会议选任出新的受托管理人为止。

## （八）补偿

1、如果本协议任何一方未按本协议的规定履行义务，应当依法承担违约责任。守约方有权依据中国法律、募集文件及本协议之规定追究违约方的违约责任。

2、甲方向乙方（代表其本身并作为其它受补偿方的受托人）保证，补偿受补偿方(1)由本协议或本协议提到或设想的事件或活动引起的或与此相关的或(2)与乙方根据本协议提供服务相关的或(3)由甲方违反了其在本协议的任何义务、责任或声明、保证及承诺或违反了与本次发行相关的任何法律规定或上市规则（包括但不限于因本次发行的申请文件或募集文件以及本期债券的有效期限内的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）而引起的受补偿方在任何司法管辖区受到的直接或间接的索赔、诉讼、法律程序、要求、责任、损失、损害、费用和支出（包括但不限于他人对乙方或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔）并使受补偿方不受任何损害。接到补偿要

求后，甲方应立即补偿受补偿方的以上的损失、费用和支出，包括受补偿方与调查、准备或辩护本条范围内即将发生的或可能发生的诉讼或索赔及与相关事件有关而支付或发生的费用和支出。

3、甲方同意，受补偿方将无需就与本协议有关的作为或不作为对甲方承担责任，受补偿方亦无需就甲方公告承担任何责任。

4、乙方就监管机构拟对乙方采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，甲方应积极协助乙方并提供乙方合理要求的有关证据。

### （九）本期债券的违约及救济

1、以下事件构成本期债券的违约事件：

（1）在本期债券到期或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）在本期债券付息期、本期债券到期或回购（若适用）时，发行人未能偿付本期债券的到期利息；

（3）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺（上述违约情形除外）且将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有未偿还本期债券本金总额20%以上的债券持有人书面通知，该违约持续30天仍未得到纠正；

（4）在本期债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（5）任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

（6）在本期债券存续期间，本期债券的担保人发生解散、注销、吊销、停业且发行人未能在该等情形发生之日起20个工作日内提供债券受托管理人认可的新担保人为本期债券提供担保，以及其他对本期债券的按期兑付产生重大不利的情形。

2、本期债券违约时的加速清偿的救济措施

（1）加速清偿的宣布

如果本期债券的违约事件发生且一直持续30个连续工作日仍未解除，经未偿还本期债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，前述债券持有人或债券受托管理人（须事先书面请求上述债券持有人同意）可以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还本期债券的本金和相应利息，立即到期应付。

## （2）取消加速清偿

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施之一，经未偿还本期债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，前述债券持有人或债券受托管理人（须事先书面请求上述债券持有人同意）可以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：（1）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：（i）债券受托管理人的合理赔偿、费用和开支；（ii）所有迟付的利息；（iii）所有到期应付的本金；（iv）适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金计算的利息。（2）除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件已得到救济或被豁免，并且豁免违约的决定不与任何法律法规或者法院（仲裁机构）的生效裁决相冲突。（3）债券持有人会议同意的其他措施。

## （3）其他救济方式

如果发生违约事件且一直持续30个连续工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经代表未偿还本期债券本金总额二分之一以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取包括诉讼、仲裁在内的任何可行的法律救济方式收回未偿还本期债券的本金和利息。

## （十）通知

1、根据本协议发出的或与本协议有关的通知应采用书面形式，双方的有关收件人、地址和传真号如下：

荣盛房地产发展股份有限公司	第一创业摩根大通证券有限责任公司
地址：廊坊经济技术开发区祥云道 81号荣盛发展大厦	地址：北京市西城区武定候街6号卓 著中心10层
邮编：065000	邮编：100033

传真：0316-5908565

传真：010-66030102

收件人：尹德才

收件人：秦厉陈

但根据第11.3款改变名称、地址或传真号的除外。

2、按第11.1款的规定发出的通知，分别按下列情况视为已经送达：

- (1) 直接面交的，在面交时；
- (2) 如果邮寄，在寄出后第七个工作日；
- (3) 如果传真，当发送后接收人的应答信号正确地出现在发送人传真件上的时候。

3、本协议任何一方可以通知其他双方改变其在第11.1款中的名称、地址或传真号，但上述改变的生效时间为(1) 通知中指定的改变日期或(2) 如果通知没有指明改变日期，则为通知的送达日。

4、甲方、乙方向债券持有人发送的通知，通过债券主管机关或本期债券上市交易的交易场所指定的信息披露报纸或网站发出。

5、债券主管机关或本期债券上市交易的交易场所指定的信息披露报纸或网站首次刊登通知之日，即视为甲方、乙方向债券持有人发送的通知送达。

## (十一) 转让

- 1、本协议对双方及其权利义务继承人均有约束力。
- 2、未经本协议其他方书面同意，本协议任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

## (十二) 适用法律和争议解决

- 1、本协议受中国法律管辖，并根据中国法律进行解释。
- 2、因本协议引起的或与本协议有关的任何争议应首先通过双方之间的友好协商解决。如果在任何一方向另一方送达要求就前述争议进行协商解决的通知之日起30个工作日内未能得以解决，则任何一方有权将该争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会北京总会（“贸仲”）进行仲裁（且提交争议的仲裁机构仅应为贸仲）。仲裁裁决应是



终局的，对本协议双方均有约束力。仲裁应根据申请仲裁时有效的贸仲仲裁规则进行（本协议另有约定除外），且仲裁庭由三位仲裁员组成，提起仲裁的一方或多方应指定一位仲裁员，就仲裁作出答辩的一方或多方应指定一位仲裁员。首席仲裁员应为在国际金融、证券领域具有丰富经验和较高声望的专家，并由双方达成协议后共同选定，或若双方未在第二位仲裁员被指定之日起20个工作日内达成该项协议，则由贸仲主任指定。

3、在争议解决过程中，除争议事项外，本协议双方应继续全面履行本协议。

### （十三）唯一文本

1、本协议构成了甲方和乙方之间就本期债券受托管理事务所达成的全部和唯一的协议，并取代了一切先前达成的约定。

2、本协议的修改只能采用书面形式，并由双方签署并加盖公司公章后生效，如需相关主管机关批准的，经批准后生效。尽管有前述规定，如债券受托管理人经谨慎合理判断认为本协议的修改可能影响债券持有人实质性权益的，受托管理人有权召集债券持有人会议对拟进行的修改进行审议，在此情况下，该等修改还应经债券持有人会议审议通过后方可生效。

### （十四）甲乙双方关系

甲方承认并确认：**(a)**除非双方另行签署有关协议明确予以规定，乙方仅在公平市场正常交易情况下以债券受托管理人身份为甲方发行的本期债券提供本协议项下规定的服务，乙方不是甲方的财务顾问、受托人或代理人，**(b)**乙方未曾就本期债券的发行提供任何司法管辖区的任何法律、税务、投资、会计或监管方面的意见，甲方应就此寻求其专业顾问的意见并自行进行独立的调查和评估，乙方对此概不负责，**(c)**乙方对甲方、本协议项下交易、以及与本协议项下交易相关事宜进行的审核仅为乙方自身的利益（而非代表甲方）而进行。

### （十五）利益冲突

1、甲方承认并确认，乙方是一家从事证券业务并提供投资银行服务的证券公司。乙方集团在其正常业务范围内可能会通过自己的帐户或其客户帐户对甲方及其关联公司或在本协议拟定交易中涉及的其它实体的债务类或股本类证券，随时进行买空或

卖空的交易或进行其它交易。

2、甲方确认，乙方集团可能不时向其它一些与甲方或交易存在利益冲突的客户及顾客提供投资银行、商业银行和财务顾问服务。

3、甲方进一步承认乙方集团可能具有受信人身份或其它关系，因此乙方集团可能会对不同人持有的各种证券行使投票权，这些证券可能包括甲方的证券，本期债券的潜在购买者和其它对本期债券感兴趣方的证券。甲方承认不管乙方与甲方关系如何，乙方集团可以行使受信人或与其它关系有关的权利并发挥相关作用。

### （十六）生效及其他条款

1、本协议须由双方法定代表人或授权代表签署并加盖公司公章后成立，自本期债券发行结束之日起对甲方、债券受托管理人及本期债券的持有人生效。

2、如果本协议一项或多项条款于任何时间在任何方面无效或者无法履行，(1)本协议其他条款的有效性或可予履行性不应受到影响或损害；(2)双方应诚意协商并就替代条款达成一致，从而在依照届时适用法律为有效并具有履行性的范围内，取得该等无效或不可履行条款本应取得的相同目的或效果；且(3)每一方特此承诺将签署、送达和获得（视情况而定）所有有利于该等替代条款和本协议其他相关修订生效或为其生效所必需的所有该等协议、文件和批准，或促使该等协议、文件和批准被签署、送达和获得（视情况而定）。

3、某一方未行使或延迟行使与本协议有关的任何权利均不应构成对该项权利的放弃，某一方单次或部分行使任何权利亦不应妨碍其另行行使或进一步行使该项权利。本协议规定的权利系为累积权利，并不排除任何其他权利（不论是否为法定权利）。对本协议项下任何违约的明示弃权不应构成对任何后续违约的弃权。

4、本协议项下任何一方对另一方的任何义务可由义务所对应的该另一方全部或部分予以免除、合并或和解或对此给予时间宽限或延期，条件是负有义务的一方同样就本协议项下另一方对该一方所负的任何相似或类似义务或因同一事项或事件产生的义务给予相同的对待。

5、甲方同意，乙方有权在将来相关业务推介活动及宣传材料中合理展示甲方的名称、商标或服务标记，乙方承诺对甲方名称、商标或服务标记的展示不得侵犯甲方

对其名称、商标或服务标记享有的任何权利。

6、本协议以中文签署，一式6份，每份具有同等法律效力，本协议双方各持2份，其余2份供向监管机构报送使用。

## 第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

### 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：   
耿建明

荣盛房地产发展股份有限公司

2015年 7月 24日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

(以下无正文, 为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》签署页)

发行人全体董事签名:

  
耿建明


  
刘山

  
鲍丽洁

  
李万乐

  
谷永军

  
杨绍民

  
齐凌峰


  
程玉民

  
王力

全体监事签名:

  
邹家立

  
李爱红

  
王强

(本页无正文,为《公司全体董事、监事及高级管理人员声明》之签字盖章页之续页)

全体非董事高级管理人员签名:

  
陈金海

  
林德祥

  
陈伟

荣盛房地产发展股份有限公司

2015年 7月 24日



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织、落实相应的还本付息安排。

项目负责人（签字）：

  
王志坚

  
秦厉陈

法定代表人或其授权代表（签字）：

  
刘学民



第一创业摩根大通证券有限责任公司

2015年7月24日



## 受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及本声明中载明的职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。



第一创业摩根大通证券有限责任公司

2015年 7 月 24 日

## 发行人律师声明

本所及签字律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师（签字）：

  
贺维

  
张晓明

律师事务所负责人（签字）：

  
贺宝银

  
北京金诚同达律师事务所  
2015年 7月 24 日

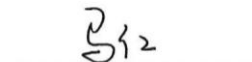
## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签字）：

  
郑孝君

  
龚静

  
马红

评级机构负责人（签字）：

  
宋杰



## 会计师事务所声明

大华特字[2015]002818 号

本所及签字注册会计师已阅读荣盛房地产发展股份有限公司募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的大华审字[2013]002085 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

  
 胡志刚

  
 何凌峰

会计师事务所负责人（签字）：

  
 梁 春

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

2015年7月24日




## 会计师事务所声明

大华特字[2015]002816 号

本所及签字注册会计师已阅读荣盛房地产发展股份有限公司募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的大华审字[2014]001658 号及大华审字[2015]003242 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

  
范 荣

  
何凌峰

会计师事务所负责人（签字）：

  
梁 春

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

2015 年 7 月 24 日



## 第十二节 备查文件

除募集说明书披露资料外，发行人将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- 1、发行人 2012 年、2013 年、2014 年年度财务报告及审计报告及 2015 年第一季度未经审计财务报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、评级机构出具的资信评级报告；
- 5、《债券受托管理协议》；
- 6、《债券持有人会议规则》；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（[http:// www.szse.cn](http://www.szse.cn)）查阅本募集说明书及摘要。