

证券代码：002016

证券简称：世荣兆业

公告编号：2009-045

广东世荣兆业股份有限公司

发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）摘要

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

公 司 声 明

本公司发行股份购买资产暨关联交易报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次交易的简要情况，并不包括发行股份购买资产暨关联交易报告书全文的各部分内容。发行股份购买资产暨关联交易报告书全文同时刊载于巨潮资讯网（网址：<http://www.cninfo.com.cn>）；备查文件的查阅方式为：电子文件刊载于巨潮资讯网，文本文件存放于本公司证券事务部。

本公司及董事会全体成员保证重组报告书内容的真实、准确、完整，对重组报告书的虚假记载、误导性陈述重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

本次向特定对象发行股份购买资产完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次向特定对象发行股份购买资产引致的投资风险，由投资者自行负责。

重组报告书所述的发行股份购买资产暨关联交易事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。审批机关对于本次发行股份购买资产暨关联交易事项所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

重大事项提示

一、本次交易构成重大资产重组

世荣兆业本次向特定对象非公开发行股份购买资产暨关联交易方案为：世荣兆业拟向特定对象梁家荣先生非公开发行股份购买其持有世荣实业 23.75% 的股权，此次定向发行完成后，世荣兆业将持有世荣实业 100% 的股权。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第 11 条和 12 条关于构成重大资产重组的标准，本次交易构成重大资产重组。

本次交易为发行股份购买资产，根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，“上市公司申请发行股份购买资产，应当提交并购重组委审核”，本次交易仍需提交中国证券监督管理委员会核准。

根据《上市公司收购管理办法》相关规定，本次交易触发了梁社增及其一致行动人梁家荣先生对世荣兆业的要约收购义务，公司股东大会非关联股东表决同意梁社增及其一致行动人梁家荣先生免于发出要约后，梁社增及其一致行动人梁家荣先生向中国证监会申请免于以要约方式增持本公司股份。待取得中国证监会的豁免后，本次交易方可实施。

二、本次交易构成关联交易

本次发行股份购买资产交易前，公司实际控制人梁社增先生直接和间接持有公司股权比例为 74.91%，本次定向增发对象梁家荣先生与实际控制人梁社增先生为父子关系，构成一致行动人，同时梁家荣先生为公司的董事长，根据《上市公司重大资产重组管理办法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法规和规范性文件的规定，本次重大资产重组构成关联交易。

三、本次交易的定价

本次交易标的资产的交易价格以广东恒信德律资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》（HDZPZ2009000020 号）的评估结果作为定价依据。《资产评估

报告书》以 2009 年 6 月 30 日为评估基准日，采用成本法和收益法两种方法进行评估，并选择成本法评估结果作为最终评估结果，确定世荣实业于评估基准日的全部股东权益价值为 406,496.11 万元，对应此次收购世荣实业 23.75% 的股权评估价值为 96,542.83 万元，梁家荣先生为了支持上市公司的发展，同意按标的资产评估净值进行折让，经协商确定标的资产的交易作价为人民币 82,012.00 万元。

本次发行股份的定价基准日为公司关于本次交易的首次董事会（第三届董事会第二十九次会议）决议公告日，即 2009 年 7 月 28 日；发行价格等于定价基准日前 20 个交易日本公司股票交易均价，即 8.12 元/股，公司股票定价基准日至发行日期间除权、除息的，发行价格将做相应调整。

本次交易最终确定以 82,012.00 万元作为交易价格，以 8.12 元/股作为本次发行股份价格，即本公司以梁家荣先生定向发行 10,100 万股股份作为对价购买其持有的世荣实业 23.75% 的股权。

四、本次发行股份的锁定安排

本次以资产认购的股份自本次非公开发行结束之日起三十六个月内不上市交易或转让，也不由世荣兆业回购该部分股份，之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

五、特别风险提示

本公司特别提醒投资者关注以下风险因素，并建议投资者仔细阅读重组报告书第十三节“风险因素分析”的有关内容，以及在投资决策时保持应有的谨慎和独立判断。

1、政策风险

本次交易完成后，公司的主营业务仍然为房地产业开发与经营。房地产行业已成为我国重要的经济支柱产业之一，受国民经济发展周期的影响较大。同时，国家根据房地产业的发展状况，利用行政力量、财政金融政策等多种手段对房地产市场进行宏观调控，已经成为一种常态，这对房地产企业的经营与发展将产生直接的影响。同时，在目前全球金融危机的背景下，房地产业的经营环境和宏

观调控手段均存在较大的不确定性，对公司的经营存在一定的影响。

2、单一项目风险

目前，世荣实业除与珠海华发实业股份有限公司合资成立的世荣房产开发的“华发水郡”项目外，世荣实业仅开发“里维埃拉”项目。虽然“里维埃拉”项目土地储备丰富，土地取得成本低；但同时该项目开发周期长、资金需求量大。由于房地产市场特别是住宅市场对公司的影响较大，宏观经济政策政策的调整、区域经济波动都将直接影响公司业绩。为了提高抗风险能力，公司将积极筹划开发其他项目，以降低单一项目运营带来的风险。

3、盈利预测风险

根据广东大华德律会计师事务所出具的《盈利预测审核报告》（华德珠专审字[2009]174号），世荣实业2009年度和2010年度预计可实现的净利润分别为14,528.99万元和13,903.81万元。

上述盈利预测所采用的编制基础和基本假设是根据有关法规要求而确定的，并遵循了谨慎性原则，但世荣实业的实际经营会受到多方面不确定性因素的影响，包括国际经济形势、我国宏观经济走势、政策变化、发生不可抗力等诸多因素的影响，因此实际经营结果与盈利预测结果有可能出现一定差异。因此，投资者在进行投资决策时应谨慎使用有关盈利预测报告，在投资决策时保持应有的谨慎和独立判断。

4、资产评估风险

根据广东恒信德律资产评估有限公司出具的评估报告，本次交易标的评估值为96,542.83万元，评估值较账面价值增幅为456.86%，评估增值幅度较大，主要原因为珠海房价的稳步上涨、容积率的提高和世荣实业房地产项目土地使用权取得成本低等因素所致。详细内容参见“第四节 交易标的基本情况”之“二、世荣实业本次资产评估情况”相关内容。

5、大股东控制风险

本次发行股份购买资产交易前，公司实际控制人梁社增直接和间接持有公司

股权比例为 74.91%，实际控制人梁社增与本次定向增发对象梁家荣为父子关系，构成一致行动人。

本次交易完成后，公司实际控制人及一致行动人的持股比例将进一步上升，实际控制人有可能通过董事会、股东大会对公司的人事任免、经营决策等施加重大影响，从而可能出现实际控制人利益与少数股东利益不一致的情形。

目前，公司已经建立了独立董事制度，同时，梁社增先生和梁家荣先生也作出避免同业竞争和规范关联交易的承诺。通过上述措施，公司力求在制度安排上防范大股东不当控制公司现象的发生。

目 录

重大事项提示.....	2
第一节 本次交易的概述.....	8
一、本次交易的背景和目的.....	8
二、本次交易的决策过程.....	12
三、本次交易的交易对方与交易标的名称.....	13
四、本次交易价格及溢价情况.....	13
五、本次交易构成关联交易.....	14
六、本次交易构成重大资产重组.....	15
七、本次交易未导致上市公司实际控制人发生变更.....	15
八、公司董事会和股东大会表决情况.....	15
第二节 上市公司的基本情况.....	17
一、公司基本情况.....	17
二、公司历史沿革情况.....	17
三、上市公司股本结构及前十大股东情况.....	19
四、公司最近三年控制权变动及重大资产重组情况.....	20
五、公司主营业务发展情况及主要财务指标.....	21
六、公司控股股东和实际控制人概况.....	22
第三节 交易对方的基本情况.....	24
一、交易对方简介.....	24
二、梁家荣先生直接和间接控制的主要企业.....	24
三、交易对方与上市公司的关联关系及推荐董事、监事和高管人员情况.....	24
四、交易对方最近五年内行政处罚、刑事处罚或仲裁情况.....	25
第四节 交易标的基本情况.....	26
一、交易标的基本情况.....	26
二、世荣实业本次资产评估情况.....	33
三、世荣实业主营业务情况.....	36
第五节 本次发行股份情况.....	44
一、本次发行股份的价格及定价原则.....	44
二、本次发行股份的种类和面值.....	44
三、本次拟发行股份的数量及比例情况.....	45
四、本次发行股份的交易限制及股东自愿锁定股份情况.....	45
五、本次发行前后公司主要财务数据和其他重要经济指标对照表.....	45
六、本次发行公司股权结构变动情况.....	46
第六节 本次交易合同的主要内容.....	47
一、《发行股份购买资产协议》主要内容.....	47
二、《发行股份购买资产暨关联交易协议之补充协议》主要内容.....	49
三、《关于目标资产实际盈利数与净利润预测数差额的补偿协议》主要内容.....	50
第七节 财务会计信息.....	52

一、世荣实业最近两年及一期的财务报表简表.....	52
二、世荣兆业最近两年及一期的财务报表简表.....	53
三、世荣兆业最近一年及一期的备考资产负债表和利润表.....	54
四、盈利预测表.....	55

第一节 本次交易的概述

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

房地产行业作为国家经济的重要支柱产业之一，其长期稳定健康发展在相当一段时期内是一种必然的趋势；随着珠海成为珠江口西岸核心城市和交通枢纽地位的确立，珠海的城市价值正在快速提升，其房地产业发展长期向好的趋势已经确定；加之世荣实业“里维埃拉”项目和“华发水郡”项目尚处于前期开发阶段，项目未来升值空间的潜力较大；在此背景下实施本次重大资产重组，有利于上市公司以相对较低的价格取得优质资产，对上市公司未来业绩的提升将起到巨大作用；同时也是梁家荣先生履行前次重大资产重组的承诺：即在前次定向发行完成后的三年内，将所持有世荣实业 23.75% 股权注入上市公司。

1、我国房地产业前景乐观

2008 年，国际金融危机冲击对我国房地产业的影响较为明显。从 2008 年第四季度开始，我国陆续实施了一系列扩大内需、促进经济平稳较快增长的措施，还有央行的降息等具体措施，充分表明政府鼓励住房消费、促进房地产市场健康发展的意愿。长远来看，我国经济整体实力不断增强、人民生活水平不断提高、城市化进程加快仍然是我国未来相当一段时期发展的必然趋势，这种趋势将有力促进我国房地产行业长期稳定健康发展。

2、珠海房产市场发展空间大

（1）珠海房地产市场的发展状况

珠海房地产行业近几年均呈现良好的发展态势。2008 年，虽然受整体宏观经济环境下行和全球金融风暴的不利影响，但珠海房地产业整体发展态势较为稳定。

（2）珠海房地产市场发展前景分析

珠海城市定位、城市规划等诸多利好因素启动了珠海经济新一轮的快速发展，珠海房地产市场发展前景被广泛看好。

第一，珠海将成为珠江口西岸核心城市和交通枢纽，为房地产业的发展提供良好的外部环境。

根据国务院 2008 年 12 月通过的《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008～2020）》，珠海被确立为珠江口西岸核心城市，凭借毗邻港澳的区位优势，珠海将在珠江西岸新一轮发展中勇担“龙头”角色，加之粤港澳一体化渐行渐近，珠三角大交通网络日益完善，珠海房地产行业发展的外部环境向好。

第二，多项大型交通基础设施项目的启动加快了珠海“大交通”格局的形成，扩大了珠海房地产市场的辐射面。

以港珠澳大桥、广珠轻轨、广珠铁路为代表的国家重点交通基础项目的开工建设，连同珠海市已规划并陆续开工建设的如：机场高速、高栏高速、珠海大道改造等市内道路网络，最终将形成一个内外衔接顺畅，运作高效的道路交通系统。根据《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008～2020）》精神，按照建设规划，珠海在五年内将实现 10-15 分钟内从市区主城区和次中心城区到达高速公路入口，1 小时内从市区内主次城区、港口、机场、口岸等交通节点到达江门、中山等相邻城市，2 小时内到达珠三角其他城市。

随着广珠轻轨和珠港澳大桥的兴建，珠海将成为联结香港、澳门和广州的交通枢纽。广珠城际轨道通车后广州到珠海只需 40 分钟左右，预计 2010 年可以运营。珠港澳大桥，全长 50 公里，单 Y 型，一头连接香港，另外一头分别连接珠海和澳门，珠海的落地点在拱北海关附近，预计总投资 700 亿元，2009 年年底动工，2015 年竣工。

“大交通”格局为珠海市成为一个开放性城市打下坚实的基础，再辅以其美丽的自然风光、优美的城市风貌、适宜人居的城市环境，必将刺激周边地区消费者在珠海置业的欲望，为珠海房地产市场辐射面扩大提供有力支持。

第三，区域内综合经济实力不断增强，为房地产市场发展提供原动力

经济增长和人均可支配收入的增加，将为房地产市场带来自住型及改善型住房的双重需求，促进市场消费结构升级，带动市场良性运行和健康发展。由于珠海房地产市场的辐射面将达整个珠三角地区，因此，区域内综合经济实力不断增强，为珠海房地产市场的发展提供更为充分的原动力。

第四，横琴岛纳入珠海经济特区范围为珠海房地产业提供了新的发展机遇

珠海市横琴岛地处珠江口西岸，毗邻港澳，与澳门隔河相望。推进横琴开发，有利于推动粤港澳紧密合作、促进澳门经济适度多元化发展和维护港澳地区长期繁荣稳定。同时，也为珠海房地产业提供新的发展机遇。

2009年6月24日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，讨论并原则通过《横琴总体发展规划》，将横琴岛纳入珠海经济特区范围。全国人大常委会2009年6月审议通过授权澳门对横琴澳大新校区实施管辖的议案。澳门大学的引进，将进一步加强澳门与珠海的联系，吸引更多的澳门人到珠海投资置业。

第五，生态文明新特区有利于城市品质的提升和房地产业的发展

在新一轮的大发展中，广东省赋予珠海“建设生态文明新特区、争当科学发展示范市”的重任，可以说是非常符合珠海已有的发展模式。珠海没有大量的低端企业，转型容易，起点相对较高，城市建设环境的改善将进一步促进房地产品质的提升，这将进一步刺激出更多的改善型住房需求。

3、履行前次定向增发的承诺

2008年1月，中国证监会核准公司向梁社增先生发行1.29亿股人民币普通股购买其持有的世荣实业76.25%股权。在此次交易中，世荣实业股东梁家荣先生承诺在资产重组完成后的三年内，将其持有的世荣实业23.75%股权注入到公司，以进一步支持公司的发展。公司本次计划通过向梁家荣先生发行股份购买其持有的世荣实业剩余23.75%的股权，本次交易将进一步增强公司主业规模。

（二）本次交易的目的

本次向特定对象发行股份收购资产符合世荣兆业自身发展战略，旨在进一步整合公司实际控制人及一致行动人拥有的房地产业务资源，有利于提高公司资产

质量、赢利能力和长期发展潜力。

1、进一步整合公司房地产资源和进一步改善世荣兆业资产的质量

公司 2008 年通过世荣实业 76.25% 股权的注入，实现公司主业成功转型，成为一家房地产行业上市公司，世荣兆业的财务状况和经营业绩也因此得到了实质性的改善，公司竞争力也得到了明显的提升，中小股东的利益得到了实质性的保障。具体财务数据如下表：

单位：万元

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日	增幅（%）
资产总额	145,692.43	26,828.84	443.04
股东权益	85,283.43	20,827.59	309.47
项 目	2008年度	2007年度	增幅（%）
营业收入	72,043.93	2,327.81	2,994.92
利润总额	16,696.30	-2,784.42	大幅赢利
净利润	11,977.48	-2,891.67	大幅赢利

注：上表中 2007 年财务数据为公司主营业务转型前医疗器械业务财务数据。

以上数据表明，世荣实业资产质量较好，赢利能力较强。

从世荣实业目前正在建设的项目来看，其正在开发的超大型社区“里维埃拉”项目位于珠海市斗门区，是珠海为数不多的知名大型楼盘之一，位于风光秀美的黄杨河畔，项目用地面积 212.60 万平方米，全部建成建筑面积达 382.69 万平方米，自 2006 年开始销售以来，购房者遍布全国 10 多个省市，项目的品牌影响广泛，产生了良好的经济效益和品牌效益。

世荣实业与珠海房地产龙头企业——珠海华发实业股份有限公司合作开发的“华发水郡”项目，与“里维埃拉”项目接壤，邻接占地规模约 1,000 亩的生态湿地公园，项目占地面积达 115.10 万平方米，其在土地储备上和地理环境上具有较强的竞争优势，自 2009 年开始将逐步产生经济效益。

本次交易将世荣实业 23.75% 股权注入到公司，实现公司对世荣实业 100% 的控股，有利于公司进一步整合房地产资源和改善资产质量。

2、有利于进一步提升公司每股收益和提升中小股东的股权价值

本次发行股份拟购买的资产具有良好的盈利能力。世荣实业 2008 年净利润为 15,041.54 万元，23.75% 股权带来的收益为 3,570.37 万元，按本次发行股份 10,100 万股计算，本次交易完成后，公司股本上升至 56,159.69 万股，2008 年归属于母公司所有者的全面摊薄每股收益为 0.21 元。本次交易前公司归属于母公司所有者的全面摊薄每股收益为 0.18 元，本次交易增厚了归属于母公司所有者的每股收益，提升了中小股东的股权价值。

3、有利于提升公司现金分红能力，保障中小股东的利益

目前公司主要现金来源于世荣实业，公司持有世荣实业 76.25% 的股权。本次交易完成后，世荣实业将变为公司的全资子公司，能够保证公司现金流量的稳定和充足，有利于提高公司的现金分红能力和保障中小股东的利益。

（三）本次交易的原则

- 1、遵守国家有关法律、法规及相关政策的规定。
- 2、坚持“公开、公平、公正”以及“诚实信用、协商一致”的原则。
- 3、保护上市公司全体股东特别是中小股东利益的原则。
- 4、有利于公司的长期健康发展、提升上市公司业绩的原则。
- 5、进一步完善上市公司的法人治理结构，坚持上市公司与控股股东和实际控制人在人员、资产、财务、机构和业务等方面独立的原则。
- 6、符合上市公司总体发展战略及经营方针，有利于上市公司效益最大化和增强上市公司核心竞争力的原则。

二、本次交易的决策过程

1、公司关于本次交易首次董事会决议

2009 年 7 月 26 日，公司召开第三届董事会第二十九次会议，经关联董事回避表决，逐项审议通过了《关于〈广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案〉的议案》等 10 项相关议案。同时，公司董事会建议在相关审计、评估、盈利预测审核完成后再次召开董事会会议，审议本次交易其它相关事项，

编制并披露本次重大资产重组报告书及其摘要，并发布召开股东大会的通知，提请公司股东大会审议本次交易的相关事项。

公司独立董事发表独立意见认为，本次向特定对象发行股份购买资产暨关联交易公开、公平、合理，符合公司和全体股东的利益。

2、公司关于本次交易第二次董事会决议

2009年8月19日，公司召开第三届董事会第三十次会议，经关联董事回避表决，逐项审议通过了《关于〈广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书〉（草案）的议案》等7项相关议案，同意公司按本次交易标的资产的评估价值96,542.83万元打折后的82,012.00万元作为交易价格，以8.12元/股的价格向梁家荣先生发行10,100万股人民币普通股（A股）作为对价，购买梁家荣先生持有的世荣实业23.75%的股权。

公司独立董事发表独立意见认为，本次向特定对象发行股份购买资产暨关联交易公开、公平、合理，符合公司和全体股东的利益。

3、本次交易尚需获得的批准和核准

（1）本次发行获公司股东大会审议通过，股东大会同意豁免梁社增及其一致行动人梁家荣因本次发行触发的要约收购义务。

（2）本次发行获证监会核准，且豁免梁社增及其一致行动人梁家荣因本次发行触发的要约收购义务。

三、本次交易的交易对方与交易标的名称

本次非公开发行股份购买资产的交易对方为自然人梁家荣先生。

本次交易的标的资产为梁家荣先生持有的世荣实业23.75%的股权，本次交易完成后，公司拥有世荣实业100%的控股权。

四、本次交易价格及溢价情况

1、本次发行股份的定价

根据《重组办法》有关发行股份购买资产的特别规定，“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价”。

本次发行股份以2009年7月28日公司第三届董事会第二十九次会议决议公告日为定价基准日，以该定价基准日前20个交易日（由于2009年7月4日至2009年7月27日公司股票停牌，因此定价基准日前20个交易日为2009年6月5日至2009年7月3日期间的20个交易日）公司股票均价，即8.12元/股，作为本次发行股份的发行价格，公司股票定价基准日至发行日期间除权、除息的，发行价格将做相应调整。

2、本次交易标的资产的定价

本次交易标的资产的交易价格以广东恒信德律资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》（HDZPZ2009000020号）的评估结果作为定价依据。

根据广东恒信德律资产评估有限公司出具的评估报告（评估基准日为2009年6月30日），世荣实业100%股权的评估净值是406,496.11万元，标的资产（世荣实业23.75%的股权）评估净值为96,542.83万元。梁家荣先生为了支持上市公司发展，同意按标的资产评估净值进行折让，经协商确定标的资产的交易作价为人民币82,012.00万元。

3、本次交易标的资产的溢价情况

本次交易标的资产评估值为96,542.83万元，标的资产作价82,012.00万元，交易价格较账面价值增值373.05%。增值详细情况参见本摘要“第四节 交易标的基本情况”之“二、世荣实业本次资产评估情况”相关内容。

五、本次交易构成关联交易

公司实际控制人梁社增与本次定向增发对象梁家荣为父子关系，构成一致行动人，同时梁家荣为公司的董事长，根据《上市公司重大资产重组管理办法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法规和规范性文件的规定，本次重大资产重组构成关联交易。

本公司独立董事已就本次交易涉及关联交易事项发表独立意见认为，本次向特定对象发行股份购买资产暨关联交易公开、公平、合理，符合公司和全体股东的利益。

六、本次交易构成重大资产重组

本次交易标的资产作价为82,012.00万元，本公司2008年未经审计的归属于母公司所有者权益为6.90亿（合并数）。本次交易的成交金额占公司2008年末归属于母公司所有者权益的比例达到50%以上，且超过5,000万元，根据《上市公司重大资产重组管理办法》第11条和12条的规定，本次交易构成重大资产重组。

另根据《重组办法》的有关规定，“上市公司申请发行股份购买资产，应当提交并购重组委审核”。所以，本次交易需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

七、本次交易未导致上市公司实际控制人发生变更

截至重组报告书签署日，梁社增直接和间接持有公司股份合计为74.91%，为公司的实际控制人。

本次交易完成后，若按本次发行数量10,100万股计算，梁社增和梁家荣父子作为一致行动人合计持有公司股份44,581.94万股，占公司本次发行后总股本56,159.69万股的比例为79.42%，公司的实际控制人没有变更。

由于本次交易属于一致行动人合计持股比例已经超过30%以上的增持股份行为，将触发对世荣兆业要约收购的义务。根据《上市公司收购管理办法》相关规定，梁社增及其一致行动人梁家荣先生将在本公司股东大会批准同意其免于发出收购要约后，向中国证监会申请豁免要约收购义务。

八、公司董事会和股东大会表决情况

1、关于本次交易的首次董事会表决情况

2009年7月26日，公司召开第三届董事会第二十九次会议，该次会议应参加董事9名，实际参加董事9名，会议审议通过了《关于〈广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案〉的议案》等10项相关议案，其中7项议案涉及关联交易，4名关联董事回避表决。公司三名独立董事骆英森、黄忠国、戴亦一在审议上述议案时均投了赞成票，并发表独立意见认为，本次向特定对象发行股份购买资产暨关联交易公开、公平、合理，符合公司和全体股东的利益。

2、关于本次交易的第二次董事会表决情况

2009年8月19日，公司召开第三届董事会第三十次会议，该次会议应参加董事9名，实际参加董事9名，会议审议通过了《广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》（草案）的议案》等7项相关议案，其中5项议案涉及关联交易，4名关联董事回避表决。公司三名独立董事骆英森、黄忠国、戴亦一在审议上述议案时均投了赞成票，并发表独立意见认为，本次向特定对象发行股份购买资产暨关联交易公开、公平、合理，符合公司和全体股东的利益。

3、股东大会表决情况

重组报告书为向特定对象发行股票购买资产暨关联交易草案，尚待公司股东大会审议通过。

第二节 上市公司的基本情况

一、公司基本情况

- 1、中文名称：广东世荣兆业股份有限公司
- 2、英文名称：GUANGDONG SHIRONG ZHAOYE Co., Ltd.
- 3、法定代表人：梁家荣
- 4、注册资本：46,149.69万元
- 5、成立日期：2000年12月28日
- 6、公司住所：广东省珠海市斗门区珠峰大道288号1区17号楼
- 7、股票简称：世荣兆业
- 8、股票代码：002016
- 9、上市地点：深圳证券交易所
- 10、经营范围：房地产开发经营；房产租赁；建筑材料销售；日用品，电器、机械产品的批发零售
- 11、主营业务：房地产开发

二、公司历史沿革情况

公司前身为珠海威尔医疗器械有限公司，系于1996年7月29日由珠海经济特区威尔发展公司与珠海经济特区威尔康医疗器械有限公司共同投资设立的有限责任公司，注册资本50万元。

2000年12月22日，经广东省人民政府办公厅粤办函[2000]675号文及广东省经济贸易委员会粤经贸监督[2000]1056号文批准，珠海威尔发展有限公司等8个股东作为发起人，变更设立广东威尔医学科技股份有限公司，注册资本为2,245万元。2000年12月28日，在广东省工商行政管理局登记注册，取得注册号为4400002006348的《企业法人营业执照》。

2001年9月8日，威尔科技2001年度第二次临时股东大会通过了以2001年上半年业经审计的可供分配利润763.30万元，每10股送3.4股，送股后注册资本增加至3,008.30万元。

根据中国证券监督管理委员会证券发行字[2004]75号文批准，威尔科技于2004年6月23日向社会公开发行股份25,000,000股，公开发行后本公司注册资本由3,008.30万元变更为5,508.30万元。上述变更已办理工商营业执照变更手续。2004年7月8日本公司在深圳证券交易所中小企业板块上市。

2005年10月18日，公司召开2005年第二次临时股东大会，审议通过了《公司股权分置改革方案》。公司以方案实施的股权登记日总股本为基数，以资本公积金向全体股东转增股份，转增比例为每10股转增股本1.49股。参加本次股权分置改革的全体非流通股股东将可获得的全部转增股份4,482,367股及自身原持有的5,000,042股，共计9,482,409股作为对价支付给流通股股东，以换取其持有的原非流通股票的上市流通权。股权分置改革后，公司总股本为63,290,367股。

2008年1月25日，中国证监会以证监许可[2008]140号文《关于核准广东威尔医学科技股份有限公司（现世荣兆业）向梁社增发行新股购买资产的批复》，核准公司向梁社增先生发行129,000,000股人民币普通股购买梁社增先生持有世荣实业76.25%的股权，并于2008年2月25日完成定向增发，增发后本公司总股本为192,290,367.00股。

2008年8月19日，经公司2008年第三次临时股东大会审议通过并经广东省工商行政管理局核准，公司的中文名称由“广东威尔医学科技股份有限公司”变更为“广东世荣兆业股份有限公司”；经深圳证券交易所核准，本公司的证券简称将由“威尔科技”变更为“世荣兆业”，证券代码不变，仍为“002016”。

2008年8月19日，公司2008年第三次临时股东大会审议通过了2008年半年度资本公积金转增股本方案：以公司当时总股本192,290,367股为基数，向全体股东以每10股转增10股的比例转增股本。2008年9月2日，2008年半年度资本公积金转增股本方案实施，公司总股本由192,290,367股变为384,580,734股。

2009年4月28日，公司2008年度股东大会审议通过了2008年年度资本公积金

转增股本方案：以公司当时总股本384,580,734股为基数，向全体股东以每10股转增2股的比例转增股本。2009年5月14日，2008年年度资本公积金转增股本方案实施，公司总股本由384,580,734股变为461,496,880股。

三、上市公司股本结构及前十大股东情况

截至2009年6月30日，公司股本结构如下表：

项 目	数量（股）	比例（%）
一、有限售条件股份	345,755,823	74.92
1、国家持股	—	—
2、国有法人持股	—	—
3、其他内资持股	345,719,419	74.91
其中：境内法人持股	36,119,419	7.82
境内自然人持股	309,600,000	67.09
4、高管持股	36,404	0.01
二、无限售条件股份	115,741,057	25.08
1、人民币普通股	115,741,057	25.08
2、其他	—	—
三、股份总数	461,496,880	100.00

注：有限售条件的高管持股数较2009年5月14日公司转增股本时增加5,940股原因为：公司原财务总监张正中先生持有世荣兆业23,760股，其中1/4（5,940股）为无限售条件，张正中先生于2009年5月5日辞职，根据《公司法》相关规定，其原解除限售的5,940股重新处于限售状态。

截至2009年6月30日，上市公司前十大股东持股情况如下：

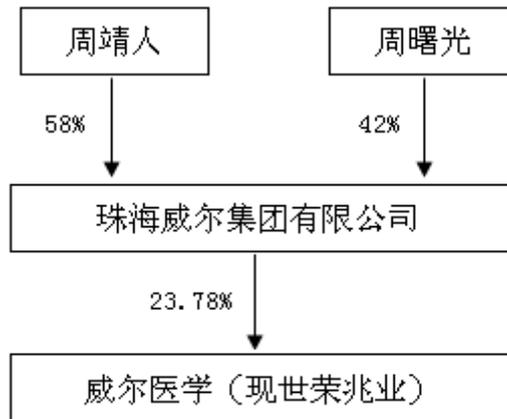
序号	股东名称	持股数(股)	持股比例(%)
1	梁社增	309,600,000	67.09
2	珠海威尔集团有限公司	36,119,419	7.83
3	珠海市鼎乾投资顾问有限公司	1,815,550	0.39
4	珠海市正融建筑材料有限公司	1,310,640	0.28
5	珠海市鼎晨投资顾问有限公司	1,197,322	0.26
6	北京阿斯特克工程技术有限公司	1,039,200	0.23
7	中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	1,000,000	0.22

8	珠海市新立创技术服务有限公司	973,920	0.21
9	珠海市四维贸易有限公司	720,000	0.16
10	李丽媚	618,120	0.13
合计	—	354,394,171	76.79

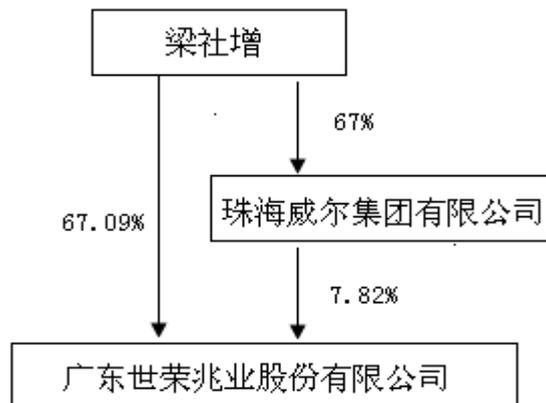
四、公司最近三年控制权变动及重大资产重组情况

（一）公司最近三年控制权变动情况

2007年6月25日之前，公司实际控制人为周靖人先生和周曙光女士，其为兄妹关系。公司与实际控制人之间产权和控制关系结构图如下：



2007年6月25日，梁社增先生受让周靖人先生和周曙光女士持有威尔集团67%的股权，公司实际控制人变更为梁社增先生。2008年2月25日，公司完成向梁社增先生定向增发129,000,000股，公司控制股东变更为梁社增先生。公司与实际控制人之间产权和控制关系结构图变更如下：



（二）公司最近三年重大资产重组情况

公司2007年重大资产重组情况如下：

前次重大资产重组方案为：以发行股份为对价购买梁社增先生持有的世荣实业76.25%的股权。重组完成后，提高了公司的盈利能力与可持续发展能力，充分保障了中小股东的利益。

具有证券从业资格的立信羊城会计师事务所有限公司对世荣实业出具了资产评估报告，评估基准日为2007年7月31日，标的资产的评估净值217,070.91万元，公司与梁社增先生协商确定标的资产作价为175,827万元，交易价格为评估价格的81%。

前次重大资产重组股票发行价格为本公司董事会审议前次重组预案决议公告日（2007年7月11日）前二十个交易日公司股票日成交均价，即13.63元/股。前次发行股份总数为129,000,000股（考虑到2008年两次资本公积转增股本因素发行股份数为309,600,000股），全部向梁社增先生定向发行。发行完成后，梁社增先生直接持股比例为67.09%，直接和间接控制本公司74.91%的股权，是本公司的控股股东和实际控制人。

前次拟购买资产的总额超过本公司截至2006年12月31日经审计的合并报表总资产的50%。按照当时中国证监会105号文的相关规定，前次资产购买属于重大资产购买行为，须报证监会核准。

2008年1月25日，中国证监会以证监许可[2008]140号文《关于核准广东威尔医学科技股份有限公司（现世荣兆业）向梁社增发行新股购买资产的批复》，核准公司向梁社增先生发行129,000,000股购买梁社增先生持有世荣实业76.25%的股权，并于2008年2月25日完成定向增发。

五、公司主营业务发展情况及主要财务指标

2008年1月，中国证监会核准公司向梁社增先生发行129,000,000股购买梁社增先生持有世荣实业76.25%的股权。此次增发完成后，公司主营业务从医疗器械转向房地产业，成功实现了主营业务的转型，之后公司专注于房地产主业，并取

得了良好的经营业绩，营业收入和净利润大幅增长，公司的竞争力和持续经营能力得到了很大提升。对于公司现有的医疗器械业务，将采取逐步剥离的措施，公司将集中优势资源专注于房地产主业。

2008年公司实现营业总收入、利润总额、净利润分别为72,043.93万元、16,696.30万元、11,977.48万元，而2007年公司原医疗器械主业实现的营业总收入、利润总额、净利润分别2,337.81万元、-2,784.42万元、-2,891.67万元，主营业务转型后，公司的赢利能力明显大大改善。2008年公司房地产业务营业收入70,852.33万元，占公司营业收入总额的98.35%，房地产主业突出。

六、公司控股股东和实际控制人概况

（一）梁社增简介

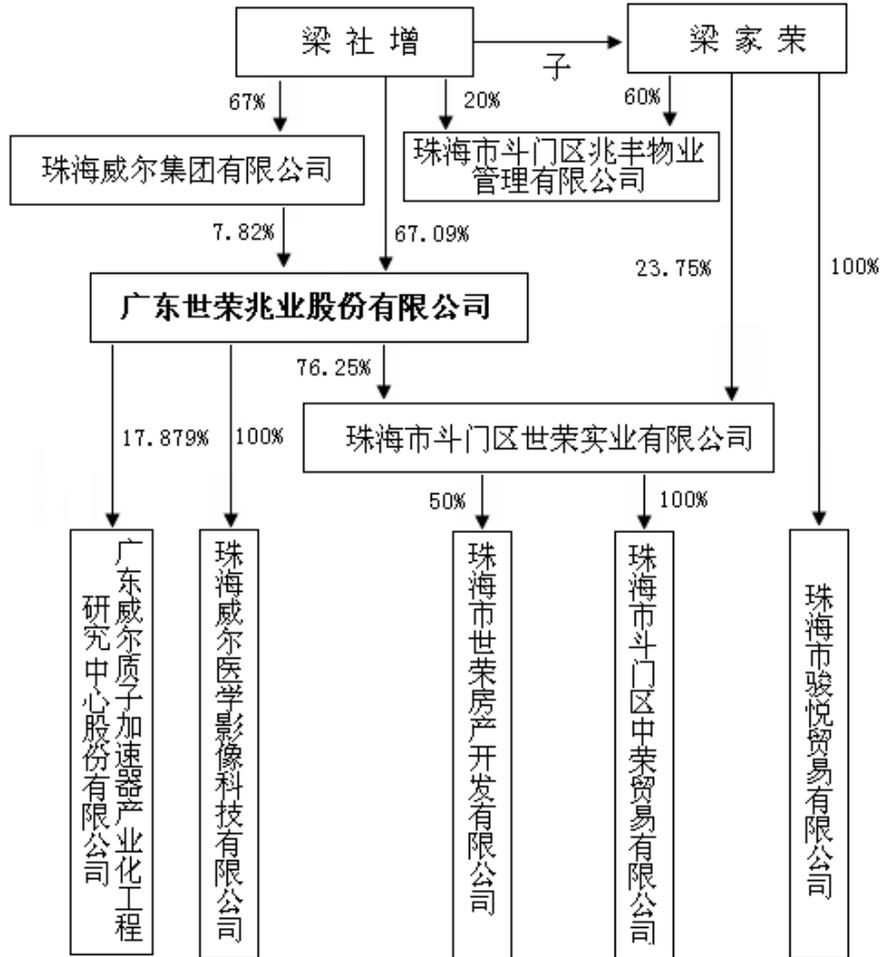
公司控股股东和实际控制人为自然人梁社增，其基本情况如下：

- 1、姓名：梁社增
- 2、性别：男
- 3、身份证号码：440421193212121***
- 4、国籍：中华人民共和国，未曾取得其他国家或者地区的居留权
- 5、住所：广东省珠海市斗门区乾务镇乾东村乾东路三巷32号

2007年6月25日，梁社增先生受让周靖人、周曙光持有的威尔集团67%股权，成为威尔集团控股股东。2008年2月25日，本公司向梁社增先生发行129,000,000股完成，梁社增先生直接持有本公司67.09%股份，成为本公司的控股股东和实际控制人。

（二）梁社增持有产权关系图

实际控制人持有产权控制关系如下图：



第三节 交易对方的基本情况

一、交易对方简介

（一）梁家荣简介

本次非公开发行股份购买资产的交易对方为梁家荣先生，其基本情况如下：

- 1、姓名：梁家荣
- 2、性别：男
- 3、身份证号码：440403196203029***
- 4、国籍：中华人民共和国，未曾取得其他国家或者地区的居留权
- 5、住所：广东省珠海市斗门区乾务镇乾东村乾东路三巷32号

梁家荣 1993 年 5 月至 1998 年 8 月，任珠海市斗门县兆丰房产开发公司总经理；1998 年 8 月至 2007 年 7 月，任珠海市斗门区世荣实业有限公司董事长兼总经理；2007 年 7 月至今，任珠海威尔集团有限公司董事、总经理；2008 年 10 月至今，任本公司董事长兼总经理。

二、梁家荣先生直接和间接控制的主要企业

梁家荣直接和间接控制的主要企业关系图参见“第二节 上市公司基本情况”之“六、控制股东和实际控制人情况”相关内容。

三、交易对方与上市公司的关联关系及推荐董事、监事和高管人员情况

1、交易对方与上市公司的关联关系

交易对方与上市公司的关联关系参见“第一节 本次交易的概述”之“五、本次交易构成关联交易”相关内容。

2、交易对方推荐董事和高管人员情况

公司实际控制人梁社增先生及公司董事长梁家荣先生向本公司推荐的董事和高管人员情况如下：

序号	姓名	性别	年龄	本公司任职	本届任职期限
1	刘敬东	男	40	董事	2008.3-2010.1
2	陈宇	男	38	董事	2008.3-2010.1
3	杨越山	男	44	董事	2008.5-2010.1
4	戴亦一	男	42	独立董事	2008.12-2010.1
5	蒋济舟	男	40	副总经理	2008.10-2010.1
6	黄劲民	女	38	副总经理、财务总监	2008.10-2010.1
7	郑泽涛	男	37	副总经理、董事会秘书	2009.1-2010.1

四、交易对方最近五年内行政处罚、刑事处罚或仲裁情况

本次交易对手梁家荣承诺：最近五年内未受过任何与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚、不存在涉及经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

第四节 交易标的基本情况

一、交易标的基本情况

公司本次向梁家荣先生定向发行股份拟购买其持有的世荣实业 23.75% 股权。

（一）世荣实业基本信息

1. 公司名称： 珠海市斗门区世荣实业有限公司
2. 成立日期： 1998年8月24日
3. 企业性质： 有限责任公司
4. 注册地址： 珠海市斗门区井岸镇南湾三路兆新村2号楼11号
5. 法定代表人： 梁家荣
6. 注册资本： 43,000万元
7. 经营范围： 食品、饮料、糖，日用品，机械、土、沙、石的批发零售；农副产品（不含国家专营产品）的购销；房地产开发经营（凭《建筑企业资质证》经营）；水产品养殖、销售。
8. 主营业务： 房地产开发经营
9. 注册号： 440400000002826
10. 税务登记证号码： 440421707778254

（二）世荣实业的历史沿革

世荣实业原名“珠海市斗门县世荣实业有限公司”，经珠海市斗门县人民政府办公室《关于珠海市斗门县世荣实业有限公司的批复》（斗府办复[1998]9 号）同意，于 1998 年 8 月 24 日设立，注册资本 500 万元。其中，珠海市斗门县白藤湖旅游城集团公司出资 200 万元、占注册资本的 40%，珠海市斗门县兆丰房产开发公司（集体企业）出资 300 万元、占注册资本的 60%。珠海市斗门县审计师事务所出具斗审所验[1998]2-054 号《企业法人验资证明书》验证了此次设立出资。斗门工商局核准注册，《企业法人营业执照》号 4404211000024。

2001年4月2日，经珠海市斗门县国有资产管理局批复同意，珠海市斗门县白藤湖旅游城集团公司与梁社增、珠海市斗门区兆丰集团有限公司签署《股权转让合同》，珠海市斗门县白藤湖旅游城集团公司将出资100万元（占注册资本的20%）转让给梁社增、将出资100万元（占注册资本的20%）转让给珠海市斗门区兆丰集团有限公司。股权转让后，世荣实业股东出资额、占注册资本比例及出资方式如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
1	珠海市斗门县兆丰房产开发公司	300	60
2	梁社增	100	20
3	珠海市斗门区兆丰集团有限公司	100	20
合计	—	500	100

2001年4月20日，世荣实业召开董事会和股东会，同意梁家荣、梁社增、珠海市斗门区兆丰集团有限公司以位于斗门县井岸镇新青村222,211.60平方米的土地使用权（珠房地斗字第F000023号）作价3,500万元投入作为出资投入世荣实业，将世荣实业注册资本由500万元增至4,000万元。2001年3月23日，珠海荣正房地产评估咨询有限公司出具珠荣正[2001]估字第227号《土地估价报告》，评估上述土地使用权的市值总额为6,842.24万元。2001年5月17日，珠海公信有限责任会计师事务所出具珠海公信验字[2001]236号《验资报告》，验证该次增资。增资后，按照各方约定，世荣实业股东出资额、占注册资本比例及出资方式如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
1	梁家荣	2,100	52.5
2	梁社增	800	20
3	珠海市斗门区兆丰集团有限公司	800	20
4	珠海市斗门县兆丰房产开发公司	300	7.5
合计	—	4,000	100

2001年10月23日，经斗门县乾务镇人民政府、斗门县国有资产管理局批复同意，珠海市斗门县兆丰房产开发公司、珠海市斗门区兆丰集团有限公司与梁社增签署《股权转让合同》，兆丰房产将所持世荣实业出资300万元（占注册资

本的 7.5%) 转让给梁社增, 珠海市斗门区兆丰集团有限公司将所持世荣实业出资 800 万元 (占注册资本的 20%) 转让给梁社增。股权转让后, 世荣实业股东出资额、占注册资本比例及出资方式如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
1	梁家荣	2,100	52.5
2	梁社增	1,900	47.5
合计	—	4,000	100

2005 年 4 月 10 日, 世荣实业召开股东会, 同意梁家荣以货币增加出资 4,000 万元, 世荣实业注册资本由 4,000 万元变更为 8,000 万元。2005 年 4 月 28 日, 珠海华旗会计师事务所有限公司出具华旗验字 (2005) 049 号《验资报告》验证该次增资。本次增资后, 世荣实业股东出资额、占注册资本比例及出资方式如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
1	梁家荣	6,100	76.25
2	梁社增	1,900	23.75
合计	—	8,000	100

2007 年 6 月 4 日, 梁家荣与梁社增签署《股权转让协议》, 梁家荣将所持世荣实业出资 6,100 万元 (占注册资本的 76.25%) 中的 4,200 万元 (占注册资本的 52.5%) 转让给梁社增。股权转让后, 世荣实业股东出资额、占注册资本比例及出资方式如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
1	梁社增	6,100	76.25
2	梁家荣	1,900	23.75
合计	—	8,000	100

2007 年 7 月 24 日, 梁社增、梁家荣与珠海市泰恒基投资有限公司签署《世荣实业增资协议》, 珠海市泰恒基投资有限公司向世荣实业增加出资 35,000 万元, 世荣实业注册资本由 8,000 万元变更为 43,000 万元。2007 年 7 月 24 日, 珠海市华诚会计师事务所有限公司出具华诚验字 2007-01-0087 号《验资报告》, 验证该次增资。增资后, 世荣实业股东出资额、占注册资本比例及出资方式如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
1	梁家荣	6,100	14.19
2	梁社增	1,900	4.42
3	珠海市泰恒基投资有限公司	35,000	81.40
合计	—	43,000	100

2007年7月27日，珠海市泰恒基投资有限公司与梁社增、梁家荣签署《珠海市斗门区世荣实业有限公司股权转让协议》，珠海市泰恒基投资有限公司将所持世荣实业出资35,000万元（占注册资本的81.40%）中的26,687.5万元（占注册资本的62.06%）转让给梁社增、将所持世荣实业出资35,000万元（占注册资本的81.40%）中的8,312.5万元（占注册资本的19.33%）转让给梁家荣；同日，世荣实业召开股东会，同意该次股权转让。股权转让后，世荣实业股东出资额、占注册资本比例及出资方式如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
1	梁社增	32,787.5	76.25
2	梁家荣	10,212.5	23.75
合计	—	43,000	100

2008年1月，中国证监会核准公司向梁社增先生发行129,000,000股购买梁社增先生持有世荣实业76.25%的股权，增发完成后，世荣实业股权结构变更为世荣兆业持股76.25%，梁家荣持股23.75%。

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
1	世荣兆业	32,787.5	76.25
2	梁家荣	10,212.5	23.75
合计	—	43,000	100

（三）产权或控制关系

截至重组报告书签署日，世荣实业产权控制关系参见“第二节 上市公司基本情况”之“六、公司控股股东和实际控制人概况”相关内容。

梁家荣先生持有的世荣实业股权资产为合法拥有，资产产权清晰，其公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容或相关投资协议、原高管人员的安排，也不存影响其资产独立性的协议或其他安排。

（四）世荣实业主要资产、负债及对外担保情况

1、主要资产情况

截至 2009 年 6 月 30 日，世荣实业资产及构成情况如下表：

项 目	余额（元）	占比（%）
货币资金	56,220,977.09	3.47
预付账款	8,986,125.45	0.56
其他应收款	475,619.72	0.03
存 货	1,288,331,683.40	79.63
流动资产合计	1,354,014,405.66	83.69
长期股权投资	262,357,847.84	16.22
固定资产	1,612,279.35	0.10
递延所得税资产	2,955.31	0.00
非流动资产合计	263,973,082.50	16.31
资产总额	1,617,987,488.16	100.00

从上表上看，世荣实业主要资产为存货和长期股权投资，合计占总资产的比例为 95.84%。

2、主要负债情况

截至 2009 年 6 月 30 日，世荣实业负债及构成情况如下表：

项 目	数额（元）	占比（%）
应付账款	105,132,835.65	11.84
预收账款	25,523,128.65	2.87
应交税费	11,693,817.05	1.32
应付利息	3,402,768.75	0.38
其他应付款	223,599,483.94	25.18
一年内到期的非流动负债	40,000,000.00	4.50

流动负债合计	409,352,034.04	46.10
长期借款	478,680,000.00	53.90
非流动资产合计	478,680,000.00	53.90
负债总额	888,032,034.04	100.00

从上表上看，世荣实业主要负债为应付账款、其他应付款和长期借款，合计占总负债的比例为 90.92%。

3、对外担保情况

截至重组报告书签署日，世荣实业除为业主按揭购房向银行提供抵押贷款担保外，不存在其他对外对外担保的情况。

（五）世荣实业最近三年主营业务发展情况和最近两年经审计的主要财务指标

1、世荣实业最近三年主营业务发展情况

世荣实业始终专注于房地业的发展和经营，主业突出，在土地储备和土地成本上具有较强的竞争优势。

世荣实业 2008 年、2007 年和 2006 年营业收入分别为 70,852.33 万元、10,341.10 万元和 7,837.70 万元；净利润分别为 15,041.54 万元、12,593.65 万元和 447.15 万元，2008 年业绩较上年大幅增长；2009 年 1~6 月受公司房地产项目开发周期的影响，公司实现营业收入 21,518.57 万元和净利润 4,595.62 万元，较上年有所下降，随着公司在建项目的完工和销售，公司业绩将保持稳定的发展。

2、世荣实业最近两年及一期经审计的主要财务指标

（1）资产负债表主要数据（单位：万元）

项 目	2009. 6. 30	2008. 12. 31	2007. 12. 31
资产总额	161,798.75	127,652.55	135,470.00
负债总额	88,803.20	59,253.52	82,112.50
归属于母公司所有者的权益	72,995.55	68,399.03	53,357.49
股东权益合计	72,995.55	68,399.03	53,357.49

(2) 利润表主要数据(单位: 万元)

项 目	2009年1~6月	2008年度	2007年度
营业收入	21,518.57	70,852.33	10,341.10
营业利润	6,112.45	19,618.75	13,746.87
利润总额	6,137.50	19,760.36	14,575.36
净利润	4,595.62	15,041.54	12,593.65
归属于母公司所有者的净利润	4,596.52	15,041.54	13,089.16

(3) 现金流量表主要数据(单位: 万元)

项 目	2009年1~6月	2008年度	2007年度
经营活动产生的现金流量净额	-26,506.69	-16,221.62	-34,676.10
投资活动产生的现金流量净额	-6,395.56	-36.92	15,856.99
筹资活动产生的现金流量净额	36,366.79	8,110.16	27,007.02
现金及现金等价物净增加额	3,464.54	-8,148.38	8,187.91

(4) 主要财务指标

项 目	2009年1~6月	2008年度	2007年度
流动比率	3.31	2.37	1.39
速动比率	0.16	0.24	0.27
资产负债率(%)	54.88	46.42	60.61
毛利率(%)	48.19	36.72	37.35

(六) 世荣实业其他股东对本次股权转让的同意情况

世荣实业股东仅为本公司与梁家荣,无其他股东,本次股权转让不存在世荣实业其他股东行使优先购买权导致本次交易无法进行的情况。

(七) 世荣实业最近三年曾进行的资产评估情况

根据2007年8月27日立信羊城会计师事务所有限公司出具的(2007)羊评字第1168号资产评估报告,截至评估基准日2007年7月31日,世荣实业股东全部权益评估价值为284,683.16万元,对应上次收购的76.25%的股权评估价值为217,070.91万元。

成本法评估结果汇总如下表：

单位：万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增减率（%）
流动资产	92,067.15	102,292.98	248,193.36	145,900.39	142.63
长期投资	22,884.02	22,884.02	109,930.60	87,046.58	380.38
固定资产	91.03	91.03	83.89	-7.14	-7.84
其他资产	805.82	805.82	805.82	0.00	0.00
资产总计	115,848.02	126,073.84	359,013.67	232,939.83	184.76
流动负债	61,904.69	72,130.51	72,130.51	0.00	0.00
长期负债	2,200.00	2,200.00	2,200.00	0.00	0.00
负债总计	64,104.69	74,330.51	74,330.51	0.00	0.00
所有者权益	51,743.33	51,743.33	284,683.16	232,939.83	450.18

二、世荣实业本次资产评估情况

广东恒信德律资产评估有限公司以 2009 年 6 月 30 日为评估基准日，分别采取开发法和收益法对世荣实业整体股权价值进行了评估，并出具了 HDZPZ2009000020 号《资产评估报告》。

（一）评估目的

世荣实业本次资产评估的目的：为公司向梁家荣先生定向增发股份收购其持有世荣实业 23.75% 的股权提供市场价值的参考依据。

（二）评估方法的选择

本次对世荣实业进行资产评估所选用的方法为成本法和收益法。

1、成本法评估结果

评估基准日时，世荣实业总资产账面值（母公司）为 160,771.96 万元，评估值为 494,270.61 万元，增幅为 207.44%；净资产（母公司）账面值为 72,997.46 万元，评估值为 406,496.11 万元，增幅为 456.86%。评估结果汇总如下表：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
-----	------	------	-----	------

		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	131,574.65	381,610.26	250,035.61	190.03
2	非流动资产	29,197.31	112,660.35	83,463.04	285.86
3	其中：长期股权投资	29,035.78	112,489.87	83,454.09	287.42
4	固定资产	161.23	170.19	8.96	5.56
5	递延所得税资产	0.30	0.30	-	-
6	资产总计	160,771.96	494,270.61	333,498.65	207.44
7	流动负债	39,906.50	39,906.50	-	-
8	非流动负债	47,868.00	47,868.00	-	-
9	负债总计	87,774.50	87,774.50	-	-
10	净资产（所有者权益）	72,997.46	406,496.11	333,498.65	456.86

2、收益法评估结果

评估基准日时，采用收益法测算的珠海市斗门区世荣实业有限公司股东全部权益价值的评估结果为 422,625.28 万元。

3、最终评估结果的确定

上述成本法和收益法对世荣实业股东全部权益价值测算结果比较接近，差异情况如下表：

成本法（万元）	收益法（万元）	差异率（%）
406,496.11	422,625.28	3.97

考虑到收益法测算时，影响未来收益的不确定因素较多，对未来收益的预测存在较大的不确定性；而成本法中每项资产负债价值比较清晰，土地使用权等主要资产的评估值符合当地房地产市场实际情况，价值估算比较可靠。

经综合分析，本次评估采用成本法评估结果，同时符合孰低原则，本次评估的世荣实业股东全部权益价值的评估为 406,496.11 万元，较账面净资产增加 333,498.65 万元，增值率为 456.86%。

（四）本次评估增值的合理性

根据成本法的测算结果，本次评估增值情况如下表：

单位：万元

项 目	2009年6月30日账面价值	本次评估值	增幅
流动资产	131,574.65	381,610.26	190.03%
长期股权投资	29,035.78	112,489.87	287.42%
资产总计	160,771.96	494,270.61	207.44%
所有者权益	72,997.46	406,496.11	456.86%

注：评估所用账面价值为世荣实业母公司财务数据。

流动资产对应的资产主要为“里维埃拉”项目资产，长期股权投资对应的资产主要为“华发水郡”项目资产（其中长期股权投资中中荣贸易的土地使用权为“里维埃拉”项目的规划用地）。本次评估增值主要来自“里维埃拉”项目资产和“华发水郡”项目资产的增值。

通过对周边房地产价格及上市公司房价的调查，本次评估售价取值是合理的，为本次评估增值幅度的合理性提供了保证。

（五）本次评估与前次评估相比增值合理性分析

本次世荣实业的评估与前次评估结果相比存在一定差异，相关数据如下表：

单位：万元

项 目	前次重组评估价值	本次评估值	增幅
流动资产	248,193.36	381,610.26	53.76%
长期股权投资	109,930.60	112,489.87	2.33%
资产总计	359,013.67	494,270.61	37.67%
所有者权益	284,683.16	406,496.11	42.79%

从上表上看，本次世荣实业评估值较前次评估值的差异主要来自流动资产增值，即“里维埃拉”项目资产的增值，主要是因为“里维埃拉”容积率和销售单价的提升，具体数据如下表：

项 目	前次评估	本次评估	增幅（%）
“容积率	1.5	1.8	20.00
销售价格（元 / 平方米）	3,897	4,800-5,400	23.17-38.57

（1）容积率的提高

根据2007年10月19日珠海市规划局珠规斗<建工>[2007]批复90号对《里维埃拉（锦绣荣城）修建性详细规划方案》批复意见及其附件，同意“里维埃拉”项目用地的容积率按1.8规划设计。2008年11月20日，“里维埃拉”房地产项目在国内土部门办理了超容积率计补地价。因此，本次评估时采用的容积率的变动，是本次评估较上次评估增值的主要原因之一。

（2）房价稳步上涨

2007年、2008年和2009年1-6月的珠海商品房的销售均价分别为6,389.10元/平方米、6,987.43元/平方米和7,691.61元/平方米。“里维埃拉”项目的销售单价也由上次评估时的3,897元/平方米提高到本次评估时的4,800元/平方米，2010的~2019年售价取值范围为4,800~5,400元/平方米。目前“里维埃拉”项目正处于前期开发阶段，随着各种生活配套设施的逐渐建成，是支撑其价格稳步上涨的坚实基础。因此本次资产评估时“里维埃拉”项目资产价值较前次评估时增长53.76%，其主要因素容积率和销售价格的提升所致。

三、世荣实业主营业务情况

（一）世荣实业经营的房地产项目情况

世荣实业主营业务为房地产开发经营。根据珠海市斗门区建设局颁发的10030153号《房地产开发企业资质证书》：世荣实业的资质等级为三级。

世荣实业土地储备量位居珠海第二，可供开发时间长，现有的土地储备成本较低，市场竞争力较强。目前，世荣实业（含中荣贸易）开发的房地产项目包括：①自主开发的房地产项目——“里维埃拉”项目，②世荣房产（世荣实业与珠海华发实业股份有限公司各出资50%组建的合营企业）开发的房地产项目——“华发水郡”项目。

1、世荣实业开发的“里维埃拉”项目

（1）项目概况

“里维埃拉”项目是世荣实业正在开发的超大型社区项目，是珠海为数不多的知名大型楼盘之一，位于珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南段。根据《中共珠海

市委关于大力推进新型工业化的决定》中制定的珠海“工业西进，城市西拓”的战略决策，“里维埃拉”项目位于珠海“双城战略”中的西部城市中心地带。

“里维埃拉”项目总规划用地面积约2,126,038.97平方米，容积率为1.8，建筑面积3,826,870.15平方米，将逐年分期开发，建筑形式采用世界最优秀的海滨和水岸度假地区的“里维埃拉”建筑风格，致力于打造为一个高品质的超大型社。自2006年开始销售以来，购房者遍布全国10多个省市，项目的品牌影响广泛，产生了良好的经济效益和品牌效益。

（2）“里维埃拉”项目开发进度情况

“里维埃拉”项目分多期进行规划建设，具体规划指标如下表：

分期	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	建筑类型
一期1区	101,372.37	0.81	82,111.62	商业、住宅
一期2区	113,611.45	1.21	137,469.86	商业、住宅
一期3区	101,090.37	1.73	174,886.34	商业、住宅
一期4区	103,688.14	1.43	148,274.04	商业、住宅
一期5区	91,355.97	1.09	99,578.01	商业、住宅
二期	155,599.73	2.15	334,539.42	商业、住宅
其他部分	1,459,320.94	1.95	2,850,010.86	商业、住宅等
合计	2,126,038.97	1.8	3,826,870.15	/

注：其他部分为后续的二、三、四、五期。

① “里维埃拉”一期“锦绣荣城”

目前“里维埃拉”项目正在开发的为第一期——“锦绣荣城”工程，建设面积约为50万平方米，分5个区进行开发。截至2009年6月30日，一期工程已完成开发的面积有约41万平方米，共计推出房源3,367套单位，共392,524.66平方米，截止2009年6月30日共完成销售2,922套单位，完成总套数的86.8%，总销售面积的85.6%。

A、“里维埃拉”一期“锦绣荣城”第1、2、5区

该项目已经完成开发，基本销售完毕；

B、“里维埃拉”一期“锦绣荣城”第4区

该项目已经完成开发，目前正在销售，第4区总建筑面积14.83万平方米，总用地面积10.37万平方米，其中住宅楼可销售房屋面积12.48万平方米；第4区共计推出房源为1,110套，截至2009年6月30日共计完成销售665套，完成总套数的60%，总销售面积的55%；

C、“里维埃拉”一期“锦绣荣城”第3区

目前正在建设，尚未销售，第3区总用地面积10.11万平方米，规划建筑面积17.49万平方米，实际容积率为1.73，共计为14栋，建筑密度为15%，绿地率为40%，总户数为1,239户，初步预计2009年10月将对外预售，2010年底全部交付使用；

② “里维埃拉”第二期

目前“里维埃拉”第二期工程启动了开发工作，其中二期第一区工程——翠湖苑已开工建设，并已完成70%的软基处理工程及占地约50,000平方米的二期工程的桩基础施工。

③ “里维埃拉”其他部分

该部分开发规划将在二期开发完毕后进行规划建设。

(3) “里维埃拉”项目取得的资质情况

④ “里维埃拉”项目取得的土地证情况如下：

序号	地号	房地产权证号	用途	面积（平方米）	产权人	开发进度	终止日期
1	预 2101057	粤房地证字第 C4707303 号	商住	113,278.54	世荣实业	已建	2066.12.12
2	预 2101122	粤房地证字第 C4707306 号	商住	94,379.89	世荣实业	在建	2066.12.12
3	预 2101123	粤房地证字第 C4707304 号	商住	106,399.98	世荣实业	已建	2066.12.12
4	预 2101124	粤房地证字第 C4707305 号	商住	82,708.98	世荣实业	在建	2066.12.12
5	预 2101125	粤房地证字第 C4707307 号	商住	89,117.34	世荣实业	已建	2066.12.12
6	预 2101393	粤房地证字第 C5622075 号	商住	189,856.10	世荣实业	待建	商业 2039.4.29 住宅 2066.12.12

7	预 2101394	粤房地证字第 C5622076 号	商住	92,133.08	世荣实业	待建	商业 2039.4.29 住宅 2066.12.12
8	预 2101395	粤房地证字第 C5622061 号	别墅	31,746.97	世荣实业	待建	2039.4.29
9	预 2101396	粤房地证字第 C5622056 号	商住	34,562.50	世荣实业	待建	商业 2039.4.29 住宅 2066.12.12
10	预 2101397	粤房地证字第 C5622069 号	住宅	16,872.90	世荣实业	待建	商业 2039.4.29 住宅 2066.12.12
11	预 2101398	粤房地证字第 C5622068 号	住宅	155,599.73	世荣实业	在建	商业 2039.4.29 住宅 2066.12.12
12	预 2101399	粤房地证字第 C5622073 号	商住	101,991.15	世荣实业	待建	商业 2039.4.29 住宅 2066.12.12
13	预 2101400	粤房地证字第 C5622072 号	商住	49,050.60	世荣实业	待建	商业 2039.4.29 住宅 2066.12.12
14	预 2101401	粤房地证字第 C5622071 号	商住	146,299.33	世荣实业	待建	商业 2039.4.29 住宅 2066.12.12
15	预 2101402	粤房地证字第 C5622070 号	商住	100,816.33	世荣实业	待建	商业 2039.4.29 住宅 2066.12.12
16	预 2101403	粤房地证字第 C5622074 号	商住	88,906.05	世荣实业	待建	商业 2039.4.29 住宅 2066.12.12
17	预 2101404	粤房地证字第 C5622058 号	商住	72,212.60	世荣实业	待建	商业 2039.4.29 住宅 2066.12.12
18	预 2101405	粤房地证字第 C5614788 号	商住	170,409.16	世荣实业	待建	商业 2039.4.29 住宅 2066.12.12
19	预 2101406	粤房地证字第 C5614762 号	商住	130,635.51	世荣实业	待建	商业 2039.4.29 住宅 2066.12.12
20	预 2101392	粤房地证字第 C5622059 号	商住	259,062.23	中荣贸易	待建	商业 2039.4.29 住宅 2066.12.12
合计	—	—	—	2,126,038.97	—	—	—

② “里维埃拉”项目取得的其他资质情况

“里维埃拉”项目取得的其他资质情况如下：

序号	资格文件	证件编号
1	建设用地规划许可证	2006 用地字（斗门）第 75 号、2006 用地字（斗门）第 74 号、 2006 用地字（斗门）第 73 号、2006 用地字（斗门）第 72 号、 2006 用地字（斗门）第 71 号、2007 地字第（斗门）第 412 号 2007 地字第（斗门）第 400 号、2007 地字第（斗门）第 401 号 2007 地字第（斗门）第 402 号、2007 地字第（斗门）第 403 号 2007 地字第（斗门）第 404 号、2007 地字第（斗门）第 407 号、 2007 地字第（斗门）第 409 号、2007 地字第（斗门）第 410 号、 2007 地字第（斗门）第 411 号、2007 地字第（斗门）第 413 号、

		2007 地字第（斗门）第 408 号、2007 地字第（斗门）第 414 号、地字第（斗门）2009-074 号、地字第（斗门）2009-073 号
2	建筑工程规划许可证	斗规工许字【2004】0166 号、斗规工许字【2004】0165 号、斗规工许字【2004】0162 号、建字第（斗门）2008-029-1 号、建字第（斗门）2008-029-2 号、斗规工许字【2004】0164 号、建字第（斗门）2008-042 号、建字第（斗门）2008-043 号、斗规工许字【2004】0163 号、建字第（斗门）2008-079-2 号、建字第（斗门）2008-079-1 号、建字第（斗门）2009-033 号、建字第（斗门）2009-032 号
3	建筑工程施工许可证	440402200605310101、440402200707130201、440402200801040301、440402200807230201、440402200807230101、440402200905200101
4	商品房预售证	珠斗预房第 2006-007 号、珠斗预房第 2006-025 号、珠斗预房第 2006-032 号、珠斗预房第 2006-038 号、珠斗预房第 2007-026 号、珠斗预房 2007-005 号、珠斗预房第 2007-034 号、珠斗预房第 2007-039 号、珠斗预房第 2008-015 号、珠斗预房第 2008-026 号、珠斗预房第 2008-030 号、珠斗预房第 2008-038 号

2、世荣房产开发的“华发水郡”项目

（1）“华发水郡”项目概况

世荣实业与珠海房地产龙头企业——珠海华发实业股份有限公司合作开发的“华发水郡”项目，与“里维埃拉”项目接壤，位于珠海市斗门区井岸珠峰大道南侧，紧临东黄杨河，北靠尖峰山，邻接占地规模约1,000亩的生态湿地公园，有四条自然河道（排洪渠）贯穿整个地块，并将其分割成三部分。项目总占地面积为1,151,007.62平方米，容积率为0.4，总建筑面积为460,403平方米，在土地储备上和地理环境上具有明显的竞争优势。

（2）“华发水郡”项目开发进度情况

“华发水郡”项目分三期进行规划建设，具体规划指标如下表：

分期	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	建筑类型
一期	132,587.85	0.4	53,765.53	独栋, 联排
二期A区	131,350.24	0.43	52,540.09	独栋, 联排
二期B区	141,172.68	0.43	56,469.07	独栋, 联排

二期C区	57,852.34	0.43	23,140.93	以独栋,联排为主
三期	688,044.51	0.43	27,5217.8	独栋,联排,多层洋房
合计	1,151,007.62	0.43	461,133.42	/

① “华发水郡”项目一期

该项目即将完成开发,目前正在销售,“华发水郡”项目一期已于2008年1月份开工进行地基处理,将于2011年第一季度工程竣工,开发期共3年,占地面积132,587.85平方米,建筑面积约53,035.14平方米。“华发水郡”项目一期共建别墅188套,其中独立别墅64套,联排别墅124套,一期已于2009年第一季度开始预售,截至2009年7月31日已经预售109套,建筑面积预售率为68.48%,计划2010年底销售完毕,2009年1~7月成交均价约为11,176.76元/平方米。

② “华发水郡”项目二期

该项目目前正在进行规划设计,“华发水郡”项目二期总占地面积330,376.26平方米,目前正在进行初步的总体规划设计阶段。根据初步规划,二期为分A、B、C三个区,整个二期计划2010年年初动工,分6年开发完毕,首先开发的二期A区预计2010年第四季度开始销售。

③ “华发水郡”项目三期:

目前该项目尚待开发,“华发水郡”项目三期总占地面积688,044.51平方米,将在二期开发完毕后进行规划建设。

(3) “华发水郡”项目取得的资质情况

① “华发水郡”项目取得的土地证情况如下:

序号	地号	房地产权证号	用途	面积(平方米)	产权人	开发进度	终止日期
1	预 2101407	粤房地证字第 C5622066 号	别墅	24,303.19	世荣房产	在建	2067.1.1
2	预 2101408	粤房地证字第 C5622064 号	别墅	60,000.00	世荣房产	在建	2067.1.1
3	预 2101409	粤房地证字第 C5622065 号	别墅	48,284.66	世荣房产	在建	2067.1.1
4	预 2101410	粤房地证字第 C5622057 号	别墅	106,146.75	世荣房产	待建	2039.11.5
5	预 2101411	粤房地证字第 C5622063 号	别墅	116,064.85	世荣房产	待建	2039.11.5

6	预 2101412	粤房地证字第 C5622062 号	别墅	108,163.66	世荣房产	待建	2039.11.5
7	预 2101413	粤房地证字第 C5622067 号	别墅	309,155.63	世荣房产	待建	2039.11.5
8	预 2101414	粤房地证字第 C5622002 号	别墅	193,965.32	世荣房产	待建	2039.11.5
9	预 2101415	粤房地证字第 C5622060 号	别墅	169,289.20	世荣房产	待建	2039.11.5
10	预 2101416	粤房地证字第 C5622001 号	别墅	15,634.36	世荣房产	待建	2039.11.5
合计	—	—	—	1,151,007.62	—	—	—

② “华发水郡”项目取得的其他资质情况

“华发水郡”项目取得的其他资质情况如下：

序号	资格文件	证件编号
1	建设用地规划许可证	2007 用地字（斗门）第 415 号、2007 用地字（斗门）第 416 号、2007 用地字（斗门）第 417 号、2007 用地字（斗门）第 418 号、2007 用地字（斗门）第 419 号、2007 用地字（斗门）第 420 号、2007 用地字（斗门）第 421 号、2007 用地字（斗门）第 422 号、2007 用地字（斗门）第 423 号、2007 用地字（斗门）第 424 号
2	建筑工程规划许可证	建字第（斗门）2008-044 号、建字第（斗门）2008-163 号、建字第（斗门）2008-209 号、建字第（斗门）2008-127-1 号、建字第（斗门）2008-127-2 号、建字第（斗门）2008-127-3 号、建字第（斗门）2008-127-4 号、建字第（斗门）2008-127-5 号、建字第（斗门）2008-127-6 号、建字第（斗门）2008-127-7 号
3	建筑工程施工许可证	440402200810100201、440402200811180101、440402200804030301、440402200903120118、440402200811180201、440402200807250201
4	商品房预售证	珠斗预房第 2008-040 号、珠斗预房第 2008-056 号、珠斗预房第 2008-006 号、珠斗预房第 2008-057 号、珠斗预房第 2008-005 号

（二）主要产品生产和销售情况

1、主要产品生产情况

世荣实业开发的“里维埃拉”项目和参股子公司世荣房产开发的“华发水郡”项目开发进度情况参见本子节之“（一）世荣实业经营的房地产项目情况”相关内容。

2、主要产品销售情况

“里维埃拉”项目和“华发水郡”项目销售情况如下表：

项目名称		2009年1~6月	2008年	2007年
“里维埃拉”项目	销售面积(平方米)	46,939.06	200,397.70	36,835.30
	销售收入(元)	214,875,719.72	707,965,295.00	103,411,030.00
“华发水郡”项目	销售面积(平方米)	-	-	-
	销售收入(万元)	-	-	-

注：“华发水郡”项目2009年上半年开始对外预售，目前未确认销售收入。

3、主要产品价格变动情况

“里维埃拉”项目和“华发水郡”项目平均价格变动情况如下表：

单位：元/平方米

项目名称	2009年1~6月	2008年	2007年
“里维埃拉”项目	4,577.76	3,532.80	2,807.39
“华发水郡”项目	-	-	-

注：因房地产产品主要采用预售的方式销售，各个会计期间确认的营业收入计算的均价与实时的销售价格滞后1年左右，因此“里维埃拉”项目各会计期间的均价与同期预售的均价不同。

4、主要消费群体

房地产主要购买群体为个体消费者，不存在重大客户依赖性情况。公司最近两年及一期向前五名客户销售情况如下表：

时间	前五名客户合计销售额(万元)	占营业收入比例(%)
2009年1~6月	655.62	3.02
2008年	1,010.88	1.40
2007年	1,817.49	14.33

(三) 项目质量重大纠纷情况

截至重组报告书签署之日，世荣实业房地产项目未发生过重大质量纠纷情况。

第五节 本次发行股份情况

一、本次发行股份的价格及定价原则

本次发行价格确定为定价基准日前 20 个交易日公司股票的交易均价 8.12 元/股。其计算方式为：本次董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额 / 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将按照深圳证券交易所的相关规则对发行价格进行相应调整。

发行价格的具体调整办法如下：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 ，则：

派息： $P_1 = P_0 - D$ ；

送股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$ ；

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$ ；

三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$ 。

二、本次发行股份的种类和面值

发行股份的种类：普通股（A 股）；

股票面值：1.00 元/股。

三、本次拟发行股份的数量及比例情况

本次非公开发行股票数量为 10,100 万股，发行完成后世荣兆业的总股本为 562,496,880 股，本次拟发行股份的数量占发行后总股本的 17.96%。

四、本次发行股份的交易限制及股东自愿锁定股份情况

本次非公开发行的股份自本次发行结束之日起三十六个月内不得转让，之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

梁家荣先生承诺：本次以资产认购的股份自本次非公开发行结束之日起三十六个月内不上市交易或转让，不委托他人管理本人持有该部分股份，也不由世荣兆业回购该部分股份，之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

五、本次发行前后公司主要财务数据和其他重要经济指标对照表

根据经审计的本公司备考合并财务报表，假设世荣实业于 2008 年 1 月 1 日始成为本公司的全资子公司，本次发行前后本公司主要财务数据和其他重要经济指标对比情况如下：

项 目	2009. 6. 30 / 2009年上半年			2008. 12. 31 / 2008年		
	发行前 (实际)	发行后 (备考)	同比增 幅	发行前 (实际)	发行后 (备考)	同比增 幅
资产总额 (万元)	173,700.32	173,700.32	0.00%	145,692.43	145,692.43	0.00%
负债总额 (万元)	84,271.47	84,271.47	0.00%	60,409.00	60,409.00	0.00%
股东权益 (万元)	89,428.85	89,428.85	0.00%	85,283.43	85,283.43	0.00%
归属于母公司所有 者权益 (万元)	72,092.41	89,428.85	24.05%	69,038.66	85,283.43	23.53%
项 目	发行前 (实际)	发行后 (备考)	同比增 幅	发行前 (实际)	发行后 (备考)	同比增 幅
营业收入 (万元)	21,719.25	21,719.25	0.00%	72,043.93	72,043.93	0.00%
利润总额 (万元)	5,686.40	5,686.40	0.00%	16,696.30	16,696.30	0.00%
净利润 (万元)	4,145.42	4,145.42	0.00%	11,977.48	11,977.48	0.00%
归属母公司所有 者净利润 (万元)	3,053.75	4,145.42	35.75%	8,405.11	11,977.48	42.50%

项 目	发行前 (实际)	发行后 (备考)	同比增 幅	发行前 (实际)	发行后 (备考)	同比增幅
总股本(万股)	46,149.69	56,249.69	21.89%	46,149.69	56,249.69	21.89%
基本每股收益(元/股)	0.066	0.074	12.12%	0.182	0.213	17.03%
每股净资产(元/股)	1.562	1.590	1.93%	1.496	1.516	1.34%
净资产收益率(%)	4.24	4.64	9.43%	12.17	14.04	15.36%
资产负债率(合并)(%)	48.52	48.52	0.00%	41.46	41.46	0.00%

注：2008年总股本数和财务指标已作追溯调整。

六、本次发行公司股权结构变动情况

本次发行前后公司股权结构变动情况如下：

项 目	本次发行前		本次发行后	
	数量(股)	比例(%)	数量(股)	比例(%)
一、有限售条件股份	345,755,823	74.92	446,755,823	79.42
1、国家持股	—	—	—	—
2、国有法人持股	—	—	—	—
3、其他内资持股	345,719,419	74.91	446,719,419	79.42
其中：境内法人持股	36,119,419	7.82	36,119,419	6.42
境内自然人持股	309,600,000	67.09	410,600,000	73.00
4、高管持股	36,404	0.01	36,404	0.01
二、无限售条件股份	115,741,057	25.08	115,741,057	20.58
1、人民币普通股	115,741,057	25.09	115,741,057	20.58
2、其他	—	—	—	—
三、股份总数	461,496,880	100.00	562,496,880	100.00

本次发行前，梁社增直接和间接持有公司股份合计为 74.91%，为公司的实际控制人。本次交易完成后，梁社增和梁家荣父子作为一致行动人合计持有公司股份 44,671.94 万股，占公司本次发行后总股本的比例为 79.42%，公司的实际控制人没有变更。

第六节 本次交易合同的主要内容

一、《发行股份购买资产协议》主要内容

1、合同主体、签订时间

《发行股份购买资产协议》主体为世荣兆业和梁家荣先生；签订时间为 2009 年 7 月 26 日；协议对本次交易的主要条款进行了约定。

2、交易价格及定价依据

(1) 目标资产的交易价格以该等资产截至评估基准日（2009 年 6 月 30 日）经世荣兆业聘请的具有证券从业资格的评估机构评估确定的价值为依据。目标资产交易价格的具体数额可待评估完成后由交易双方另行签订补充协议确定。

(2) 本次发行价格为等于世荣兆业本次发行定价基准日前二十个交易日的世荣兆业股票均价，该定价基准日前二十个交易日股票交易均价的计算方式为：定价基准日前二十个交易日的股票交易总额/定价基准日前二十个交易日的股票交易总量，最终的发行价格由世荣兆业董事会在其股东大会授权范围内根据本次发行时的实际情况按照前述定价原则具体确定。若世荣兆业 A 股股票在本次发行的定价基准日至发行日期间除权、除息的，则该发行价格应相应调整。

3、支付方式

世荣兆业按上述收购对价采取发行股份的方式一次性收购梁家荣先生所持有的世荣实业 23.75%的股权，世荣兆业将向梁家荣发行股份不超过 10,100 万股股份。

4、资产过户时间安排

双方同意，在《发行股份购买资产协议》生效且世荣兆业决定实施本次发行后，梁家荣应配合世荣兆业办理完成目标资产的过户手续，并依法办理世荣实业股东名册的变更，并至相应主管工商行政管理机关依法办理股东变更的相关登记手续。世荣兆业应当在目标资产过户完成后 3 个工作日内根据中国证监会的相关

规定就过户情况及股份变动情况做出公告，并向中国证监会及其派出机构提交书面报告。

5、交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属

世荣实业自评估基准日至交割日期间所产生的收益由世荣兆业享有；若发生亏损，则拟购买的资产（世荣实业 23.75%的股权）所对应的亏损，由梁家荣承担。

6、与资产相关人员的安排

由于本次世荣兆业向梁家荣先生购买的资产为世荣实业的股权，而世荣实业已是世荣兆业的控股子公司，因此本次交易不涉及世荣实业的人员安排或职工安置事宜。

7、合同生效条件及生效时间

双方同意，本购买协议在经交易双方签署并满足本条下述各项先决条件后方为生效，除非交易双方以书面形式在法律法规允许的范围内豁免下述先决条件中的一项或多项：

（1）本购买协议所述世荣兆业本次发行事项，已按照《公司法》、世荣兆业章程及议事规则的规定获得世荣兆业股东大会在关联股东回避表决的情况下以特别决议批准；且

（2）本购买协议所述世荣兆业本次发行事项，已按法律法规之规定获得中国证监会的核准；且

（3）因梁社增及其一致行动人梁家荣以目标资产认购世荣兆业本次发行股票所触发之要约收购义务之豁免申请，已按中国法律规定获得中国证监会同意豁免该要约收购义务的决定或批复。

8、合同附带的保留条款、补充协议和前置条件

除上述生效条款外，本购买协议无其他对本次交易进展构成实质性影响的附带保留条款。待目标资产评估结果完成后由交易双方另行签订补充协议对本次交易的相关事项进行约定。

9、违约责任条款

（1）任何一方违反其在本购买协议中的任何声明、保证和承诺或本协议的任何条款，即构成违约。违约方应向另一方支付全面和足额的赔偿，包括但不限于因违约而使另一方支付针对违约方的诉讼费用（包括但不限于专业顾问费用）以及与第三人的诉讼和向第三人支付的赔偿（包括但不限于专业顾问费用）。

（2）任何一方违约应承担违约责任，不因本协议的终止或解除而免除。

二、《发行股份购买资产暨关联交易协议之补充协议》主要内容

1、本次标的资产交易价格

根据评估机构出具的《评估报告》，本次交易标的资产评估价值为 96,542.83 万元，梁家荣为支持上市公司的发展，最终确定目标资产的交易价格为 82,012.00 万元。

2、本次股份发行价格

本次股份发行价格定为 8.12 元/股，因公司分红、配股、转增等原因导致其股份或权益变化时，前述价格将按相应除权除息后的价格计算调整。

3、本次股份发行数量

公司本次向梁家荣非公开发行股份的发行数量确定为 10,100 万股。

4、补充协议生效条件

本补充协议在经交易双方签署（世荣兆业由法定代表人或授权代表签字并加盖公章）即成立，并满足下述先决条件后方生效，除非双方以书面形式于法律法规允许的范围内豁免下述先决条件之一项或多项：

（1）本协议所述世荣兆业本次发行事项，已按照《公司法》、世荣兆业公司章程及议事规则的规定获得世荣兆业股东大会在关联股东回避表决的情况下以特别决议批准；且

(2) 本协议所述世荣兆业本次发行事项，已按法律法规之规定获得中国证监会的核准；且

(3) 因梁家荣以目标资产认购世荣兆业本次发行股票所触发之要约收购义务之豁免申请，已按中国法律规定获得中国证监会同意豁免该要约收购义务的决定或批复。

三、《关于目标资产实际盈利数与净利润预测数差额的补偿协议》主要内容

1、补偿测算对象

本次补偿测算对象为评估机构出具的世荣实业《评估说明》2009 年度 7-12 月、2010 年度、2011 年度净利润预测数（世荣实业合并口径）分别为 9,510 万元、13,185 万元和 12,724 万元。

2、补偿数额及方式

经会计师事务所审核确认的实际盈利数与净利润预测数之间的差额将作为梁家荣依据本协议向世荣兆业进行补偿的具体补偿数额确定依据。补偿数额的确定公式为：梁家荣在当期应向世荣兆业补偿的数额 =（世荣实业当期净利润预测数 - 世荣实业当期实际盈利数）× 23.75%。

若当期世荣实业实际盈利数高于或等于净利润预测数，则梁家荣无需对世荣兆业进行补偿。

若当期世荣实业实际盈利数低于净利润预测数，梁家荣应按照本协议确定的方式计算出的补偿数额，以现金方式向世荣兆业补偿，梁家荣应在世荣兆业年报披露日起十个工作日内，将补偿款一次性汇入世荣兆业指定的账户中。

3、违约责任

若梁家荣未依本协议如期足额向世荣兆业支付补偿金的，世荣兆业有权要求梁家荣立即履行。梁家荣应于接到世荣兆业履行通知之日起三个工作日内将应付

未付的补偿金汇入世荣兆业指定的账户，同时就迟延履行按照每日应付未付金额的千分之三比例向世荣兆业承担违约赔偿责任。

第七节 财务会计信息

一、世荣实业最近两年及一期的财务报表简表

1、世荣实业最近两年及一期的合并资产负债表简表

单位：元

项 目	2009. 6. 30	2008. 12. 31	2007. 12. 31
流动资产合计	1,354,014,405.66	1,070,913,840.20	1,143,254,343.27
非流动资产合计	263,973,082.50	205,611,691.01	211,445,613.54
资产总计	1,617,987,488.16	1,276,525,531.21	1,354,699,956.81
流动负债合计	409,352,034.04	452,535,238.25	821,125,030.29
非流动负债合计	478,680,000.00	140,000,000.00	-
负债合计	888,032,034.04	592,535,238.25	821,125,030.29
归属于母公司所有者权益	729,955,454.12	683,990,292.96	533,574,926.52
所有者权益合计	729,955,454.12	683,990,292.96	533,574,926.52
负债和所有者权益总计	1,617,987,488.16	1,276,525,531.21	1,354,699,956.81

2、世荣实业最近两年及一期的合并损益表简表

单位：元

项 目	2009年1—6月	2008年度	2007年度
营业收入	215,185,719.72	708,523,295.00	103,411,030.00
营业成本	111,496,957.77	448,347,817.86	64,785,588.78
利润总额	61,374,968.86	197,603,563.73	145,753,580.76
净利润	45,965,161.16	150,415,366.44	125,936,475.10
归属于母公司所有者的净利润	45,965,161.16	150,415,366.44	130,891,600.03
少数股东损益			-4,955,124.93

3、世荣实业最近两年及一期的合并现金流量表简表

单位：元

项 目	2009年1—6月	2008年度	2007年度
经营活动产生的现金流量净额	-265,066,933.11	-162,216,221.65	-346,761,030.00

投资活动产生的现金流量净额	-63,955,560.00	-369,217.00	158,569,881.63
筹资活动产生的现金流量净额	363,667,900.00	81,101,591.15	270,070,216.17
期末现金及现金等价物余额	56,220,977.09	21,575,570.20	103,059,417.70

二、世荣兆业最近两年及一期的财务报表简表

1、世荣兆业最近两年及一期的合并资产负债表简表

单位：元

项 目	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31
流动资产合计	1,402,650,677.34	1,133,033,472.84	1,273,118,407.16
非流动资产合计	334,352,535.16	323,890,821.61	349,869,961.53
资产总计	1,737,003,212.50	1,456,924,294.45	1,622,988,368.69
流动负债合计	363,234,728.91	463,290,026.25	879,837,529.65
非流动负债合计	479,480,000.00	140,800,000.00	1,300,000.00
负债合计	842,714,728.91	604,090,026.25	881,137,529.65
归属于母公司所有者权益合计	720,924,063.23	690,386,573.62	615,126,793.99
少数股东权益	173,364,420.36	162,447,694.58	126,724,045.05
所有者权益合计	894,288,483.59	852,834,268.20	741,850,839.04
负债和所有者权益总计	1,737,003,212.50	1,456,924,294.45	1,622,988,368.69

2、世荣兆业最近两年及一期的合并损益表简表

单位：元

项 目	2009年1—6月	2008年度	2007年度
营业收入	217,192,478.58	720,439,332.03	126,789,130.94
营业成本	112,993,922.19	460,269,952.72	83,882,811.92
营业利润	56,839,918.18	152,416,592.66	106,313,412.13
利润总额	56,864,023.09	166,962,976.45	117,909,341.61
净利润	41,454,215.39	119,774,779.16	97,019,747.97
基本每股收益	0.07	0.18	0.15
稀释每股收益	0.07	0.18	0.15
综合收益总额：	41,454,215.39	119,774,779.16	97,019,747.97
归属于母公司所有者的净利润	30,537,489.61	84,051,129.63	70,909,764.86

少数股东损益	10,916,725.78	35,723,649.53	26,109,983.11
--------	---------------	---------------	---------------

注：2008年、2009年每股收益已作追溯调整。

3、世荣实业最近两年及一期的合并现金流量表简表

单位：元

项 目	2009年1—6月	2008年度	2007年度
经营活动产生的现金流量净额	-280,908,158.74	-196,421,482.24	-352,192,097.74
投资活动产生的现金流量净额	-14,965,462.37	17,543,935.82	141,246,549.56
筹资活动产生的现金流量净额	320,634,113.33	86,951,250.77	259,058,081.92
期末现金及现金等价物余额	60,245,640.20	36,485,766.05	128,412,061.70

三、世荣兆业最近一年及一期的备考资产负债表和利润表简表

1、世荣兆业最近一年及一期的备考合并资产负债表简表

单位：元

项 目	2009.6.30	2008.12.31
流动资产合计	1,402,650,677.34	1,133,033,472.84
非流动资产合计	334,352,535.16	323,890,821.61
资产总计	1,737,003,212.50	1,456,924,294.45
流动负债合计	363,234,728.91	463,290,026.25
非流动负债合计	479,480,000.00	140,800,000.00
负债合计	842,714,728.91	604,090,026.25
归属于母公司股东权益合计	894,288,483.59	852,834,268.20
少数股东权益	-	-
股东权益合计	894,288,483.59	852,834,268.20
负债和股东权益总计	1,737,003,212.50	1,456,924,294.45

2、世荣兆业最近一年及一期的备考合并利润表简表

单位：元

项 目	2009年1—6月	2008年度
营业收入	217,192,478.58	720,439,332.03
营业成本	112,993,922.19	460,269,952.72
营业利润	56,839,918.18	152,416,592.66

利润总额	56,864,023.09	166,962,976.45
净利润	41,454,215.39	119,774,779.16
综合收益总额：	41,454,215.39	119,774,779.16
归属于母公司所有者的净利润	41,454,215.39	119,774,779.16

四、盈利预测表简表

1、世荣实业盈利预测表简表

单位：万元

项目	2008 年度 实际数 (审计数)	2009 年度预测数			2010 年度 预测数
		1~6 月 实际数 (审计数)	7~12 月 预测数	合计	
营业收入	70,852.33	21,518.57	36,000.00	57,518.57	63,333.45
营业成本	44,834.78	11,149.70	17,126.06	28,275.76	35,519.74
营业利润	19,618.75	6,112.44	13,222.46	19,334.90	18,298.94
利润总额	19,760.36	6,137.48	13,222.46	19,359.94	18,298.94
净利润	15,041.54	4,596.50	9,932.49	14,528.99	13,903.81
归属于母公司股东的净利润	15,041.54	4,596.50	9,932.49	14,528.99	13,903.81

2、世荣兆业备考盈利预测表简表

单位：万元

项目	2008 年度 审计数	2009 年度预测数			2010 年度 预测数
		1~6 月审 计数	7~12 月 预测数	合计	
营业收入	72,043.93	21,719.25	36,040.07	57,759.32	63,333.45
营业成本	46,027.00	11,299.39	17,191.79	28,491.18	35,519.74
营业利润	15,241.64	5,683.99	10,945.56	16,629.55	16,399.73
利润总额	16,696.30	5,686.40	10,945.56	16,631.96	16,399.73
净利润	11,977.48	4,145.42	7,655.59	11,801.01	12,004.60
归属于母公司股东的净利润	11,977.48	4,145.42	7,655.59	11,801.01	12,004.60

广东世荣兆业股份有限公司

二〇〇九年八月二十一日