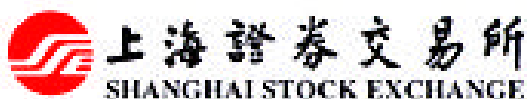


Shanghai Stock Exchange

公开发行证券公司信息披露编报规则第 10 号 —从事房地产开发业务的公司招股说明书内容 与格式特别规定

发文号： 证监发(2001)17 号
发文机关：中国证券监督管理委员会
发文时间：2001-02-08



公开发行证券公司信息披露

编报规则（第10号）--从事房地产开发业务的公司招股说明书内容与格式特别规定

2001年2月8日

第一条 为规范从事房地产开发业务的公司（包括专营房地产业务公司及兼营房地产业务公司，以下简称发行人）公开发行股票的信息披露行为，保护投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律法规，制定本规定。

第二条 发行人为首次公开发行股票而编制招股说明书时，除应遵循中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）有关招股说明书内容与格式准则的一般规定外，还应遵循本规定的要求。

第三条 发行人应针对自身实际情况披露风险因素。对这些风险因素能够作出定量分析的，应进行定量分析；不能作出定量分析的，应进行定性描述。

（一）结合自身具体情况，披露以下风险因素，包括但不限于：

项目开发风险。应披露在房地产开发过程中，因为设计、施工条件，环境条件变化等因素导致开发成本提高的风险。

筹资风险。应披露公司筹措资金时，受经济周期、产业政策、银行贷款政策、预售情况等因素影响的风险。

销售风险。应披露开发项目销售受项目定位、销售价格变动、竞争楼盘供应情况等因素影响的风险。

土地风险。应披露土地开发时面临的各种风险，包括市政规划调整的风险、土地闲置风险、地价变化的风险。

合作和合资项目的控制风险。应披露对合作、合资开发项目，如果没有实际控制权将增加不确定性的风险。

工程质量风险。应披露已完工项目或在建项目如果存在质量缺陷，将会对公司产生不利影响的风险。

其他风险。应披露税收制度、房改制度和购房贷款政策、对房地产投资开发方面的其他政策变化对公司的不利影响的的风险。

(二) 项目开发中如存在“停工”“烂尾”“空置”的情况，应做特别风险提示。

(三) 披露的风险对策应是已采取的或拟采取的切实可行的具体措施。

第四条 发行人应专节披露公司资质等级取得情况和相关证书，持有房地产专业或建筑工程专业资格专职技术人员数目，公司开发建设中采用的新工艺和新技术等情况。

第五条 发行人应披露公司的主要经营策略及市场推广模式，包括但不限于：

(一) 房地产经营的市场定位及主要消费者群体；

(二) 主要从事房地产项目的类型：如主要以出售为主，还是以出租为主；经营模式是自主经营开发，还是合作、合资开发；主要从事住宅开发还是办公楼开发等。

(三) 房地产项目的定价模式和销售理念。

(四) 采用的主要融资方式；

(五) 采用的主要销售模式；

(六) 采用的物业管理模式；

(七) 公司经营管理、品牌建设、员工素质、企业文化等方面的竞争力。

第六条 发行人应专节披露公司经营管理体制及内控制度。包括但不限于：

(一) 房地产开发项目决策程序；

(二) 开发项目管理架构的设置；

(三) 公司质量控制体系，包括对施工单位的质量考核办法；采用新材料、新工艺的质量控制办法；对特殊环境的项目的质量控制。

第七条 发行人应专节披露房地产行业概况及业务特点，包括但不限于：

- (一) 房地产行业概况；
- (二) 房地产业务的性质和特点；
- (三) 主要开发项目所处地区的市场分析；
- (四) 房地产开发流程图；

第八条 发行人应专节详细披露在开发过程中涉及的各项具体业务的运行情况，包括但不限于：

- (一) 如何选择房地产项目的设计单位、设计方案；
- (二) 如何选择施工单位，如何管理、监督施工单位；
- (三) 如何选择监理单位；
- (四) 对出租物业的经营方式。

第九条 发行人应专节披露公司所开发的主要房地产业务项目的情况。可按照已开发完工项目、开发建设项目中、拟开发项目的顺序披露各项目基本情况，包括但不限于下列情况：

- (一) 项目应具备的资格文件（含土地使用证、建设地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程开工证、商品房销售许可证、房产证等）取得情况；
- (二) 项目经营模式，如属合作、合资开发，应简要说明合作方情况、合作方式、协议履行情况等；
- (三) 披露项目位置及土地的取得手续是否完备；
- (四) 对完工或开工项目应披露主体工程施工是自律还是出包方式，承包方是否分包。并披露施工单位的资质等级及基本情况；
- (五) 对在建项目应披露预计总投资和已投资额，工程进度（包括开工时间、预计竣工时间，实际进度与计划进度出现的较大差异及原因，项目是否存在停工可能）；

(六) 工程质量情况，如监理单位的意见及质量监管部门的验收报告。对已交付使用的商品房是否有质量纠纷；

(七) 项目的销售情况，对采用预售方式的，应披露预售比例；

(八) 代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况。

第十条 发行人应参照第十条的要求披露募股资金拟投资项目，及募投资金占项目总投资的比例，缺口资金的解决方式。

第十一条 发行人应专节披露公司的土地资源。包括但不限于项目名称、所处地理位置、占地面积、规划建筑面积、土地用途、相关法律手续是否完备等。

第十二条 发行人发行上市前应聘请具有证券从业资源的资产评估机构对公司存货，包括开发成本及开发产品（但不包括代建工程）、出租开发产品、周转房等进行资产评估。在招股说明书中披露资产评估结果和主要项目的资产评估方法，并注明本次资产评估仅为投资者提供参考，有关评估结果不进行账务调整。

第十三条 发行人应根据本规定编制招股说明书概要。

第十四条 本规定由中国证监会负责解释。

第十五条 本规定自发布之日起施行。