



荣盛房地产发展股份有限公司
2009 年度非公开发行股票
发行情况报告暨上市公告书

保荐机构（主承销商）：



二〇〇九年九月

荣盛房地产发展股份有限公司

非公开发行股票发行情况报告暨上市公告书

本公司全体董事承诺本发行情况报告书暨上市公告书不存在虚假记载、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。

特别提示

本次非公开发行完成后，本公司新增9,600万股股份将于2009年9月7日在深圳证券交易所上市。公司控股股东认购本次非公开发行股票100万股自2009年9月7日起限售期为36个月；其他投资者认购的9,500万股自2009年9月7日起限售期为12个月。根据深圳证券交易所相关业务规则规定，公司股票价格在2009年9月7日不除权，股票交易不设涨跌幅限制。

目 录

释 义	3
第一节 本次发行的基本情况	4
一、本次发行履行的相关程序	4
二、本次发行基本情况	4
三、本次发行对象概况	5
(一) 发行对象及认购数量	5
(二) 发行对象的基本情况	6
(三) 本次发债对公司控制权的影响	11
四、本次发行相关机构名称	12
第二节 本次发行前后公司基本情况	14
一、本次发行前后前十名股东情况	14
(一) 本次发行前, 公司前十大股东持股情况	14
(二) 本次发行后, 公司前十大股东持股情况	14
二、本次发行对公司的影响	15
(一) 股本结构变动情况	15
(二) 资产结构变动情况	15
(三) 业务结构变动情况	16
(四) 公司治理变动情况	17
(五) 高管人员结构变动情况	17
(六) 关联交易及同业竞争影响	17
(七) 本次非公开发行对募投项目的影 响	17
第三节 发行人主要财务指标及管理层讨论与分析	18
一、最近三年及一期主要财务指标	18
二、管理层讨论与分析	18
(一) 财务状况分析	18
(二) 盈利能力分析	22
(三) 现金流量状况分析	24
第四节 本次募集资金运用	26
第五节 保荐机构关于本次发行过程和发行对象合规性的结论意见	35
第六节 律师关于本次发行过程和发行对象合规性的结论意见	36
第七节 新增股份的数量及上市时间	37
第八节 备查文件	38
一、备查文件	38
二、查阅地点及时间	38

释 义

在本发行情况报告暨上市公告书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

荣盛发展、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，荣盛发展控股股东
一级资质	指	房地产开发企业的最高资质等级，一级资质的房地产开发企业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
预售	指	房地产开发经营企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为，房地产预售要取得专门的预售许可证
容积率	指	房地产开发项目的规划建筑面积与该项目占地面积的比值
销（预）售率	指	已销（预）售面积占总可销（预）售面积的比例
签约金额/ 销售金额	指	已经和购房人签订了正式购房合同并备案的物业的销售金额，包括预售金额和现售金额，不包括购房人交纳的购房定金
结算面积	指	在会计上已经确认为当期收入的物业的建筑面积。由于房地产销售的收入应在房地产完工验收合格后才能确认，因此本报告中所指的“销售”并不意味着该项收入已经确认
公司章程	指	《荣盛房地产发展股份有限公司章程》
中国证监会、 证监会	指	中国证券监督管理委员会
保荐机构、国信 证券	指	国信证券股份有限公司
A 股	指	获准在上海证券交易所或深圳证券交易所上市的以人民币认购和进行交易的、每股面值 1.00 元的记名式人民币普通股股票
元	指	人民币元
《公司法》	指	第八届全国人民代表大会常务委员会于 1993 年 12 月 29 日通过、自 1994 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国公司法》及其后不时的修改、补充或修订
《证券法》	指	第九届全国人民代表大会常务委员会于 1998 年 12 月 29 日通过、自 1999 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国证券法》及其后不时的修改、补充或修订
董事会	指	荣盛房地产发展股份有限公司董事会
本次发行、 本次增发	指	公司本次拟非公开发行不超过 15,000 万股 A 股的行为
报告期、 最近三年及一期	指	2006 年、2007 年、2008 年及 2009 年 1-3 月
最近三年	指	2006 年、2007 年、2008 年

第一节 本次发行的基本情况

一、本次发行履行的相关程序

公司本次非公开发行股票方案于 2009 年 3 月 16 日经公司第三届董事会第四次会议审议通过，并于 2009 年 4 月 1 日经公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过。

公司本次非公开发行申请经中国证监会发行审核委员会 2009 年 7 月 13 日召开的审核工作会议审议通过，并于 2009 年 8 月 7 日取得核准文件（证监许可【2009】745 号）。

公司于 2009 年 8 月 18 日以非公开发行股票的方式向 8 家特定投资者发行了 9,600 万股人民币普通股（A 股）。根据广东大华德律会计师事务所出具的《验资报告》（华德验字【2009】77 号），本次发行募集资金总额 1,200,000,000 元，扣除发行费用 32,649,531.10 元，募集资金净额为 1,167,350,468.90 元。公司将依据《上市公司证券发行管理办法》以及公司《募集资金管理办法》的有关规定，对募集资金设立专用账户进行管理，专款专用。

本次发行新增股份将于备案完成后尽早在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理登记托管手续。

二、本次发行基本情况

- 1、发行股票的类型：境内上市的人民币普通股（A 股）。
- 2、发行数量：96,000,000 股。
- 3、每股面值：人民币 1.00 元。
- 4、发行定价方式及发行价格：本次发行价格为 12.5 元/股。

经发行人 2009 年第二次临时股东大会审议通过，本次非公开发行的定价基准日为公司第三届董事会第四次会议决议公告日（2009 年 3 月 17 日），非公开

发行股票价格不低于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，即 6.81 元/股。若公司股票在定价基准日至发行日期间有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的，应对发行数量、发行底价相应进行除权除息处理。（注：定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。

2009 年 6 月 10 日，公司实施 2008 年度分红派息方案：以公司现有总股本 800,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 1.00 元人民币现金。除息后，本次发行底价由 6.81 元/股调整为 6.71 元/股。

本次发行价格与发行底价的比率为 186.29%。（该价格比率考虑了发行期间除息）；与发行日（2009 年 8 月 18 日）前 20 个交易日公司股票均价 17.62 元的比率为 70.94%。

5、募集资金量：本次发行募集资金总额为 1,200,000,000 元，扣除发行费用 32,649,531.10 元，募集资金净额为 1,167,350,468.90 元。

三、本次发行对象概况

（一）发行对象及认购数量

根据《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》和证监会关于非公开发行的其他规定以及公司确定的本次非公开发行的原则，本次非公开发行股票的情况如下（按获配股数排序如下）：

序号	发行对象	获配数量 (万股)	占本次发行数 量比例	限售期 (月)
1	中国人保资产管理股份有限公司	2,000	20.83%	12
2	易方达基金管理有限公司	2,000	20.83%	12
3	广发基金管理有限公司	1,500	15.63%	12
4	梁桐灿	1,100	11.46%	12
5	南方基金管理有限公司	1,000	10.42%	12
6	高源	1,000	10.42%	12
7	新华人寿保险股份有限公司	900	9.38%	12
8	荣盛控股股份有限公司	100	1.04%	36

合计	9,600	100.00%	-
----	-------	---------	---

（二）发行对象的基本情况

1、中国人保资产管理股份有限公司（以下简称“人保资产”）

（1）基本情况

住所：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦

法定代表人：吴焰

注册资本：80,000 万元

公司类型：股份有限公司

经营范围：管理运用自有资金，受托资产管理业务，与资产管理业务相关的咨询业务。

（2）认购数量及限售期

认购数量：2,000 万股

限售期：自发行人本次非公开发行结束之日起 12 个月内不得转让。

（3）发行对象与本公司的关联关系

根据《企业会计准则》及其相关规定，人保资产与公司不存在关联关系。

（4）人保资产及其关联方与发行人最近一年重大交易情况以及未来交易的安排

最近一年，人保资产及其关联方与公司未发生重大交易。对于未来可能发生的交易，公司将严格按照公司章程及相关法律法规的要求，履行相应的内部审批决策程序，并作充分的信息披露。

2、易方达基金管理有限公司（以下简称“易方达基金”）

（1）基本情况

住所：广东省珠海市香洲区情侣路 428 号九州港大厦 4001 室

法定代表人：梁棠

注册资本：12,000 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：基金募集；基金销售；资产管理；经中国证监会批准的其他业务。

(2) 认购数量及限售期

认购数量：2,000 万股

限售期：自发行人本次非公开发行结束之日起 12 个月内不得转让。

(3) 发行对象与本公司的关联关系

根据《企业会计准则》及其相关规定，易方达基金与公司不存在关联关系。

(4) 易方达基金及其关联方与发行人最近一年重大交易情况以及未来交易的安排

最近一年，易方达基金及其关联方与公司未发生重大交易。对于未来可能发生的交易，公司将严格按照公司章程及相关法律法规的要求，履行相应的内部审批决策程序，并作充分的信息披露。

3、广发基金管理有限公司（以下简称“广发基金”）

(1) 基本情况

住所：广东省珠海市凤凰北路 19 号农行商业大厦 1208 室

法定代表人：马庆泉

注册资本：12,000 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：基金募集；基金销售；资产管理；中国证监会许可的其他业务。

(2) 认购数量及限售期

认购数量：1,500 万股

限售期：自发行人本次非公开发行结束之日起 12 个月内不得转让。

(3) 发行对象与本公司的关联关系

根据《企业会计准则》及其相关规定，广发基金与公司不存在关联关系。

(4) 广发基金及其关联方与发行人最近一年重大交易情况以及未来交易的安排

最近一年，广发基金及其关联方与公司未发生重大交易。对于未来可能发生的交易，公司将严格按照公司章程及相关法律法规的要求，履行相应的内部审批决策程序，并作充分的信息披露。

4、梁桐灿

(1) 基本情况

姓名：梁桐灿

住所：广东省佛山市禅城区通济街 2 号 2 座 403 房

(2) 认购数量及限售期

认购数量：1,100 万股

限售期：自发行人本次非公开发行结束之日起 12 个月内不得转让。

(3) 发行对象与本公司的关联关系

梁桐灿与公司不存在关联关系。

(4) 梁桐灿及其关联方与发行人最近一年重大交易情况以及未来交易的安排

最近一年，梁桐灿及其关联方与公司未发生重大交易。对于未来可能发生的交易，公司将严格按照公司章程及相关法律法规的要求，履行相应的内部审批决策程序，并作充分的信息披露。

5、南方基金管理有限公司（以下简称“南方基金”）

(1) 基本情况

住所：深圳市福田区福华一路六号免税商务大厦塔楼 31、32、33 层整层

法定代表人：吴万善

注册资本：15,000 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：从事证券投资基金管理业务；发起设立证券投资基金。

(2) 认购数量及限售期

认购数量：1,000 万股

限售期：自发行人本次非公开发行结束之日起 12 个月内不得转让。

(3) 发行对象与本公司的关联关系

根据《企业会计准则》及其相关规定，南方基金与公司不存在关联关系。

(4) 南方基金及其关联方与发行人最近一年重大交易情况以及未来交易的安排

最近一年，南方基金及其关联方与公司未发生重大交易。对于未来可能发生的交易，公司将严格按照公司章程及相关法律法规的要求，履行相应的内部审批决策程序，并作充分的信息披露。

6、高源

(1) 基本情况

姓名：高源

住所：北京市海淀区永定路 85 号 426 楼 6 单元 3 号

(2) 认购数量及限售期

认购数量：1,000 万股

限售期：自发行人本次非公开发行结束之日起 12 个月内不得转让。

(3) 发行对象与本公司的关联关系

高源与公司不存在关联关系。

(4) 高源及其关联方与发行人最近一年重大交易情况以及未来交易的安排

最近一年，高源及其关联方与公司未发生重大交易。对于未来可能发生的交易，公司将严格按照公司章程及相关法律法规的要求，履行相应的内部审批决策程序，并作充分的信息披露。

7、新华人寿保险股份有限公司（以下简称“新华人寿”）

(1) 基本情况

住所：北京市延庆县湖南东路 1 号

法定代表人：关国亮

注册资本：120,000 万元

公司类型：股份有限公司

经营范围：人民币、外币的人身保险（包括各类人寿保险、健康保险、意外伤害保险）；为境内外的保险机构代理保险、检验、理赔；保险质询；依照有关法规从事资金运作。

(2) 认购数量及限售期

认购数量：900 万股

限售期：自发行人本次非公开发行结束之日起 12 个月内不得转让。

(3) 发行对象与本公司的关联关系

根据《企业会计准则》及其相关规定，新华人寿与公司不存在关联关系。

(4) 新华人寿及其关联方与发行人最近一年重大交易情况以及未来交易的安排

最近一年，新华人寿及其关联方与公司未发生重大交易。对于未来可能发生的交易，公司将严格按照公司章程及相关法律法规的要求，履行相应的内部审批决策程序，并作充分的信息披露。

8、荣盛控股股份有限公司（以下简称“荣盛控股”）

（1）基本情况

住所：河北省廊坊开发区春明道北侧

法定代表人：杨小青

注册资本：32,200 万元

公司类型：股份有限公司

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、餐饮业、卫生业的投资。

（2）认购数量及限售期

认购数量：100 万股

限售期：自发行人本次非公开发行结束之日起 36 个月内不得转让。

（3）发行对象与本公司的关联关系

本次发行前，荣盛控股持有公司 42.95% 的股份，为公司控股股东。

（4）荣盛控股及其关联方与发行人最近一年重大交易情况以及未来交易的安排

荣盛控股及其关联方 2008 年度与公司的关联交易情况可参见已在深圳证券交易所网站（www.szse.cn）公告的《荣盛房地产发展股份有限公司 2008 年年度报告》。对于未来可能发生的交易，公司将严格按照公司章程及相关法律法规的要求，履行相应的内部审批决策程序，并作充分的信息披露。

（三）本次发售对公司控制权的影响

本次非公开发行后控股股东荣盛控股对公司的控制权不会发生变化。

公司现控股股东荣盛控股在本次发行前持有公司 42.95%的股份，参与本次认购 100 万股，占本次发行股份的 1.04%。发行完成后，荣盛控股持有公司 38.46%的股份，仍是公司控股股东，保持对公司的控制力。公司治理结构、董事及高级管理人员结构没有发生变化。

综上，本次发行前后，公司控股股东及实际控制人未发生变化，公司的控制权状况也未发生变化。

四、本次发行相关机构名称

（一）保荐机构（主承销商）

名称：国信证券股份有限公司

法定代表人：何如

办公地址：深圳市红岭中路 1012 号国信证券大厦

保荐代表人：付小楠、孙建华

项目协办人：徐懿

经办人员：郭熙敏、刘峰、杨涛、刘飒博、宋超

电话：010—6621 5566

传真：010—6621 1974

（二）发行人律师

名称：北京市星河律师事务所

负责人：庄涛

办公地址：北京市朝阳区东三环中路 7 号财富中心写字楼 A 座 40 层

经办律师：陈英学、刘磊

电话：010—8203 1448

传真：010—8203 1456

（三）财务报告审计机构与验资机构

名称：广东大华德律会计师事务所（特殊普通合伙）

单位负责人：胡春元

办公地址：深圳福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼

注册会计师：裘小燕 胡志刚

电话：020—3873 0376

传真：020—3873 0381

第二节 本次发行前后公司基本情况

一、本次发行前后前十名股东情况

(一) 本次发行前，公司前十大股东持股情况

截至2009年8月12日，公司前十大股东持股情况如下表所示：

序号	股东名称	持股总数(股)	持股比例(%)	持有限售条件股份数量(股)
1	荣盛控股股份有限公司	343,596,000	42.95	343,596,000
2	荣盛建设工程有限公司	150,216,000	18.78	150,216,000
3	耿建明	133,000,000	16.63	133,000,000
4	中国银行一易方达积极成长证券投资基金	10,550,000	1.32	-
5	中国银行一招商先锋证券投资基金	9,191,505	1.15	-
6	邹家立	9,050,000	1.13	-
7	全国社保基金一零九组合	8,051,863	1.01	-
8	上海浦东发展银行一广发小盘成长股票型证券投资基金	8,000,000	1.00	-
9	耿建富	7,128,000	0.89	7,128,000
10	全国社保基金六零一组合	4,747,095	0.59	-
合计		683,530,463	85.45%	-

(二) 本次发行后，公司前十大股东持股情况

本次非公开发行后，公司前十大股东持股情况如下表所示：

序号	股东名称	持股总数(股)	持股比例	持有限售条件股份数量(股)
1	荣盛控股股份有限公司	344,596,000	38.46%	344,596,000
2	荣盛建设工程有限公司	150,216,000	16.77%	150,216,000
3	耿建明	133,000,000	14.84%	133,000,000
4	中国银行一易方达积极成长证券投资基金	13,300,100	1.48%	3,200,000
5	全国社保基金一零九组合	12,951,863	1.45%	4,900,000
6	梁桐灿	11,000,000	1.23%	11,000,000

7	高源	10,049,300	1.12%	10,000,000
8	南方绩优成长股票型证券投资基金	10,000,000	1.12%	10,000,000
9	上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	9,740,000	1.09%	1,740,000
10	中国银行-招商先锋证券投资基金	9,191,505	1.03%	-
合计		704,253,863	78.61%	668,652,000

二、本次发行对公司的影响

(一) 股份变动情况

1、股份总额及股份结构变动情况

本次非公开发行 96,000,000 股，发行前后股本结构变动情况如下：

股份性质	本次发行前		本次发行后	
	数量(股)	比例(%)	数量(股)	比例(%)
一、有限售条件的流通股	643,962,000	80.50	739,962,000	82.59
二、无限售条件的流通股	156,038,000	19.50	156,038,000	17.41
三、股份总数	800,000,000	100.00	896,000,000	100.00

2、股份变动前后最近一年及一期的每股收益和每股净资产

本次非公开发行 96,000,000 股，发行前后公司每股收益和每股净资产如下（发行后数据为模拟测算数据）：

项目		本次发行前		本次发行后	
		2009年1-6月	2008年	2009年1-6月	2008年
扣除非经常性损益前每股收益(元)	基本	0.31	0.46	0.28	0.41
	稀释	0.31	0.46	0.28	0.41
扣除非经常性损益后每股收益(元)	基本	0.31	0.47	0.28	0.42
	稀释	0.31	0.47	0.28	0.42
每股净资产(元)	-	2.82	2.61	3.82	3.63

3、董事、监事和高级管理人员持股变动情况

公司监事邹家立于 8 月 25 日、8 月 31 日分别卖出公司股份 10000 股、2300 股。监事高学军于 8 月 18 日买入公司股份 1900 股。

根据邹家立于2008年8月就其所持有的公司股份流通事宜所作的追加承诺，其减持公司首次公开发行前已发行股份的价格不低于15元/股，并且在减持股份前3日，以书面方式将减持计划通知公司董事会秘书。公司2008年度分红派息实施后，上述承诺减持价格不低于14.90元/股。

邹家立在上述减持股份过程中，严格履行承诺，不存在违规减持公司股份的情况。

监事邹家立、高学军均未参与本次发行，不存在利用内幕信息买卖公司股份的情形。

公司其他董事、监事和高级管理人员在本次非公开发行期间持股情况未发生变化。

(二) 资产结构变动情况

公司本次非公开发行股票募集资金净额为1,167,350,468.90元，公司总资产和净资产将相应增加，资产负债率将显著下降，公司的资本结构、财务状况将得到改善，财务风险将降低，公司抗风险能力将得到提高。在不考虑其他因素变化的前提下，以2009年6月30日的财务报表数据为基准静态测算（下同），本次发行完成后，公司总资产增加至881,800.92万元，增加比率为15.26%，公司净资产增加至342,734.09万元，增加比率为51.65%，合并资产负债率从70.46%下降至61.13%，公司的每股净资产由发行前的2.82元提高到3.82元，增幅达35.46%。

(三) 业务结构变动情况

本次发行不会对公司业务结构产生重大影响，公司的主营业务仍然为房地产开发和经营。本次非公开发行募集资金投资建设的项目均属公司的主营业务，募集资金项目实施后，将增强公司资本实力，进一步提升公司的行业竞争优势，保证公司的可持续发展，提升公司的盈利能力。

（四）公司治理变动情况

本次发行完成后，公司股本将相应增加，公司将按照发行的实际情况对《公司章程》中与股本相关的条款进行修改，并办理工商变更登记。《公司章程》除对公司注册资本与股本结构进行调整外，暂无其他调整计划。本次发行对公司治理无实质影响。

（五）高管人员结构变动情况

本次发行完成后，公司的董事会成员和高管人员保持稳定；本次发行对公司高管人员结构不构成影响；公司董事、监事、高级管理人员不会因为本次发行而发生重大变化。

（六）关联交易及同业竞争影响

本次发行完成后，公司与第一大股东及新股东不存在实质性的同业竞争。

本次发行对公司与关联方之间的关联交易不产生实质性的影响。

（七）本次非公开发行对募投项目的影响

本次发行募集资金计划投资于以下三个项目：

项目名称	项目总投资（万元）	项目类型
石家庄阿尔卡迪亚一期	87,849	住宅为主
徐州阿尔卡迪亚二期	98,499	住宅为主
蚌埠阿尔卡迪亚三期	47,382	住宅为主
合计	233,730	-

上述六个投资项目共需资金 233,730 万元，本次发行实际募集资金净额为 116,735.05 万元，确保了募集资金项目的顺利实施。募集资金不足部分，公司通过自有资金、银行贷款等方式解决。

第三节 发行人主要财务指标及管理层讨论与分析

一、最近三年及一期主要财务指标

2006年、2007年、2008年及2009年1-6月的主要财务指标如下：

项目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度	
流动比率	1.80	1.99	2.14	1.80	
速动比率	0.54	0.54	0.67	0.76	
资产负债率（母公司报表）（%）	62.26	62.33	59.98	71.07	
资产负债率（合并报表）（%）	70.46	67.98	63.66	74.43	
应收账款周转率（次）	64.24	142.80	147.89	40.81	
存货周转率（次）	0.19	0.32	0.51	0.94	
每股净资产（元）	2.82	2.61	4.39	1.80	
每股经营活动现金流量（元）	0.62	-0.28	-2.53	-0.78	
每股净现金流量（元）	0.52	0.22	0.88	-0.07	
扣除非经常性损益 前每股收益（元）	基本	0.31	0.46	0.40	0.26
	稀释	0.31	0.46	0.40	0.26
扣除非经常性损益 前净资产收益率（%）	全面摊薄	11.03	17.76	16.19	29.15
	加权平均	11.26	19.35	27.64	33.26
扣除非经常性损益 后每股收益（元）	基本	0.31	0.47	0.40	0.26
	稀释	0.31	0.47	0.40	0.26
扣除非经常性损益 后净资产收益率（%）	全面摊薄	11.22	17.83	16.26	29.10
	加权平均	11.00	19.44	27.75	33.20

二、管理层讨论与分析

（一）财务状况分析

1、资产状况分析

单位：万元，%

项目	2009年3月31日		2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	76,399.47	11.04	69,038.91	10.57	51,248.45	10.59	15,992.62	6.88
应收账款	2,588.22	0.37	1,635.62	0.25	1,205.75	0.25	1,153.18	0.50
预付款项	73,690.02	10.65	82,026.67	12.56	82,502.53	17.04	61,434.51	26.44
其他应收款	8,040.04	1.16	6,682.42	1.02	4,264.59	0.88	10,955.15	4.71
存货	483,476.40	69.88	451,425.49	69.13	324,209.54	66.98	128,780.98	55.41
其他流动资产	11,838.85	1.71	10,292.98	1.58	9,535.27	1.97	4,368.02	1.88

流动资产合计	656,032.97	94.82	621,102.09	95.11	472,966.12	97.71	222,701.35	95.82
非流动资产合计	35,813.12	5.18	31,928.03	4.89	11,064.82	2.29	9,713.44	4.18
其中：固定资产	11,176.34	1.62	11,428.53	1.75	10,062.64	2.08	3,920.28	1.69
资产总额	691,846.08	100.00	653,030.12	100.00	484,030.94	100.00	232,414.79	100.00

注：2009 年一季度数据未经审计，以下同。

公司最近三年业务处于快速发展时期，资产规模也相应迅速增长，公司总资产规模由 2006 年末的 23.24 亿元增长至 2008 年末的 65.30 亿元，增长了 180.98%，年复合增长率 67.62%；2009 年 3 月末资产总额较 2008 年末增加 38,815.96 万元，增长 5.94%。资产规模的大幅增加主要源于公司业务的较快增长。

从公司资产结构的近三年及一期变化情况看，各项资产的主要构成比例基本保持相对稳定。公司资产主要是流动资产，最近三年及一期流动资产占公司总资产的比例平均为 95.87%。在流动资产中，主要为存货，公司近三年及一期存货占总资产的比例平均为 65.35%。公司存货主要为公司进行房地产开发而投入的土地储备及正在开发中的产品。公司固定资产占资产总额的比例较低，2008 年末仅为 1.75%，2009 年 3 月末下降为 1.62%，主要为公司办公用房产。

2、负债状况分析

单位：万元，%

项目	2009 年 3 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	11,894.58	2.51	8,430.00	1.90	5,469.93	1.78	-	-
应付账款	76,849.42	16.23	71,065.75	16.01	49,497.46	16.06	26,358.39	15.24
预收款项	111,953.79	23.64	101,011.11	22.75	86,605.82	28.10	41,185.36	23.81
应交税费	18,207.35	3.84	23,100.52	5.20	19,308.70	6.27	16,742.70	9.68
其他应付款	22,961.45	4.85	24,239.79	5.46	13,460.67	4.37	7,703.07	4.45
一年内到期非流动负债	109,665.42	23.15	82,745.42	18.64	46,750.00	15.17	31,400.00	18.15
流动负债合计	351,742.28	74.26	311,910.14	70.26	221,281.89	71.81	123,490.28	71.39
非流动负债合计	121,903.55	25.74	132,005.75	29.74	86,876.00	28.19	49,500.00	28.61
其中：长期借款	121,517.18	25.66	131,617.18	29.65	86,876.00	28.19	49,500.00	28.61
负债合计	473,645.83	100.00	443,915.89	100.00	308,157.89	100.00	172,990.28	100.00

近三年及一期公司负债结构比较稳定，流动负债占负债总额的比重基本在 70% 的水平，债务结构平衡。公司流动负债主要由应付账款、预收款项和一年内到期的长期借款构成，而非流动负债主要是长期借款。

3、偿债能力分析

报告期内，发行人的偿债能力指标如下表所示

项目	2009年1-3月	2008年	2007年	2006年
流动比率（倍）	1.87	1.99	2.14	1.80
速动比率（倍）	0.49	0.54	0.67	0.76
资产负债率（母公司）（%）	62.17	62.33	59.98	71.07
息税折旧摊销前利润（万元）	17,002.71	65,935.34	51,629.53	30,971.53
利息保障倍数	3.89	4.30	6.61	7.28

最近三年及一期公司流动比率保持相对稳定，2008年末流动比率较2007年末略有下降，主要是因为：一方面公司流动负债中因预收售楼款形成的预收款项比例较高，且随着公司销售规模扩大，预收款项同比增长，2008年末公司预收款项为101,011.11万元，较2007年末增长16.63%；另一方面，由于公司充分利用了信贷资金和财务杠杆来满足资金需求，因此一年内到期的银行借款比重较大，2008年末一年内到期的银行借款金额达82,745.42万元，同比增长77.00%。

最近三年及一期公司速动比率稳中有降，主要是因为公司存货以开发成本和开发产品为主，随着公司开工项目的增加、所开发的房地产项目的投入增加以及开发产品的增加，公司存货金额逐年增加，2006年末、2007年末、2008年末和2009年3月末存货占流动资产比重分别为57.83%、68.55%、72.68%和69.66%，较高的存货比例不仅导致速冻比率偏低，还致使公司速动资产增长慢于流动资产的增长，进而导致速冻比率的有所下降。

最近三年及一期母公司资产负债率水平较高是由房地产业资金密集型的行业特性决定的。2008年末母公司资产负债率较2007年末略有上升，一方面是由于公司应付账款增加，另一方面是由于公司为了在竞争中取得优势地位，需要扩大生产规模、加大项目投入，充分利用了信贷资金和财务杠杆来解决资金需求，从而导致公司2008年末的一年内到期的非流动负债较2007年末增加35,995.42万元。2007年末资产负债率较2006年末有所降低，主要是由于公司2007年7月实现了A股股票首次公开发行股票并上市，实际募集资金净额为8.78亿元，拓宽了公司的融资渠道，并在一定程度上降低了公司的资产负债率，有效减小了

公司的财务风险。如果公司本次非公开发行顺利实施，也将在一定程度上降低公司负债率水平：按照本次募集资金上限 120,000 万元计算，预计增发后母公司报表资产负债率将降至 51.05% 左右。

公司 2006 年、2007 年、2008 年和 2009 年 3 月末公司息税折旧摊销前利润分别为 30,971.53 万元、51,629.53 万元、65,935.34 万元和 17,002.71 万元，利息保障倍数为 7.28、6.61、4.30 和 3.89，可见随着公司银行借款的增加，利息保障倍数呈下降趋势，但仍处于一个相对合理的水平，公司经营获得的利润总额仍高于公司同期应支付的借款利息，不存在不能偿还到期债务的情况。

从债务构成来看，公司债务主要集中于预收账款、银行借款和应付账款三方面。预收账款在结转为收入之前属于流动负债项目，但是无须公司偿还，待符合收入确认条件之后转入营业收入，不存在偿债压力和偿债风险；公司在各大银行的资信情况良好，是中国工商银行 AA 级客户、中国农业银行 AA 级总行优质客户、中国建设银行 AA 级总行重点客户，有畅通稳定的银行借款筹资渠道；公司应付账款主要为一年以内的工程劳务款，公司在行业中信誉优良，选择优质劳务供应商，具有良好的多年合作基础，偿债能力稳定。

此外，由于公司资产主要由房地产存货构成，且流动资产变现能力较高，因此，从长期的趋势来看，公司不存在偿债能力不足的问题。

4、资产周转能力分析

最近三年及一期公司应收账款周转率、存货周转率情况如下：

项目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
应收账款周转率（次/年）	107.72	142.80	147.89	40.81
存货周转率（次/年）	0.32	0.32	0.51	0.94

2006-2008 年公司应收账款周转率总体上升，尤其是 2007 年比 2006 年增长了 2.62 倍，一方面是由于公司产品销售状况良好，营业收入大幅增加，另一方面，公司进一步加强了应收账款的管理，加快了销售房款的回收速度。2009 年 1-3 月公司应收账款周转率为 107.72，主要是由于 2009 年 3 月末应收账款期末余额较 2008 年末增加 952.6 万元，增长 58.24%。应收账款大幅增长的主要原因在

于：受市场回暖的影响及公司在售项目的增加，公司一季度销售面积大幅增加，销售收入也相应增加，从而造成按揭贷款在一季度集中办理，以及部分购房人由于住房按揭贷款事项正在办理中，银行暂未为其发放贷款，致使住房销售产生的应收账款较快增长。

2006-2008 年公司存货周转率水平总体下降，主要原因：一方面是由于公司报告期内新进入邯郸、聊城、长沙、常州等城市，加大了土地储备力度，相应增加了开发成本，而开发成本是存货的主要部分（近三年开发成本平均占存货的比例为 77.30%）；另一方面公司为适应市场需要，提升品牌溢价能力，在沧州、南京、蚌埠、石家庄等较大地块分批次开发，以前期成熟的产品展示产品魅力，吸引购买群体，因此导致存货周转率有所下降。2009 年 1-3 月存货周转率与 2008 年度持平。

公司存货周转率略高于同行业平均水平的主要原因：一是公司在土地投标前均做了详细规划，大大缩短了取得土地后的前期规划时间；二是公司战略定位于具有一定经济增长潜力的中等城市，开发产品以小高层、多层为主，公司通过多年的开发经营，积累了一定的经营管理经验，制定了严格有效的生产管理系统，项目开发周期短，一般在一年半左右；三是公司开发项目产品性价比高，能够满足所在城市客户个性化需求，因此产品销售状况相对较好。正确的战略定位和产品内在性能优势使得公司存货周转率保持在较同行业相对较高的水平。

（二）盈利能力分析

1、营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2009年1-3月		2008年度		2007年度		2006年度	
	营业收入	比例	营业收入	比例	营业收入	比例	营业收入	比例
商品房销售	56,018.54	98.49	199,567.35	98.37	171,984.48	98.60	135,143.45	98.90
物业管理	417.64	0.73	2,239.72	1.10	1,978.01	1.13	1,385.26	1.02
建筑设计	-	-	3.00	0.01	116.82	0.07	-	-
酒店经营	402.71	0.71	858.28	0.42	-	-	-	-
其他	39.47	0.07	211.28	0.10	349.13	0.20	113.57	0.08
合计	56,878.36	100.00	202,879.63	100.00	174,428.44	100.00	136,642.28	100.00

注：以上分项已经过内部抵消调整。

在公司营业收入中，商品房销售收入是最主要的营业收入来源，最近三年及一期占营业收入的比例平均达 98.59%，且持续稳定。公司商品房销售收入及经营业绩的稳步增长，提高了公司在行业中的竞争实力，为公司进入房地产优势企业行列奠定坚实基础，也为公司今后持续扩张创造了良好条件。

公司的物业管理业务仅限于公司开发项目，主要系公司通过提供质量高、费用合理的物业管理服务来提升公司的品牌形象和竞争力，物业管理费占营业收入的比例很低；随着公司开发项目的增多，公司物业管理小区数量、规模增大，物业管理费会逐步增加。

公司全资子公司荣盛设计主要为公司房地产项目提供设计服务，其为公司房地产项目设计而取得的设计收入在公司合并报表时予以抵消；公司全资子公司荣盛酒店主要经营廊坊江南会馆、霸州会所而取得收入。

2、毛利率分析

单位：万元、%

项目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
商品房销售收入	56,018.54	199,439.47	171,984.48	136,073.13
商品房销售成本	37,318.63	121,608.18	113,142.95	96,980.76
毛利率	33.38	39.03	34.21	28.73

最近三年公司商品房销售业务毛利率持续增长，主要是因为公司成本控制得力，销售成本提高幅度不大。2006-2008年，公司商品房销售均价环比增长 18.45% 和 10.85%，而商品房单位面积销售成本环比涨幅仅为 9.34% 和 2.73%，可见，单位成本的增长远低于销售价格的上涨，以致近三年公司商品房销售毛利率持续增长。

2009年1-3月公司商品房销售毛利率为 33.38%，较 2008 年下降 5.65 个百分点，主要原因在于：其一，2009 年一季度公司商品房销售收入主要来自毛利率相对较低的廊坊、沧州和聊城等地区项目的结算，而 2008 年收入结算主要来自毛利率相对较高的南京和蚌埠地区；其二，2009 年一季度销售收入主要来自 2008 年商品房预售收入的结算，而 2008 年销售收入主要来自 2007 年商品房预售收入的结算，由于 2007 年房地产市场行情较好，市场销售价格处于较高水平，

而 2008 年市场不景气，销售价格有所下滑，从而导致 2009 年一季度结算的房地产项目销售毛利率相对较低。

公司产品定位于中等城市的普通商品住房，售价相对较低，销售毛利率水平略低于同行业上市公司的平均水平。最近三年及一期公司在保持业务盈利能力较强的基础上，有效利用财务杠杆，实现了较高的净资产收益率，净资产收益率在行业中居于较高水平，为股东创造了更多投资回报。中等城市购房主要以自住消费为主，住房需求和销售价格受宏观政策调控影响相对较小，为保持公司的盈利能力和稳定发展提供了有力保证。

2008 年度公司与同行业可比上市公司盈利指标比较

证券代码	证券简称	净资产收益率(%)	综合毛利率(%)
000002	万科 A	13.24	39.00
600048	保利地产	17.25	40.80
000046	泛海建设	2.59	46.67
600325	华发股份	17.36	37.61
600322	天房发展	3.06	27.82
600246	万通地产	19.88	43.47
600823	世茂股份	4.33	44.39
600393	东华实业	21.58	31.18
600053	中江地产	29.16	60.38
000511	银基发展	9.61	46.23
平均		13.81	41.75
荣盛发展		19.35	38.91

数据来源：wind 资讯

(三) 现金流量状况分析

最近三年及一期公司经营活动现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	66,613.98	213,608.71	218,944.83	164,609.56
收到的其他与经营活动有关的现金	1,187.17	8,765.76	8,192.55	5,274.87
购买商品、接受劳务支付的现金	50,950.65	199,647.47	287,188.40	171,048.78
支付的其他与经营活动有关的现金	6,215.04	14,530.55	8,668.33	6,496.64
经营活动产生的现金流量净额	-5,051.32	-22,079.37	-101,279.05	-25,785.92

公司 2006 年度、2007 年度、2008 年度、2009 年 1-3 月份销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入的比率分别 120.47%、125.52%、105.29%、117.12%，均高于 1，表明公司营业收入销售现金实现率较高，公司商品房市场销售状况良好。公司资金运转正常，发展态势良好，可以满足正常生产经营的资金需求，不存在影响公司持续经营的现象。

公司 2006 年、2007 年、2008 年经营活动产生的现金流量净额分别为 -25,785.92 万元、-101,279.05 万元、-22,079.37 万元。公司最近三年经营活动产生的现金流量净额为负值的主要原因是公司正处于快速扩张的发展阶段，最近三年用于购置土地储备支付的现金较多所致。扣除支付土地款因素，最近三年经营活动现金流量净额分别为 64,489.08 万元、78,050.74 万元、62,278.56 万元。2008 年 4 月之后公司未购置新的地块，全年公司用于购置土地的现金支出相对减少，从而导致 2008 年经营活动产生的现金流量净额较 2007 年增加了 79,199.68 万元。

2009 年一季度，公司经营活动产生的现金流量净额为-5,051.32 万元，较上年同期的-42,446.29 万元大幅增加，一方面是因为公司一季度未购置新的土地，用于购置土地的现金支出大幅减少；另一方面是由于公司在售项目增多和受市场回暖影响，商品房销(预)售面积同比大幅增加，一季度销(预)售回款达 65,364.33 万元，同比增长达 187%。

第四节 本次募集资金运用

经公司 2009 年度第二次临时股东大会批准，本次非公开发行计划发行数量不超过 15,000 万股，预计募集资金额不超过 12 亿元人民币，最终发行数量由公司董事会与保荐机构（主承销商）根据具体情况协商确定。

本次非公开发行募集资金在扣除发行费用后将投向以下三个项目：

项目名称	项目批准文号	预计总投资额（万元）	募集资金拟投入额（万元）
石家庄阿尔卡迪亚一期	冀发改投资核字[2007]94 号	87,849	40,000
徐州阿尔卡迪亚二期	徐发改投资[2008]251 号	98,499	54,000
蚌埠阿尔卡迪亚三期	蚌经区财[2008]1 号	47,382	26,000
合计		233,730	120,000

实际募集资金不足募集资金拟投资额的部分由公司自筹资金解决，超过部分将用于补充公司流动资金。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。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银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

1、石家庄阿尔卡迪亚一期项目

(1) 项目情况要点

项目名称：石家庄阿尔卡迪亚一期

立项批文：冀发改投资核字[2007]94 号

项目总投资：87,849 万元

项目建设期间：2007 年 12 月至 2009 年 12 月

项目经营主体：公司全资子公司河北荣盛房地产开发有限公司

地理位置：阿尔卡迪亚一期项目位于石家庄市和平路与平安大街交汇处东北角，毗邻和平路、平安大街、胜利大街、建设大街等多条城市主干道，处于石家

庄城市中心区域，地理位置优越，交通便利，生活配套齐全，周边中高档社区较多，具有较好的生活氛围。

(2) 项目基本情况

公司于2006年10月以竞拍方式取得石家庄阿尔卡迪亚整个项目地块的国有土地使用权。其中石家庄阿尔卡迪亚一期项目占地面积6.6万平方米，土地用途为住宅。项目总建筑面积28.02万平方米，其中地上建筑面积19.88万平方米，住宅建筑总面积18.35万平方米。

(3) 项目的市场前景

石家庄商品房市场消费群体以“改善生活环境，提升生活质量”的自住型城市中坚阶层为主，市场产品形式主要为中高档的小高层和高层商品住宅。近年商品房竣工和销售面积都不断上升，房地产市场供需两旺，呈良好的发展态势。

项目地块位于石家庄市二环路以内，是石家庄的中心城区，3公里辐射半径范围基本覆盖石家庄城市核心城区以及科技文化活动中心等区域，地理位置优越；项目周边购物、饮食、银行服务网点众多，大型医院、中小学等生活配套设施齐备；项目临近河北经济学院、河北医科大学等众多高校，文化氛围浓厚；周边有多条公交线路经过，交通便利。

石家庄阿尔卡迪亚项目定位准确，设计理念先进，具有良好的性价比，在区域内具有较强的竞争优势。

(4) 资格文件取得情况

资格文件	证件编号
土地使用证	桥东国用(2008)第00254号
建设用地规划许可证	石规管征字(2007)092号
建设工程规划许可证	石建管字(2007)180号、石建管字(2007)181号
建筑工程施工许可证	130101S070650101、130101S070650201 130101S070650301、130101S070650401
商品房预售许可证	2008027、2008030、2008037

(5) 投资估算及筹资方式

类别	金额	占比
土地成本（万元）	23,896.60	27.20%
前期费用（万元）	728.91	0.83%
综合规费（万元）	2,415.49	2.75%
建安成本（万元）	53,040.93	60.38%
期间费用（万元）	6,574.58	7.48%
其他（万元）	1,192.80	1.36%
项目总投资（万元）	87,849.31	100.00%

本项目拟利用募集资金 40,000 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

(6) 项目经济评价

本项目预计实现销售额 117,610.40 万元，实现税后利润 17,425.28 万元，投资净利润率为 19.84%，销售净利润率为 14.82%，项目各项经济指标良好，经济性上可行。具体指标如下表所示：

规划建筑面积（万平方米）	19.88
总销售收入（万元）	117,610.40
利润（万元）	23,233.71
净利润（万元）	17,425.28
项目投资净利润率（%）	19.84
项目销售净利润率（%）	14.82

(7) 项目的具体开发和进展情况

项目通过招标方式选择江苏苏中建设集团股份有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包特级资质）、广厦建设集团（具有房屋建筑工程施工总承包特级资质）、江苏南通二建集团有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包特级资质）和荣盛建设工程有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质）施工建设。

该项目于 2007 年 12 月开工，预计 2009 年 12 月全部竣工。截至 2009 年 3 月 31 日，该项目已完成投资 47,190 万元，主要用于土地款和建安成本支出。该项目于 2008 年 7 月开始预售，截至 2009 年 3 月 31 日，项目住宅销预售率（可售部分）为 40.14%。

2、徐州阿尔卡迪亚二期项目

（1）项目情况要点

项目名称：徐州阿尔卡迪亚二期

立项批文：徐发改投资[2008]251 号

项目总投资：98,499 万元

项目建设期间：2009 年 3 月至 2011 年 11 月

项目经营主体：公司全资子公司荣盛（徐州）房地产开发有限公司

地理位置：徐州阿尔卡迪亚项目位于徐州市泉山区，东至纺织东路，南至纺织南路，西至二环西路，北至规划建国西路。

（2）项目基本情况

公司于 2005 年 11 月竞得徐州市国土资源局以挂牌方式出让的徐州阿尔卡迪亚整个项目地块国有土地使用权，土地用途为住宅、商业和综合，分两期开发。

本期开发地块为二期项目，规划用地面积为 7.52 万平米计划开发计入容积率建筑总面积为 21.06 万平米，其中毛坯住宅面积为 14.61 万平米，精装修房为 4.93 万平米，商业面积为 1.51 万平米。

（3）项目的市场前景

徐州市位于华北平原的东南部，地处江苏、山东、河南和安徽的四省交界处，交通发达，素有“五省通衢”之称，经济实力雄厚，是享有地方立法权的“较大的市”。根据徐州“十一五”发展规划，“十一五”期间商品房规划建筑面积 1,268 万平方米，年均新增住房需求 254 万平方米，高于目前的市场供给水平，房地产发展

潜力较大。

就徐州房地产市场分析，本项目具有以下优势：

① 区域优势。阿尔卡迪亚项目区域优势明显。项目处于徐州二环路以东，北接建国道，南临湖滨路，东侧为纺织路，南距徐州名胜景区云龙湖仅 600 米，交通便利，周边自然环境较好。附近有商业、教育、银行、医院等机构，生活配套设施齐全，居住氛围浓厚。

② 规模优势。徐州阿尔卡迪亚整个项目占地规模 200 多亩，是徐州市区较大规模建设用地，具有明显的规模优势。

③ 品牌优势。阿尔卡迪亚一期项目已开发销售，一期项目的成功开发为公司在徐州树立了良好的品牌。

④ 定位优势。该二期项目以中档住宅为主，主要面对中等收入阶层，设计理念先进，具有优越的性价比。

(4) 资格文件取得情况

资格文件	证件编号	
土地使用证	徐土国用（2009）第 03470 号	
建设用地规划许可证	20060083	
建设工程规划许可证	20080225	20090031
建筑工程施工许可证	20090089	20090090
	20090091	20090092
	20090093	20090094
	20090095	20090096
	20090097	20090098
商品房预售许可证	徐（房）售许字（2009）第 21 号	

(5) 投资估算及筹资方式

类别	金额	占比
土地成本（万元）	23,223.17	23.58%
前期费用（万元）	1,423.21	1.44%
综合规费（万元）	4,327.73	4.39%

建安成本（万元）	62,079.55	63.033%
期间费用（万元）	6,181.83	6.28%
其他（万元）	1,263.36	1.28%
项目总投资（万元）	98,498.85	100.00%

本项目拟利用募集资金 54,000 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

（6）项目经济评价

本项目预计实现销售额 130,776.75 万元，实现税后利润 18,764.84 万元，投资净利润率为 19.05%，销售净利润率为 14.35%，项目各项经济指标良好，经济性上可行。具体指标如下表所示：

总建筑面积（万平方米）	21.06
总销售收入（万元）	130,776.75
利润（万元）	25,019.79
净利润（万元）	18,764.84
项目投资净利润率（%）	19.05
项目销售净利润率（%）	14.35

（7）项目的具体开发和进展情况

该项目由公司的全资子公司荣盛（徐州）房地产开发有限公司负责开发经营，计划于 2009 年 3 月开工，预计 2011 年 11 月全部竣工。截至 2009 年 3 月 31 日，该项目已累计投入 26,450.93 万元，主要用于土地款和建安成本支出。

3、蚌埠阿尔卡迪亚三期项目

（1）项目情况要点

项目名称：蚌埠阿尔卡迪亚三期

立项批文：蚌经区财[2008]1 号

项目总投资：47,381.78 万元

项目建设期间：2008年4月至2009年12月

项目经营主体：公司蚌埠分公司

地理位置：蚌埠阿尔卡迪亚项目三期位于蚌埠市新城综合开发区，东至延安路，南至红旗五路，西至广场四路，北至兴业街。

（2）项目基本情况

2003年8月在国土资源部门审批的基础上，蚌埠市以公开挂牌的方式出让位于中心商务区（CBD）东南方向A2、A4、A5地块，荣盛房地产发展股份有限公司通过公开竞标的方式取得该地块的经营权，经策划后命名为“阿尔卡迪亚”住宅小区。其中，A5地块为本期项目用地。

本期项目占地面积为10.00万平米，土地用途为住宅。项目总建筑面积23.80万平方米，地上建筑总面积为19.08万平米。其中，住宅面积为16.80万平米，商业面积为2.12万平米。

（3）项目的市场前景

蚌埠市地处淮河流域，位于安徽省北部，属于温带，位于南端半湿润季风气候区，四季分明，气候温和。蚌埠因古代盛产河蚌而得名，有“珍珠城”的美誉。截至2007年底，蚌埠市有总人口355.27万人，其中市辖区人口92.11万人，市区人均住房建筑面积23.3平方米，距全国城镇人均住房建筑面积27平方米有一定的距离，随着经济的发展，蚌埠的房地产市场需求有较大的提升空间。

该项目所在的蚌山区是蚌埠市的核心区域，是蚌埠的政治、文化、金融和商贸中心，区域内在售项目占地面积占全市在售项目占地面积的35%。蚌山区是蚌埠前一轮城市扩张的重点发展区域，住宅项目开发密度大。目前，随着该区域开发建设基本完成，区域内各住宅项目基本销售完毕，9个在售楼盘的上市量为59.2万平方米，市场销售率达到69.5%。

总的来看，该项目所在的区域市场发展平稳。公司在蚌埠开发的阿尔卡迪亚项目曾作为2007年安徽省建筑节能试点示范工程计划项目，获得“安徽绿色健

康型理想住宅¹”、“安徽明星楼盘²”等荣誉。这将对该期项目的销售产生积极的影响。

(4) 资格文件取得情况

资格文件	证件编号	
土地使用证	蚌国用（出让）第 07087 号	
建设用地规划许可证	2004-01	
建设工程规划许可证	建字第 340300200800002 号	
	建字第 340323200800012 号	
	建字第 340323200800013 号	
	建字第 340300200800157 号	
	建字第 340300200800029 号	
	建字第 340300200800134 号	
建筑工程施工许可证	030008090038	030008060032
	030008060030	030008060033
	030008090039	030008060034
	030008120033	030009030005
	030008100009	030009030010
	030008120031	030009030011
	030008060031	030009030012
	030008120032	030009040028
	030009020003	030009040029
	030008120001	030009040030
	030009020012	
商品房预售许可证	(商品)房预售证第 583 号 (2008)	
	(商品)房预售证第 586 号 (2008)	
	(商品)房预售证第 609 号 (2009)	
	(商品)房预售证第 615 号 (2009)	
	(商品)房预售证第 649 号 (2009)	
	(商品)房预售证第 650 号 (2009)	
	(商品)房预售证第 655 号 (2009)	
	(商品)房预售证第 674 号 (2009)	
	(商品)房预售证第 675 号 (2009)	

¹安徽房地产及住宅调查研究中心、安徽市场工程建设质量调查中心、安徽经济报社于 2007 年评选。

²安徽房地产及住宅调查研究中心、安徽经济报社于 2007 年评选。

(5) 投资估算及筹资方式

类别	金额	占比
土地成本（万元）	11,399.60	24.06%
前期费用（万元）	742.56	1.57%
综合规费（万元）	491.38	1.04%
建安成本（万元）	32,353.05	68.28%
期间费用（万元）	2,016.63	4.26%
其他	378.57	0.80%
项目总投资（万元）	47,381.78	100.00%

本项目拟利用募集资金 26,000 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

(6) 项目经济评价

本项目预计实现总销售收入 73,979.51 万元，实现税后利润 15,539.14 万元，投资净利润率为 32.80%，销售净利润率为 21.00%，项目各项经济指标良好，经济性上可行。具体指标如下表所示：

规划建筑面积（万平方米）	19.08
总销售收入（万元）	73,979.51
利润（万元）	20,718.86
净利润（万元）	15,539.14
项目投资净利润率（%）	32.80
项目销售净利润率（%）	21.00

(7) 项目的具体开发和进展情况

本项目由公司的蚌埠分公司负责开发。本项目于 2008 年 4 月开工，预计 2009 年 12 月全部竣工。截至 2009 年 3 月 31 日，该项目已完成投资 20,247 万元，主要用于土地款和建安成本支出。该项目于 2008 年 11 月开始预售，截至 2009 年 3 月 31 日，项目住宅销预售率（可售部分）为 82.73%。

第五节 保荐机构关于本次发行过程和发行对象合规性的

结论意见

本次发行保荐机构国信证券股份有限公司认为：本次非公开发行的发行价格、发行数量、发行对象及其获配数量和募集资金数量符合发行人股东大会决议和《上市公司证券发行管理办法》等相关法律、法规的规定；对认购对象的选择和询价、定价以及股票配售过程符合公平、公正原则，符合发行人及其全体股东的利益，符合《上市公司证券发行管理办法》等有关法律、法规的规定。

第六节 律师关于本次发行过程和发行对象合规性的结论 意见

发行人本次非公开发行已经获得必要批准；本次非公开发行涉及的发行人、保荐机构及承销商均具备相应的主体资格；为本次非公开发行所制作和签署的《保荐协议》、《承销协议》及《认购邀请书》、《申购报价单》等文件合法有效；发行人本次非公开发行的过程公平、公正，符合中国法律的规定；发行人本次非公开发行所确定的发行对象、发行价格、发行股份数额、各发行对象所获配售股份等发行结果公平、公正，符合发行人关于本次非公开发行的股东大会决议和中国法律的规定。

第七节 新增股份的数量及上市时间

本次发行新增 9,600 万股股份已于 2009 年 9 月 2 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕登记托管手续。

本次发行新增股份的性质为有限售条件流通股,上市日为 2009 年 9 月 7 日。根据深圳证券交易所相关业务规则,公司股票价格在 2009 年 9 月 7 日不除权,股票交易不设涨跌幅限制。

荣盛控股认购的本次非公开发行股票 100 万股自 2009 年 9 月 7 日起锁定期为 36 个月;其他投资者认购的本次非公开发行股票 9,500 万股自 2009 年 9 月 7 日起锁定期为 12 个月。

第八节 备查文件

一、备查文件

- 1、保荐机构出具的发行保荐书和尽职调查报告；
- 2、发行人律师出具的法律意见书和律师工作报告。

二、查阅地点及时间

1、荣盛房地产发展股份有限公司

地址：廊坊市新开路 239 号荣盛地产大厦

电话：(0316)5909688

传真：(0316)5908567

2、国信证券股份有限公司

地址：北京市西城区金融街二十七号投资广场 A 座 20 层

电话：(010)66215566

传真：(010)66211974

3、查阅时间

股票交易日：上午 9:00—11:30，下午 13:00—17:00。

特此公告！

荣盛房地产发展股份有限公司

二〇〇九年九月四日