

北京金诚同达律师事务所

关于

荣盛房地产发展股份有限公司

2022 年度向特定对象发行 A 股股票的

补充法律意见书

金证法意[2023]字 0418 第 0267 号

**JT&N** 金诚同达律师事务所  
JINCHENG TONGDA & NEAL LAW FIRM

中国北京市建国门外大街1号国贸大厦A座十层 100004

电话：010-5706 8585

传真：010-8515 0267

**北京金诚同达律师事务所**  
**关于荣盛房地产发展股份有限公司**  
**2022 年度向特定对象发行 A 股股票的**  
**补充法律意见书**

金证法意[2023]字 0418 第 0267 号

**致：荣盛房地产发展股份有限公司**

本所接受发行人的委托，作为本次发行的特聘专项法律顾问，根据与发行人签订的《聘用律师合同》，为发行人提供法律服务。

为本次发行之目的，本所律师出具了《北京金诚同达律师事务所关于荣盛房地产发展股份有限公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票的律师工作报告》（以下简称“《律师工作报告》”）、《北京金诚同达律师事务所关于荣盛房地产发展股份有限公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）、《北京金诚同达律师事务所关于荣盛房地产发展股份有限公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票之房地产业务专项核查的法律意见书》（以下简称“《房地产专项核查意见》”）。

深交所于 2023 年 3 月 23 日作出《关于荣盛房地产发展股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核问询函》（审核函[2023]120035 号）（以下简称“《审核问询函》”），本所律师就《审核问询函》相关内容作了进一步核查验证，并出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书依据《公司法》《证券法》等有关法律、法规及中国证监会、深交所的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具。

本补充法律意见书中所使用的术语、名称、简称，除特别说明外，与《律师工作报告》《法律意见书》《房地产专项核查意见》中的定义一致。本所律师在前述法律文件中所作的各项声明，适用于本补充法律意见书。本补充法律意见书构成对前述法律文件的必要补充。除本补充法律意见书的内容之外，本所

律师对本次发行的其他法律问题的意见和结论仍适用前述法律文件中的相关表述。

本补充法律意见书仅供本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本补充法律意见书作为本次发行所必备的法律文件随其他材料一起上报，并依法对本补充法律意见书承担责任。

本所律师对本次发行的下列事项发表如下补充法律意见：

## 正文

### 一、《审核问询函》问题 1

请发行人补充说明：（1）剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标是否处于合理区间；（2）报告期内是否存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况，如是，是否已妥善解决或已有明确可行的解决方案；（3）最近一期末银行授信及债券信用评级情况，还本付息情况，截至目前是否存在大额债务违约、逾期等情形，如是，请说明对于违约债务是否与债权人达成债务展期协议或债务重组方案；（4）内部控制是否健全有效，是否建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度并有效执行；（5）报告期内是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况；控股股东、实际控制人最近三年是否存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为；（6）结合控股股东和实际控制人股权质押及司法冻结的原因及合理性，质押资金具体用途、约定质权实现情形、其财务状况和偿债能力、涉诉情况、股价变动情况等，说明是否存在较大的平仓风险，是否可能导致控股股东、实际控制人发生变更，以及控股股东、实际控制人维持控制权稳定性的相关措施；（7）是否存在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付、实际控制人声誉等方面重大不良舆情。

请发行人律师核查（2）（3）（4）（5）（6）并发表明确意见。

回复：

（一）报告期内是否存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况，如是，是否已妥善解决或已有明确可行的解决方案。

#### 1. 报告期内发行人交付困难的房地产项目

根据公司提供的资料并经本所律师核查，报告期内，发行人存在逾期交付

房地产项目的情形。截至 2022 年 9 月 30 日，发行人共有 37 个房地产项目（合计 50 个建设批次）存在应当交付但尚未交付的情况；截至 2022 年 12 月 31 日，已有 17 个建设批次已交付，尚有 33 个建设批次尚未交付，具体如下：

(1) 截至 2022 年 12 月 31 日，有 17 个建设批次已交付

序号	项目名称	建设批次	项目公司	位置	原定交付时间
1	张家界·花语书苑	一期一批	张家界荣盛房地产开发有限公司	湖南张家界	2022 年 6 月
2	荣盛城观云郡	一期一批 3 <sup>注</sup>	重庆荣乾房地产开发有限公司	重庆	2021 年 12 月
3		二期二批 2			2021 年 12 月
4	御湖天境	一期	宁波荣颢置业有限公司	浙江宁波	2022 年 6 月
5	锦绣观邸	二期一批 (77-5)	陕西华宇盈丰置业有限公司	陕西咸阳	2022 年 6 月
6		二期二批 (77-6)			2022 年 6 月
7	信阳·荣盛华府	一期	信阳荣阳房地产开发有限公司	河南信阳	2021 年 12 月
8	花语江南	一期一批	山东颐卓置业有限公司	山东淄博	2022 年 9 月
9	临沂塞纳荣府	四期一批	山东荣盛富翔地产开发有限公司	山东临沂	2022 年 6 月
10	临沂沂河郡府	四期	山东荣盛富翔地产开发有限公司	山东临沂	2021 年 12 月
11	四季花语	一期三批	沧州德发房地产开发有限公司	河北沧州	2022 年 9 月
12	霸州清芦屿	霸州清芦屿	霸州市荣成房地产开发有限公司	河北廊坊	2022 年 9 月
13	天津·锦绣学府	二期	天津荣臻房地产开发有限公司	天津	2022 年 6 月
14	和悦名邸	一期二批	沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司	辽宁沈阳	2022 年 7 月
15	荣盛城	三期三批 2	沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司	辽宁沈阳	2022 年 8 月
16	坤湖郦舍	三期二批	沈阳荣盛房地产开发有限公司	辽宁沈阳	2022 年 7 月
17		三期三批			2022 年 7 月

注：此处数字为该项目在该建设批次下再次划分的分段建设序号，下同。

## (2) 截至 2022 年 12 月 31 日, 尚有 33 个建设批次尚未交付

序号	项目名称	建设批次	项目公司	位置	原定交付时间
1	锦绣南山	一期四批 3	重庆荣盛鑫煜房地产开发有限公司	重庆	2021 年 12 月
2		一期五批			2021 年 9 月
3	荣盛城观云郡	一期三批 2	重庆荣乾房地产开发有限公司	重庆	2022 年 8 月
4		三期一批 1			2021 年 12 月
5	绍兴荣盛华府	一期	绍兴宸越置业有限公司	浙江绍兴	2022 年 7 月
6	荣盛城	S3 商业一批	荣盛(徐州)房地产开发有限公司	江苏徐州	2022 年 9 月
7	濮阳荣盛华府	二期二批 2	濮阳荣佑房地产开发有限公司	河南濮阳	2021 年 6 月
8		三期一批			2021 年 9 月
9	漯河锦绣江南	一期二批 1	漯河市盛旭房地产开发有限公司	河南漯河	2022 年 5 月
10		一期二批 2			2022 年 6 月
11	鲁东锦绣外滩	二期四批	青岛东方蓝海置业有限公司	山东青岛	2022 年 4 月
12	鲁东锦绣外滩	三期一批	青岛东方白灵房地产开发有限公司	山东青岛	2022 年 6 月
13		三期二批			2022 年 6 月
14	临沂荣盛华府	四期	临沂荣盛房地产开发有限公司	山东临沂	2022 年 6 月
15	临沂塞纳荣府	四期二批	山东荣盛富翔地产开发有限公司	山东临沂	2022 年 7 月
16	荣盛城	一期四批(回迁)	河北欣绿房地产开发有限公司	河北石家庄	2021 年 12 月
17	荣盛华府	五期三批(裙商)	河北荣商房地产开发有限公司	河北石家庄	2021 年 12 月
18	平山中山华府	一期二批	河北荣宏房地产开发有限公司	河北石家庄	2022 年 9 月
19	正定宝郡府	一期一批	石家庄荣真房地产开发有限公司	河北石家庄	2022 年 6 月
20	花语城	八期	荣盛房地产发展股份有限公司廊坊开发区分公司	河北廊坊	2022 年 6 月
21	桃李观邸	一期(回迁)	荣盛房地产发展股份有限公司廊坊分公司	河北廊坊	2022 年 3 月

序号	项目名称	建设批次	项目公司	位置	原定交付时间
22	龙河花语	一期（回迁）	廊坊市恒创房地产开发有限公司	河北廊坊	2022年7月
23	霸州温泉城	五期二批 1	荣盛房地产发展股份有限公司霸州分公司	河北廊坊	2022年5月
24		五期二批 2			2022年5月
25	霸州枫林苑	一期 2	霸州市荣海房地产开发有限责任公司	河北廊坊	2022年9月
26		二期			2022年9月
27	香河花语城	一期三批 1	荣盛（香河）房地产开发有限公司	河北廊坊	2021年12月
28	三河·水岸花语	三河 水岸花语	三河市燕园房地产开发有限公司	河北廊坊	2022年6月
29	京北冰雪花园	三期二批 1	张家口荣峰房地产开发有限公司	河北张家口	2022年7月
30	宣化盛景豪庭	一期二批 1	张家口荣光房地产开发有限公司	河北张家口	2022年9月
31	西定府邸	一期	唐山市盛玉房地产开发有限公司	河北唐山	2022年6月
32	君兰苑 A 区	四期	唐山荣盛房地产开发有限公司	河北唐山	2022年9月
33	锦绣天城	四期	唐山荣盛房地产开发有限公司	河北唐山	2022年9月

## 2. 因交付困难引起的纠纷争议

根据公司提供的资料并经本所律师核查，截至 2022 年 12 月 31 日，上述情况中的 5 个项目存在因交付困难引起的且尚未解决的商品房买卖纠纷或争议，具体如下：

### （1）荣盛城观云郡项目

荣盛城观云郡项目位于重庆，项目公司为重庆荣乾房地产开发有限公司。该项目原定于 2021 年 12 月及 2022 年 8 月交付，部分逾期交付，部分尚在建设中。截至 2022 年 12 月 31 日，有 1 户业主因逾期交房对重庆荣乾房地产开发有限公司提起诉讼，要求项目公司解除商品房买卖合同及借款抵押合同，退还首付房款及利息并支付违约金等相关费用，涉案金额为 136.55 万元。

### （2）御湖天境项目

御湖天境项目位于浙江宁波，项目公司为宁波荣颢置业有限公司。该项目原定于 2022 年 6 月交付，逾期至 2022 年 12 月交付。截至 2022 年 12 月 31 日，有 25 户业主因逾期交房提起诉讼，要求项目公司支付逾期交房违约金，涉案金额为 20.40 万元。

### （3）信阳·荣盛华府项目

信阳·荣盛华府项目位于河南信阳，项目公司为信阳荣阳房地产开发有限公司。该项目原定于 2021 年 12 月交付，目前已有部分完成交付。截至 2022 年 12 月 31 日，有 1 户业主因逾期交房提起诉讼，要求项目公司解除商品房买卖合同，退还房款及利息并支付违约金，涉案金额为 132.28 万元。

### （4）荣盛华府项目

荣盛华府项目位于河北石家庄，项目公司为河北荣商房地产开发有限公司。该项目原定于 2021 年 12 月交付，目前仍在建设中。截至 2022 年 12 月 31 日，有 6 户业主因逾期交房提起诉讼，要求项目公司解除商品房买卖合同，退还房款及利息并支付违约金等相关费用，涉案金额为 385.38 万元。

### （5）天津·锦绣学府项目

天津·锦绣学府项目位于天津，项目公司为天津荣臻房地产开发有限公司。该项目原定于 2022 年 6 月交付，逾期至 2022 年 12 月交付。截至 2022 年 12 月 31 日，有 5 户业主因逾期交房提起诉讼，要求项目公司支付逾期利息、违约金等，涉案金额为 6.84 万元。

经核查，前述诉讼案件的涉案总金额合计为 681.45 万元，金额较小，且均未对发行人的正常经营造成重大不利影响。本所律师认为，报告期内，发行人存在因交付困难引起的诉讼案件，但不存在因交付困难而引起的严重影响公司经营的重大纠纷或争议。

## 3. 纠纷解决方案

根据公司提供的资料，公司针对因交付困难引起的纠纷或争议，已制定如下解决方案：

（1）与业主积极沟通，说明延期交付的原因，明确延期交付的时间，全力协调公司内部资源及外部资源，尽力保障项目交付；

（2）对于因不可抗力等因素导致的逾期交付，在不可抗力因素发生时，尽

快主动与业主联系，确保与业主顺畅沟通项目进度，并保存不可抗力相关证据；

(3) 若业主已提起诉讼，积极应诉，并在诉讼过程中与业主保持沟通，争取协商解决纠纷；

(4) 控股股东和实际控制人均已作出承诺：“本人/本公司将尽最大可能帮助荣盛发展协调资源，积极推进存在交付困难项目的建设进度，尽快完成交付。”

综上，报告期内，发行人存在交付困难的项目，亦存在因交付困难引起的纠纷或争议，但不存在因交付困难而引起的严重影响公司经营的重大纠纷或争议；为避免可能产生的重大纠纷或争议，发行人已制定了相应的解决方案，该等方案合法、有效。

**(二) 最近一期末银行授信及债券信用评级情况，还本付息情况，截至目前是否存在大额债务违约、逾期等情形，如是，请说明对于违约债务是否与债权人达成债务展期协议或债务重组方案。**

### 1. 银行授信及还本付息情况

#### (1) 银行授信额度

根据公司提供的资料，截至 2022 年 9 月 30 日，公司获得 44 家银行授信，授信总金额为 9,128,850.00 万元，其中已使用的授信金额为 2,378,703.03 万元，未使用的授信额度为 6,750,146.97 万元，具体如下：

单位：万元

序号	授信机构	授信额度 (A)	已使用金额 (B)	未使用金额 (C=A-B)
1	民生银行	1,755,000.00	487,315.78	1,267,684.22
2	农业发展银行	900,000.00	181,649.00	718,351.00
3	渤海银行	700,000.00	377,019.00	322,981.00
4	建设银行	600,000.00	182,929.00	417,071.00
5	光大银行	600,000.00	12,725.50	587,274.50
6	兴业银行	500,000.00	45,000.00	455,000.00
7	中信银行	500,000.00	14,223.20	485,776.80

序号	授信机构	授信额度 (A)	已使用金额 (B)	未使用金额 (C=A-B)
8	中国银行	412,000.00	57,957.56	354,042.44
9	盛京银行	410,000.00	23,631.99	386,368.01
10	广发银行	400,000.00	86,400.00	313,600.00
11	其他 34 家银行	2,351,850.00	909,852.00	1,441,998.00
合计		<b>9,128,850.00</b>	<b>2,378,703.03</b>	<b>6,750,146.97</b>

## (2) 债券信用评级情况

根据公司提供的资料，截至 2022 年 9 月 30 日，公司存续债券基本情况如下：

序号	债券简称	起息日	到期日	债券余额	利率	交易场所	评级	评级展望
1	20 荣盛地产 MTN001	2020-07-23	2023-07-23	100,000.00 万元	7.22%	银行间交易市场	AAA	负面
2	20 荣盛地产 MTN002	2020-08-06	2023-08-06	112,000.00 万元	7.18%	银行间交易市场	AAA	负面
3	20 荣盛地产 MTN003	2020-12-10	2023-12-10	138,000.00 万元	7.20%	银行间交易市场	AAA	负面
4	20 荣盛地产 PPN001	2020-11-18	2023-11-18	50,000.00 万元	7.50%	银行间交易市场	-	-
5	荣盛发展 9.5%N20230316	2022-03-17	2023-03-16	20,071.50 万美元	9.50%	新加坡证券交易所	-	-
6	荣盛发展 9.5%N20240917	2022-03-17	2024-09-17	54,000.00 万美元	9.50%	新加坡证券交易所	-	-

注：1. “到期日”是指债券发行时的到期日。

2. 20 荣盛地产 MTN001、20 荣盛地产 MTN002、20 荣盛地产 MTN003 的评级来自于大公国际资信评估有限公司 2022 年 7 月 29 日出具的《荣盛房地产发展股份有限公司主体与相关债项 2022 年度跟踪评级报告》(DGZX-R[2022]00971)。

## (3) 还本付息情况

根据公司提供的资料，截至 2022 年 9 月 30 日，公司银行贷款的还本付息情况如下：

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

## 2. 截至目前大额债务违约、逾期等情形及债务展期协议或债务重组方案

(1) 公司中期票据未能如期偿付事项（20 荣盛地产 MTN001、20 荣盛地产 MTN002）

荣盛发展分别于 2018 年 1 月 30 日、2018 年 3 月 5 日召开公司第五届董事会第六十二次会议及 2018 年度第一次临时股东大会，审议通过了《关于拟注册发行中期票据的议案》等相关议案。

2020 年 7 月 8 日，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2020]MTN739 号），接受公司中期票据注册。公司本次中期票据注册金额为 35 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效。

### ①2020 年度第一期中期票据（20 荣盛地产 MTN001）

2020 年 7 月 22 日，公司发行了 2020 年度第一期中期票据，具体如下：

债券简称	20 荣盛地产 MTN001
发行金额	10 亿元
起息日	2020 年 7 月 23 日
发行期限	2+1 年
兑付日	2023 年 7 月 23 日
发行利率	7.22%

荣盛发展 2020 年度第一期中期票据应于 2023 年 1 月 23 日兑付本金 5,000 万元及对应利息。因宏观经济环境、行业环境及融资环境叠加影响，公司流动性紧张，未能按期足额兑付上述本息。

2023 年 2 月 16 日，公司召开 2020 年度第一期中期票据 2023 年第三次债券持有人会议，审议通过了关于本息偿付、增信保障措施等议案。

债券持有人会议审议通过的调整后本金偿付安排如下：

序号	兑付日	当期兑付的本金（万元）
第 1 期	2023 年 2 月 23 日	1,000
第 2 期	2024 年 7 月 23 日	5,000
第 3 期	2024 年 10 月 23 日	5,000
第 4 期	2025 年 1 月 23 日	10,000
第 5 期	2025 年 2 月 23 日	10,000

序号	兑付日	当期兑付的本金（万元）
第 6 期	2025 年 3 月 23 日	10,000
第 7 期	2025 年 4 月 23 日	53,000

债券持有人会议审议通过的调整后利息偿付安排如下：

序号	兑付日	当期兑付的利息（万元）
第 1 期	2023 年 2 月 23 日	36.40
第 2 期	2023 年 11 月 23 日	671.46
第 3 期	2023 年 12 月 23 日	671.46
第 4 期	2024 年 1 月 23 日	671.46
第 5 期	2024 年 3 月 23 日	1,342.92
第 6 期	2024 年 4 月 23 日	671.46
第 7 期	2024 年 5 月 23 日	671.46
第 8 期	2024 年 6 月 23 日	671.46
第 9 期	2024 年 7 月 23 日	1,674.25
第 10 期	2024 年 10 月 23 日	422.32
第 11 期	2025 年 1 月 23 日	1,026.62
第 12 期	2025 年 2 月 23 日	1,087.95
第 13 期	2025 年 3 月 23 日	1,143.33
第 14 期	2025 年 4 月 23 日	6,384.66

经债券持有人会议审议通过，上述兑付日调整不触发《荣盛房地产发展股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书》关于违约责任约定中的下述约定：“拖欠付款：拖欠中期票据本金或任何到期应付利息”，不构成发行人对本期中期票据的违约。

2023 年 2 月 23 日，公司已经按照调整后的本息支付安排如期偿付了第 1 期本金 1,000 万元和第 1 期利息 36.40 万元。

②2020 年度第二期中期票据（20 荣盛地产 MTN002）

2020 年 8 月 5 日，公司发行了 2020 年度第二期中期票据，具体如下：

债券简称	20 荣盛地产 MTN002
发行金额	11.2 亿元
起息日	2020 年 8 月 6 日

发行期限	2+1 年
兑付日	2023 年 8 月 6 日
发行利率	7.18%

荣盛发展 2020 年度第二期中期票据应于 2023 年 2 月 6 日兑付本金 5,600 万元及对应利息。因宏观经济环境、行业环境及融资环境叠加影响，公司流动性紧张，未能按期足额兑付上述本息。

2023 年 2 月 6 日，公司召开 2020 年度第二期中期票据 2023 年第三次债券持有人会议，审议通过了关于本息偿付、增信保障措施等议案。

债券持有人会议审议通过的调整后本金偿付安排如下：

序号	兑付日	当期兑付的本金（万元）
第 1 期	2023 年 2 月 16 日	1,120
第 2 期	2024 年 8 月 6 日	5,600
第 3 期	2024 年 11 月 6 日	5,600
第 4 期	2025 年 2 月 6 日	11,200
第 5 期	2025 年 3 月 6 日	11,200
第 6 期	2025 年 4 月 6 日	11,200
第 7 期	2025 年 5 月 6 日	59,360

债券持有人会议审议通过的调整后利息偿付安排如下：

序号	兑付日	当期兑付的利息（万元）
第 1 期	2023 年 2 月 16 日	35.91
第 2 期	2024 年 8 月 6 日	771.11
第 3 期	2024 年 11 月 6 日	872.46
第 4 期	2025 年 2 月 6 日	1,947.61
第 5 期	2025 年 3 月 6 日	2,009.30
第 6 期	2025 年 4 月 6 日	2,077.60
第 7 期	2025 年 5 月 6 日	11,361.57

经债券持有人会议审议通过，上述兑付日调整不触发《荣盛房地产发展股份有限公司 2020 年度第二期中期票据募集说明书》关于违约责任约定中的下述约定：“拖欠付款：拖欠中期票据本金或任何到期应付利息”，不构成发行人对本期中期票据的违约。

2023年2月16日，公司已经按照调整后的本息支付安排如期偿付了第1期本金1,120万元和第1期利息35.91万元。

2023年2月10日，公司做出自愿性公告，拟在2020年度第二期中期票据2023年第三次持有人会议议案的基础上，拟按照募集说明书约定及相关法律法规和监管规则履行相关程序后，将本息兑付方案进行优化（最终兑付方案以相关规则和程序确认后为准，尚需债券持有人会议审议通过）。其中，本金偿付安排不变，拟调整后的利息兑付安排具体情况如下：

序号	兑付日	当期兑付的利息（万元）
第1期	2023年2月16日	35.91
第2期	2023年12月6日	747.87
第3期	2024年1月6日	747.87
第4期	2024年3月6日	1,495.74
第5期	2024年4月6日	747.87
第6期	2024年5月6日	747.87
第7期	2024年6月6日	747.87
第8期	2024年7月6日	747.87
第9期	2024年8月6日	1,864.77
第10期	2024年11月6日	470.38
第11期	2025年2月6日	1,143.45
第12期	2025年3月6日	1,205.14
第13期	2025年4月6日	1,273.44
第14期	2025年5月6日	7,099.52

（2）公司美元债未能如期偿付事项（荣盛发展9.5%N20230316、荣盛发展9.5%N20240917）

#### ①债券发行情况

经荣盛发展第六届董事会第五次会议、2018年度第五次临时股东大会、第六届董事会第十六次会议、2019年度第三次临时股东大会审议，通过了《关于拟发行境外公司债券并对其相关事宜进行授权及担保的议案》《关于拟发行境外公司债券及相关事宜授权的议案》，同意公司或境外下属公司在中国境外发行美

元债或等额离岸人民币或其他外币，并由公司为其履行全部债务本金及利息的偿还义务提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保。公司通过境外间接全资子公司 RongXingDa Development (BVI) Limited（以下简称“BVI 公司”）在境外发行债券荣盛发展 8%N20220424（债券代码：XS1979285571）、荣盛发展 8.95%N20220118（债券代码：XS2280638607），债券已在新加坡交易所挂牌上市。

2021 年 12 月 16 日，BVI 公司对上述两笔美元债提出交换要约，2022 年 3 月上述两笔美元债的展期交割工作完成，新发行的两笔美元债券荣盛发展 9.5%N20230316（债券代码：XS2420457348）、荣盛发展 9.5%N20240917（债券代码：XS2420457421）于新加坡交易所重新上市。

### ②逾期未能偿付情况

因宏观经济环境、行业环境及融资环境叠加影响，公司流动性紧张，已暂停对上述票据的支付。

目前公司正在进行上述美元债券展期或重组的协商沟通工作，在合理保障债权人合法利益的基础上寻求对于公司有利的中长期解决方案，但相关展期或重组工作的最终结果和完成时间存在一定的不确定性。

③公司美元债券逾期事项不会导致中期票据（MTN）及非公开定向债务融资工具（PPN）交叉违约

2022 年 10 月 14 日，公司召开了 2020 年度第二期中期票据 2022 年第三次持有人会议、2020 年度第三期中期票据 2022 年第一次持有人会议、2020 年度第一期中期票据 2022 年第三次持有人会议以及 2020 年度第一期定向债务融资工具 2022 年第一次持有人会议，通过了关于豁免“20 荣盛地产 MTN001”、“20 荣盛地产 MTN002”、“20 荣盛地产 MTN003”和“20 荣盛地产 PPN001”交叉保护条款相关义务的议案。因此，上述公司美元债的违约事件不会导致“20 荣盛地产 MTN001”、“20 荣盛地产 MTN002”、“20 荣盛地产 MTN003”和“20 荣盛地产 PPN001”出现交叉违约。

### （3）商业票据未能如期兑付事项

根据公司所作说明，受房地产政策调控、宏观环境的影响，公司因流动资金紧张出现部分逾期商票未兑付的情形。截至 2022 年 12 月 31 日，逾期未兑付

的余额为 37.36 亿元。

目前公司正在就该部分逾期商票进行展期或其他偿付方式的协商沟通工作，但相关展期或其他偿付方式协商的最终结果和完成时间存在一定的不确定性。

综上，截至 2022 年 9 月 30 日，公司取得的银行授信总金额为 9,128,850.00 万元，其中已使用的授信金额为 2,378,703.03 万元，未使用的授信额度为 6,750,146.97 万元，贷款偿还率及利息偿付率均为 100%；根据现行有效的评级报告，公司“20 荣盛地产 MTN001”、“20 荣盛地产 MTN002”、“20 荣盛地产 MTN003”的信用等级为 AAA，评级展望为负面；“20 荣盛地产 PPN001”、“荣盛发展 9.5%N20230316”和“荣盛发展 9.5%N20240917”未有评级；“20 荣盛地产 MTN001”和“20 荣盛地产 MTN002”存在逾期未能支付情况，已于 2023 年 2 月与债权人达成债务展期协议；美元债“荣盛发展 9.5%N20230316”和“荣盛发展 9.5%N20240917”已经出现逾期，但不会导致中期票据（MTN）及非公开定向债务融资工具（PPN）交叉违约，目前正在与债权人进行债务展期或重组协商；截至 2022 年 12 月 31 日，逾期未兑付的余额为 37.36 亿元，目前公司正在就该部分逾期商票进行展期或其他偿付方式的协商。

**（三）内部控制是否健全有效，是否建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目预售等相应的内部控制制度并有效执行。**

#### **1. 发行人建立健全了内部控制制度**

发行人已经根据《公司法》《证券法》等相关法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定，建立了股东大会、董事会、监事会和高级管理人员等法人治理结构以及相应的内部规章制度，各部门依规有序运行，人员各司其职。

在三会运作层面，发行人建立了《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《董事会审计委员会工作细则》《董事会战略投资委员会工作细则》《董事会薪酬与考核委员会工作细则》《董事会提名委员会工作细则》《内部审计管理制度》《独立董事年报工作制度》等制度。

在财务管理层面，发行人制定了关于财务管理的相关制度，主要包括《财务管理细则》《开发类项目预算管理细则》《应收债权管理细则》《会计档案管理规定》等制度。

在企业经营管理和规范运作方面，发行人主要制定了《总裁工作细则》《关联交易管理制度》《募集资金管理制度》《债券募集资金管理与使用制度》《信息披露事务管理制度》《重大信息内部报告制度》《风险投资管理制度》等制度。

在项目开发管理方面，发行人陆续制定了经营管理、规范运作等方面的专项制度及规程，主要包括《组织权责手册》《组织管理手册》《项目实施阶段进度管理办法》《项目实施阶段单体工程质量管理办法》《营销管理手册》《智慧营销管理手册》《地产事业部营销费用管理办法》《工程招标采购管理办法》《荣盛地产供应商管理办法》等制度。

## 2. 发行人建立健全了资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目预售等相应的内部控制制度

### (1) 资金管控

根据公司提供的资料，公司资金由母公司（即发行人）统一管理，各分子公司开销户均须由公司资金管理部审批确认，对外融资由发行人统筹，主要经营付款由资金管理部统一结算。公司实行层层审批、层层负责的管控机制，对资金管控主要体现在对资金使用流程的管控，具体分为如下 2 个部分：

①还贷付息资金管控，由具体负责的财务人员或资金管理人员提出还贷付息资金使用申请，并对还贷付息日期及金额的准确性负责；区域财务负责人负责复核还贷付息资金的使用申请并筹集、调配资金，对未按合同规定还贷付息的行为负责；区域总经理负责统筹安排资金及协调关系；公司资金管理部负责人再次复核还贷付息资金的使用申请并筹集、调配资金，对未按合同规定还贷付息的行为负责；公司财务中心总经理负责审核还贷付息资金是否存在违规行为，保障资金安全；公司总裁对还贷付息行为负责；

②内部拨付资金管控，由具体负责的财务人员或资金管理人员提出内部拨付资金使用申请，并拟定资金用途；公司资金管理部负责人负责审核资金拨付计划并拟定资金拨付方案；公司财务中心总经理负责审核拨付资金是否存在违规行为，保障资金安全；资金拨付方分管领导对资金拨付行为负责；经公司总

裁批准后，可以实行资金拨付行为。

## （2）拿地拍地

根据公司提供的资料，公司专设投资中心负责管理房地产项目投资，明确了项目信息收集、可行性论证、立项决策程序和标准等流程，并按照分级授权审批程序对新项目投资实施全程监控。在此基础上，公司拿地拍地共分为 4 个阶段，包括：

①项目预审阶段，由公司区域投资部门通过各地区自然资源交易中心等官方网站收集拟出让土地资料并对意向项目进行初步判断；经初步判断符合投资标准的项目，由区域投资部门编写投资意向书，召开投资项目研讨会并形成会议纪要；经区域总经理批准后，报送公司参与项目评审；项目评审前，由公司投资中心召开预审会，审核投资项目；

②项目评审阶段，经公司投资中心预审会审核通过的投资项目，可提交至公司投资评审会审核；经投资评审会审核通过的投资项目，由公司董事长签发项目投资批复；

③项目竞拍阶段，项目竞拍前公司将召开项目投前评审会，确定竞拍方案；竞拍方案确定后，由区域投资部门提出保证金使用申请，经区域财务负责人、区域总经理等层层批准后，最终由公司董事长审批；竞拍开始后，由区域总经理代表公司负责参与土地竞拍；

④土地获取阶段，竞拍取得土地使用权后，区域投资部门负责按照要求准备相关材料、签订成交确认书、办理土地使用权权属文件；若拟变更项目公司，由区域投资部门向当地政府部门提交变更申请，并在履行变更程序后，变更项目公司。

## （3）项目开发建设

根据公司提供的资料，公司全周期把握项目开发节奏，监督项目开发进度，落实项目计划，以实现项目开发建设管理，包括：

①项目前期管理，新项目取得公司作出的项目投资批复后，持续跟进项目获取进展，每周组织相关部门召开专题会议，了解工作进展；同时做好政府前期沟通，提前确定规划方案；

②项目建设管理，项目取得土地后，逐项推进规划方案报批、施工规划审

批、通过招投标确定承包单位、取得建设相关手续等流程；开工前做好现场施工铺排，前置完成土方、桩基、护坡、降水等分项工程；总承包单位进场施工后，严格督促落实各项资源，保障现场施工；同时，建设过程中，项目公司通过每月召开月度供货会议、进行月度工程量统计、考核重要节点等方式保证工程进度；

③项目预警管理，建立风险预警机制，提前预警，及时纠偏；对项目批次的进度执行情况进行“五级”风险评定，并按季度发布风险预警状态；对于达到预警标准的项目，提前采取有效措施，保障项目进度；

④项目质量管理，建立质量管理体系，前期加强对地址勘察、桩基工程、基坑支护、基坑降水、沉降观测等前端管理，确保地基基础、主体结构安全；项目各阶段应及时反馈设计缺陷，建立产品缺陷案例库，以降低产品功能瑕疵、缺陷的发生几率；同时，各项目公司应积极落实“三防”（防裂、防漏、防饶）质量要求，遏制“三返”（返潮、反坡、返味），保障项目质量。

#### （4）项目预售

根据公司提供的资料，公司制定了营销管理制度，与信息化系统相结合，确保销售工作有序推进。同时销售管理采用不相容职位相分离原则，销售定价与销售业务办理岗位相分离、销售折扣审批与销售合同签订相分离、销售签约与销售收款相分离。在此基础上，公司项目预售管理主要分为如下4个阶段：

①内部定价，项目基本达到或预计即将达到预售条件后，项目公司根据项目实际情况内部拟定销售价格，并报公司研评部审核，审核通过后最终由公司董事长批准；

②房价备案及申请预售，公司审批通过销售价格后，项目公司进行房价备案，经房产管理部门现场审核通过后，向项目公司核发预售证；

③商品房销售，项目公司取得预售证后，按照前期制定的销售方案进行销售；客户与项目公司达成购买意向后，交付定金，签署认购书，并在一定期限内支付全部价款，同时项目公司与客户签订商品房买卖合同，并按照项目所在地要求办理完成网签备案；若客户以贷款方式购买商品房，则应先支付全部首付款，在完成网签备案手续后，可以向银行办理贷款手续；

④交房及办理产权证明，项目符合交房条件后，项目公司向客户交房；待

项目手续齐全后，由客户自行办理产权证明，项目公司提供必要的协助。

### 3. 发行人内部控制制度有效

2020年4月6日，荣盛发展董事会作出《荣盛房地产发展股份有限公司2019年度内部控制自我评价报告》，对公司2019年12月31日的内部控制有效性作出评价，认为公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

2021年4月26日，荣盛发展董事会作出《荣盛房地产发展股份有限公司截至2020年12月31日的内部控制自我评价报告》，对公司2020年12月31日的内部控制有效性作出评价，认为公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。同日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《荣盛房地产发展股份有限公司内部控制审计报告》（大华内字[2021]000017号），认为荣盛发展于2020年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

2022年4月28日，荣盛发展董事会作出《荣盛房地产发展股份有限公司2021年度内部控制自我评价报告》，对公司2021年12月31日的内部控制有效性作出评价，认为公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

综上，发行人制定了完善的内部控制制度，健全有效；发行人针对资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目预售等已制定必要的管理制度，并依据该等制度进行房地产开发活动，能够有效执行。

**（四）报告期内是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况；控股股东、实际控制人最近三年是否存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为。**

## 1. 发行人报告期内闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设情况

### (1) 闲置土地

根据公司提供的资料及所作说明并经本所律师核查，发行人报告期内不存在因土地闲置而受到行政处罚的情形。截至 2022 年 9 月 30 日，发行人因资金困难、政府规划、周边基础设施不完善、政府拆迁等原因，仍然存在 41 项可能被认定为构成闲置土地情形的情况，具体如下：

序号	公司名称	土地使用权/不动产权证号	土地面积(m <sup>2</sup> )	规定的开工时间
1	重庆荣乾房地产开发有限公司	渝(2017)大渡口区不动产权第000831487号	21,110.8	2017年10月2日前
2	重庆荣盛鑫煜房地产开发有限公司	渝(2017)巴南区不动产权第000349377号	51,680.00	2018年4月30日前
3	重庆荣盛坤创房地产开发有限公司	渝(2017)南岸区不动产权第000739863号	13,738.00	2017年10月6日前
4	安徽九华温泉开发有限公司	皖(2018)青阳县不动产权第0003339号	50,095.93	2018年1月20日前
5		皖(2021)青阳县不动产权第0001784号	39,668.45	2020年11月21日前
6	荣盛围场满族蒙古族自治县旅游发展有限公司	冀(2018)围场不动产权第0004071号	210,350.20	2019年5月1日前
7	山西荣太房地产开发有限公司	晋(2019)忻州市不动产权第0002423号	13,122.54	2020年5月1日前
8	西安荣盛健康旅游发展有限公司	陕(2018)临潼区不动产权第0000019号	117,539.50	2018年12月1日前
9		陕(2018)临潼区不动产权第0000016号	74,233.12	2018年12月1日前
10	兴隆县荣恒房地产开发有限公司	冀(2020)兴隆县不动产权第0000119号	69,849.00	2022年1月4日前
11	兴隆县盛远房地产开发有限公司	冀(2020)兴隆县不动产权第0000931号	23,453.00	2022年1月4日前
12	荣盛(蔚县)房地产开发有限公司	冀(2019)蔚县不动产权第0000216号	44,510.00	2020年12月23日前
13		冀(2019)蔚县不动产权第0000215号	47,842.00	2020年12月23日前
14		冀(2018)蔚县不动产	43,752.00	2020年11月

序号	公司名称	土地使用权/不动产权证号	土地面积(m <sup>2</sup> )	规定的开工时间
		权第 0003612 号		4 日前
15		冀(2018)蔚县不动产权第 0003611 号	50,391.00	2020 年 11 月 4 日前
16	沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司	沈开国用(2013)第 025 号	39,954.58	2013 年 6 月 24 日前
17		沈开国用(2013)第 032 号	46,999.92	2014 年 2 月 25 日前
18	沈阳荣盛房地产开发有限公司	沈北国用(2012)第 204 号	32,673.00	2012 年 4 月 30 日前
19	德州荣盛房地产开发有限公司	鲁(2018)齐河县不动产权第 0000144 号	51,946.00	2018 年 10 月 24 日前
20		鲁(2018)齐河县不动产权第 0000146 号	55,989.00	2018 年 10 月 24 日前
21	国科(齐河)投资有限公司	齐国用(2002)字第 206 号	287,743.00	2003 年 3 月 1 日前
22		齐国用(2002)字第 62 号	286,846.00	2002 年 9 月 30 日前
23		齐国用(2002)字第 38 号	368,313.00	2002 年 6 月 30 日前
24	青岛东方海湾房地产开发有限公司	青房地权市字第 201120351 号	161,061.00	2012 年 4 月 13 日前
25	青岛东方亚龙置业有限公司	青房地权市字第 201150684 号	29,022.50	2012 年 4 月 13 日前
26		青房地权市字第 201150685 号	34,722.80	2012 年 4 月 13 日前
27		青房地权市字第 201268660 号	41,508.80	2012 年 4 月 13 日前
28		青房地权市字第 201268983 号	43,934.00	2012 年 4 月 13 日前
29	廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	冀 2019 廊坊开发区不动产权第 0005473 号	90,789.90	2020 年 9 月 27 日前
30	赤城县荣天房地产开发有限公司	暂无土地证	69,485.00	2022 年 2 月 15 日前
31		暂无土地证	170,373.00	2022 年 2 月 15 日前
32		冀(2019)赤城县不动产权第 0000133 号	68,202.00	2019 年 11 月 29 日前

序号	公司名称	土地使用权/不动产权证号	土地面积(m <sup>2</sup> )	规定的开工时间
33	宜昌荣宜置业有限公司	暂无土地证	33,740.00	2022年4月26日前
34	神农架林区荣盛置业旅游开发有限公司	鄂(2017)神农架不动产权第0001269号	19,777.08	2018年6月1日前
35		鄂(2017)神农架不动产权第0001266号	4,994.56	2018年6月1日前
36	山东颐卓置业有限公司	鲁(2020)淄博临淄区不动产权第0007305号	24,439.38	2022年8月28日前
37	荣盛康旅投资有限公司	皖(2022)黄山区不动产权第0000120号	126,896.16	2021年3月10日前
38		皖(2017)黄山区不动产权第0011310号	137,109.75	2019年4月12日前
39		皖(2017)黄山区不动产权第0011311号	138,092.48	2019年4月12日前
40		皖(2021)黄山区不动产权第0005392号	46,776.00	2022年9月1日前
41	廊坊愉景房地产开发有限公司	廊国用(2011)第04358号	40,657.23	2011年10月15日前

如上所述，发行人报告期内存在可能被认定为构成闲置土地情形的情况，但不存在因此而受到土地管理部门行政处罚的情形。

#### (2) 捂盘惜售

根据公司提供的资料及所作说明并经本所律师核查，发行人报告期内不存在捂盘惜售的行为，亦不存在因捂盘惜售而受到住建部门行政处罚的情形。

#### (3) 炒地炒房

根据公司提供的资料及所作说明并经本所律师核查，发行人报告期内不存在炒地炒房的行为，亦不存在因炒地炒房而受到土地管理部门、住建部门行政处罚的情形。

#### (4) 违规融资

根据公司提供的资料及所作说明并经本所律师核查，发行人报告期内不存在违规融资的行为，亦不存在因违规融资而受到金融监管部门行政处罚的情形。

#### (5) 违规拿地

根据公司提供的资料及所作说明并经本所律师核查，发行人报告期内不存在违规拿地的行为，亦不存在因违规拿地而受到土地管理部门行政处罚的情形。

#### (6) 违规建设

##### ① 发行人报告期内因违规建设而受到的行政处罚

根据公司提供的资料及所作说明并经本所律师核查，报告期内，发行人及其控制的企业因违规建设被住建部门、城市管理执法部门等主管部门作出罚款金额在 20 万元以上的行政处罚如下：

单位：万元

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由
1	荣盛发展	廊坊市城市管理综合行政执法局	2020-05-09	廊城执法罚字[2020]第 00151号	786.96	发行人存在车库超建和改变层高的行为
2	荣盛发展	邯山区城市管理综合行政执法局	2020-07-28	邯山城管罚决字[2020]18号	132.37	发行人邯郸分公司在“荣盛江南锦苑”一期 5#-15#楼项目中，存在未按规划审批内容建设地下停车位的行为
3	南京荣盛盛景置业有限公司	南京市六合区城市管理行政执法局	2019-11-25	宁城法六[2019]270020号	477.96	该公司在荣盛花语城四期、二期等项目中，存在实际建筑面积超出建设工程规划许可证的行为
4	荣盛（徐州）房地产开发有限公司	徐州市自然资源和规划局	2020-09-07	徐自然资规罚字[2020]15号	104.86	该公司存在违法占用土地、未取得建设工程规划许可证件进行建设的行为
5	徐州市盛和房地产开发有限公司	徐州市规划局	2019-01-28	徐规行罚字[2019]第3号	128.16	该公司云龙观邸项目存在未取得建设工程规划许可证的行为
6	河北欣绿房地产开发有限公司	石家庄市住房和城乡建设局	2019-03-04	石住建稽罚字（2019）第008号	30.85	该公司存在在未取得《商品房预售许可证》的情况下，违规预售并收取预付房款的行为
7	河北欣绿房地产开发	桥西区住房和城乡建设局	2019-11-24	西建罚字（2019）第056	54.01	该公司存在未办理施工图审查合格书、质

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由
	发有限公司			号		量监督、安全监督备案和建筑工程施工许可证，擅自开工建设东五里城中村改造（1-1号地块6-1号地块）项目的行为
8	河北欣绿房地产开发有限公司	石家庄市桥西区城市管理综合行政执法局	2019-11-28	石西综执罚（2019）第54号	271.00	该公司在桥西区红旗大街与江锦路交口西北角建设东五里城中村改造1号、6号项目中，存在未取得《建设工程规划许可证》的行为
9	盘锦荣盛房地产开发有限公司	盘锦市城市管理综合行政执法局	2019-05-13	盘综执支罚字[2019]第（003）号	89.67	该公司荣盛香堤荣府一期工程，存在未按规划许可规定进行建设的行为
10	沈阳荣盛中天房地产开发有限公司	沈阳市浑南区城市管理综合行政执法局	2019-03-18	沈城行执浑南罚决字[2019]第613001号	35.30	该公司存在未按照《建设工程规划许可证》建设的行为
11	沈阳荣盛新地标地产开发有限公司	沈阳市城乡建设局	2021-12-21	辽沈(市)建罚决字[2021]第138号	20.00	该公司存在开工建设前未按照有关规定办理工程质量监督手续的行为
12	聊城荣盛房地产开发有限公司	聊城市住房和城乡建设局	2020-08-18	聊建行处字[2020]06号	30.00	该公司建设的东昌首府五地块1#-4#商业楼、1#-14#楼及地下车库工程中，存在未按照国家规定将竣工验收报告、有关认可文件或准许使用文件报送备案的行为
13	聊城荣盛房地产开发有限公司	聊城市城市管理局	2020-07-10	聊城管行处字[2020]第12号	45.40	该公司荣盛东昌首府2地块项目，存在改变规划方案的行为
14	临沂荣盛房地产开发有限公司	临沂市自然资源和规划局	2020-09-16	临自然资规罚告字[2020]7001号	1,424.58	该公司荣盛华府项目1-9#、11-21#楼，存在未按照规划审批内容进行建设的行为
15	临沂荣盛房地产开发有限公司	临沂市自然资源和规划局	2021-04-06	临自然资规罚决字[2021]7001号	671.88	该公司荣盛华府项目22-25#楼，存在未按

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由
	发有限公司					照规划审批内容进行建设的行为
16	廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	廊坊市城市管理综合行政执法局	2020-08-12	廊城执法罚字(2020)第00511号	28.55	该公司塞纳荣府小区三、四期地下车库存在未按规划建设的行为,处罚款285,487.92元。
17	荣盛(香河)房地产开发有限公司	香河县住房和城乡建设局	2019-12-16	香建罚字[2019]第92号	20.00	该公司开发建设的花语城项目(部分1)存在未在竣工验收合格后将竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用文件报有关部门备案的行为。
18	荣盛(香河)房地产开发有限公司	香河县住房和城乡建设局	2019-12-16	香建罚字[2019]第94号	20.00	该公司开发建设的花语城项目(部分2)存在未在竣工验收合格后将竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用文件报有关部门备案的行为
19	荣盛(香河)房地产开发有限公司	香河县住房和城乡建设局	2019-12-16	香建罚字[2019]第96号	20.00	该公司开发建设的花语城项目(部分2)17#楼存在未在竣工验收合格后将竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用文件报有关部门备案的行为
20	荣盛(香河)房地产开发有限公司	香河县住房和城乡建设局	2019-12-16	香建罚字[2019]第98号	20.00	该公司开发建设的花语城项目(部分3)(1#2#3#5#6#配套商业)存在未在竣工验收合格后将竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用文件报有关部门备案的行为

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由
21	涑水荣盛伟业房地产开发有限公司	涑水县自然资源和规划局	2022-06-22	(涑自规) 罚字(2022)第(003)号	25.05	该公司建设的四季圣诞小镇一期项目, AY-5#楼存在未按照《建设工程规划许可证》的规定进行建设的行为
22	涑水荣盛伟业房地产开发有限公司	保定市生态环境局	2021-03-06	保涑水环罚字(2020)8200号	60.00	该公司荣逸四季童话酒店项目, 存在环境保护设施未经验收投入使用的行为
23	湛江开发区荣发房地产开发有限公司	湛江市住房和城乡建设局	2020-06-05	湛建管罚决[2017]011-1	618.02	该公司荣盛中央广场A区11、12、13、17、21栋项目, 存在未取得施工许可证擅自施工、施工图设计文件未经审查擅自施工、未办理质量监督手续擅自施工的行为
24	重庆荣盛鑫煜房地产开发有限公司	重庆市住房和城乡建设委员会	2020-12-28	(渝)建罚[2020]第0100-1号	50.00	该公司将不符合交付使用条件的住宅项目交付使用的行为
25	重庆荣盛鑫煜房地产开发有限公司	重庆市城市管理局	2021-09-27	渝城管违建罚[2021]318027号	279.42	该公司建设荣盛滨江华府二期项目时, 存在擅自改变建设工程规划许可证及附件、附图进行建设的行为
26	重庆荣盛鑫煜房地产开发有限公司	重庆市巴南区规划和自然资源局	2019-09-27	渝规罚巴南字[2019]第0043号	25.87	该公司D10号车库局部存在封闭空间的事实
27	岳阳恒通房地产开发有限公司	岳阳市住房和城乡建设局	2019-06-11	岳建行罚字[2019]20号	30.00	该公司建设的金鸮御府二期项目, 存在未办理工程质量安全监督手续, 擅自进行前期施工的行为
28	濮阳荣佑房地产开发有限公司	濮阳市城市综合执法局	2021-09-13	pysz(濮)城罚决字[2021]第S022号	38.25	该公司荣盛华府项目, 存在未组织竣工验收, 擅自交付使用的行为
29	濮阳荣佑房地产开发有限公司	濮阳市城市综合执法局	2021-11-19	pysz(濮)城罚决字[2021]第4009号	340.99	该公司在开州路西、民生路东开发建设的荣盛华府2#、3#、

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由
	司					4#、5#住宅楼项目中，存在未按照核发的《建设工程规划许可证》和审定的修建性详细规划总平面图进行建设，擅自改变住宅楼梯间出口位置、改变小区规划道路及绿地布置的行为
30	信阳荣阳房地产开发有限公司	信阳市住房和城乡建设局	2019-11-27	(2019年)信建罚字第144号	174.00	该公司在信阳荣盛华府一期1#-14#楼及地下室项目中，存在未取得施工许可证擅自施工的行为
31	信阳荣阳房地产开发有限公司	信阳市住房和城乡建设局	2019-11-27	(2019年)信建罚字第142号	40.00	该公司建设的信阳荣盛华府一期1#-14#楼地下室项目存在施工图设计文件未经审查批准的行为
32	荣盛(蔚县)新城开发有限公司	蔚县应急管理局	2022-05-10	(冀张蔚)应急罚[2022]1号(事故调查)	140.00	该公司未落实建设主体责任，对“11.12”较大坍塌事故的发生负有责任
33	滁州荣盛旅游开发有限公司	南谯区城市管理行政执法局	2022-10-08	(南)城罚决字[2021]第303006号	23.36	该公司存在未办理建设工程规划许可证、未取得建筑工程施工许可证先行开工建设的行为
34	张家口荣尚房地产开发有限公司	张家口市万全区住房和城乡建设局	2019-02-26	万行执罚决(建)字(2019)第001号	74.84	该公司建设的张家口·荣盛城(A2区酒店、A3区1#-3#、5#-8#楼)项目工程，存在开工前未取得建设工程规划许可证的行为。
35	张家口荣尚房地产开发有限公司	张家口市万全区住房和城乡建设局	2019-03-27	万行执罚决(建)字(2019)第(007-1)号	100.15	该公司建设的张家口·荣盛城(A3区)项目5#、6#、7#、8#住宅楼项目工程，存在未取得施工许可证擅自开工建设的行为
36	张家口荣尚房地产开发有限公司	张家口市万全区住房和城乡建设局	2019-05-20	万行执罚决(建)字(2019)第	40.21	该公司建设的张家口·荣盛城(A4区)项目工程，存在开工

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由
	公司			(013)号		前未取得建设工程规划许可证的行为
37	张家口荣尚房地产开发有限公司	张家口市万全区住房和城乡建设局	2019-07-09	万行执罚决字(建)(2019)第(015-1)号	78.79	该公司建设的张家口·荣盛城(A4区)项目1#-3#、5#-7#住宅楼及地下车库项目工程,存在未取得施工许可证擅自开工建设的行为
38	佛山顺德佛盛房地产有限公司	佛山市顺德区住房和城乡建设和水利局	2020-01-21	顺住建罚[2020]4号	309.96	该公司在高新区西部启动区商务配套区D-XB-10-01B-05-02地块项目(一期),存在未办理建筑工程施工许可证擅自施工的行为,责令改正违法行为
39	佛山顺德佛盛房地产有限公司	佛山市顺德区住房和城乡建设和水利局	2020-03-26	顺住建罚[2020]6号	25.00	该公司开发的顺德高新区西部启动区商务配套区D-XB-10-01B-05-02地块(一期)项目,存在未按规定办理工程质量监督手续擅自施工的行为
40	苏州亿灏房地产开发有限公司	苏州市吴中区住房和城乡建设局	2019-09-04	吴住建罚字[2019]第010号	25.00	该公司苏地2019-WG-9号地块项目存在未办理质量监督手续擅自开工建设的行为
41	张家界荣盛房地产开发有限公司	张家界市自然资源和规划局	2020-02-20	张自然资罚决字[2020]1号	21.76	该公司荣盛华府项目,存在未经规划许可擅自建设售楼部的行为
42	长沙荣丰房地产开发有限公司	长沙县行政执法局	2019-11-13	长县执规罚告字[2019]1004号	21.53	该公司存在未办理《建设工程规划许可证》及开工手续,建设售楼部的行为
43	沧州盛钰房地产开发有限公司	沧州市住房和城乡建设局	2021-06-28	(沧建)罚字(2021)第(067)号	93.93	该公司建设的锦绣豪庭1#-16#楼桩基工程,存在未按照国家规定办理工程质量监督手续,以及未取得建筑工程施工许可证擅自施工的行为

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由
44	鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	常州市住房和城乡建设局	2020-11-16	常建罚字（2020）第69A号	86.50	该公司存在施工图设计文件未经审查擅自开工，消防设计文件未经审查，以及未办理工程质量监督手续擅自开工的行为
45	沧州荣川房地产开发有限公司	沧州市住房和城乡建设局	2020-11-06	（沧建）罚字（2020）第（095）号	80.10	该公司建设的荣盛花语城13#、14#、15#、16#复合地基及S1#楼工程，存在未按照国家规定办理工程质量监督手续、未取得建筑工程施工许可证擅自开工的行为
46	沧州荣塑房地产开发有限公司	沧州市住房和城乡建设局	2020-12-17	（沧建）罚字（2020）第（136）号	58.03	该公司建设的颐和·荣盛华府A-1#、A-2#、A-4#、A-5#、A-6#、A-7#楼复合地基工程，存在未按照国家规定办理工程质量监督手续、未取得建筑工程施工许可证擅自开工的行为
47	沧州泰博房地产开发有限公司	沧州市住房和城乡建设局	2020-12-17	（沧建）罚字（2020）第（138）号	87.61	该公司建设的泰合·荣盛华府A-1#、A-3#、A-7#、A-8#楼复合地基及A-S1#楼工程，存在未按照国家规定办理工程质量监督手续、未取得建筑工程施工许可证擅自开工的行为
48	邢台荣宏房地产开发有限公司	邢东新区祝村镇综合行政执法队	2022-03-24	《祝村镇执法队对于荣盛锦绣学府4号楼应处罚款决定书》	23.97	该公司存在未取得《建设工程规划许可证》的行为
49	长沙荣祥房地产开发有限公司	长沙县行政执法局	2021-09-27	长县执住建罚字[2021]第1044号	49.47	该公司存在未取得施工许可证擅自施工的行为
50	滁州荣诚置业有限公司	滁州市城市管理行政执法局	2022-02-10	滁（综）城罚决字[2021]第ZZ306号	245.79	该公司滁州荣盛锦绣学府项目，存在开工前未依法取得施工许可证的行为

根据公司所作说明并经本所律师核查，公司及其控制的企业收到相关行政处罚通知书后，通过缴纳罚款、增强工程建设管理、进行员工培训提高员工合规建设意识等方式加强内部控制。

## ②是否构成重大违法违规情形

根据《管理办法》第十一条第（六）项的规定，上市公司最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为的，不得向特定对象发行股票。

根据《证券期货法律适用意见第 18 号》的规定，需根据行为性质、主观恶性程度、社会影响等具体情况判断是否属于严重损害投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为，若该行为属于在国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域重大违法行为的，原则上构成严重损害社会公共利益的违法行为；若上市公司及其控股股东、实际控制人存在欺诈发行、虚假陈述、内幕交易、操纵市场等行为的，原则上构成严重损害上市公司利益和投资者合法权益的违法行为。

因此，发行人上述行政处罚均系因违反规划建设等方面法律、法规和规范性文件而受到的行政处罚，未造成严重环境污染、重大人员伤亡或社会恶劣影响，不属于《管理办法》第十一条第（六）项规定的情形，不构成本次发行的实质性法律障碍。

## 2. 控股股东、实际控制人最近三年是否存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为

根据公司提供的资料及控股股东、实际控制人所作说明并经本所律师核查，报告期内，发行人控股股东、实际控制人不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为。

综上，报告期内，发行人不存在捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地的情况；报告期内，发行人存在可能被认定为构成闲置土地的情形，但不存在因土地闲置被土地管理部门作出行政处罚的情形；报告期内，发行人存在违规建设的情况，且存在被相关主管部门作出行政处罚的情形，但相关处罚不属于《管理办法》第十一条第（六）项规定的情形，不构成本次发行的实质性法律障碍；报告期内，发行人控股股东、实际控制人不存在贪污、贿赂、侵占财

产、挪用财产等违法行为。

（五）结合控股股东和实际控制人股权质押及司法冻结的原因及合理性，质押资金具体用途，约定质权实现情形，其财务状况和偿债能力、涉诉情况、股价变动情况等，说明是否存在较大的平仓风险，是否可能导致控股股东、实际控制人发生变更，以及控股股东、实际控制人维持控制权稳定性的相关措施。

### 1. 股权质押情况

根据公司提供的资料并经本所律师核查，截至 2022 年 9 月 30 日，发行人控股股东荣盛控股、实际控制人耿建明及其控制的荣盛建设持有的发行人股份质押的原因及合理性、质押资金用途如下：

序号	股东名称/姓名	质押股份数	质权人	担保债务履行期限	原因	资金用途
1	荣盛控股	36,724,138	山东通汇嘉泰融资租赁有限公司（曾用名为山东高速通达融资租赁有限公司）	2021.4.27 至 2023.4.26	为天津荣盛盟固利新能源科技有限公司融资提供担保	融资租赁
2		10,175,862		2021.4.27 至 2023.4.26		
3		24,100,000		2021.4.27 至 2023.4.26		
4		36,000,000		2021.4.27 至 2023.4.26		
5		2,000,000		2021.4.27 至 2023.4.26		
6		20,000,000		2021.4.27 至 2023.4.26		
7		50,000,000		2021.4.27 至 2023.4.26		
8		75,000,000	中融国际信托有限公司	至 2023.1.12	为荣盛控股、荣盛发展及荣盛（徐州）房地产开发有限公司履行《执行和解协议》提供担保	偿还借款
9		20,000,000		至 2023.6.30	为荣盛（徐州）房地产开发有限公司融资提供担保	投资款
10		50,000,000				
11		30,000,000				

序号	股东名称/姓名	质押股份数	质权人	担保债务履行期限	原因	资金用途
12		96,650,000	盛京银行股份有限公司	2020.8.10 至 2022.8.9	为荣盛控股借款提供担保	偿还借款
13		65,000,000				
14		25,300,000				
15		89,500,000	天津银行股份有限公司 凌宾路支行	2020.3.30 至 2025.3.29	为荣盛控股借款提供担保	并购资金
16		45,000,000				
17		40,000,000	河北瑞龙生物科技有限公司	2020.9.14 至 2023.4.14	为荣盛控股借款提供担保	补充流动资金
18		22,000,000	天津滨海农村商业银行股份有限公司	2021.9.18 至 2022.9.16	为天津荣盛盟固利新能源科技有限公司融资提供担保	补充流动资金
19		10,000,000	中国东方资产管理股份有限公司河北省分公司	2022.3.31 至 2024.3.18	为廊坊开发区荣金房地产开发有限公司、嘉兴朝旭投资合伙企业（有限合伙）借款提供担保	偿还债务
小计		<b>747,450,000</b>	<b>占发行人股份总数的 17.19%，占荣盛控股持有的发行人股份总数的 67.21%</b>			
20	耿建明	100,000,000	廊坊银行股份有限公司 文安支行	2021.9.29 至 2024.9.28	为北京超安园林景观工程有限公司借款提供担保	采购资金
21		454,000,000				
22		6,000,000				
小计		<b>560,000,000</b>	<b>占发行人股份总数的 12.88%，占耿建明持有的发行人股份总数的 100%</b>			
23	荣盛建设	44,877,300	天津银行股份有限公司 石家庄分行	2022.3.3 至 2023.12.2	为荣盛建设借款提供担保	非房建设项目
24		75,987,900		2021.3.11 至 2023.12.2	为荣盛建设借款提供担保	非房建设项目
25		25,000,000	中国建设银行股份有限公司廊坊住房城建支行	2019.3.11 至 2023.10.31	为荣盛建设及其供应商供应链融资提供担保	偿还贷款
小计		<b>145,865,200</b>	<b>占发行人股份总数的 3.35%，占荣盛建设持有的发行人股份总数的 43.11%</b>			
合计		<b>1,453,315,200</b>	<b>占发行人股份总数的 33.42%</b>			

注：1. 截至本补充法律意见书出具之日，前述第 1-7 项质押担保的主债权已到期，荣盛控股正在与山东通汇嘉泰融资租赁有限公司沟通展期事项。

2. 截至本补充法律意见书出具之日，前述第 8 项质押担保的主债权已全部偿还，因荣盛控股与中融国际信托有限公司尚存在多项业务往来，该笔质押暂未解除。

3. 截至本补充法律意见书出具之日，前述第 12-14 项质押担保的主债权已到期，荣盛控股正在与盛京银行股份有限公司沟通展期事项。

4. 截至本补充法律意见书出具之日，前述第 17 项质押担保的主债权已到期，荣盛控股正在与河北瑞龙生物科技有限公司沟通展期事项。

5. 截至本补充法律意见书出具之日，前述第 18 项质押担保的主债权已到期，荣盛控股正在与天津滨海农村商业银行股份有限公司沟通展期事项。

上述股份质押的主要原因系控股股东及实际控制人为满足包括荣盛发展在内的其控制的企业资金需求或业务拓展需求，同时希望通过股权质押等方式拓宽融资渠道，寻求多元化资金支持业务发展，相关资金主要用于偿还借款、补充流动资金以及日常生产经营等内容，并非以股票转让或控制权转让为目的，具有商业合理性。

## 2. 约定质权实现情形

A. 根据荣盛控股与山东通汇嘉泰融资租赁公司签订的股票质押合同，前述第 1-7 项质押的质权实现情形为：

“1. 出质人未按照本合同约定要求追加、补充质押股票的；

2. 债务人不履行主合同项下到期债务，包括但不限于主债权本金、合法的服务费、利息、违约金、赔偿金、实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、诉讼财产保全责任保险费、申请执行费、合理的律师代理费、办案费用、公告费、评估费、拍卖费、鉴定费、差旅费、电讯费等）以及因债务人违约而给本合同债权人造成的损失和其他所有应付费用；或债务人违反主合同项下义务；

3. 发生债权人合理理由相信债务人无法履行主合同项下到期债务的情形，包括但不限于：债务人申请（或被申请）破产、重整或和解、被宣告破产、被解散、被注销、被撤销、被关闭、被吊销、歇业、合并、分立、组织形式变更以及出现其他类似情形。”

B. 根据荣盛控股与中融国际信托有限公司签订的股票质押合同，前述第 8 项质押的质权实现情形为：

“（1）债务人未按主合同约定按期、足额履行主合同项下到期债务或被宣布提前到期的债务；

(2) 在任何条件下, 若质押股票的市值(按当日收盘价计算) 小于按照以下公示计算的数值: {《执行和解协议》项下股权收购本金金额+ $\Sigma$ [《执行和解协议》项下股权收购本金金额 $\div$ 99% $\times$ 15.0% $\times$ 自2021年1月22日(含)至股权收购本金实际支付日(不含)经过的实际天数/365]-债务人已支付的收购价款} $\times$ 130%-债务人或出质人已向信托财产专户支付的保证金余额(如有, 以债权人确认为准), 则质权人有权立即行使本合同项下的质权;

(3) 债务人或出质人申请(或被申请)破产、重整或和解、被宣告破产、被解散、被注销、被撤销、被关闭、被吊销营业执照、歇业、合并、分立、组织形式变更或出现其他类似情形;

(4) 出质人违反本合同项下任何约定;

(5) 债务人发生主合同项下的其他违约情形, 或债务人或出质人发生危及或损害质权人权利、权益或利益的其他事件。”

C. 根据荣盛控股与中融国际信托有限公司签订的股票质押合同, 前述第9-11项质押的质权实现情形为:

“(1) 债务人未按主合同约定按期、足额履行主合同项下到期债务或被宣布提前到期的债务;

(2) 债务人或项目公司未按约定的用途使用中融信托向其支付的投资款;

(3) 在任何条件下, 若质押股票的市值(按当日收盘价计算) 小于按照以下公示计算的数值: {主合同项下各笔名义股权投资价款余额之和 $\times$ 99%+ $\Sigma$ [第*i*笔名义股权投资价款 $\times$ 2%+该第*i*笔名义股权投资价款余额 $\times$ 13% $\times$ 该第*i*笔股权投资价款支付之日(含)至T日(不含)期间的天数/365]-债务人已支付的收购价款} $\times$ 130%-债务人或出质人已向信托财产专户支付的保证金余额(如有, 以债权人确认为准), 则质权人有权立即行使本合同项下的质权;

(4) 债务人或出质人申请(或被申请)破产、重整或和解、被宣告破产、被解散、被注销、被撤销、被关闭、被吊销营业执照、歇业、合并、分立、组织形式变更或出现其他类似情形;

(5) 出质人违反本合同项下任何约定;

(6) 债务人发生主合同项下的其他违约情形, 或债务人或出质人发生危及或损害质权人权利、权益或利益的其他事件。”

D. 根据荣盛控股与盛京银行股份有限公司签订的借款质押合同，前述第 12-14 项质押的质权实现情形为：

“（1）债务履行期限届满或出现借款合同中约定的提前届满的情形，质权人的债权未受清偿或未得到足额清偿的；

（2）质押期间质物、出质权利价值减少或损毁、灭失，危害质权人权利，出质人不能在规定期限内向质权人提供符合质权人要求的其他有效担保的；

（3）出质人违反本合同第一条、第六条、第七条中任意一款的。”

E. 根据荣盛控股与天津银行股份有限公司凌宾路支行签订的权利质押合同，前述第 15-16 项质押的质权实现情形为：

“借款人不履行主合同项下到期债务或按法律规定、依主合同约定提前到期的债务，乙方有权依法及本合同的约定行使质押权，与甲方协议以质押权利折价抵偿主合同借款人所欠债务，或将质押权利拍卖、变卖后以所得价款优先受偿。”

F. 前述第 17 项质押的质押协议中未明确约定质权实现情形。

G. 根据荣盛控股与天津滨海农村商业银行股份有限公司签订的最高额权利质押合同，前述第 18 项质押的质权实现情形为：

“债权人无论何种原因未按主合同约定清偿到期应付债权（包括因债务人或出质人违约而由债权人宣布提前到期的债权），出质人均在此不可撤销地授权债权人依照相关法律规定的方式和程序直接处分（包括但不限于以质押权利折价或直接拍卖、变卖质押权利），并以所得款项偿还债务人所欠债权人的债务。无论主合同项下是否存在多种担保方式，出质人再次声明，债权人均有权优先向出质人行使质押权，而不受其他担保方式限制。”

H. 根据荣盛控股与中国东方资产管理股份有限公司河北省分公司签订的质押协议，前述第 19 项质押的质权实现情形为：

“（1）债务人不履行主合同项下到期或被宣布提前到期的债务，或违反主合同的其他约定；

（2）乙方违反本协议项下任何约定；

（3）乙方或债务人申请或被申请破产、重整或和解、被宣告破产、重整或和解、被解散、被注销、被撤销、被关闭、被吊销、歇业、合并、分立、组织

形式变更以及出现其他类似情形；

（4）发生危及、损害甲方权利、权益或利益的其他事件。”

I. 根据耿建明与廊坊银行股份有限公司文安支行签订的股权质押合同，前述第 20-22 项质押的质权实现情形为：

“（1）主合同项下债务履行期限届满，质权人未受清偿。‘期限届满’包括主合同项下债务履行期限届满，以及质权人依照国家法律法规规定或者主合同的约定宣布主合同项下债权提前到期的情形。债务人违反主合同约定义务或者出质人违反本合同约定义务的，质权人有权宣布债权确定期限提前届满。

（2）债务人、出质人被撤销、吊销营业执照、责令关闭或者出现其他解散事由。

（3）债务人、出质人被人民法院受理破产申请或者裁定和解。

（4）债务人、出质人死亡、被宣告失踪或被宣告死亡。

（5）出质权利被申请撤销、申请宣告无效、异议、诉讼、仲裁、查封、冻结、监管或者被采取其他强制措施。

（6）出质人未按质权人要求恢复出质权利价值或者提供相应的担保。

（7）出质人违反本合同项下义务。

（8）其他严重影响质权实现的情形。”

J. 根据荣盛建设与天津银行股份有限公司石家庄分行签订的权利质押合同，前述第 23-24 项质押的质权实现情形为：

“借款人不履行主合同项下到期债务或按法律规定、依主合同约定提前到期的债务，乙方有权依法及本合同的约定行使质押权，与甲方协议以质押权利折价抵偿主合同借款人所欠债务，或将质押权利拍卖、变卖后以所得价款优先受偿。”

K. 根据荣盛建设与中国建设银行股份有限公司廊坊住房城建支行签订的最高额权利质押合同，前述第 25 项质押的质权实现情形为：

“债务人不履行主合同项下到期债务或不履行被宣布提前到期的债务，或违反主合同的其他约定，或者发生主合同项下危及乙方债权的情形导致乙方行使担保权利的，乙方有权处分质押权利。”

### 3. 股权冻结情况

根据公司提供的资料并经本所律师核查，截至 2022 年 9 月 30 日，荣盛控股、荣盛建设持有的发行人股份被冻结的主要原因如下：

序号	股东名称	冻结股份数	占其持有发行人股份总数的比例	占发行人股份总数的比例	冻结法院	主要原因及合理性
1	荣盛控股	116,545,400	10.48%	2.68%	北京市第三中级人民法院	荣盛控股与中国民生信托有限公司（代表私募基金）投资纠纷
小计		<b>116,545,400</b>	<b>10.48%</b>	<b>2.68%</b>	-	-
2	荣盛建设	4,258,191	1.26%	0.10%	重庆市渝北区人民法院	票据追索权纠纷
3		1,314,811	0.39%	0.03%	重庆市大渡口区人民法院	票据追索权纠纷
4		3,533,000	1.04%	0.08%	汨罗市人民法院	荣盛建设、荣盛发展等与湖南中成建筑工程有限公司票据追索权纠纷
5		1,630,002	0.48%	0.04%	香河县人民法院	票据追索权纠纷
6		33,377,132	9.86%	0.77%	沈阳市于洪区人民法院	荣盛建设与辽宁龙士达钢结构股份有限公司建设工程合同纠纷
7		100,000	0.03%	0.00%	济南市历城区人民法院	荣盛建设与山东祥海物资有限公司买卖合同纠纷
8		70,000	0.02%	0.00%	开封城乡一体化示范区人民法院	荣盛建设与金明区谊达建筑设备租赁站票据追索权纠纷
小计		<b>44,283,136</b>	<b>13.09%</b>	<b>1.02%</b>	-	-
合计		<b>160,828,536</b>	-	<b>3.70%</b>	-	-

#### 4. 控股股东、实际控制人的财务状况和偿债能力、涉诉情况

##### (1) 荣盛控股

根据公司提供的财务报表、信用报告等资料及荣盛控股所作说明，并经本所律师查询信用中国、中国执行信息公开网等网站，荣盛控股目前经营情况正常，截至 2022 年 4 月 10 日，荣盛控股各项借款正常履行中，未被列为关注类或不良类贷款；截至 2022 年 9 月 30 日，荣盛控股未经审计的总资产为 29,438,945.13 万元，净资产为 4,296,603.81 万元，营业收入为 2,547,715.32 万

元，净利润为-349,968.41万元。

截至2023年3月31日，荣盛控股共有77起未决诉讼，涉案金额为17,660.62万元，主要是因借贷、投资引起的纠纷。

此外，截至2023年4月20日，荣盛控股共有1项被列为失信被执行人的情况。

## (2) 耿建明

根据公司提供的信用报告及耿建明所作说明，并经本所律师查询信用中国、中国执行信息公开网等网站，截至2023年3月31日，耿建明不存在尚未结清的贷款逾期的情形，不存在未决诉讼或仲裁案件。

此外，截至2023年4月20日，耿建明共有1项被列为失信被执行人的情况。

## (3) 荣盛建设

根据公司提供的财务报表、信用报告等资料及荣盛建设所作说明，并经本所律师查询信用中国、中国执行信息公开网等网站，荣盛建设目前经营情况正常，截至2023年3月27日，荣盛建设除与中国农业银行股份有限公司廊坊分行、中国建设银行股份有限公司廊坊住房城建支行的3笔借款因展期和借新还旧问题被列为关注类贷款外，其余借款正常履行中；截至2022年9月30日，荣盛建设未经审计的总资产为1,112,475.01万元，净资产为534,187.93万元，营业收入为87,273.72万元，净利润为-63,767.94万元。

截至2023年3月24日，荣盛建设共有231起未决诉讼，涉案金额为19,724.55万元，主要是日常经营过程中产生的建设工程合同纠纷、买卖合同纠纷、劳务分包合同纠纷和票据追索权纠纷。

此外，截至2023年4月20日，荣盛建设共有29项被列为失信被执行人的情况。

## 5. 是否存在较大的平仓风险，是否可能导致控股股东、实际控制人发生变更，以及控股股东、实际控制人维持控制权稳定性的相关措施

### (1) 发行人股价变动情况，是否存在较大平仓风险

根据公司提供的股权质押协议并经本所律师核查，荣盛控股与中融国际信托有限公司、天津银行股份有限公司凌宾路支行、盛京银行股份有限公司明确

约定了平仓价格，具体情况如下：

序号	质押权人	质押股份数	占公司股份比例	平仓价格（元/股）
1	中融国际信托有限公司	175,000,000	4.02%	3.32
2	天津银行股份有限公司凌 宾路支行	134,500,000	3.09%	1.50
3	盛京银行股份有限公司	186,950,000	4.30%	2.67
合计		496,450,000	11.42%	-

截至 2023 年 4 月 14 日，发行人最近六个月的股票价格变动情况如下：



数据来源：WIND

根据公司所作说明，虽然荣盛控股与中融国际信托有限公司、天津银行股份有限公司凌宾路支行、盛京银行股份有限公司约定了平仓价格，但截至本补充法律意见书出具之日，未有质权人提出平仓要求。

因此，本所律师认为，若荣盛发展股票价格持续处于较低位置，荣盛控股质押的荣盛发展 496,450,000 股股票存在一定的平仓风险。

## (2) 是否可能导致控股股东、实际控制人发生变更

截至 2022 年 9 月 30 日，荣盛控股持有发行人 25.58% 股份，荣盛建设持有发行人 13.37% 股份（含荣盛建设-招商证券-19 荣盛 E1 担保及信托财产专户持有股数），耿建明直接持有发行人 12.88% 股份，并通过荣盛控股、荣盛建设和荣盛创投合计控制发行人 52.89% 股份。除上海牛伞（荣盛控股一致行动人）外，发行人不存在持股 5% 以上的股东；除荣盛创投及深港通账户外，发行人不存在持股 1% 以上的股东，股份较为分散。

若上述被质押及被冻结的股份均被强制执行，荣盛控股仍持有发行人 248,140,743 股股份，占发行人本次发行前总股本的 5.71%；耿建明仍然通过荣盛控股、荣盛建设及荣盛创投控制发行人 442,305,432 股股份，占发行人本次发行前总股本的 10.17%。截至本补充法律意见书出具之日，在维持公司现有股份较为分散的前提下，尚不存在导致发行人控股股东和实际控制人发生变更的风险。

### (3) 控股股东、实际控制人维持控制权稳定性的相关措施

发行人控股股东荣盛控股、实际控制人耿建明、股东荣盛建设已作出维持控制权稳定的承诺，具体如下：

#### ① 发行人控股股东荣盛控股作出承诺：

“本公司处于正常经营中，在相关质押担保的主债权到期或被要求提前清偿时，本公司将积极与质权人、债务人沟通协商，并作出合理的资金偿还安排，确保本公司或相关债务人及时偿还债务；若相关股权质押已解除，本公司将尽快办理质押解除手续。同时，本公司将密切关注荣盛发展股票价格，与质权人保持良好沟通，提前预警相关风险。”

#### ② 发行人实际控制人耿建明作出承诺：

“在相关质押担保的主债权到期或被要求提前清偿时，本人将积极与质权人、债务人沟通协商，并作出合理的资金偿还安排，确保相关债务人及时偿还债务；若相关股权质押已解除，本人将尽快办理质押解除手续。同时，本人将密切关注荣盛发展股票价格，与质权人保持良好沟通，提前预警相关风险。”

#### ③ 发行人股东荣盛建设作出承诺：

“本公司处于正常经营中，在相关质押担保的主债权到期或被要求提前清偿时，本公司将积极与质权人协商，并作出合理的资金偿还安排，确保本公司及时偿还债务；若相关股权质押已解除，本公司将尽快办理质押解除手续。同时，本公司将密切关注荣盛发展股票价格，与质权人保持良好沟通，提前预警相关风险。”

本次发行后，募投资金将用于荣盛发展主营业务建设及补充流动资金，缓解荣盛发展经营压力。因此，荣盛控股及荣盛建设作为荣盛发展的股东，亦可缓解向公司提供资金支持和担保的压力，一定程度上降低债务风险，从而维持

控制权稳定。

综上，根据控股股东和实际控制人的股权质押和司法冻结具体情况，结合控股股东及实际控制人的偿债能力及财务状况，若荣盛发展股票价格持续处于较低位置，控股股东荣盛控股持有的部分质押股份存在平仓的风险；截至本补充法律意见书出具之日，在维持现有股份较为分散的前提下，尚不存在导致发行人控股股东和实际控制人发生变更的风险；控股股东、实际控制人已作出维持控制权稳定的措施，相关措施合法、有效。

## （六）核查情况

### 1. 核查程序

（1）与相关人员沟通交付困难项目情况并取得公司截至 2022 年 9 月 30 日交付困难项目的说明；抽查已完成交付项目的竣工备案文件、竣工报告等；抽查因项目交付困难引起纠纷争议的相关文件，包括起诉状、答辩意见等；取得公司关于纠纷解决方案的说明；取得控股股东、实际控制人出具的承诺。

（2）取得并查阅公司企业征信报告、银行授信额度情况说明；取得并查阅大公国际资信评估有限公司于 2022 年 7 月 29 日出具的《荣盛房地产发展股份有限公司主体与相关债项 2022 年度跟踪评级报告》（DGZX-R[2022]00971）；查阅公司债券情况相关公告，与公司相关负责人了解公司美元债券展期或重组的进展情况；查阅公司商票及逾期兑付情况相关资料，与公司负责人了解逾期商票兑付或其他支付的计划安排。

（3）取得并查阅公司制定的各项上市公司治理制度及内部管理制度；取得业务部门关于资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目预售管理的说明，并与业务部门相关人员沟通；取得并查阅公司董事会出具的公司 2019 年度、2020 年度和 2021 年度内部控制自我评价报告；取得并查阅大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2020 年度内部控制审计报告。

（4）取得并查阅荣盛发展报告期内的年度报告、审计报告及财务报表等财务文件；取得并查阅报告期内荣盛发展在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目的土地使用权出让合同、土地使用权证书、土地出让金缴纳凭证、延期申请、延期开工证明等；取得并查阅报告期内荣盛发展在房地产开发过程中的

完工、在建、拟建项目的立项批复、环评、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等文件；取得发行人关于闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况的说明；查询相关土地管理部门、住建部门、金融监管部门网站；通过搜索引擎（百度）查询荣盛发展是否存在重大诉讼、仲裁及行政处罚；取得并查阅住建部门、城市管理执法部门等部门作出的行政处罚决定书、证明文件，以及公司缴纳罚款的凭证；取得发行人控股股东、实际控制人关于不存在重大违法违规情况的说明；通过查询裁判文书网，查询发行人控股股东、实际控制人是否存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为。

(5) 取得并查阅发行人截至 2022 年 9 月 30 日的《证券质押及司法冻结明细表》；取得并查阅荣盛控股、耿建明、荣盛建设关于股权质押及冻结、涉诉情况和债务履行情况的说明；取得并查阅荣盛控股、耿建明、荣盛建设持有的荣盛发展股权质押的质押合同及主债务合同；取得并查阅与荣盛控股、荣盛建设持有的荣盛发展股权冻结案件相关的判决书、调解书、执行通知书等法律文书；取得并查阅荣盛控股、荣盛建设截至 2022 年 9 月 30 日的财务报表；取得并查阅荣盛控股、耿建明、荣盛建设的信用报告；取得荣盛控股、耿建明、荣盛建设出具的承诺；查询中国执行信息公开网、裁判文书网等网站关于荣盛控股、耿建明、荣盛建设被列为执行被执行人的情况。

## 2. 核查结果

经核查，本所律师认为：

(1) 报告期内，发行人存在交付困难的项目，亦存在因交付困难引起的纠纷或争议，但不存在因交付困难而引起的严重影响公司经营的重大纠纷或争议；为避免可能产生的重大纠纷或争议，发行人已制定了相应的解决方案，该等方案合法、有效。

(2) 截至 2022 年 9 月 30 日，公司取得的银行授信总金额为 9,128,850.00 万元，其中已使用的授信金额为 2,378,703.03 万元，未使用的授信额度为 6,750,146.97 万元，贷款偿还率及利息偿付率均为 100%；根据现行有效的评级报告，公司“20 荣盛地产 MTN001”、“20 荣盛地产 MTN002”、“20 荣盛地产 MTN003”的信用等级为 AAA，评级展望为负面；“20 荣盛地产 PPN001”、“荣

盛发展 9.5%N20230316”和“荣盛发展 9.5%N20240917”未有评级；“20 荣盛地产 MTN001”和“20 荣盛地产 MTN002”存在逾期未能支付情况，已于 2023 年 2 月与债权人达成债务展期协议；美元债“荣盛发展 9.5%N20230316”和“荣盛发展 9.5%N20240917”已经出现逾期，但不会导致中期票据（MTN）及非公开定向债务融资工具（PPN）交叉违约，目前正在与债权人进行债务展期或重组协商；截至 2022 年 12 月 31 日，逾期未兑付的余额为 37.36 亿元，目前公司正在就该部分逾期商票进行展期或其他偿付方式的协商。

（3）发行人制定了完善的内部控制制度，健全有效；发行人针对资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目预售等已制定必要的管理制度，并依据该等制度进行房地产开发活动，能够有效执行。

（4）报告期内，发行人不存在捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地的情况；报告期内，发行人存在可能被认定为构成闲置土地的情形，但不存在因土地闲置被土地管理部门作出行政处罚的情形；报告期内，发行人存在违规建设的情况，且存在被相关主管部门作出行政处罚的情形，但相关处罚不属于《管理办法》第十一条第（六）项规定的情形，不构成本次发行的实质性法律障碍；报告期内，发行人控股股东、实际控制人不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为。

（5）根据控股股东和实际控制人的股权质押和司法冻结具体情况，结合控股股东及实际控制人的偿债能力及财务状况，若荣盛发展股票价格持续处于较低位置，控股股东荣盛控股持有的部分质押股份存在平仓的风险；截至本补充法律意见书出具之日，在维持公司现有股份较为分散的前提下，尚不存在导致发行人控股股东和实际控制人发生变更的风险；荣盛控股、耿建明、荣盛建设已作出维持控制权稳定的措施，相关措施合法、有效。

## 二、《审核问询函》问题 3

请发行人补充说明：（1）结合在建房地产开发项目情况，说明本次募集资金投向上述三个募投项目的原因及必要性，本次募投项目是否计提存货跌价准备，如是，请说明可变现净值测算依据以及本次募集资金投向的合理性；如

否，请结合可变现净值测算依据说明存货跌价准备计提是否充分；（2）结合控股股东、实际控制人控制的其他企业及其实际经营业务情况，说明是否存在相同或相似业务，本次募投项目实施后是否会新增重大不利影响的同业竞争；（3）报告期内关联交易的必要性、信息披露的规范性、关联交易价格的公允性；如本次募投项目新增关联交易，请结合新增关联交易的性质、定价依据，总体关联交易对应的收入、成本费用或利润总额占发行人相应指标的比例等，说明是否属于显失公平的关联交易，是否严重影响上市公司生产经营的独立性；（4）本次募投项目是否均属于“保交楼、保民生”、面向居民销售的住宅类项目或拆迁安置住宅项目，并结合各募投项目建设状态、预售情况、剩余资金具体来源、发行人财务状况、经营状况、现金流等情况充分说明资金筹措需求，以及本次融资的必要性和合理性，募集资金投入后是否能够确保向购房者如期交楼，并结合资金缺口情况说明具体保障措施；（5）结合各募投项目预售资金运行情况、逾期或无法交付的原因等说明项目是否存在资金挪用等违法违规情形，如是，请说明解决整改措施；（6）结合本次募投项目资金缺口及资金来源，说明本次募集资金用于补充流动资金的必要性及合理性，并结合发行人拿地拍地、开发新楼盘计划、在建项目资金需求等，说明本次募集资金是否会变相用于拿地拍地、开发新楼盘等增量项目，如否，请出具相关承诺；（7）本次募集资金投向各募投项目的具体投资构成明细、各项投资支出的必要性，各明细项目所需资金的测算假设及主要计算过程，测算的合理性，是否包含董事会前投入的资金；与发行人前期可比项目及同行业上市公司可比项目单位基建造价是否一致，如否，请说明原因及合理性；（8）结合各募投项目预售进度、未来销售计划、发行人报告期内以价换量的去化策略、当地房地产价格波动、同行业公司可比项目的情况，说明本次募投项目效益测算是否合理、谨慎；（9）结合相关科目的具体投资明细，说明发行人最近一期末是否存在持有较大的财务性投资（包括类金融业务）的情形；（10）发行人自本次发行相关董事会前六个月至今，发行人已实施或拟实施的财务性投资的具体情况，是否涉及扣减的情形。

请发行人律师核查（2）（3）（5）并发表明确意见。

回复：

（一）结合控股股东、实际控制人控制的其他企业及其实际经营业务情况，说明是否存在相同或相似业务，本次募投项目实施后是否会新增重大不利影响的同业竞争。

### 1. 控股股东、实际控制人控制的其他企业及其实际经营业务情况

根据公司提供的资料并经本所律师核查，截至 2022 年 9 月 30 日，公司控股股东为荣盛控股，实际控制人为耿建明。除发行人及其控制的企业以外，公司实际控制人耿建明控制的其他企业及其实际经营业务情况如下：

序号	公司名称	持股比例	主营业务	是否从事与发行人相同或类似的业务
1	荣盛控股	耿建明持股 60.09%	投资	否
2	南京荣盛农业科技开发有限公司	荣盛控股持股 100%	未开展实际业务	否
3	廊坊荣盛嘉业商务信息咨询有限责任公司	荣盛控股持股 100%	未开展实际业务	否
4	廊坊荣盛科技发展有限公司	荣盛控股持股 100%	未开展实际业务	否
5	廊坊诚达信息技术服务有限公司	荣盛控股持股 100%	未开展实际业务	否
6	荣盛创投	荣盛控股持股 85%	投资	否
7	荣盛建设	荣盛控股持股 71.29%，耿建明持股 18.18%	建筑工程施工	否
8	河北安旭专用汽车有限公司	荣盛控股持股 70%	专用车改装、环卫一体化服务	否
9	荣盛盟固利新能源科技股份有限公司	荣盛控股持股 66.56%	锂电池研发生产	否

### 2. 本次募投项目实施后不会新增同业竞争

本次募集资金主要用于成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目和唐山西定府邸项目建设和补充流动资金，本次募投项目的实施不会导致公司业务范围发生变化。公司控股股东、实际控制人控制的除发行人及其控制的企业以外的其

他企业均不从事房地产开发业务，因此本次募投项目实施后不会新增同业竞争。

为避免与公司存在或可能存在的同业竞争，公司控股股东荣盛控股及实际控制人耿建明已于 2006 年 12 月 22 日出具《关于不从事同业竞争的承诺函》，承诺长期有效，具体承诺如下：

荣盛控股承诺：“本公司（荣盛控股）在作为荣盛发展的控股股东期间，本公司承诺不直接或间接从事与荣盛发展及其控股的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，并愿意对违反上述承诺而给荣盛发展造成的经济损失承担赔偿责任。对本公司直接和间接控股的企业，本公司将通过派出机构和人员（包括但不限于董事、总经理）以及控股地位使该企业履行本承诺函中与荣盛控股相同的义务，保证不与荣盛发展同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给荣盛发展造成的经济损失承担赔偿责任。”

耿建明承诺：“本人（耿建明）在作为荣盛发展实际控制人期间，本人及本人所控制的企业、公司及其他经济组织将不以任何形式从事与荣盛发展及其控股子公司构成同业竞争的任何业务。”

据此，发行人与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间不存在相同或相似业务，发行人控股股东、实际控制人已经作出了《关于不从事同业竞争的承诺函》，该等承诺持续有效；本次募投项目实施不会导致公司主营业务范围发生变化，实施后不会新增同业竞争。

**（二）报告期内关联交易的必要性、信息披露的规范性、关联交易价格的公允性；如本次募投项目新增关联交易，请结合新增关联交易的性质、定价依据、总体关联交易对应的收入、成本费用或利润总额占发行人相应指标的比例等，说明是否属于显失公平的关联交易，是否严重影响上市公司生产经营的独立性。**

**1. 报告期内关联交易的必要性、信息披露的规范性、关联交易价格的公允性**

**（1）向关联方采购商品和接受劳务**

报告期内，发行人向关联方采购商品和接受劳务情况如下：

单位：万元

关联方	采购项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
荣盛建设工程有限公司	提供劳务	39,934.66	158,073.28	203,456.85	228,805.46
占营业成本的比例		1.85%	4.16%	3.94%	4.62%

报告期内，公司向关联方采购商品和接受劳务均为向荣盛建设采购工程建设总包服务，采购金额占各期营业成本的比例分别为 4.62%、3.94%、4.16%和 1.85%。2022年 1-9 月，公司向关联方荣盛建设采购金额和占当期营业总成本比例较报告期前三年有所下降，主要系公司受融资环境及外部市场环境因素影响，导致公司开发的项目中由荣盛建设总承包的项目建设进度放缓所致。

根据荣盛建设所作说明，荣盛建设拥有二十多年的建筑施工经验，技术能力出众，曾荣获中国建筑行业工程质量最高荣誉奖“鲁班奖”，在河北及其周边地区具有较强的竞争实力。荣盛建设熟悉了解公司的产品定位、设计风格，能有效保证公司开发项目的质量和工期，满足公司对工程质量和进度的要求，通过参与项目招标的方式与公司进行合作，公司向荣盛建设采购工程建设总包服务具有必要性。

根据相关法律法规的规定，公司房地产开发项目施工部分，根据既定的设计方案，采用公开招标或邀请招标的方式确定施工单位及合同造价；针对保障房、回迁房，相关施工部分公开招标或邀标还需在政府主管部门的组织、监督下进行，与中标的工程总承包方签订的相关建筑施工工程合同还需向政府主管部门备案。公司向荣盛建设采购工程建设总包服务严格按照上述方式进行，采购价格具有公允性。

## （2）向关联方销售商品和提供劳务

报告期内，公司向关联方销售商品和提供劳务情况如下：

单位：万元

关联方	销售项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
沧州保盛房地产开发有限公司	销售材料及装修服务	580.43	2,542.68	2,821.08	477.28

关联方	销售项目	2022年 1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
荣盛建设工程有限公司	销售材料及 装修服务	1,220.19	3,968.34	2,926.24	3,032.55
石家庄润鹏房地产开发 有限公司	销售材料及 装修服务	92.43	144.38	290.34	2,304.35
郑州红祝福置业有限公 司	销售材料及 装修服务	-	938.42	-	1,176.66
徐州荣润房地产开发有 限公司	销售物资	-	-	3,391.29	0.67
辽宁振兴银行股份有限 公司	装修服务	-	64.25	642.20	-
海门市盛弘新房地产开 发有限公司	装修服务	108.71	2,065.45	1,739.08	-
中冀投资股份有限公司	销售物资	-	-	-	0.99
河北野三坡旅游投资有 限公司	酒店结算	-	-	-	58.97
河北野三坡旅游投资有 限公司	租赁收入	-	-	-	818.75
合计		<b>2,001.75</b>	<b>9,723.52</b>	<b>11,810.23</b>	<b>7,870.22</b>
占营业收入的比例		<b>0.01%</b>	<b>0.21%</b>	<b>0.17%</b>	<b>0.11%</b>

注：海门市盛弘新房地产开发有限公司更名为南通海门盛弘房地产开发有限公司。

报告期内，公司向关联方销售商品和提供劳务主要为销售建材等材料、提供装修服务、提供酒店服务以及房屋租赁，所产生的收入占各期营业收入的比例分别为 0.11%、0.17%、0.21%和 0.01%，对公司经营业绩影响较小，定价公允。

### （3）关联方资产转让情况

报告期内，公司与河北中鸿凯盛投资股份有限公司（以下简称“中鸿凯盛”）发生两笔资产转让交易，具体情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022年1- 9月	2021年度	2020年度	2019年度
中鸿凯盛	收购中鸿凯盛的 15% 的荣盛兴城投资有限责任公司股权	49,193.00	-	-	-

关联方	关联交易内容	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
中鸿凯盛	中鸿凯盛对公司全资子公司廊坊荣盛物业服务服务有限公司进行增资	-	-	-	9,896.00

### ①中鸿凯盛对廊坊荣盛物业服务服务有限公司进行增资

为增强廊坊荣盛物业服务服务有限公司（以下简称“荣盛物业”，现已更名为荣万家生活服务股份有限公司）资本实力，经公司第六届董事会第十九次会议审议通过，同意由中鸿凯盛对公司全资子公司荣盛物业进行增资，增资金额为9,896万元，全部由中鸿凯盛认缴，其中531万元计入注册资本，9,365万元计入资本公积。本次增资完成后，荣盛物业注册资本由5,500万元增加至6,031万元。其中，荣盛发展的出资占荣盛物业注册资本的比例为91.2%，中鸿凯盛的出资占荣盛物业注册资本的比例为8.8%。本次增资以北京中同华资产评估有限公司出具的《廊坊荣盛物业服务服务有限公司增资涉及的股东全部权益价值咨询项目估值报告》（中同华咨报字（2019）第020207号）为定价依据，该报告采用收益法对荣盛物业股东全部权益价值进行评估，截止评估基准日2018年12月31日，荣盛物业股东全部权益价值为102,500.00万元。

### ②收购中鸿凯盛持有的荣盛兴城投资有限责任公司15%的股权

为进一步整合资源，加强对业务的控制，提升运营决策效率，经公司第七届董事会第十次会议审议通过，公司以49,193万元收购中鸿凯盛持有的荣盛兴城投资有限责任公司（以下简称“荣盛兴城”）15%股权。本次交易前，公司持有荣盛兴城85%的股权，本次交易后，公司持有荣盛兴城100%的股权。本次交易以北京普瑞君华资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（普瑞君华评字[2022]第10003号）为定价依据，该报告采用基础资产法对荣盛兴城股东全部权益价值进行评估，截止评估基准日2022年5月25日，荣盛兴城股东全部权益价值为327,953.86万元。

## 2. 关联交易信息披露的规范性

报告期内，公司与关联方之间的交易已按《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规以及《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》等规章制度的要求履行了信息披露义务，公司已就关联交易事

项按照相关规定在临时公告、定期报告、审计报告中进行了信息披露。

3. 如本次募投项目新增关联交易，请结合新增关联交易的性质、定价依据，总体关联交易对应的收入、成本费用或利润总额占发行人相应指标的比例等，说明是否属于显失公平的关联交易，是否严重影响上市公司生产经营的独立性

本次募投项目成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目和唐山西定府邸项目建成后的房屋主要面向个人或企业进行销售，预计不会产生较大金额的关联交易。

根据公司所作说明，本次募投项目目前均在建设过程中，可能会因项目工程建设需要等情况向关联方采购工程建设服务。如需发生关联交易，公司将根据国家相关规定，采用公开招标或邀请招标的方式确定施工单位及合同造价，确保关联交易价格公允，预计募投项目未来实施过程中可能产生的关联采购不会对公司经营业绩产生重大影响，不会严重影响上市公司生产经营的独立性。

综上，报告期内公司关联交易具有必要性，信息披露规范，关联交易价格公允；本次募投项目可能产生一定规模的与工程建设相关的关联采购，公司将根据国家相关规定，采用公开招标或邀请招标的方式确定施工单位及合同造价，确保关联交易价格公允，不会严重影响上市公司生产经营的独立性。

**（三）结合各募投项目预售资金运行情况、逾期或无法交付的原因等说明项目是否存在资金挪用等违法违规情形；如是，请说明解决整改措施。**

#### 1. 募投项目预售资金运行情况

##### （1）成都时代天府

根据四川天府新区公园城市建设局、成都天赫房地产开发有限公司、中国民生银行股份有限公司成都铁像寺支行签订的《成都市商品房预售款监管协议》，成都天赫房地产开发有限公司在中国民生银行股份有限公司成都铁像寺支行开立商品房预售款监管专用账户，用于商品房预售款的收存和支取；荣盛时代天府项目预售款合计纳入监管的额度为 56,694.59 万元。

根据公司提供的资料，截至 2023 年 3 月 25 日，成都时代天府项目预售款监管账户累计已收到预售款（含银行利息）197,426.84 万元，其中 59,052.14 万元用于支付工程款，71,905.69 万元用于偿还贷款本息，1,002.84 万元用于退还客户房款，17,230.26 万元用于支付相关税费，24,893.94 万元用于归还股东借款，剩余 23,341.98 万元尚未使用。

### （2）长沙锦绣学府

根据长沙县住房和城乡建设局、长沙荣祥房地产开发有限公司、渤海银行股份有限公司长沙分行签订的《长沙县新建商品房预售资金监管协议书》，长沙荣祥房地产开发有限公司在渤海银行股份有限公司长沙分行开立商品房预售资金监管账户，用于商品房预售款的收存和支取；长沙锦绣学府项目预售款重点监管的额度合计为 16,675.80 万元。截至本补充法律意见书出具之日，长沙锦绣学府项目商品房预售款全部纳入政府监管。

根据公司提供的资料，截至 2023 年 3 月 24 日，长沙锦绣学府项目预售款监管账户累计已收到预售款（含银行利息）61,603.07 万元，其中 32,679.52 万元用于支付工程款，7,566.16 万元用于支付相关税费，剩余 21,357.39 万元尚未使用。

### （3）唐山西定府邸

根据玉田县住房和城乡建设局、唐山市盛玉房地产开发有限公司、中国农业银行股份有限公司玉田县支行签订的《唐山市商品房预售资金监管协议》，唐山市盛玉房地产开发有限公司在中国农业银行股份有限公司玉田县支行开立商品房预售资金监管账户，用于商品房预售款的收存和支取。截至本补充法律意见书出具之日，唐山西定府邸项目商品房预售款处于政府全面监管状态。

根据公司提供的资料，截至 2023 年 3 月 31 日，唐山西定府邸项目预售款监管账户累计已收到预售款（含银行利息）16,276.98 万元，其中 14,806.52 万元用于支付工程款，剩余 1,470.46 万元尚未使用。

## 2. 募投项目逾期或无法交付的原因

根据公司提供的资料，截至本补充法律意见书出具之日，募投项目存在或可能存在逾期或无法交付的情况如下：

序号	募投项目名称	是否存在或可能存在逾期或无法交付的情况	原因
1	成都时代天府	是	项目原定交付时间为 2023 年 6 月，预计无法按期交付，原因系：（1）项目预售情况未达预期，建设资金投入压力较大，项目建设进度不及预期；（2）根据四川省政府部门发布的通知，2022 年四川省因极端高温天气对企业进行限电停产等措施，影响项目施工进度。
2	长沙锦绣学府	否	目前项目建设进度正常。
3	唐山西定府邸	是	<p>一期项目原定交付时间为 2022 年 6 月，目前未能交付，原因系：（1）根据唐山市政府部门或玉田县政府部门发布的通知，项目多次因唐山市或玉田县启动重污染天气 II 级应急响应或橙色预警等大气污染防治管控措施而暂停施工；（2）因资金紧张，项目公司未能向总承包方兑付商票、支付应付款项等，项目建设进度不及预期。</p> <p>二期项目原定交付时间为 2022 年 12 月，目前未能交付，原因系：（1）项目预售情况未达预期，建设资金投入压力较大，项目建设进度不及预期；（2）根据唐山市政府部门或玉田县政府部门发布的通知，项目多次因唐山市或玉田县启动重污染天气 II 级应急响应或橙色预警等大气污染防治管控措施而暂停施工。</p>

根据公司所作说明，对于因大气治理停工和高温限电等不可抗力因素导致的项目无法交付或预计无法交付，公司正在与总承包方积极协调加快推动项目建设；对于因资金压力导致的项目无法交付或预计无法交付，公司将在募集资金到位前通过加强销售回款和自筹资金等方式推动项目建设。

同时，公司将与募投项目业主积极沟通，说明延期交付的原因，明确延期交付的时间，全力协调公司内部资源及外部资源，尽力保障项目交付。

### 3. 募投项目监管账户资金使用的情况

截至 2023 年 3 月 25 日，成都天赫房地产开发有限公司存在将监管额度外的商品房预售款最终用于偿还股东借款的情形，金额为 24,893.94 万元。根据《成都市商品房预售款监管办法》《成都市商品房预售款监管办法实施细则》的规定，监管账户内资金达到监管额度后，监管服务平台自动向开发企业、承办银行、监管部门发送确认通知。对于超过监管额度的资金，承办银行凭开发企业的支付指令即可办理资金划转业务。

2023年4月17日，四川天府新区公园城市建设局出具《证明》：“公司自2020年4月14日成立至今，未发现违反房产预（现）售管理相关法律法规的情形”。

2023年4月10日，玉田县住房和城乡建设局出具《证明》：“截至本证明出具之日，你公司使用监管账户内商品房预售款均履行了相关流程，不存在违规使用监管账户内商品房预售款的情况”。

2023年4月11日，长沙县住房和城乡建设局出具《证明》：“自2021年19月1日上线预售资金监管系统至本证明出具之日，你公司使用监管账户内商品房预售款均履行了相关流程，不存在违规使用监管账户内商品房预售款的情况”。

综上，截至本补充法律意见书出具之日，成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目和唐山西定府邸项目不存在违规使用政府监管额度内资金的情况。

#### （四）核查情况

##### 1. 核查程序

（1）通过网络核查的方式了解发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业的经营范围，取得了发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业的营业执照、公司章程等文件。

（2）取得并查阅发行人关联交易明细清单；查阅公司《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《关联交易决策制度》等规章制度及报告期内相应的决策文件；取得并查阅发行人金额较大的关联交易项目相关的招投标文件；取得并查阅发行人关联交易中涉及的评估文件。

（3）取得并查阅募投项目的预售款监管协议；取得发行人关于募投项目资金运行情况的说明；抽查募投项目预售资金运行相关流水；取得住建部门出具的关于募投项目预售资金的证明。

##### 2. 核查结果

经核查，本所律师认为：

(1) 发行人与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间不存在相同或相似业务，发行人控股股东、实际控制人已经作出了《关于不从事同业竞争的承诺函》，该等承诺持续有效；本次募投项目实施不会导致公司主营业务范围发生变化，实施后不会新增同业竞争。

(2) 报告期内公司关联交易具有必要性，信息披露规范，关联交易价格公允；本次募投项目可能产生一定规模的与工程建设相关的关联采购，公司将根据国家相关规定，采用公开招标或邀请招标的方式确定施工单位及合同造价，确保关联交易价格公允，不会严重影响上市公司生产经营的独立性。

(3) 截至本补充法律意见书出具之日，成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目和唐山西定府邸项目不存在违规使用政府监管额度内资金的情况。

### 三、本次发行的批准和授权

除《律师工作报告》“一、本次发行的批准和授权”之“(一) 发行人董事会、股东大会已作出批准本次发行的决议”中已披露的发行人就本次发行召开的董事会和股东大会外，发行人于 2023 年 3 月 13 日召开了 2023 年度第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票方案论证分析报告的议案》《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理本次发行 A 股股票相关事宜的议案》。

本次股东大会授权公司董事会在有关法律法规范围内全权办理本次发行相关事宜，包括但不限于

1. 根据具体情况制定和实施本次发行的具体方案，在股东大会决议范围内确定发行对象、发行价格、发行数量、发行时机、发行起止日期、终止发行、具体认购办法、认购比例等与本次发行方案有关的一切事宜；

2. 办理本次发行的申报、反馈等事项。根据证券监管机构的要求制作、申报本次发行的申请文件，并根据证券监管机构的反馈意见及审核意见，回复相关问题、修订、补充、提交相关申请文件；

3. 办理募集资金专项存放账户设立事宜、签署募集资金管理和使用相关的协议；

4. 决定聘请本次发行的保荐机构（主承销商）、律师事务所等中介机构，根据国家法律、法规及规范性文件的有关规定和股东大会决议，制作、修改、补充、签署、递交、呈报、执行与本次发行相关的所有协议和文件，包括但不限于保荐协议、承销协议、其他中介机构聘用协议等；

5. 除涉及有关法律法规和《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，根据国家有关规定、有关政府部门和证券监管机构要求（包括对本次发行 A 股股票的审核反馈意见）、市场情况、公司经营实际情况及本次发行最终募集资金金额情况，在不改变拟投资项目的前提下，对本次发行方案及募集资金投向、投资金额、使用及具体安排进行调整；

6. 如公司在监管部门批准或要求的特定期限内不能完成本次发行，授权董事会根据届时的市场环境并在保护公司利益的前提之下，决定是否向监管部门递交延期申请并在递交延期申请的情形下履行与此相关的文件准备、申报、反馈、备案等手续；

7. 在本次发行完成后，办理本次发行的 A 股股票在深交所及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记、锁定和上市等相关事宜；

8. 根据公司本次发行的完成情况，修改《公司章程》中的相关条款以反映本次发行完成后公司新的股本总额及股本结构，并报有关政府部门和监管机构核准或备案，及办理相关工商变更登记手续；

9. 除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，授权董事会办理其他与本次发行相关的具体事宜，包括但不限于修改、补充、签署、执行与本次发行有关的一切协议和文件；

10. 如有关政府部门、证券监管机构对上市公司向特定对象发行股票颁布新的法律、法规和规范性文件，或市场条件发生变化时，除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，授权董事会调整、修改本次发行方案；

11. 同意董事会转授权董事长或其授权的其他人士，决定、办理及处理上述与本次发行有关的一切事宜；

12. 本次授权的有效期为公司股东大会审议通过之日起 12 个月。本授权自股东大会审议通过后 12 个月内有效，如在前述有效期内取得深交所审核通过及

中国证监会注册同意且发行完成的，涉及发行完成后在中国证券登记结算有限公司深圳分公司及深交所的登记、上市事宜及工商变更、备案手续等具体执行事项的，该等事项授权有效期自公司股东大会审议通过之日起至该等具体执行事项办理完毕之日止。

本次股东大会已形成会议记录和会议决议。

本补充法律意见书正本六份，无副本，具有同等法律效力。

本补充法律意见书出经本所负责人及经办律师签署并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

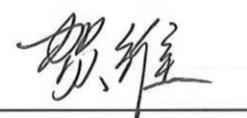
(本页无正文,为《北京金诚同达律师事务所关于荣盛房地产发展股份有限公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票的补充法律意见书》之签署页)



负责人: (签字)

杨晨: 

经办律师: (签字)

贺维: 

黄珏姝: 

2023 年 4 月 27 日