

荣盛房地产发展股份有限公司  
RiseSun Real Estate Development Co.,Ltd  
2016 年非公开发行股票  
预案  
RiseSun 荣盛

二〇一六年七月二十五日

## 公司声明

1、公司及董事会全体成员承诺：本次非公开发行股票预案不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对本次非公开发行股票预案的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

2、本次非公开发行股票完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次非公开发行股票引致的投资风险，由投资者自行负责。

3、公司本次非公开发行股票预案是公司董事会对本次非公开发行股票的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

4、本预案所述事项并不代表审批机关对于本次非公开发行股票相关事项的实质性判断、确认或批准，本预案所述本次非公开发行股票相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。

5、投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 重要提示

1、荣盛房地产发展股份有限公司 2016 年非公开发行股票预案已经 2016 年 7 月 25 日召开的公司第五届董事会第四十次会议审议通过，尚需获得公司股东大会批准以及中国证券监督管理委员会的核准。

2、本次发行对象为不超过十家的特定对象，发行对象范围为：证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、合格境外机构投资者等符合中国证券监督管理委员会规定的法人、自然人或其他合格投资者。证券投资基金管理公司以其管理的 2 只以上基金认购的，视为一个发行对象；信托投资公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。所有发行对象均以人民币现金方式认购本次非公开发行的股票。

3、公司本次非公开发行的定价基准日为公司第五届董事会第四十次会议决议公告日（2016 年 7 月 26 日）。定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价为 7.00 元/股，本次发行价格不低于 7.70 元/股，本次发行底价较定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的 90%（6.30 元/股）上浮 22.22%。具体发行价格将在本次发行获得中国证券监督管理委员会核准后，由发行人和保荐机构（主承销商）根据有关规定以竞价方式确定。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次发行底价将做相应调整。其中，定价基准日前二十个交易日股票交易均价=定价基准日前二十个交易日股票交易总额÷定价基准日前二十个交易日股票交易总量。

4、公司本次非公开发行募集资金拟投资项目具体情况如下：

本次非公开发行拟募集资金总额不超过 490,000.00 万元（含本数）人民币，在扣除发行费用后将全部投资于以下项目：

序号	项目名称	预计总投资额 (万元)	募集资金拟投入额 (万元)	募集资金投入占项目 总投资额比重
----	------	----------------	------------------	---------------------

1	石家庄荣盛华府 (棉三)	647,333.04	280,000.00	43.25%
2	南京荣盛华府	268,930.15	90,000.00	33.47%
3	济南花语馨苑	154,111.23	50,000.00	32.44%
4	邯郸荣盛观邸	156,296.50	70,000.00	44.79%
合计		1,226,670.92	490,000.00	39.95%

5、本次非公开发行股票方案尚需公司股东大会审议批准，并经中国证券监督管理委员会核准后方可实施。

6、本次发行完成后，本次发行前公司滚存未分配利润由发行后新老股东共享。

7、本次非公开发行股票不会导致公司控股股东和实际控制人发生变化，不会导致公司不具备上市条件。

8、根据中国证券监督管理委员会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的规定，公司进一步完善了公司利润分配政策，相关情况详见本预案“第四节公司的股利分配情况”。

公司 2013 年、2014 年、2015 年累计现金分红 1,846,949,885.35 元，占最近三年实现的年均可分配利润的 64.68%。

9、本次非公开发行股票完成后，公司即期回报（基本每股收益等财务指标）存在短期内下降的可能，特此提请投资者注意本次非公开发行可能摊薄即期回报的风险。虽然公司为应对即期回报被摊薄风险而制定了填补回报措施，但所制定的填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任，提请广大投资者注意。相关情况请参见本预案“第五节本次非公开发行股票摊薄即期回报分析”。

## 目录

公司声明.....	1
重要提示.....	2
目录.....	4
释义.....	6
第一节 本次非公开发行股票方案概要.....	7
一、发行人基本情况.....	7
二、本次非公开发行股票的背景和目的.....	7
三、本次非公开发行的具体方案.....	12
四、本次非公开发行股票是否构成关联交易.....	14
五、本次非公开发行是否导致公司控制权发生变化.....	14
六、本次发行方案已经取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序.....	15
第二节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析.....	16
一、本次募集资金使用计划.....	16
二、募集资金投资项目可行性分析.....	16
第三节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析.....	28
一、本次发行后公司业务结构、高管人员结构、股东结构的变动以及公司章程变化情况.....	28
二、本次发行后公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况.....	28
三、公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况.....	29
四、本次发行完成后，公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，或公司为控股股东及其关联人提供担保的情形.....	29
五、本次发行对公司负债结构的影响.....	29
六、本次股票发行相关的风险说明.....	29
第四节 公司的股利分配情况.....	33
一、公司的利润分配政策.....	33
二、未来三年股东回报计划.....	35
三、发行人报告期内现金分红情况.....	36
第五节 本次非公开发行股票摊薄即期回报分析.....	37

---

一、本次非公开发行对股东即期回报摊薄的影响.....	37
二、本次发行摊薄即期回报情况的风险提示.....	40
三、本次非公开发行募集资金的必要性、合理性.....	40
四、本次非公开发行募集资金投资项目与公司现有业务关系及公司从事募集资金投资项目在人员、技术、市场等方面的储备情况.....	41
五、公司应对本次非公开发行摊薄即期回报拟采取的措施.....	42
六、相关主体出具的承诺.....	44
七、本次发行摊薄即期回报填补措施及承诺事项的审议程序.....	44

## 释义

在本预案中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

荣盛发展、本公司、公司、发行人	指	荣盛房地产发展股份有限公司
荣盛控股	指	荣盛控股股份有限公司，系本公司控股股东
荣盛建设	指	荣盛建设工程有限公司，系本公司主要股东
董事会	指	荣盛房地产发展股份有限公司董事会
股东大会	指	荣盛房地产发展股份有限公司股东大会
《公司章程》	指	荣盛房地产发展股份有限公司公司章程
《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》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
央行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
财政部	指	中华人民共和国财政部
本预案	指	荣盛房地产发展股份有限公司 2016 年非公开发行股票预案
发行/本次发行/本次非公开发行/本次非公开发行股票	指	荣盛房地产发展股份有限公司本次以非公开发行方式向特定对象发行 A 股股票的行为
定价基准日	指	公司第五届董事会第四十次会议决议公告日（2016 年 7 月 26 日）
元	指	人民币元

注：本预案中如出现合计数与所加总数值总和尾数不符，均为四舍五入所致。

## 第一节 本次非公开发行股票方案概要

### 一、发行人基本情况

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

公司住所：河北省廊坊市经济技术开发区祥云道 81 号

法定代表人：耿建明

成立日期：2003 年 1 月 20 日

股本：4,348,163,851 股

统一社会信用代码：911310002360777257

经营范围：房地产开发与经营（一级）

股票简称：荣盛发展

股票代码：002146

股票上市地：深交所

联系人：陈金海

电话：86-316-5909688

传真：86-316-5908567

公司网址：[www.risesun.cn](http://www.risesun.cn)

电子信箱：[dongmichu@risesun.cn](mailto:dongmichu@risesun.cn)

### 二、本次非公开发行股票的背景和目的

#### （一）本次非公开发行股票的背景

##### 1、基于房地产行业中长期趋稳且仍具有发展空间的预期

随着我国住房制度逐步完善，人民生活水平不断提高，我国居民购置住房的需求持续释放，推动房地产行业成为我国国民经济的重要支柱产业。房地产行业在扩大内需、拉动投资及保持国民经济增长中发挥了重要作用。当前，我国经济在“稳增长”和“调结构”指导方针下，全面向新常态转换。作为重要支柱产业

的房地产，保持其市场平稳健康发展事关乎经济发展、社会稳定。

随着新型城镇化和户籍制度改革的推进，加上独生子女政策的调整及城镇原居民刚需住房、改善型住房的需求持续释放，以及中央政府提出的“收入倍增计划”及“消费升级”，为房地产行业提供了长期发展的良好条件。预计未来我国宏观经济发展总体向好的趋势不会改变，城市人口不断增加和居民收入水平不断提高及土地供应偏紧政策等因素仍旧保持，国家持续支持居民对于房地产的不同层次需求，加之房地产行业的经济支柱地位又难以替代，我们预计未来较长时期内我国房地产行业总体前景依然向好，具有较为广阔的发展空间。

## **2、基于新型城镇化战略稳步推进下房地产市场将持续发展的判断**

新一届政府施政后明确提出新型城镇化战略，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）》，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。

房地产行业与城市化进程、新型城镇化建设息息相关。在新型城镇化建设不断推进，居民可支配收入持续增长的大背景下，刚性住房需求存在进一步释放的空间，多层次城市群的打造也有利于经济、文化、教育、医疗及环境资源的不断优化，有利于房地产行业的长期平稳发展，符合本公司以城镇化刚性需求产品为主的战略定位。

## **3、基于房地产宏观调控政策从严格控制转为差异化调整的趋势**

随着近年来房地产调控的持续深化，我国房地产市场的投机需求得到了有效遏制，住房价格逐渐恢复平稳，行业发展趋于理性。自 2014 年以来，各地政府在抑制投资投机性需求的基础上，对原有限购、信贷等行政调控政策进行不断调整，满足更多居民的首次购房、改善住房需求，国家对房地产的政策调控在总体平稳的基础上，积极向差异化方向转变。

2014 年 9 月 30 日，央行及银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房贷款利率的优惠措施，明确银行业金融机构执行首套房贷款政策的认定标准，放宽非本地居民住房贷款的发放条件；鼓励银行业金融机构通过发行住房抵押贷款支持证券以及专项金融债券等多种措施筹集资金，用于增加首套普通商品住房和改善型普通商品住房贷款的投放；支持房地产开发企业合理的融资需求，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求；扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具，积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。2014 年 10 月 9 日，住建部、财政部、央行发布《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，明确提出了合理确定住房公积金个人贷款条件、适当提高住房公积金个人首套自住住房贷款额度、推进异地贷款业务等多项指示。2015 年 9 月，央行、财政部、住建部联合发出通知，明确自 10 月 8 日起将实施多项举措，切实提高住房公积金使用效率，全面推行异地贷款业务。2016 年 2 月，央行与银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，下调最低首付款比例；同月，国务院、财政部、住建部多部门发文，下调房地产交易环节契税、营业税。

国家及相关部门出台的多项政策已明确了未来房地产市场调控政策的差异化导向，有利于推动我国房地产行业理性且可持续地发展，符合公司满足不同层次客户需求为主的经营理念。

#### 4、基于对公司市场定位及发展战略的积极践行

通过多年的努力，公司已确立了“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的市场定位”，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的平台；将小城市作为传播理念、控制风险，拓展企业发展的新空间。通过本次非公开发行，公司将继续践行上述定位，深化重点区域的项目拓展，并积极推行公司“盛行天下”的发展战略。

首先，随着“京津冀一体化”进程的加速，公司将进一步加大在该区域的产

业布局。“京津冀一体化”将极大推动区域内公共服务的一体化，并促进区域经济的共同发展。整体上看，“京津冀一体化”的发展战略是公司未来主营业务发展的重要机遇，有利于公司的长远健康发展。本次募集资金拟投资项目中，石家庄荣盛华府（棉三）和邯郸荣盛观邸正是公司深化“京津冀”区域布局的重点项目，项目的成功开发对公司提高区域内的品牌知名度和市场影响力有积极作用。

其次，作为“京津冀一体化”的区域延伸，公司近年来在济南、聊城、徐州等“环渤海”地区重点城市不断增加投资力度，并取得积极成效，其中，济南作为该区域内的核心城市，商品房市场发展态势十分良好。此外，公司长期深耕“长三角”区域尤其是在南京市场，受益于“长三角”经济带战略规划的逐渐实施以及南京市战略地位的不断提升，公司在“长三角”区域的布局优势正在逐渐显现。本次募集资金拟投资项目中，济南花语馨苑是公司进一步开发济南市场的重点项目，南京荣盛华府则有效提高了公司在南京地区的产品定位。

同时，公司顺应形势变化，不断扩大业务领域。在做强做大传统住宅地产的同时，加大了在生态旅游、养老养生、产业新城以及互联网等领域的投资。公司在 2015 年正式提出“盛行天下”的发展战略，通过整合公司地产、金融、酒店、旅游等优势私有高端资源，为公司的新老客户提供旅游地产置业、投资、旅居的一站式服务。本次非公开发行的顺利实施，有助于公司扩大客户群体，完善产品结构，提升市场品牌，确保“盛行天下”发展战略的成功实施。

## 5、基于公司对房地产行业呈现分化趋势的应对

房地产行业经过多年的快速发展后，近年起呈现出明显的分化趋势，具体表现在：一是区域的分化，不同区域城市的走势分化。一线城市依托于强大的人口吸纳能力及经济水平，房地产行业将持续火热，而中小城市由于人口流入趋缓及产业集群下降，房地产供需失衡，将面临去库存的问题；二线城市市场分化进一步加剧，热点城市如合肥、武汉、郑州、南京、杭州等城市去库存相对较快，而部分二线城市库存压力较大，面临一定的库存压力，三四线城市整体面临着库存高、去库存难的问题；二是融资模式的分化。随着房地产竞争的升级，融资模式从银行信贷，转向上市融资、REITs 等多层次的融资体系；三是行业经营模式的分化。从“拿地+开发+销售”的开发模式逐渐转向以客户端为主导，反过来引

导房地产商业模式的改变；四是市场供给与政府保障的分化。中国住宅的商品化和保障机制正在逐步完善成型中，面向低收入阶层、中产阶层和富裕阶层都形成了相应的房产供给体系。

基于公司对房地产行业呈现明显分化趋势的预判及应对，公司通过此次融资，将进一步深化在石家庄、南京、济南及邯郸区域的项目开发，满足个性化购房者的需求，符合国家的房地产供应体系的建设及要求。

## （二）本次非公开发行股票的目的

### 1、保障公司战略布局实施

近年来，公司紧紧围绕“一带一路”、“京津冀协同发展”和“长江经济带”等国家重大发展规划，不断拓宽拿地渠道，创新购地模式。充分利用招拍挂、城中村改造、股权收购、一级整理等方式多管齐下加强土地储备。尤其是紧紧抓住“京津冀协同发展”的历史机遇，充分发挥自身优势，加大在环京津的廊坊、张家口、石家庄、唐山、邯郸等核心地带的投资力度，并取得积极成果。通过此次非公开发行募集资金，公司将实现在“京津冀”、“环渤海”及“长三角”区域的进一步深耕，顺应国家“两横三纵”的城市化战略格局和“京津冀一体化”发展战略。

公司以面向刚需和首次改善型需求的普通商品住宅为主导产品，多年来一直致力于通过提供高性价比的产品，为项目所在地居民营造“自然的园，健康的家”，营造新型的生活方式，满足其现实及潜在的需求。公司此次非公开发行募集资金，将主要投向刚性需求、首次改善型商品房，符合公司的发展战略。

### 2、改善公司财务结构

为了给股东创造更好的回报，公司近年来在严格控制风险的情况下充分运用财务杠杆，经营业绩稳步提升，但同时也使得资产负债率逐渐升高。截至 2016 年 3 月 31 日，公司的资产负债率为 79.94%，处于相对较高水平，继续扩大债务规模的空间较为有限。本次非公开发行一方面可以有效降低公司资产负债率水平，降低财务成本，提高公司的盈利水平，另一方面有利于提升公司的资金实力，

拓展公司的经营规模，促进公司健康良性发展。

### 三、本次非公开发行的具体方案

#### （一）发行方式

本次发行的股票全部采用向特定对象非公开发行的方式，在获得中国证监会核准后六个月内择机向特定对象发行股票。

#### （二）发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

#### （三）发行数量

本次非公开发行的股票数量不超过 636,363,636 股（含本数）。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次发行的数量将做相应调整。

如本次非公开发行拟募集资金数量因监管政策变化或发行核准文件的要求等情况予以调整的，则公司本次非公开发行的股份数量将做相应调整。

在上述范围内，由股东大会授权董事会根据实际情况与保荐机构（主承销商）协商确定最终发行数量。

#### （四）发行对象及认购方式

本次发行对象为不超过十家的特定对象，发行对象范围为：证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、合格境外机构投资者等符合中国证券监督管理委员会规定的法人、自然人或其他合格投资者。证券投资基金管理公司以其管理的 2 只以上基金认购的，视为一个发行对象；信托投资公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。所有发行对象均以人民币现金方式认购本次非公开发行的股票。

## （五）定价基准日与发行价格

公司本次非公开发行的定价基准日为公司第五届董事会第四十次会议决议公告日（2016 年 7 月 26 日）。定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价为 7.00 元/股，本次发行价格不低于 7.70 元/股，本次发行底价较定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的 90%（6.30 元/股）上浮 22.22%。具体发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由发行人和保荐机构（主承销商）根据有关规定以竞价方式确定。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次发行底价将做相应调整。其中，定价基准日前二十个交易日股票交易均价=定价基准日前二十个交易日股票交易总额÷定价基准日前二十个交易日股票交易总量。

## （六）锁定期安排

特定对象认购的股份自本次非公开发行结束之日起十二个月内不得转让。

## （七）上市地点

在上述锁定期届满后，本次非公开发行的股票将在深交所上市交易。

## （八）募集资金数量和用途

本次非公开发行拟募集资金总额不超过 490,000.00 万元（含本数）人民币，在扣除发行费用后将全部投资于以下项目：

序号	项目名称	预计总投资额 (万元)	募集资金拟投入额 (万元)	募集资金投入占项目 总投资额比重
1	石家庄荣盛华府 (棉三)	647,333.04	280,000.00	43.25%
2	南京荣盛华府	268,930.15	90,000.00	33.47%
3	济南花语馨苑	154,111.23	50,000.00	32.44%
4	邯郸荣盛观邸	156,296.50	70,000.00	44.79%
	合计	1,226,670.92	490,000.00	39.95%

若本次非公开发行扣除发行费用后的实际募集资金净额少于上述项目募集资金拟投入总额，公司董事会在不改变本次募集资金投资项目的前提下，可根据

项目的实际需要对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整；募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

### （九）本次发行前公司滚存未分配利润的分配预案

本次非公开发行前的滚存未分配利润由本次非公开发行完成后的新老股东共享。

### （十）决议有效期限

本次非公开发行有关决议的有效期为自股东大会审议通过本次非公开发行议案之日起十二个月。

若相关法律、法规、规范性文件对非公开发行股票有新的政策规定，则按新的政策进行相应调整。

## 四、本次非公开发行股票是否构成关联交易

本次发行面向符合中国证监会规定的机构投资者以及其他符合法律、法规的投资者，本次发行不构成关联交易。

## 五、本次非公开发行是否导致公司控制权发生变化

截至 2016 年 6 月 30 日，公司董事长耿建明先生直接持有公司 554,000,000 股股份，占公司总股本的 12.74%；其通过控制荣盛控股持有公司 1,512,600,043 股股份，占公司总股本的 34.79%；通过控制荣盛建设持有公司 600,000,134 股股份，占公司总股本的 13.80%，合计控制公司 61.33%的股份，为公司的实际控制人。

按照本次非公开发行的发行数量上限测算，本次非公开发行完成后，耿建明先生直接、间接控制的股份占公司总股本的比例将不低于 53.50%，仍为公司的实际控制人。因此，本次非公开发行不会导致公司的控制权发生变化。

## 六、本次发行方案已经取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序

本次发行方案已经 2016 年 7 月 25 日召开的公司第五届董事会第四十次会议审议通过，尚需获得公司股东大会审议批准。

本公司股东大会审议通过后，根据《证券法》、《公司法》、《上市公司证券发行管理办法》以及《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关法律、法规和规范性文件的规定，还需向中国证监会进行申报并获取核准，并以最终经中国证监会核准的方案为准。

在获得中国证监会核准后，公司将发行股票并向登记结算公司和深交所申请办理股票登记和上市事宜，完成本次非公开发行股票全部批准程序。

## 第二节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

### 一、本次募集资金使用计划

本次非公开发行拟募集资金总额不超过 490,000.00 万元（含本数）人民币，在扣除发行费用后将全部投资于以下项目：

序号	项目名称	预计总投资额 (万元)	募集资金拟投入额 (万元)	募集资金投入占项目 总投资额比重
1	石家庄荣盛华府 (棉三)	647,333.04	280,000.00	43.25%
2	南京荣盛华府	268,930.15	90,000.00	33.47%
3	济南花语馨苑	154,111.23	50,000.00	32.44%
4	邯郸荣盛观邸	156,296.50	70,000.00	44.79%
	合计	1,226,670.92	490,000.00	39.95%

若本次非公开发行扣除发行费用后的实际募集资金净额少于上述项目募集资金拟投入总额，公司董事会在不改变本次募集资金投资项目的前提下，可根据项目的实际需要对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整；募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

### 二、募集资金投资项目可行性分析

#### (一) 石家庄荣盛华府（棉三）

##### 1、项目情况要点

项目名称	石家庄荣盛华府（棉三）
项目总投资	647,333.04 万元
项目建设期	2016 年 7 月到 2018 年 10 月
项目开发主体	石家庄荣恩房地产开发有限公司
规划占地面积	107,851.71 平方米

总建筑面积	576,800.00 平方米
预计销售额	818,628.47 万元

## 2、项目基本情况和市场前景

### (1) 项目所在区域的总体发展概况

地处河北省西南部的石家庄市，系河北省省会、政治经济文化中心。石家庄市地处环渤海湾经济区，距首都北京 273 公里，是“京津冀一体化”重点布局城市之一，东与衡水接壤，南与邢台毗连，西与山西为邻，北与保定交界。石家庄市是河北省粮、棉主产区，亦是中国粮、菜、肉、蛋、果主产区之一，素有中国“北方粮仓”之称，同时也是中国最大的医药工业基地和重要的纺织基地之一，是国家确认的首批生物产业基地，是河北省工业的支柱城市之一。

2015 年石家庄市 GDP 达 5,440.6 亿元，较 2014 年增长 7.5%，总人口超 1,070.16 万人，人均可支配收入达到 20,762.00 元，比上年增长 8.8%。石家庄市产业分布合理，是河北经济圈中极具活力和发展潜力的区域板块，近年来保持了较强的经济发展势头，综合经济实力位居河北省前列。

### (2) 项目市场前景和开发情况

本项目位于河北省石家庄市中心 CBD 商业区，东至纺织街，南至光华路，西至育才街以北，北至和平路。本项目周边配套设施完善，相邻大型购物中心、三甲医院、文体设施及银行等便民设施，商业、生活配套齐全。本项目将对城市 CBD 商业核心区域进行延伸，商业配套设施等也将进一步完善，受益于常住人口红利及产业结构优势，项目前景良好。截止目前，项目尚未开工。

## 3、资格文件取得情况

本项目以公开招拍挂的方式取得国有建设用地使用权，已签订了《国有建设用地使用权出让合同》。截至本预案公告日，取得相关证照如下：

文件名称	文件编号
土地证	冀（2016）石家庄市不动产权第 0026179 号
	冀（2016）石家庄市不动产权第 0026155 号
	冀（2016）石家庄市不动产权第 0048917 号

立项批复/备案	石发改投资核字（2016）11 号
建设用地规划许可证	地字第 130100201600031 号
建设工程规划许可证	建字第建管 130100201600027
	建字第建管 130100201600029
环评批复	棉三（荣盛华府）建设项目环境影响报告表

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

#### 4、项目投资估算及筹资方式

本项目预计总投资 647,333.04 万元，明细如下：

科目	金额（万元）
土地成本	273,686.29
项目前期费用	3,637.93
项目综合规费	7,375.87
建筑工程成本	277,704.24
配套系统	16,189.96
环境绿化	4,162.93
营销示范区	3,822.36
管理费用	15,424.22
销售费用	17,876.02
财务费用	23,940.00
不可预见费	3,513.23
<b>总投资额合计</b>	<b>647,333.04</b>

其中，扣除土地成本后的资本性支出共计 321,997.13 万元，明细如下：

科目	金额（万元）
建筑工程成本	277,704.24
配套系统	16,189.96
环境绿化	4,162.93
财务费用	23,940.00
<b>拟投入资本性投资合计</b>	<b>321,997.13</b>

本项目拟投入 280,000.00 万元募集资金，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

## 5、项目经济评价<sup>注</sup>

序号	项目	指标
1	总销售收入（万元）	818,628.47
2	总投资（万元）	647,333.04
3	净利润（万元）	115,349.70
4	销售净利率（%）	14.09
5	投资净利率（%）	17.82

注：本项目已按照增值税纳税，收入、成本及投资额等数据已扣除增值税部分。

## （二）南京荣盛华府

### 1、项目情况要点

项目名称	南京荣盛华府
项目总投资	268,930.15 万元
项目建设期	2016 年 4 月到 2019 年 12 月
项目开发主体	南京荣盛置业有限公司
规划占地面积	130,858.89 平方米
总建筑面积	212,870.11 平方米
预计销售额	352,274.53 万元

### 2、项目基本情况和市场前景

#### （1）项目所在区域的总体发展概况

南京市是江苏省会、副省级城市、南京都市圈核心城市，地处中国东部地区、长江下游、濒江近海。全市下辖 11 个区，总面积 6,597 平方公里，2015 年建成区面积 923.8 平方公里，常住人口 823.6 万，城镇人口 670.4 万人，城镇化率 81.4%。2015 年南京市 GDP 达 9,720.77 亿元，较 2014 年增长 9.3%，总人口达到 823.59

万人，人均可支配收入达到 46,103.62 元，比上年增长 8.5%。根据国家发改委、住建部于 2016 年 6 月 1 日印发的《长江三角洲城市群发展规划》，“长三角”城市群规划范围包括江浙沪皖三省一市，在“长三角”城市群各城市规模等级划分方面，上海市被列为唯一的超大城市，而南京市则成为唯一的特大城市。

项目所在的六合区位于南京最北端，是南京跨江发展的重点地区之一。六合西南与浦口区相连，西北接安徽省天长市和来安县，东临江苏省仪征市，南靠长江。区内有省级经济开发区、市级重点工业集中区和 3A 级旅游风景区，是江苏省和南京市沿江开发、跨江发展的前沿阵地和重点区域。

### (2) 项目市场前景和开发情况

本项目位于六合区门户位置，东至金穗大道，南至补锅东路，西至现状，北至雄州东路，紧邻地铁雄州站，北侧紧邻雄州东路，交通便利，周边配套较为成熟，项目地块距六合老城中心仅 1 公里，临近紫晶广场、金宁广场商圈，商业、生活配套齐全，居民生活方便。随着六合区的开发建设，产业集聚、人口集聚的效应逐步显现，未来的商业配套会逐渐提档升级，进一步优化当地环境。公司扎根六合区域市场多年，具备较高的品牌知名度和客户认可度，在区域市场具有良好口碑。目前区域内房地产市场运行状况稳定，发展态势良好，为本项目的收益前景提供了坚实保障。截至目前，项目已开工。

## 3、资格文件取得情况

本项目以公开招拍挂的方式取得国有建设用地使用权，已签订了《国有建设用地使用权出让合同》。截至本预案公告日，取得相关证照如下：

文件名称	文件编号
土地证	宁六国用（2016）05158 号
	宁六国用（2016）05159 号
	宁六国用（2016）05160 号
	宁六国用（2016）05161 号
	宁六国用（2016）05162 号
	宁六国用（2016）05163 号
立项批复/备案	六发改投[2016]1 号

	六发改投[2016]2 号
建设用地规划许可证	地字第 320116201610021 号
建设工程规划许可证	建字第 320116201610169 号
	建字第 320116201610393 号
	建字第 320116201610475 号
建筑工程施工许可证	320116201604220101
	320116201606240101
环评批复	六环表复[2016]020 号
	六环表复[2016]033 号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

#### 4、项目投资估算及筹资方式

本项目预计总投资 268,930.15 万元，明细如下：

科目	金额（万元）
土地成本	106,348.08
项目前期费用	4,432.53
项目综合规费	11,114.19
建筑工程成本	99,415.40
配套系统	19,237.20
环境绿化	5,999.60
营销示范区	1,680.00
管理费用	7,921.49
销售费用	7,997.41
财务费用	3,135.00
不可预见费	1,649.25
<b>总投资额合计</b>	<b>268,930.15</b>

其中，扣除土地成本后的资本性支出共计 127,787.20 万元，明细如下：

科目	金额（万元）
建筑工程成本	99,415.40

配套系统	19,237.20
环境绿化	5,999.60
财务费用	3,135.00
<b>拟投入资本性投资合计</b>	<b>127,787.20</b>

本项目拟投入 90,000.00 万元募集资金，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

## 5、项目经济评价

序号	项目	指标
1	总销售收入（万元）	352,274.53
2	总投资（万元）	268,930.15
3	净利润（万元）	53,086.22
4	销售净利率（%）	15.07
5	投资净利率（%）	19.74

### （三）济南花语馨苑

#### 1、项目情况要点

项目名称	济南花语馨苑
项目总投资	154,111.23 万元
项目建设期	2016 年 1 月到 2018 年 11 月
项目开发主体	济南荣程房地产开发有限公司
规划占地面积	76,082.00 平方米
总建筑面积	326,431.40 平方米
预计销售额	197,185.42 万元

#### 2、项目基本情况和市场前景

##### （1）项目所在区域的总体发展概况

济南市系山东省省会，集政治、经济、科技、文化、教育、旅游为一体的华东五大城市之一，亦是全国重要交通枢纽和物流中心，是“环渤海”地区重要的

基础产业和制造业基地。秉承“东拓、西进、南控、北跨、中疏”的战略布局，济南市将建设成开放创新的文化型都市圈，生态宜居的环境友好型都市圈。2015年济南市 GDP 达 6,100.23 亿元，较 2014 年增长 8.1%，总人口超 713.20 万人，人均可支配收入达到 39,889.00 元，比上年增长 8.0%。

## (2) 项目市场前景和开发情况

本项目位于滨河新区的中心位置，该区域作为以休闲旅游、商务办公、商业居住、商贸物流为主导功能的宜业、宜居、宜游的城市新区，是济南市“十二五”中滨河核心区、泺口地区、华山片区及王舍人站城市综合体的聚集区，系济南中心城市构建中心城市“一城三区”发展格局的重要组成部分。项目所在地西至无影山北路，北至知青路，紧邻药山公园，北观黄河森林公园，作为生态宜居的居住社区，发展前景良好。截至目前，项目已开工。

## 3、资格文件取得情况

本项目以公开招拍挂的方式取得国有建设用地使用权，已签订了《国有建设用地使用权出让合同》。截至本预案公告日，取得相关证照如下：

文件名称	文件编号
土地证	天桥国用[2015]0400060 号
立项批复/备案	济发改投资[2015]518 号
建设用地规划许可证	地字第 370105201500254 号
建设工程规划许可证	建字第 370105201500356 号
	建字第 370105201500357 号
	建字第 370105201600057 号
建筑工程施工许可证	370100201605270201
	370100201601150401
环评批复	济环报告表[2015]108 号

## 4、项目投资估算及筹资方式

本项目预计总投资 154,111.23 万元，明细如下：

科目	金额（万元）
----	--------

土地成本	50,850.93
项目前期费用	1,828.13
项目综合规费	11,154.53
建筑工程成本	63,453.33
配套系统	10,400.62
环境绿化	2,676.88
营销示范区	1,609.90
管理费用	2,736.95
销售费用	3,717.83
财务费用	4,940.00
不可预见费	742.14
<b>总投资额合计</b>	<b>154,111.23</b>

其中，扣除土地成本后的资本性支出共计 81,470.83 万元，明细如下：

科目	金额（万元）
建筑工程成本	63,453.33
配套系统	10,400.62
环境绿化	2,676.88
财务费用	4,940.00
<b>拟投入资本性投资合计</b>	<b>81,470.83</b>

本项目拟投入 50,000.00 万元募集资金，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

## 5、项目经济评价

序号	项目	指标
1	总销售收入（万元）	197,185.42
2	总投资（万元）	154,111.23
3	净利润（万元）	30,283.29
4	销售净利率（%）	15.36
5	投资净利率（%）	19.65

## （四）邯郸荣盛观邸

### 1、项目情况要点

项目名称	邯郸荣盛观邸
项目总投资	156,296.50 万元
项目建设期	2016 年 5 月到 2018 年 12 月
项目开发主体	荣盛房地产发展股份有限公司
规划占地面积	88,324.00 平方米
总建筑面积	339,753.84 平方米
预计销售额	203,042.54 万元

### 2、项目基本情况和市场前景

#### （1）项目所在区域的总体发展概况

邯郸西依太行山脉，东连华北平原，北连邢台、南毗安阳，已形成一个“三纵两横一环”高速公路主骨架和五纵五横的干线公路大纽带，高速公路、国省干线、地方道路实现三网并联，无缝衔接。邯郸与黄骅港、京唐港、天津港等沿海港口均有高速公路相连，主城区到各县均有高速公路直达，实现县县通高速，形成了以主城区为中心的 1 小时交通经济圈。2015 年邯郸市 GDP 达 3,145.40 亿元，较 2014 年增长 6.8%，总人口超 1,049.70 万人，人均可支配收入达到 24,630.00 元，比上年增长 8.5%。

#### （2）项目市场前景和开发情况

本项目位于邯郸市东部新区的核心位置，毗邻邯郸高铁站，与在建的客运中心仅有一路之隔，东至荀子大街，南至丛台路，交通条件便利。项目周边配套包括商业金融文化区、行政中心、滨水休闲商业综合区、东湖公园、体育中心、文化公园、休闲健身走廊、生态居住区等，属于汇集城市未来行政、金融、商业、文化、居住、游憩、体育等功能于一体的核心商务区范围内为数不多的住宅项目，发展前景良好。截止目前，项目已开工。

### 3、资格文件取得情况

本项目公开招拍挂的方式取得国有建设用地使用权，已签订了《国有建设用地使用权出让合同》。截至本预案公告日，取得相关证照如下：

文件名称	文件编号
国有土地使用证	邯县国用（2016）第 01360 号
	邯县国用（2016）第 01361 号
立项批复/备案	邯县发改核字[2016]5 号
	邯县发改核字[2016]6 号
建设用地规划许可证	地字第 130400201600013 号
建设工程规划许可证	建字第 130400201600017 号
	建字第 130400201600018 号
建筑工程施工许可证	编号 130400201604290301 号
	编号 130400201604290401 号
	编号 130400201604290501 号
环评批复	邯环评[2016]003 号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

### 4、项目投资估算及筹资方式

本项目预计总投资 156,296.50 万元，明细如下：

科目	金额（万元）
土地成本	42,839.02
项目前期费用	2,095.08
项目综合规费	1,682.18
建筑工程成本	79,265.50
配套系统	11,534.96
环境绿化	3,010.38
营销示范区	1,878.41
管理费用	4,058.12
销售费用	4,787.25

财务费用	4,389.00
不可预见费	756.60
<b>总投资额合计</b>	<b>156,296.50</b>

其中，扣除土地成本后的资本性支出共计 98,199.85 万元，明细如下：

科目	金额（万元）
建筑工程成本	79,265.50
配套系统	11,534.96
环境绿化	3,010.38
财务费用	4,389.00
<b>拟投入资本性投资合计</b>	<b>98,199.85</b>

本项目拟投入 70,000.00 万元募集资金，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

## 5、项目经济评价

序号	项目	指标
1	总销售收入（万元）	203,042.54
2	总投资（万元）	156,296.50
3	净利润（万元）	29,840.78
4	销售净利率（%）	14.70
5	投资净利率（%）	19.09

### 第三节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

#### 一、本次发行后公司业务结构、高管人员结构、股东结构的变动以及公司章程变化情况

本次发行后，公司的业务范围和结构不会发生变化。募集资金投资项目完成后，将会增强公司的经营业绩，巩固公司的市场地位，提升公司的市场竞争力。

本次发行后，公司的高管人员结构不会因本次发行而发生变化。

本次发行后，公司的股东结构将相应发生变化，增加不超过 636,363,636 股限售流通股；公司实际控制人及控股股东的持股比例将有所下降，但不会导致其对公司的实际控制权发生变化。

本次发行后，公司总股本将会增加，公司董事会将根据股东大会授权，按照相关规定对《公司章程》中有关股本结构、注册资本的条款进行修订。

#### 二、本次发行后公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

##### （一）对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司资产总额与净资产额将同时增加，公司的资金实力得到增强，资产负债率水平有所降低，有利于降低公司财务风险，财务结构更趋合理。

##### （二）对公司盈利能力的影响

本次募集资金投向的房地产开发项目，其经营效益需要通过对应的项目预售并完成结算后才能逐渐体现，因此不排除发行后总股本增加致使公司短期内每股收益被摊薄的可能。考虑到本次募集资金投资项目的盈利能力较强，随着项目的实施和完成，未来几年内公司的收入水平和盈利能力都将得以有效提升。

### （三）对公司现金流量的影响

本次发行完成后，公司筹资活动现金流入将有所增加，随着募集资金投资项目的陆续投产和效益的产生，未来经营活动现金流入将有较大幅度增加。

## 三、公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况

本次非公开发行后，本公司与控股股东、实际控制人及其关联人之间的业务、管理关系和同业竞争状况不发生变化，业务和管理依然完全分开、各自独立承担经营责任和风险，不存在同业竞争的情形。

## 四、本次发行完成后，公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，或公司为控股股东及其关联人提供担保的情形

截至本预案公告日，本公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，也不存在为控股股东及其关联人提供担保的情形。公司不会因本次发行产生资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，也不会产生为控股股东及其关联人提供担保的情形。

## 五、本次发行对公司负债结构的影响

本次发行募集资金不用于替换已有借款，亦不存在通过本次发行大量增加负债的情况。本次发行募集资金到位后，公司资产负债率将有效降低，财务结构更加稳健，有利于提高公司抗风险能力和持续盈利能力。

## 六、本次股票发行相关的风险说明

投资者在评价公司本次非公开发行时，除本预案提供的各项资料外，需特别考虑下述各项风险因素：

### （一）宏观经济波动风险

房地产行业受宏观经济发展的影响较大，具有很强的周期性。从近几年情况

来看，我国房地产市场整体上存在一定的波动性，其中局部地区的供需情况发生了较大变化。公司一直致力于成为在“京津冀”、“环渤海”地区和“长三角”区域具较强影响力的优秀房地产企业，近年来不断拓展土地储备，为公司业绩的快速提升奠定了坚实基础，但如果公司不能准确把握宏观经济以及房地产市场的变化节奏，制定合适的经营策略，则局部区域的房地产市场波动很可能对公司在该区域内的产品开发及销售带来较大压力，从而影响公司及股东的利益。

## （二）宏观调控政策变化的风险

近年来，为引导和促进房地产业持续、稳定、健康的发展，国家出台了一系列政策措施，从土地供应、企业融资、购房资格、购房信贷政策、税费等各个方面对房地产业进行引导。政府出台的政策会影响房地产市场的总体供求关系与产品供需结构，从而对房地产的交易造成较大影响。积极的财政、货币政策有利于公司的生产经营，而紧缩的财政、货币政策则将对公司的经营产生一定风险。如果公司的经营不能适应宏观调控政策的变化，则公司的可持续发展可能面临一定挑战。

## （三）项目布局风险

“立足于京津冀、环渤海地区和长三角区域的中等城市，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”系公司的市场定位。公司以此定位应对我国房地产市场区域分化和市场分化日益明显的趋势。目前，公司房地产项目主要集中在“京津冀”、“环渤海”地区和“长三角”区域的中等城市，并顺应“京津冀一体化”趋势，加大对环北京区域拓展力度。鉴于公司目前在廊坊、南京、沈阳、蚌埠、聊城、湛江、成都等中等城市有较多项目，若上述地区未来房地产市场环境发生不利变化，将对公司的未来经营发展带来不利影响。

## （四）项目开发的風險

房地产项目开发系一项复杂的系统工程，具有周期长、投资大、涉及行业多、有较强的地域性的特征，且接受规划、国土、建设、房管、物价和消防等多个政府部门的审批和监管。如某一个环节发生问题，都有可能影响到项目的进展。另

外，房地产项目的实施过程中还存在原材料价格的波动、人工成本的上升、开发周期加长等因素，可能对项目的收入和盈利水平产生不利影响。

### （五）管理风险

公司作为一家专业化经营的大型房地产开发企业，具备成熟的房地产项目开发、运营模式和管理制度，培养了一批高素质的业务骨干。公司经营规模持续扩大会对自身的管理能力提出更高的要求，如公司在人力资源保障、风险控制、项目管理等方面不能适应经营规模扩大的需要，公司将面临一定的管理风险。

### （六）筹资风险

房地产开发系资本密集型行业，在经营、土地获取及项目开发过程中均需大量资金投入。因此，充足、稳定的现金流是项目顺利实施及公司快速发展的重要保障。

目前，公司通过自有资金结合银行贷款及资本市场等多种融资方式筹措资金，以满足公司快速发展及项目实施的需要。随着公司业务的高速发展，经营规模快速扩张，对公司的融资能力提出了更高的要求，即通过较低的成本及时获得公司发展所需资金。若公司项目预售情况不好，将影响公司的资金运转；若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大变化或调整，可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对公司的生产经营产生不利影响。

### （七）销售风险

随着我国商品住房的市场化，客户个性化需求不断提高，房地产行业对产品细分和客户群体细分的要求越来越高。尽管公司在已进入的城市具有较高的市场占有率，但如果公司的产品在项目选址、项目定位、规划设计、销售策略等方面不能前瞻性地预测客户个性化的需求并快速应对可能产生的变化，将存在产品滞销的风险；同时宏观经济形势变化、政策变化、土地及建筑成本增加等因素均会引发销售风险。

## （八）募集资金投资项目特定风险

公司此次募集资金投资项目的投资决策，系基于目前国内市场的宏观环境、国家房地产行业政策、信贷政策、公司发展战略及募集资金投资项目当地房地产市场发展情况等因素，并经过充分的市场调研及可行性论证做出的。但在实际运营过程中，存在由于市场本身及市场环境存在的不确定性，或发生不可预见事项，导致项目无法正常实施或实现预期的风险。

本次非公开发行将扩大公司股本及净资产规模，由于房地产开发项目周期较长，实施后产生效益需要一定的时间，短期内无法将相关利润全部释放出来，即净利润无法与净资产同步增长，存在公司的每股收益及净资产收益率短期内被摊薄的风险。

## （九）其他风险

### 1、审批风险

公司本次非公开发行需经股东大会批准，并报中国证监会核准。能否取得主管部门的批准或核准，以及最终取得主管部门批准或核准的时间均存在一定的不确定性。

### 2、股票价格波动风险

本次非公开发行股票将对公司的生产经营和财务状况产生较大影响，公司基本面情况的变化将会影响股票价格。另外，国家宏观经济形势、重大政策、国内外政治形势、股票市场的供求变化以及投资者的心理预期都会影响股票的价格，给投资者带来风险。因此，投资者在投资公司股票时，可能因股市波动而遭受损失。

## 第四节 公司的股利分配情况

### 一、公司的利润分配政策

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）和中国证监会河北监管局《关于印发河北辖区上市公司进一步落实现金分红有关事项的通知》（冀证监发[2012]74号文件）规定，公司进一步完善了股利分配政策。公司分别于2014年12月9日和2014年12月25日召开第四届董事会八十五次会议和2014年度第七次临时股东大会，对《公司章程》中现金分红有关内容进行修改。

发行人《公司章程》规定的利润分配政策如下：

#### （一）利润分配的基本原则：

1、公司充分考虑对股东的回报，每年按当年实现可供分配利润的规定比例向股东分配股利；2、在无重大投资计划或重大现金支出计划的情况下，符合利润分配条件的情况下，公司应优先采用现金分红的利润分配方式；3、公司实行连续、稳定的利润分配政策，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；4、如股东发生违规占用公司资金情形的，公司在分配利润时，先从该股东应分配的现金红利中扣减其占用的资金。

#### （二）利润分配的决策程序和机制：

利润分配预案由经营管理层根据公司当年的经营业绩、未来经营计划及资金需求状况提出，经董事会审议以及独立董事对利润分配预案发表独立意见后提交股东大会审议批准。

董事会在制订利润分配政策过程中，应当充分考虑公司正常生产经营的资金需求、投资安排、公司的实际盈利状况、现金流量情况、股本规模、公司发展的持续性等因素，并认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股

东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制订及执行情况。公司当年盈利，但董事会未提出以现金方式进行利润分配预案的，应说明原因以及未用于现金分红的资金留存公司的用途和使用计划，并由独立董事对此发表独立意见并及时披露；董事会审议通过后提交股东大会审议，同时在召开股东大会时，公司应当提供网络投票等方式以便中小股东参与股东大会表决。

### （三）利润分配政策的调整：

公司因外部经营环境或自身经营状况发生较大变化，确需对《公司章程》规定的利润分配政策进行调整的，需经董事会审议通过后提交股东大会审议，且应当经出席股东大会的股东（或股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和深圳证券交易所的有关规定。审议利润分配政策调整事项时，公司应为股东提供网络投票方式。

### （四）利润分配具体政策如下：

1、利润分配的形式：公司采用现金、股份或者现金与股份相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。公司在盈利且现金流能满足正常经营和持续发展的前提下，应当积极推行现金分配方式。公司董事会认为必要时，可以在满足上述现金股利分配之余，提出并实施股票股利分红。

2、利润分配的期间间隔：在公司当年实现盈利且可供分配利润为正数的前提下，公司应每年进行一次利润分配。在公司当期的盈利规模、资金状况允许的情况下，可以进行中期现金分配。

3、现金分红的条件：（1）公司该年度或半年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值且现金流充沛，实施现金分红不会影响公司后期持续经营；（2）公司累计可供分配利润为正值；（3）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；（4）公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。重大投资计划或重大现金支出是指公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 30%。

4、现金分红的比例规定：根据《公司法》和《公司章程》的规定提取各项

公积金、弥补亏损后，公司当年可供分配利润为正数时，在满足公司正常生产经营的资金需求情况下，公司应当采用现金方式分配利润。现金分红的比例原则上在最近三年以现金累计分配的利润不得少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会根据年度盈利状况和未来资金使用计划作出决议。

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，提出差异化的现金分红政策：（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

#### 5、公司发放股份股利的条件：

公司在经营情况良好，董事会认为发放股份股利有利于公司全体股东整体利益时，可以提出股份股利分配预案。

## 二、未来三年股东回报计划

为了保护投资者合法权益、给予投资者稳定回报，不断完善董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，公司制订了《荣盛房地产发展股份有限公司未来三年（2016-2018）股东回报规划》，并已于 2016 年 7 月 25 日召开的第五届董事会第四十次会议审议通过，并提请 2016 年度第七次临时股东大会审议主要内容如下：

### 1、利润分配的形式

公司采用现金、股份或者现金与股份相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。

### 2、公司现金分红的具体条件、比例、期间间隔

公司根据《公司法》等有关法律、法规及《公司章程》的规定，在弥补亏损

(如有)、提取法定公积金、提取任意公积金(如需)后,除特殊情况外,公司在当年盈利、累计未分配利润为正数的情况下,应每年进行一次利润分配。公司董事会还可以根据公司当期的盈利规模在资金状况允许的情况下,提议公司进行中期现金分红。

公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十,具体每个年度的分红比例由董事会根据年度盈利状况和未来资金使用计划作出决议以及独立董事发表独立意见后提交股东大会审议批准。

### 3、公司发放股份股利的具体条件

公司在经营情况良好,董事会认为发放股份股利有利于公司全体股东整体利益时,可以提出股份股利分配预案。

### 4、公司利润分配政策的实施

公司制定的利润分配方案,根据《公司章程》规定的程序经股东大会审议批准后,公司应当在 60 日内完成股利派发;以现金方式派发股利时,如存在股东违规占用公司资金情况的,公司应当扣减该股东所分配的现金红利,以偿还其占用的资金。

## 三、发行人报告期内现金分红情况

发行人最近三年以现金方式累计分配的利润占最近三年实现的年均可分配利润的比例为 30% 以上,符合经修订的《公司章程》规定,具体如下表所示:

单位:元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表中 归属于上市公司股东的 净利润	占合并报表中归属于 上市公司股东的净利 润的比率
2015 年度	1,087,040,962.75	2,428,235,122.13	44.77%
2014 年度	381,363,116.60	3,231,977,600.81	11.80%
2013 年度	378,545,806.00	2,906,363,563.11	13.02%

公司 2013 年、2014 年、2015 年累计现金分红 1,846,949,885.35 元,占最近三年实现的年均可分配利润的 64.68%。

## 第五节 本次非公开发行股票摊薄即期回报分析

根据《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）、《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）和中国证券监督管理委员会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告[2015]31号）等有关规定的要求，为保障中小投资者知情权，维护中小投资者利益，公司就本次非公开发行股票摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及公司采取的措施等有关问题进行了落实。具体情况如下：

### 一、本次非公开发行对股东即期回报摊薄的影响

本次募集资金投资计划已经过管理层的详细论证，符合国家产业政策及公司整体战略发展方向，并经公司董事会审议通过。募集资金投资项目石家庄荣盛华府（棉三）、南京荣盛华府、济南花语馨苑和邯郸荣盛观邸项目均为公司已进驻城市的优质项目，开发风险较低，预计能够实现良好的投资回报，有助于公司有效降低资产负债率，提高公司的整体盈利能力。本次募集资金投资计划的实施，将有利于提升公司的主业规模及资本实力，符合广大股东的共同利益。

然而，由于本次募集资金投向的房地产开发项目需要一定的建设周期，项目的收入及利润需待所开发物业实现销售交付后方可确认，因此在本次发行完成后，该部分募集资金投资项目短期内实现的收益可能将滞后于公司股本和净资产规模的增长。如果 2016 年度公司业务收入未获得相应幅度的增长，扣除非经常性损益后基本每股收益、稀释每股收益和净资产收益率等指标将出现一定幅度的下降，本次募集资金到位后公司即期回报存在被摊薄的风险。

基于上述情况，公司测算了本次非公开发行摊薄即期回报对主要财务指标的影响，并针对本次非公开发行可能摊薄即期回报的情况采取了应对措施，具体情况如下：

1、假设国内外宏观经济环境、公司所处行业情况没有且可预见的未来也不会发生重大不利变化；

2、2015 年度，公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为 242,823.51 万元，归属于母公司所有者扣除非经常性损益的净利润 235,375.46 万元，考虑到公司 2015 年度商品房预售金额较 2014 年增长 15.30%，并陆续在 2016 年完成结转，2016 年归属于母公司所有者扣除非经常性损益的净利润在此预测基础上按照 0%、10%、20% 的业绩增幅分别测算。

3、归属于普通股股东每股净资产、基本每股收益、稀释每股收益及加权平均净资产收益率均基于归属于母公司所有者扣除非经常性损益的净利润上测算。

4、公司 2015 年度利润分配方案为以公司现有总股本 4,348,163,851 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.5 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。上述权益分派事项已于 2016 年 6 月 24 日完成。

5、假定公司本次非公开发行募集资金金额为 490,000.00 万元，暂不考虑发行费用，本次发行股票数量为按照发行底价 7.70 元/股计算得出的 636,363,636 股。

6、预计本次非公开发行将于 2016 年 12 月底完成。

7、本次非公开发行的股份数量和发行完成时间仅为估计，最终以经中国证监会核准发行的股份数量和实际发行完成时间为准。

8、在预测公司发行后净资产时，未考虑除募集资金及 2016 年度现金分红之外的其他因素对净资产的影响。

9、未考虑本次发行募集资金到账后，对公司生产经营、财务状况等方面的影响；

10、上述假设和说明仅用于测算本次非公开发行对公司即期回报的影响，不代表公司对 2016 年经营情况及趋势的判断，亦不等于对公司未来利润及利润分配做出的预测、规划、承诺或保证，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

具体测算情况如下表所示：

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日	
	发行前	发行后
总股本（股）	4,348,163,851	4,984,527,487
本期现金分红（元）		1,087,040,963
本次发行募集资金总额（元）		4,900,000,000
现金分红实施月份		6
预计本次发行完成月份		12
2016 年末归属于母公司所有者权益（元）		20,635,750,990.58
2016 年归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）		2,353,754,621.14
<b>情形 1：2016 年归属母公司股东扣除非经常性损益的净利润较 2015 年同比增长 20%，即 2,824,505,545.37 元</b>		
归属于普通股股东每股净资产（元）	5.15	5.47
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.65	0.65
扣除非经常性损益后稀释每股收益（元/股）	0.65	0.65
加权平均净资产收益率	13.13%	13.13%
<b>情形 2：2016 年归属母公司股东扣除非经常性损益的净利润较 2015 年同比增长 10%，即 2,589,130,083.25 元</b>		
归属于普通股股东每股净资产（元）	5.09	5.42
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.60	0.60
扣除非经常性损益后稀释每股收益（元/股）	0.60	0.60
加权平均净资产收益率	12.11%	12.11%
<b>情形 3：2016 年归属母公司股东扣除非经常性损益的净利润与 2015 年持平，即 2,353,754,621.14 元</b>		
归属于普通股股东每股净资产（元）	5.04	5.38
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.54	0.54
扣除非经常性损益后稀释每股收益（元/股）	0.54	0.54
加权平均净资产收益率	11.07%	11.07%

根据上表测算数据，本年发行后公司扣除非经常性损益后每股收益、净资产收益率等财务指标与上年同期相比的情况如下：

项目	2015 年	2016 年（发行后）		
		归属母公司股东扣除非经常性损益的净利润持平	归属母公司股东扣除非经常性损益的净利润增长 10%	归属母公司股东扣除非经常性损益的净利润增长 20%
归属普通股股东每股净资产（元）	5.04	5.38	5.42	5.47
扣除非经常性损益后基本每股收益（元）	0.54	0.54	0.60	0.65
扣除非经常性损益后稀释每股收益（元）	0.54	0.54	0.60	0.65
加权平均净资产收益率	11.07%	11.07%	12.11%	13.13%

由于预计本次非公开发行将于 2016 年 12 月底完成，因此本次发行不会对加权平均净资产收益率造成当期影响，但在本次募集资金投资项目的效益尚未完全体现之前，本次发行可能会对公司 2017 年的加权平均净资产收益率产生摊薄效应。

同时，由于本次非公开发行价格高于归属于普通股股东每股净资产，使得本次发行后，预计公司归属于普通股股东每股净资产将得到提高。

## 二、本次发行摊薄即期回报情况的风险提示

本次非公开发行股票后，公司的股本及净资产均有较大幅度增长。随着本次非公开发行募集资金的陆续投入，公司业务规模进一步扩大，将对公司未来经营业绩产生积极影响。但由于房地产开发项目的建设周期普遍较长，相关收入、利润在短期内难以全部释放。因此，在本次发行完成后，募集资金投资项目短期内实现的收益可能将滞后于公司股本和净资产规模的增长，公司扣除非经常性损益后每股收益和净资产收益率等指标存在短期内下降的风险。特此提醒投资者关注本次非公开发行股票可能摊薄即期回报的风险。

## 三、本次非公开发行募集资金的必要性、合理性

### （一）有利于公司抓住战略机遇，进一步拓展公司业务

房地产业务一直是公司发展的主要动力。自 2014 年以来，国家对房地产行业的相关调控政策开始发生积极变化。国务院政府工作报告提出，要稳定住房消费，坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任支持居民自住和改善性住房需求，加之宏观调控政策从严格控制转为差异化调整，均有利于促进房地产市场平稳健康发展。另一方面，在房地产市场集中化程度越来越高的趋势下，大型房地产企业在开发质量、融资能力以及品牌影响力方面的优势将进一步显现，房地产市场将继续呈现两极分化的竞争格局。面对房地产行业发展的新形势，公司通过本次非公开发行，抢抓机遇，将会继续增强公司的综合竞争能力，进一步拓展公司主营业务。

## （二）有利于增强公司资金实力

房地产开发属于资金密集型行业，在行业市场集中度不断提升的大背景下，资金实力、融资渠道系衡量企业竞争力的重要因素，拥有充足的现金流对企业的发展至关重要。近年来，随着公司主营业务积极拓展，对资金存在较大的需求，此外，公司的大量后续储备项目的开发需要强有力的资金支持。

## （三）有利于扩大区域影响力，提升并增强核心竞争力

公司本次募集资金将用于投资建设石家庄荣盛华府（棉三）、南京荣盛华府、济南花语馨苑和邯郸荣盛观邸项目。本次非公开发行募集资金投资项目完成后，公司在上述地区的市场影响力将进一步增强，公司的区位优势及主营业务结构将进一步优化，有利于公司房地产主业的稳步发展、做大做强，进一步扩大公司市场份额和区域影响力，提升公司的市场竞争力和经营业绩。

## （四）有助于优化公司资本结构

截至 2016 年 3 月 31 日，公司合并财务报表口径的资产负债率为 79.94%。通过本次非公开发行，公司资本结构将进一步优化，资产负债率得以有效降低，财务状况更趋稳健。

## 四、本次非公开发行募集资金投资项目与公司现有业务关系及公司从事募集资金投资项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

公司的主营业务系房地产开发与销售，本次非公开发行募集资金投资项目均紧密围绕公司主营业务，符合国家政策导向及公司自身的经营目标和业务发展规划。

公司在多年的房地产项目开发过程中，结合公司特点、城市布局及区域特征，总结、积累了大量的房地产开发和运作经验，形成了一套全面、高效的开发流程，并在业务发展过程中不断改进，从而形成并完善自身的经营优势，在行业内形成了较高的品牌形象。在多年的发展过程中，公司培育并形成了一个知识结构和专业结构合理、具备战略发展眼光的管理团队，同时亦培育了大批专业知识扎实、

实战经验丰富的专业技术人才和开发管理团队。

本次非公开发行募集资金投资项目均位于公司已拓展城市，公司在石家庄、南京、济南和邯郸均已组建了成熟的产品拓展、开发及销售团队，并在上述城市均积累了丰富的开发经验和良好的市场口碑，能够保障本次募集资金投资项目得以顺利实施。

## 五、公司应对本次非公开发行摊薄即期回报拟采取的措施

为保护投资者利益，公司将采取多种措施保证本次非公开发行募集资金有效使用，有效防范即期回报被摊薄的风险，提高未来的回报能力。具体措施包括：强化募集资金管理、保证募集资金合理规范使用，采取有效措施进一步加快向资本节约模式的转型发展，提高本次非公开发行募集资金的使用效率，增强公司的业务实力和盈利能力，尽量减少本次非公开发行对股东回报的影响，提升股东价值。公司拟采取的具体措施如下：

1、公司始终坚持快速周转的开发策略。秉承“不囤地、不捂盘”的原则，以拓展“环渤海-京津冀”和“泛长三角”区域目标城市普通住宅项目作为快速周转的基础，通过一整套标准、严格有效的生产管理系统和完善的业务流程，合理安排项目运作时间，严格控制主要生产节点，并辅以合理的定价策略，确保实现快速去化。与此同时，公司始终奉行稳健的项目拓展策略，截至 2015 年 12 月 31 日，公司拥有的土地储备建筑面积 2,340.08 万平方米，为公司未来的持续盈利能力奠定了坚实的基础。公司未来将在严格把控项目风险的前提下，合理安排土地储备规模，保证每年土地拓展面积和开发面积基本匹配。逐步形成开发项目梯次连接、链条顺畅、良性发展的稳定局面。

2、本次募集资金所投资的石家庄荣盛华府（棉三）、南京荣盛华府、济南花语馨苑和邯郸荣盛观邸项目盈利前景良好，预计可实现的平均销售净利率高于公司 2015 年的销售净利率水平，具体如下：

项目	销售净利率（%）
2015 年度平均水平	10.98
石家庄荣盛华府（棉三）	14.09
南京荣盛华府	15.07
济南花语馨苑	15.36
邯郸荣盛观邸	14.70

募集资金投资项目平均	14.81
------------	-------

如上述募集资金投资项目正常开发并达成预期效益，能够有效提高公司的销售净利率水平，提升公司的整体盈利能力。对于本次非公开发行所募集的资金，公司将确保快速有效地投入到上述项目当中，如期实现预期效益。

3、公司多年的经营积累和项目储备为公司未来的发展奠定了良好的基础。公司未来几年将进一步扩大公司经营和项目开发规模，提高经营和管理水平、加快项目开发周期，提升公司的整体盈利能力。公司亦将努力提高资金的使用效率，完善并强化投资决策程序，合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，提升资金使用效率，节省公司的财务费用支出。公司也将加强企业内部控制，发挥企业管控效能。推进全面预算管理，优化预算管理流程，加强成本管理，强化预算执行监督，全面有效地控制公司经营和管控风险。

4、公司始终致力于提高持续盈利能力，并通过强化投资者回报机制，进一步保证投资者的利益。根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关规定的要求，公司已经按照相关法律、法规的规定修订《公司章程》，相继制定了《荣盛房地产发展股份有限公司未来三年（2013-2015）股东回报规划》、《荣盛房地产发展股份有限公司未来三年（2016-2018）股东回报规划》，其中《荣盛房地产发展股份有限公司未来三年（2016-2018）股东回报规划》业经公司第五届董事会第四十次会议审议通过，并将提请公司 2016 年度第七次临时股东大会表决。

公司最近三年现金分红情况如下：

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表中 归属于上市公司股东 的净利润	占合并报表中归属于 上市公司股东的净利 润的比率
2015 年度	1,087,040,962.75	2,428,235,122.13	44.77%
2014 年度	381,363,116.60	3,231,977,600.81	11.80%
2013 年度	378,545,806.00	2,906,363,563.11	13.02%

公司将利用本次非公开发行所募集资金进一步做大做强主营业务，促进公司持续健康、稳定、快速发展，为公司股东尤其是中小股东带来持续回报，以填补本次发行对即期回报的摊薄。

综上，公司将通过不断提高盈利能力，主动积极回报投资者，完善公司治理，为保证此次募集资金有效使用、有效防范即期回报被摊薄的风险、提高未来的回报能力采取了积极有效的应对措施。需提请投资者注意，上述填补回报措施不等于对本公司未来利润做出保证。

## 六、相关主体出具的承诺

（一）公司董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司或股东利益；

2、本人承诺对个人的职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、未来公司如实施股权激励，本人承诺拟公布的股权激励计划的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、自本承诺函出具日至公司本次非公开发行股票实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新规定且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

如违反上述承诺或拒不履行上述承诺给公司或股东造成损失的，本人同意根据法律、法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。”

（二）公司的控股股东、实际控制人根据中国证监会相关规定，对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

“不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。

如违反上述承诺或拒不履行上述承诺给公司或股东造成损失的，本公司/本人同意根据法律、法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。”

## 七、本次发行摊薄即期回报填补措施及承诺事项的审议程序

董事会对公司本次非公开发行融资摊薄即期回报事项的分析及填补即期回

报措施及相关承诺主体的承诺等事项业经公司第五届董事会第四十次会议审议通过，并将提交公司 2016 年度第七次临时股东大会审议。

公司将在定期报告中持续披露填补即期回报措施的完成情况及相关承诺主体承诺事项的履行情况。

荣盛房地产发展股份有限公司

董事会

二〇一六年七月二十五日