



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）

上市公司名称：广东世荣兆业股份有限公司

股票简称：世荣兆业

股票代码：002016

股票上市地点：深圳证券交易所

交易对方：梁家荣先生

住所：广东省珠海市斗门区乾务镇乾东村乾东路三巷 32 号

通讯地址：广东省珠海市斗门区乾务镇乾东村乾东路三巷 32 号

独立财务顾问：



海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

签署日期：2009 年 8 月 21 日

公 司 声 明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，对本报告书的虚假记载、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。

本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%，实际控制人梁社增先生与本次定向增发对象梁家荣先生为父子关系，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，公司向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本报告书第十三节“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“第五节 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

第一节 释 义.....	8
第二节 本次交易的概述.....	10
一、本次交易的背景和目的.....	10
二、本次交易的决策过程.....	16
三、本次交易的交易对方与交易标的名称.....	17
四、本次交易价格及溢价情况.....	17
五、本次交易构成关联交易.....	18
六、本次交易构成重大资产重组.....	18
七、本次交易未导致上市公司实际控制人发生变更.....	18
八、公司董事会和股东大会表决情况.....	19
第三节 上市公司的基本情况.....	21
一、公司基本情况.....	21
二、公司历史沿革情况.....	21
三、上市公司股本结构及前十大股东情况.....	23
四、公司最近三年控制权变动及重大资产重组情况.....	24
五、公司主营业务发展情况及主要财务指标.....	25
六、公司控股股东和实际控制人概况.....	26
第四节 交易对方的基本情况.....	29
一、交易对方简介.....	29
二、梁家荣先生直接和间接控制的主要企业.....	29
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.....	29
四、交易对方最近五年内行政处罚、刑事处罚或仲裁情况.....	31
第五节 交易标的基本情况.....	32
一、交易标的基本情况.....	32
二、世荣实业本次资产评估情况.....	41
三、世荣实业主营业务情况.....	55
第六节 本次发行股份情况.....	72
一、本次发行股份的价格及定价原则.....	72
二、本次发行股份的种类和面值.....	72
三、本次拟发行股份的数量及比例情况.....	73
四、本次发行股份的交易限制及股东自愿锁定股份情况.....	73
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.....	73
六、本次发行公司股权结构变动情况.....	74
第七节 本次交易合同的主要内容.....	76
一、《发行股份购买资产协议》主要内容.....	76
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.....	78
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.....	79
第八节 本次交易的合规性分析.....	81

一、本次交易符合《重组办法》第十条的有关规定	81
二、本次交易符合《重组办法》第四十一条的有关规定	84
第九节 公司董事会对本次交易定价的依据及公平合理性分析	86
一、本次交易的定价分析	86
二、本次交易定价的公允性分析	86
三、董事会和独立董事对评估相关事项发表的意见	91
第十节 本次交易对上市公司的影响	92
一、本次交易前公司财务状况和经营成果分析	92
二、交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析	96
三、本次交易完成后上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析	112
四、公司未来持续盈利能力分析	114
第十一节 财务会计信息	115
一、世荣实业最近两年及一期的财务报表	115
二、世荣兆业最近两年及一期的财务报表	120
三、世荣兆业最近一年及一期的备考资产负债表和利润表	125
四、盈利预测表	127
第十二节 本次交易完成后公司同业竞争和关联交易及其他事项	130
一、本次交易完成后公司同业竞争情况	130
二、本次交易完成后公司关联交易情况	131
三、本次交易完成后公司资产占用和担保情况	132
四、本次交易完成后公司负债情况	132
五、本次交易对公司治理结构的影响	134
第十三节 风险因素分析	139
一、审批风险	139
二、政策风险	139
三、竞争风险	139
四、市场风险	140
五、单一项目风险	140
六、项目开发风险	140
七、大股东控制风险	141
八、股市风险	141
第十四节 其他事项说明	142
一、本次交易首次董事会前股票买卖自查情况	142
二、独立财务顾问和律师事务所对本次交易的结论性意见	143
三、上市公司最近十二个月内发生资产交易的情况说明	143
四、本次交易相关证券服务机构	144
第十五节 董事及中介机构声明	146
第十六节 备查文件	151
一、备查文件	151
二、备查方式	151

第一节 释 义

在本报告书中，除非文意另有所指，下列简称具有以下特定意义：

世荣兆业、上市公司、本公司或公司	指	广东世荣兆业股份有限公司（002016.SZ）
世荣实业	指	珠海市斗门区世荣实业有限公司
中荣贸易	指	珠海市斗门区中荣贸易有限公司
世荣房产	指	珠海市世荣房产开发有限公司
威尔医学	指	广东威尔医学科技股份有限公司
威尔集团	指	珠海威尔集团有限公司
报告书、本报告书	指	《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》
本次交易、本次重组、本次资产重组、本次重大资产重组	指	世荣兆业向梁家荣先生定向发行股份购买其持有世荣实业23.75%的股权的行为
本次购买协议、购买协议	指	世荣兆业与梁家荣先生签署的《广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产协议》
本次购买补充协议、购买补充协议、补充协议	指	世荣兆业与梁家荣先生签署的《广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产协议之补充协议》
补偿协议	指	世荣兆业与梁家荣先生签署的《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》
本次发行股份、本次发行	指	本公司向梁家荣先生定向发行10,100万股流通A股的行为
本次交易标的、交易标的、标的资产	指	梁家荣先生持有的世荣实业23.75%的股权
交割	指	发行股份购买资产协议中规定的先决条件全部得到满足后，本次交易得以完成
交割日、交割完成日	指	世荣实业办理完毕本次发行股份的股东变更登记手续之日
评估基准日	指	世荣实业资产评估的基准日期：2009年6月30日
定价基准日	指	本次非公开发行定价基准日期：2009年7月28日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《深交所股票上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》（2008年修订）
《规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》

《财务顾问业务管理办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》
《准则第26号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组申请文件》
《财务顾问业务指引》	指	《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录第2号——上市公司重大资产重组财务顾问业务指引》
《公司章程》	指	广东世荣兆业股份有限公司章程
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
独立财务顾问	指	海通证券股份有限公司
律师事务所	指	北京市国枫律师事务所
审计机构	指	广东大华德律会计师事务所
评估机构	指	广东恒信德律资产评估有限公司
元	指	人民币元
“里维埃拉”项目	指	世荣实业开发的位于珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南段的房地产项目
“华发水郡”项目	指	世荣房产开发的位于珠海市斗门区井岸珠峰大道188号南侧的房地产项目
容积率	指	项目用地范围内总建筑面积与项目总占地面积的比值

本报告书除特殊情况外所有数值保留二位小数，若出现总数与各分项数值之和的尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第二节 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，如：国务院 2008 年 12 月 23 日发布了《关于当前金融促进经济发展的若干意见》，落实和出台有关信贷政策措施，支持居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房；国务院 2008 年 12 月 23 日发布了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，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。

根据国家统计局数据，2009 年 1-6 月，全国商品房销售面积 34,109 万平米，同比增长 31.7%，其中商品住宅销售面积增长 33.4%；商品房销售额 15,800 亿元，同比增长 53.0%，其中，商品住宅销售额增长 57.1%。1-6 月，全国完成房地产开发投资 14,505 亿元，同比增长 9.9%，增速比 1-5 月提高了 3.1 个百分点。自 2009 年年初触底以来，房地产开发投资完成额累计增速连续 4 个月出现回升。

2009年1~6月，全国房地产开发企业完成土地购置面积13,644万平方米，同比下降26.5%，但降幅比1~5月缩小2.1个百分点。房屋新开工面积4.79亿平方米，同比下降10.4%，降幅比1~5月缩小5.8个百分点。就单月新开工面积而言，2009年6月环比增长了54.43%，同比增长11.93%。这一增幅远超市场预期，显示楼市的回暖已明显开始带动投资和新开工的增长，房地产的率先复苏对经济的拉动将日益显现。

2、珠海房地产市场发展空间大

（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，市场表现如下：

根据珠海统计局数据，2007年，珠海市商品房销售面积达321.97万平方米，销售金额达205.71亿元，同比增幅达71.2%和130.1%，销售单价为6,388.20元/平方米。2008年，全市商品房销售面积为174.27万平方米，销售金额为121.77亿元，较2007年分别下降48.00%和43.60%，销售单价为6,987.43元/平方米。受国际金融危机的影响，虽然珠海市商品房销售面积及销售金额出现下跌，但市场总体平均价格仍上涨约9.38%。

2009年1~6月份珠海市商品房销售面积为110.63万平方米，同比增长11.4%；商品房销售额为85.09亿元，同比增长22.1%；销售单价为7,691.40元/平方米。珠海房地产业呈现出价升量增的良好趋势。

（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，为房地产行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

据珠海市统计局数据，2008 年，面对全球金融风暴、国内经济下行等不利因素，珠海市实现 GDP992.06 亿元，同比增长 11.86%；全市城镇居民人均可支配收入 20,949.48 元，同比增长 8.60%，创近五年新高。《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》中明确提出：珠三角地区于 2012 年率先建成全面小康社会，人均 GDP 达 80,000 元，城镇化水平达到 80%以上；2020 年率先实现基本现代化，人均生产总值达 135,000 元，城镇化水平达到 85%左右。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。要通过重点发展商务服务、休闲旅游、科教研发和高新技术产业，加强生态环境保护，鼓励金融创新，实行更加开放的产业和信息化政策等，逐步把横琴建设成为“一国两制”下探索粤港澳合作新模式的示范区、深化改革开放和科技创新的先行区、促进珠江口西岸地区产业升级的新平台。

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。6月23日，国务院已经同意澳门特别行政区关于将澳门大学迁址到珠海市横琴岛的请求，澳门大学现有六千多名学生。澳门大学将在横琴岛东部建设的新校区，设置六至九个学院，建成后的最终规划规模为一点五万人。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报告书“第五节 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

截至本报告书签署日，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。各议案表决情况如下：

序号	议案名称	赞成	反对	弃权	备注
1	关于公司符合非公开发行股份购买资产条件的议案	9	0	0	
2	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	5	0	0	梁家荣、刘敬东、陈宇、杨越山4名关联董事回避表决
3	关于公司发行股份购买资产暨关联交易的议案	5	0	0	梁家荣、刘敬东、陈宇、杨越山4名关联董事回避表决
4	关于提请股东大会同意梁社增及其一致行动人梁家荣免于以要约方式收购公司股份的议案	5	0	0	梁家荣、刘敬东、陈宇、杨越山4名关联董事回避表决
5	关于《董事会关于本次重组符合<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的说明》的议案	5	0	0	梁家荣、刘敬东、陈宇、杨越山4名关联董事回避表决
6	关于《董事会关于本次重组履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的说明》的议案	5	0	0	梁家荣、刘敬东、陈宇、杨越山4名关联董事回避表决
7	关于提请股东大会授权董事会办理本次发行股份购买资产暨关联交易相关事宜的议案	9	0	0	
8	关于本次非公开发行股份前滚存利润分配的议案	5	0	0	梁家荣、刘敬东、陈宇、杨越山4名关联董事回避表决
9	关于公司与梁家荣先生签订附生效条件的<发行股份购买资产协议>的议案	5	0	0	梁家荣、刘敬东、陈宇、杨越山4名关联董事回避表决

10	关于暂不召开临时股东大会的议案	5	0	0	
----	-----------------	---	---	---	--

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。各议案表决情况如下：

序号	议案名称	赞成	反对	弃权	备注
1	关于公司发行股份购买资产暨关联交易相关内容进行补充完善的议案	5	0	0	梁家荣、刘敬东、陈宇、杨越山4名关联董事回避表决
2	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）	5	0	0	梁家荣、刘敬东、陈宇、杨越山4名关联董事回避表决
3	关于公司与梁家荣先生签订附生效条件的《发行股份购买资产协议之补充协议》	5	0	0	梁家荣、刘敬东、陈宇、杨越山4名关联董事回避表决
4	关于公司与梁家荣先生签订《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》的议案	5	0	0	梁家荣、刘敬东、陈宇、杨越山4名关联董事回避表决
5	关于批准本次交易涉及的有关财务报告的议案	9	0	0	
6	关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的意见	5	0	0	梁家荣、刘敬东、陈宇、杨越山4名关联董事回避表决
7	关于召开2009年第二次临时股东大会的议案	9	0	0	

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

本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。

第三节 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：

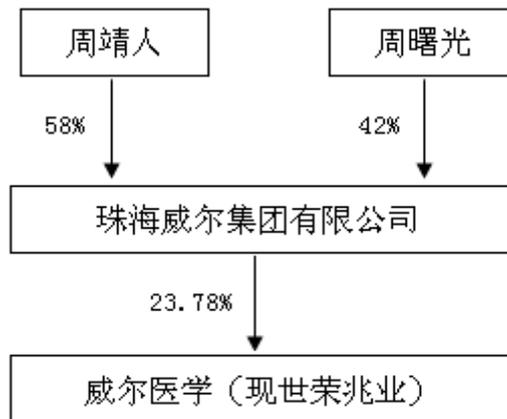
序号	股东名称	持股数(股)	持股比例(%)
1	梁社增	309,600,000	67.09
2	珠海威尔集团有限公司	36,119,419	7.83
3	珠海市鼎乾投资顾问有限公司	1,815,550	0.39
4	珠海市正融建筑材料有限公司	1,310,640	0.28
5	珠海市鼎晨投资顾问有限公司	1,197,322	0.26
6	北京阿斯特克工程技术有限公司	1,039,200	0.23
7	中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	1,000,000	0.22
8	珠海市新立创技术服务有限公司	973,920	0.21
9	珠海市四维贸易有限公司	720,000	0.16

10	李丽媚	618,120	0.13
合计	—	354,394,171	76.79

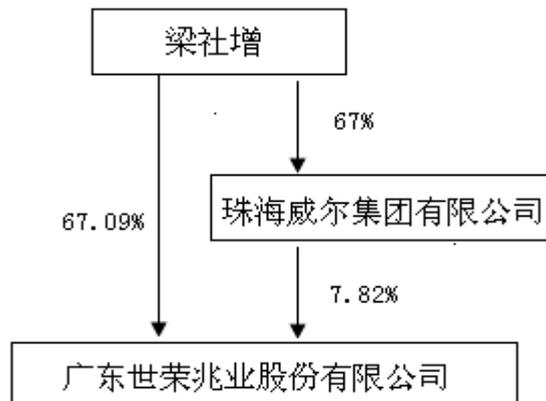
四、公司最近三年控制权变动及重大资产重组情况

（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。

上市公司近三年及一期主要财务数据：

单位：万元

项 目	2009. 6. 30	2008. 12. 31	2007. 12. 31	2006. 12. 31
资产总额	173,700.32	145,692.43	162,298.84	139,905.02
负债总额	84,271.47	60,409.00	88,113.75	110,201.83
股东权益	89,428.85	85,283.43	74,185.08	29,703.19
归属于母公司所有者权益	72,092.41	69,038.66	61,512.68	27,730.07
项 目	2009年1~6月	2008年度	2007年度	2006年度
营业收入	21,719.25	72,043.93	12,678.91	14,634.66
利润总额	5,686.40	16,696.30	11,790.93	584.23
净利润	4,145.42	11,977.48	9,701.97	507.86
归属于母公司所有者净利润	3,053.75	8,405.11	7,090.98	384.46

六、公司控股股东和实际控制人概况

（一）梁社增简介

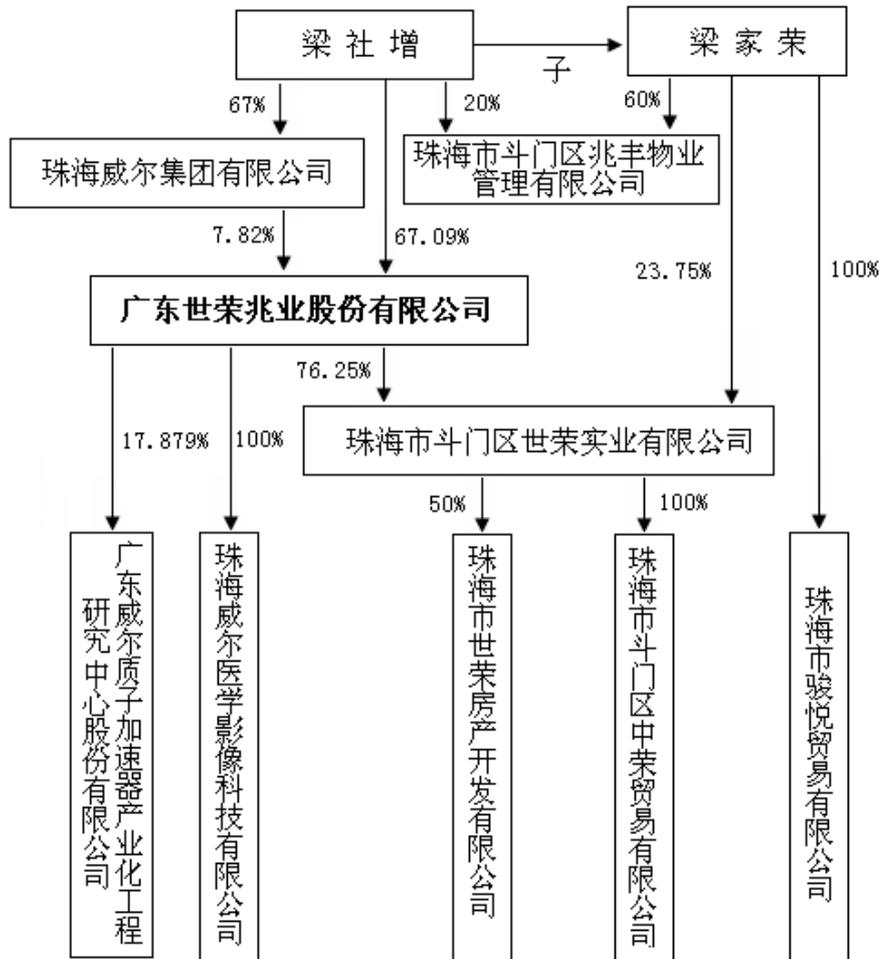
公司控股股东和实际控制人为自然人梁社增，其基本情况如下：

- 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

截至本报告书签署日，实际控制人持有产权控制关系如下图：



1、珠海威尔集团有限公司

该公司成立于1993年8月12日，现注册资本6,000万元，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，威尔集团控股股东变更为梁社增先生。经营范围为批发、零售：电子产品、通信设备。注册地址：珠海市香洲凤凰北路2042号六楼602。营业执照注册号：440400000086640。

2、珠海市斗门区兆丰物业管理有限公司

该公司成立于2004年8月11日，现注册资本50万元，梁社增先生出资10万元，占注册资本的20%，刘敬东先生出资10万元，占注册资本的20%，梁社增先生其子梁家荣先生出资30万元，占注册资本的60%。经营范围为：物业管理。注册地址：珠海市斗门区井岸镇中兴中路62号荣基新村会所。营业执照注册号：4404212001292。

3、珠海威尔医学影像科技有限公司

该公司成立于2004年7月28日，注册资本1,053.8万元，为世荣兆业全资子公司。公司法定代表人为梁家荣先生。经营范围：医疗器械的硬件技术和软件技术开发；批发、零售：仪器仪表、电器机械及器材。注册地址：珠海市湾仔昌盛路155号202房。营业执照注册号：440400000000816。

4、广东省威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司

该公司成立于2007年3月，注册资本6600万元。世荣兆业出资1,180万元，占注册资本的17.879%。经营范围：加速器工程化和集成化研究开发及相关信息咨询、技术服务；加速器销售。注册地址：珠海市南屏南湾北路11号。营业执照注册号：4404001104993。

5、珠海市骏悦贸易有限公司

该公司成立于2007年，注册资10万元，为梁家荣全资子公司。经营范围：商业批发。注册地址：珠海市斗门区井岸镇朝阳区井湾路38号。

6、其它公司的基本情况

广东世荣兆业股份有限公司基本情况参见本节之“一、公司基本情况”；珠海市斗门区世荣实业有限公司、珠海市世荣房产开发有限公司、珠海市斗门区中荣贸易有限公司基本情况参见“第五节 交易标的基本情况”的相关内容。

第四节 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“第三节 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“第二节 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

人员简历情况如下：

(1) 刘敬东，1992年9月~1994年12月，在铁道部第三勘测设计院工作；1994年12月~2001年10月，在珠海建筑设计院工作，任设计室主任；2001年10月~2004年2月，在珠海华发股份有限公司工作，历任规划部经理，副总工程师等职；2004年2月至今，在珠海市斗门区世荣实业有限公司工作，任总经理。

(2) 陈宇，1993年7月~1998年3月，珠海市珠光房产开发有限公司，工程管理；1998年3月~2002年5月，珠海市工程建设监理有限公司，任监理员、总监代表；2002年5月~2004年5月，珠海市诚丰集团有限公司，任副总经理；2004年9月~2005年5月，珠海市格力电器集团有限公司，任基建办主任助理；2005年5月至今，珠海市斗门区世荣实业有限公司任总工程师。

(3) 杨越山，1993年~1998年，中山市雅居乐房地产开发有限公司任销售经理；2001年~2003年，广州市花都雅居乐房地产开发有限公司任高级经理；2003年~2005年，广州市花都区宏峰房地产开发有限公司任副总经理；2005年5月至今，珠海市斗门区世荣实业有限公司任市场营销总监。

(4) 戴亦一，历任厦门大学经济学院计统系主任助理、副主任，厦门大学管理学院高级经理教育中心（EMBA中心）副主任，主任，现任厦门大学管理学

院副院长，厦门大学管理学院 MBA 教育中心教授。兼任清华大学、北京大学、武汉大学、浙江大学等院校房地产总裁班特聘教授。兼任福建省房地产业协会顾问，中华儿女荣誉董事会董事，以及建发股份（600153）、七匹狼（002029）、厦门国贸（600755）三家上市公司独立董事。

（5）蒋济舟，1991 年 7 月～1993 年 8 月，湖南邵阳煤矿机械厂驻北京办事处工作；1993 年 8 月～1997 年 6 月，任珠海宏达贸易公司总经理助理；1997 年 6 月～1999 年 6 月，珠海市交通委员会企改办工作；1999 年 6 月～2000 年 2 月，任珠海市华能交通运输公司经理；2000 年 2 月～2001 年 9 月，任珠海市航务发展公司总经理；2001 年 9 月～2008 年 2 月，任珠海市远洋运输公司董事长兼总经理；2008 年 2 月～2008 年 10 月，任珠海恒基达鑫国际化工股份有限公司副总经理。2008 年 10 月起任本公司副总经理。

（6）黄劲民，1990 年 7 月～1994 年 3 月，任职于交通部广州海运局财务处；1994 年 3 月～1999 年 12 月，任职于交通银行珠海分行；1999 年 12 月～2008 年 8 月，任职于珠海丹田集团有限公司，历任资金部经理、助理总裁、副总裁；2008 年 8 月至今，任珠海市斗门区世荣实业公司副总经理。2008 年 10 月起任本公司副总经理，2009 年 5 月起兼任本公司财务总监。

（7）郑泽涛，1995 年 7 月～1997 年 9 月，在珠海市中南石化企业集团有限公司工作；1997 年 10 月～2003 年 4 月，在中国光大银行珠海支行工作，任公司银行部经理；2003 年 5 月～2008 年 12 月，在珠海铎创投资担保有限公司工作，任总经理助理。2009 年 1 月起任本公司副总经理兼董事会秘书。

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。

第五节 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。

世荣实业设立时的股权结构为：

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	珠海市斗门县白藤湖旅游城集团公司	200	40
合计	—	500	100

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

截至本报告书签署日，世荣实业产权控制关系参见“第三节 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%。

（1）存货

存货为世荣实业自主开发的“里维埃拉”项目资产，其占地面积为 212.60 万平方米，“里维埃拉”项目详细情况参见本节之“三、世荣实业主营业务情况”相关内容。

（2）长期股权投资

世荣实业长期股权投资为持有世荣房产 50%股权和中荣贸易 100%的股权，世荣房产和中荣贸易的基本情况如下：

① 珠海市世荣房产开发有限公司

世荣房产成立于 2006 年 3 月 3 日，注册资本 55,000 万元。其中世荣实业实缴出资 38,180 万元，持股比例 98%。梁社增先生实缴出资 100 万元，持股比例 2%。根据广东恒信德律会计师事务所有限公司出具的(2007)恒德珠评 1 号《关于珠海市世荣房产开发有限公司股东全部权益价值的资产评估报告》，世荣房产净资产评估值为 578,358,826.65 元。

2007 年 1 月，世荣实业、梁社增先生与珠海华发实业股份有限公司签署股权转让协议，世荣实业将世荣房产 48%的股权转让给珠海华发实业股份有限公司，梁社增先生将世荣房产 2%的股权转让给珠海华发实业股份有限公司，转让完成后，世荣房产的注册资本 55,000 万元，其中，珠海华发实业股份有限公司出资 27,500 万元，占注册资本的 50%，珠海市斗门区世荣实业有限公司出资 27,500 万元，占注册资本的 50%。

世荣房产的法定代表人系袁小波，经营范围：单项房地产开发经营，注册地址：珠海市斗门区井岸镇中兴中路 34 号。世荣房产已纳入珠海华发实业股份有限公司财务报表合并范围。

世荣房产持有 10 宗别墅用地，其开发的房地产项目为“华发水郡”项目，“华发水郡”项目具体情况参见本节之“三、世荣实业主营业务情况”相关内容。

② 珠海市斗门区中荣贸易有限公司

中荣贸易成立于 2000 年 11 月 20 日，注册资本 2,800 万元，是珠海市斗门区世荣实业有限公司出资的一人有限责任公司。经营范围为：批发、零售金属材料、化工原料（不含化学危险品）、橡胶制品、建筑材料、木材、机电设备（不含小轿车）、印刷用纸；房地产开发经营。注册地址：珠海市斗门区井岸镇南湾三路兆丰新村 4 栋。

中荣贸易持有 1 宗商住用地，房地产权证编号为粤房地证字第 C5622059 号。

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%。

应付账款主要为应付工程款，其他应付款主要为应付世荣兆业往来款、预提土地增值税和预计未付地价款，长期借款为银行借款和向梁家荣借款。

3、对外担保情况

截至本报告书签署日，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

1、评估目的

2007年世荣实业资产评估的目的：为公司向梁社增先生定向增发股份收购其持有世荣实业76.25%的股权提供市场价值的参考依据。

2、评估方法的选择

评估所选用的方法为成本法。采用成本法评估待估企业净资产价值，即对评估基准日企业拥有的各项资产采用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除评估基准日企业实际承担的各项负债的市场价值之和，从而得出待估企业净资产的市场价值。

资产评估机构同时采用收益法对成本法取得评估结果进行验证，两种评估方法取得的结果基本接近，从而达到两种评估方法互相验证的效果。考虑到收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估值的方法，未来收益预测的不确定性因素较多。根据孰低原则，以成本法确定的评估值为最终评估结果。

成本法（万元）	收益法（万元）	差异率（%）
284,683.16	287,709.85	1.06

3、评估结果

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

4、评估增值的说明

评估结果与调整后账面值比，净资产增加 232,939.83 万元，总资产增值率为 184.76%，净资产增值率为 450.18%。评估增值主要原因为：

（1）流动资产评估增值 145,900.39 万元，增值率为 142.63%，原因是房地产业的持续发展使得土地需求旺盛，土地价格呈现上升趋势之中；随着珠海市经济的快速增长，其土地价格和房地产价格近几年一直处于上升趋势，土地价格增值导致评估结果增值；

（2）非流动资产增值主要是因为长期投资评估增值 87,046.58 万元，增值率为 380.38%，长期股权投资增值系因土地升值导致世荣实业对世荣房产和中荣贸易的股权投资增值。

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

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债价值的基础上确定评估对象价值的方法。考虑到世荣实业主要资产为存货—开发产品及开发成本（主要包括完工待售的商品房、在建开发产品及储备的待开发土地使用权），对主要资产在评估中可以采用恰当的评估方法分别进行评估，符合成本法的适用条件，故可以采用成本法进行评估。

2、收益法

收益法是指通过估算被评估企业的未来预期收益，采用适当的折现率折算成现值，借以确定被评估企业价值的一种资产评估方法。收益法适用于评估成立时间比较长、有比较完整的历史经营情况、具有稳定获利能力、且未来收益可以较为准确地预测的企业。

通过对世荣实业基本情况和历史经营状况的调查、了解，该公司经营业绩稳定增长，商品房开发基本按计划有序进行，可以对其未来现金流量情况进行分析、测算，同时考虑收益期限和风险因素等，可以求得评估对象收益法测算结果，故可以采用收益法进行评估。

（三） 评估结果

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 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% 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）从主要评估参数取值来看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。

公司房地产项目资产在评估时分为开发产品、土地使用权和在建工程三类，各类资产具体评估主要参数如下表：

评估主要参数取值情况表

项 目	评估方法	账面价值 (万元)	评估值 (万元)	增幅 (%)	主要参数取值						楼面地 价	
					售价	建造成本	建筑管 理费用	销售税金	销售费用	利润率		
里维 埃拉	开发 产品	现行市 价法	33,788.04	56,451.58	67.08	已预售：实际价格；未售： 价目表价格的 97%，其中商 铺无折扣	—	—	销售收入的 13%	已预售：0； 未售：销售 收入的 1.5%	—	—
	在 建 工程	假设开 发法	21,200.21	29,146.81	37.48	住宅均价 4,800 元/m ² 、商 铺 10,000 元/m ²	1,700 元/ m ² 减 已建单位成本	续建成 本的 2%	销售收入的 13%	销售收入的 1.5%	销售收 入的 21%	—
	土 地 使用 权	假设开 发法	60,808.97	280,233.26	360.84	2010~2019 年住宅均价 4,800~5,400 元/m ² 、商铺 10,000~11,000 元/ m ²	1,700 元/ m ² , 年增长 2%	建造成 本的 6%	销售收入的 13%	销售收入的 1.5%	销售收 入的 21%	991 ~ 993 元 /m ²
华发 水郡	在 建 工程	假设开 发法	21,274.06	27,134.60	27.55	独栋别墅均价 14,500 元/ m ² 、连排别墅均价 9,000 元 / m ² ，按两类别墅建筑面积 加权平均价为 11,400 元/m ²	4,100 元/ m ² 减 已建单位成本	续建成 本的 2%	销售收入的 13%	销售收入的 1.5%	销售收 入的 21%	—
	土 地 使用 权	假设开 发法	33,889.00	115,858.12	241.88	2010 年-2019 年预计售价 为 11,500~15,000 元/ m ²	2010 年-2019 年 4,100 ~ 4,800 元/ m ²	建造成 本的 6%	销售收入的 13%	销售收入的 1.5%	销售收 入的 21%	2,646 元 / m ²

注：①销售税费包括营业税、城市维护建设税、教育费附加和土地增值税；

② “华发水郡”别墅项目无商铺。

1、售价取值的合理性分析

(1) 从项目签约的市场价格和趋势来看评估售价取值的合理性

“里维埃拉”项目2009年5月住宅签约均价为4,883元/平方米，2009年6月、7月住宅签约均价分别达到5,042元/平方米、4,984元/平方米，价格呈上升趋势。

“里维埃拉”项目之在建工程评估的住宅售价取值4,800元/平方米，低于公司目前签约预售均价；“里维埃拉”项目之土地使用权评估的住宅2010~2019年售价取值范围为4,800~5,400元/m²，取值范围较为谨慎合理。

“里维埃拉”项目2009年1~7月住宅的签约面积、金额和平均价格如下表：

时间	签约面积 (平方米)	签约金额(元)	平均价格 (元/平方米)
2009年7月	19,453.34	96,954,371.00	4,983.94
2009年6月	10,425.18	52,569,332.00	5,042.53
2009年5月	7,983.83	38,524,293.00	4,825.29
2009年4月	6,473.23	30,826,712.00	4,762.18
2009年3月	3,926.62	18,466,601.00	4,702.93
2009年2月	1,667.12	7,506,944.00	4,502.94
2009年1月	2,338.72	10,391,183.00	4,443.11
合计	52,268.04	255,239,436.00	4,883.28

由于“里维埃拉”商铺数量所占比例很小，每月的销售情况不具有连续性，但从最近销售情况来看，商铺的销售均价在10000元/平方米以上，与本次评估商铺售价取值相当，说明商铺售价取值合理。

“华发水郡”项目2009年上半年开始对外预售，截止到2009年7月31日，“华发水郡”项目预售的销售面积为36,316.76平方米，预售金额为405,903,757.00元，预售均价为11,176.76元/平方米。

根据“华发水郡”设计规划，其独栋和连排别墅按建筑面积划分的构成比例约为40%和60%，评估时按两类别墅建筑面积比例加权平均均价约为11,400元/平方米。根据“华发水郡”2009年1~7月的预售数据，独栋别墅和连排别墅按销售面积划分的销售构成比例分别为32.82%和68.18%，两类别墅实际预售均价为

11,176.76元/平方米，如果按设计时建筑面积的构成比例计算，均价应高于11,176元/平方米。

本次评估时，“华发水郡”项目在建工程评估的别墅售价取值11,400元/平方米，与本次评估时均价相当；“华发水郡”项目土地使用权评估的别墅2010~2019年售价取值范围为11,500~15,000元/m²，取值范围较为谨慎合理。

因此，根据项目目前签约的价格来看，本次评估时销售价格参数的选取是合理的。

(2) 从周边楼盘的销售价格来看评估售价取值的合理性

根据环境、规模、小区配套等标准，与“里维埃拉”项目具有一定可比性的周边住宅楼盘有“旭日华庭”、“海逸豪庭”、“益利名门花园”，与“华发水郡”项目具有一定可比性的周边别墅楼盘有“东方墅”、“明月湾”，其2009年7月份价格信息如下：

类型	楼盘名称	销售价格	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	楼盘位置
住宅	海逸豪庭	4,800 元/平方米 ~ 5,300 元/平方米	14 万	41 万	珠海斗门白藤湖
	旭日华庭	4,500 元/平方米 ~ 5,620 元/平方米	6 万	11 万	珠海斗门白藤湖
	益利名门花园	4,800 元/平方米 ~ 5,500 元/平方米	4.5 万	10 万	珠海市斗门井岸镇
别墅	东方墅	无独栋别墅，连排别墅价格 8,800~12,800 元/平方米	40 万	45 万	珠海斗门尖峰山
	明月湾	无独栋别墅，连排别墅价格均价 12,000 元/平方米左右	20 万	20 万	珠海金湾湖心路

数据来源：各楼盘销售处信息

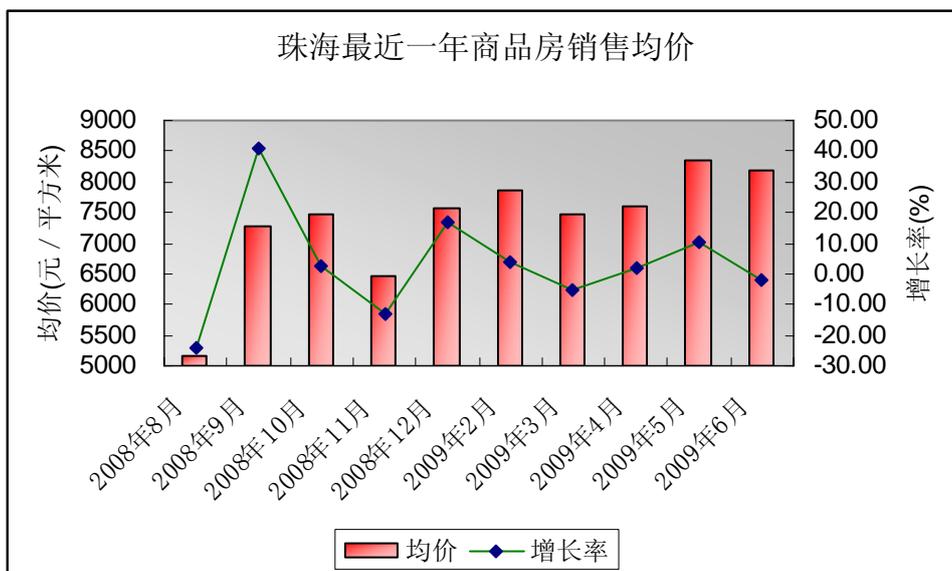
根据上表数据，公司“里维埃位”项目之在建工程评估时住宅售价取值4,800元/平方米，处于或接近“旭日华庭”、“海逸豪庭”、“益利名门花园”楼盘价格的下限区域，取值是合理的；公司“华发水郡”项目之在建工程评估时连排别墅售价取9,000元/平方米，处于“东方墅”售价的下限区域，低于“明月湾”

连排别墅的平均价格，表明本次评估别墅售价取值是合理的。

“里维埃位”项目和“华发水郡”项目之土地使用权评估时的售价取值下限与相应项目之在建工程售价取值相当，且未来10年余年间的售价取值的波动范围小，因此取值范围合理。

(3) 从珠海房价的趋势和珠海城市的定位来看评估售价取值的合理性

珠海最近一年来商品房销售均价走势图如下：



数据来源：珠海统计局

根据上图，珠海最近一年来商品房销售均价稳步上升，2009年5月和6月，珠海商品房销售均价突破8,000元/平方米，分别为8,359元/平方米和8,159元/平方米，这也是珠海城市定位、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，使珠海房地产市场发展前景被广泛看好的结果。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 and 优美的自然环境，珠海将在珠江西岸新一轮发展中勇担“龙头”角色，随着港珠澳大桥、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，珠海的房地产市场发展前景和优势将会逐渐得到广泛的认可。目前珠海商品房均价与深圳2009年6月份商品房成交均价14,908元/平方米相比，珠海商品房价格仍然有较大的上涨潜力。

公司“里维埃位”项目和“华发水郡”项目作为珠海西区新城中心区的楼盘，其售价将会随着珠海城市价值的提升而得到强有力的支撑。此次“里维埃拉”项目和“华发水郡”项目之在建工程评估售价取值与目前市场价格相当或偏低，土地使用权评估售价取值在未来10余年间波动范围小，考虑珠海房产价格趋势和珠海未来的发展前景，此次评估售价取值是具有合理性。

（4）从世荣实业楼盘的竞争优势和成交量来看评估售价取值的合理性

“里维埃拉”项目整体占地212.6万平方米，属超大型社区项目，全部建成后是珠海市最大的住宅楼盘，也是珠三角乃至全国少有的超大型楼盘。作为超大型楼盘，具有配备完善生活设施的条件和能力，具有周边其他中小型楼盘无法比拟的优势。“里维埃拉”社区内设计有文化广场、会所、商业、饮食、购物、医疗、文教等，各种生活设施一应俱全，零售业巨头——华润万家大型生活超市已进驻“里维埃拉”社区，是珠海西区新城中心置业的首选。

“里维埃拉”社区与周边“旭日华庭”、“海逸豪庭”、“益利名门花园”等社区相比，在社区规模上占有明显的优势，同时在售价上并没有偏高，使得“里维埃拉”商品房的预售一直维持在较好的状况，2009年6月预售面积超过1万平方米，2009年7月，接近2万平方米。“里维埃拉”目前正处于前期开发阶段，随着后期的不断开发和配套的不断完善，其配套优势将会更加明显，这种优势最终将会体现在房价和销售量上。

公司“华发水郡”项目整体占地115.10万平方米，为连排别墅和独栋别墅，是珠三角少有的大型别墅社区，0.43倍的超低容积率与周边“东方墅”、“明月湾”相比优势明显，“华发水郡”项目别墅密度约两亩一栋，四条天然河冲贯穿整个别墅区，几乎户户都拥有河流途经门前，整个别墅区将规划设计成完善的水系环绕建筑别墅群，是超大型别墅社区独有的优势。

“华发水郡”项目独特的自然环境，使其自2009年第一季度开始预售以来，得到了市场的极大青睐，截至2009年7月31日，已经对外预售的建筑面积为36,316.76平方米，建筑面积预售率为68.48%，成交均价为11,176.76元/平方米，高预售率显示了目前定价的合理性。

因此，从公司楼盘的竞争优势和成交量来看，公司评估售价的选取是合理的。

由上分析知，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。

2、其他主要参数取值的合理性分析

①销售税金(包括营业税、城市维护建设税、教育费附加和土地增值税)：为销售收入的13%，系参照珠海目前房地产开发项目的税负水平确定。

②住宅建造成本：1,700元/平方米；系参照珠海市目前的工程造价水平和世荣实业目前的实际成本状况确定。在测算2010年1月-2019年12月开发期间的开发成本时，根据历史工程造价指数环比增长率来预测未来开发成本的增长比率，珠海市建设工程造价管理站发布的2008年的建筑工程造价指数为112（以2002年为基期），通过测算得出历史工程造价指数环比增长率为2%，评估未来的开发成本时以目前的开发成本为基准，按每年2%的增长率测算。

别墅建造成本：4,100元/平方米；系参照珠海市目前的工程造价水平和世荣实业目前的实际成本状况确定；2010年-2019年取值范围为4,100元/平方米~4,800元/平方米。

③建筑管理费：取建造成本的6%，系参照珠海市目前的工程造价水平和世荣实业目前的实际成本状况确定；对于“在建工程”的建筑管理费，因勘探、设计等大部分费用已在基准日前支付，后期建筑管理费取续建成本的2%。

④销售费用：为销售收入的1.5%，系参照世荣实业房地产项目客观销售费用率水平确定。

⑤利润率：为销售收入的21%，系根据同行业上市公司2008年度销售利润率确定。

⑥贴现率：在假设开发法中年贴现率以一年期银行贷款利率5.31%为基础，考虑一定的融资费用后取年贴现率为6%。

由上分析知，其他主要参数的取值是合理的，保证了本次评估增值幅度的合理性。

（五）从其他方面来看本次评估增值的合理

1、从可比楼面地价来看本次评估增值的合理性

根据评估数据，“里维埃拉”住宅项目土地使用权的楼面地价评估值为991元/平方米~993元/平方米之间，“华发水郡”别墅项目土地使用权的楼面地价评估值为2,646元/平方米，与市场成交楼面单价水平相符。

市场可比土地使用权成交楼面地价的情况如下表：

地区	宗地编号	成交时间	宗地位置	宗地面积 (m ²)	土地用途	成交楼面单价 (元/m ²)
珠海	珠国土储 2007-08	2007/09/28	珠海斗门区白蕉 镇金碧丽江东侧	147,653.31	住宅、商业	1,110
中山	G15-09-0027	2009/05/13	中山火炬开发区 神涌村	247,396.80	住宅、商业	1,071
东莞	20081004	2008/03/06	东莞松山湖区富 民大道西侧	136,151.00	住宅、商业	1,291

注：根据珠海市国土资源局数据，珠海2008年、2009年1~7月未出让住宅用国有土地使用权；

从上表上看，珠海斗门区最近成交的珠国土储2007-08号土地位置与公司“里维埃拉”项目和“华发水郡”项目土地同处斗门区，具有一定可比性，其2007年成交的楼面单价达为1,110元/平方米，高于“里维埃拉”项目土地使用权的评估的楼面单价，因此“里维埃拉”项目土地使用权的评估值是合理的；对于“华发水郡”别墅用地评估的楼面单价为2,646元/平方米，按“里维埃拉”项目住宅同等容积率折算，其楼面单价低于“里维埃拉”项目楼面地价，因此其评估的楼面单价是合理的。

因为珠海市2008年、2009年上半年未出让住宅用国有土地使用权，在此选择相邻城市中山和东莞最近政府出让的土地使用权，为使其具有一定的可比性，此处选择标准为处于市区20公里以外，且土地面积在10万平方米以上。根据上表，中山2009年5月成交的宗地G15-09-0027楼面单价为1,071元/平方米，东莞2008年3月成交的宗地20081004楼面单价为1,291元/平方米，高于公司评估的土地使用权楼面价格，说明本次评估的楼面单价和评估增值率合理。

2、从楼面地价占销售均价的比重来看本次评估增值的合理性

（1）全国 620 个房地产项目楼面地价占销售均价比例情况

本次评估的“里维埃拉”住宅项目之土地使用权评估的楼面地价为 991~993 元/平方米左右，住宅楼面地价占世荣实业 2009 年 1~7 月住宅销售均价 4,883 元/平方米的比重为 20.29%~20.34%；“华发水郡”别墅项目之土地使用权评估的楼面地价为 2,646 元/平方米，别墅楼面地价占世荣实业 2009 年 1~7 月别墅销售均价 11,176.76 元/平方米的比重为 23.67%。

根据国土资源部 2009 年 7 月 24 日对全国 620 个房地产项目的调查结果，楼面地价占房价比例平均为 23.2%；本次评估的住宅楼面地价占销售均价的比重低于国土资源部的统计数据，与别墅楼面地价占比相当，说明本次评估的楼面单价和评估增值率较为合理。

（2）主要上市房地产公司楼面地价占销售均价比例情况

与市场主要上市房地产公司楼面价格占销售单价比例的对比情况如下：

股票代码	股票名称	拟开工项目楼面价格	2008 年度销售单价	楼面价格占销售单价的比例
000002	万科 A	2,003 元/平米	8,594 元/平米	23.31%
000024	招商地产	3,642 元/平米	14,400 元/平米	25.29%
600048	保利地产	1,610 元/平米	7,935 元/平米	20.29%
000402	金融街	1,789 元/平米	5,982 元/平米	29.91%
600383	金地集团	2,492 元/平米	10,363 元/平米	24.05%
002016	世荣兆业住宅项目楼面价格占销售单价比重			20.29~20.34%
002016	世荣兆业别墅项目楼面价格占销售单价比重			23.67%

注：①2008 年度销售价格以各公司 2008 年度报告中披露的全年销售面积和销售收入测算得出。②拟开工楼面价格以各公司 2008 年度报告中披露的 2009 年拟开工项目的建筑面积和项目开发成本（由于尚未开工，开发成本主要为土地使用权）测算得出。

由上表数据可以看出，主要上市房地产公司销售房屋的楼面价格占销售单价的比例为 20~30%之间，本次评估的住宅、别墅楼面价格占比分别为 20.29%~20.34%、23.67%，属于目前上市房地产公司的合理范围内，说明本次评估的楼面单价和评估增值率较为合理。

3、从世荣实业的土地成本优势来看本次评估增值的合理性

世荣实业房地产项目土地取得成本低也是本次评估增值的主要原因之一。

世荣实业所开发的“里维埃拉”项目地块位于珠海市斗门区尖峰大道东南侧，取得时土地成本低的原因有：一方面土地取得时间较早，土地使用权为1996年—1999年协议出让取得，土地出让金为70元-90元/平方米；另一方面取得土地使用权时，地块全部为滩涂洼地，加上后续的青苗补偿金、吹沙填土费用、市政建设配套费、规划调整补地价等，地块的楼面地价账面成本为200元/平方米左右。

随着珠海市国民经济和城市规划的发展，珠海市包括斗门区的地价有了很大幅度的上涨。2008年6月珠海市政府出台的珠府（2008）62号文规定的斗门区国有土地最低出让价格标准中，世荣实业地块所在区域的住宅用地最低出让价格为600元/平方米。世荣实业地块所在区域最近拍卖成交地块的住宅楼面地价为1,100元/平方米。

与“里维埃拉”项目用地相比，世荣房产开发的“华发水郡”项目别墅用地取得时间相对较晚，且规划容积率较低为0.43，相应该土地评估增幅比“里维埃拉”项目土地增幅低。

由上分析知，从世荣实业的土地使用权的账面成本角度来分析，本次评估增值幅度是合理的。

（六）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。

容积率指项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值，“里维埃拉”项目目前在建和未建的土地面积约为182万平方米，容积率由前次评估时的1.5提升到1.8，意味着总可共销售的建筑面积相应提升约20%，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

“里维埃拉”项目房价稳步上涨原因如下：

① 外部环境有利于“里维埃拉”项目房价稳步上涨

根据国务院2008年12月份通过的《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》，珠海已经被确立为珠江西岸核心城市；同时，已经和即将启动的广珠轻轨、广珠铁路、太澳高速、港珠澳大桥等大型基础设施将大大拓展珠海未来的城市发展空间，珠海将从过去一个交通末端地区变成一个珠江西岸的交通枢纽城市。受此影响，珠海房价稳步上升，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。

② “里维埃拉”项目本身的独特优势有利于其房价稳步上涨

“里维埃拉”项目整体占地212.6万平方米，属超大型社区项目，全部建成

后是珠海市最大的楼盘，也是珠三角乃至全国少有的超大型楼盘。作为超大型楼盘，具有配备完善生活设施的条件和能力，具有周边其他中小型楼盘无法比拟的优势。“里维埃拉”社区内设计有文化广场、会所、商业、饮食、购物、医疗、文教等，各种生活设施一应俱全，零售业巨头——华润万家大型生活超市已经进驻“里维埃拉”社区，是珠海西区新城中心置业的首选。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。

综上，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”项目所在区域为珠海斗门区的新行政中心，项目周边规划有区政府、各行政主管部门、国家级高新科技园区、医院等，市政、旅游、交通、文教、医疗

等配套资源齐全。

在社区规划上，“里维埃拉”项目在综合考虑原生态、自然环境和人居等方面的基础上，利用黄杨河自然生态资源，采用了低密度、全配套的规划。由新加坡贝尔高林景观设计公司规划的“里维埃拉”园林，充分利用黄杨河自然水体资源，4条天然河道与各期组团周边的近100,000平方米人工湖相连，还有大面积水体和绿化，社区内更规划有容闳国际幼儿园、会所、休闲公园、1,000亩湿地公园、大型酒楼、华润万家超市、商业步行街、娱乐设施等完善的配套设施。

“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。

“里维埃拉”项目一期效果图



(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

① “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	建设工程规划许可证	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

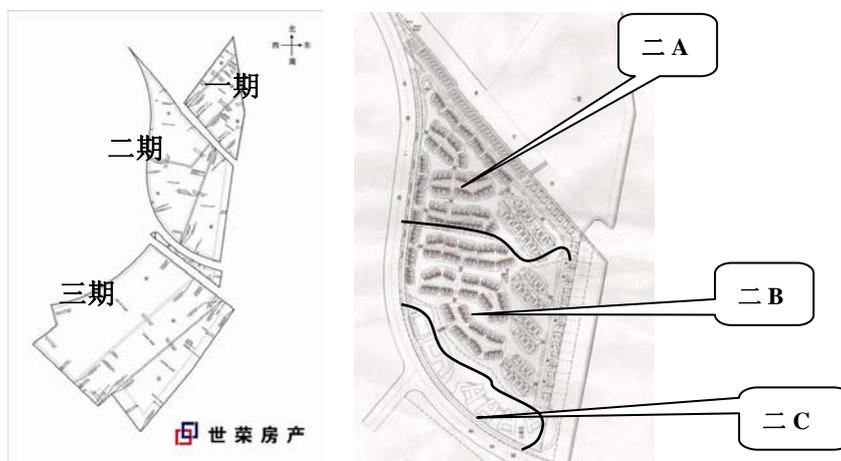
2、世荣房产开发的“华发水郡”项目

（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。

根据项目地块现状，从东北侧开始向西南方向分三期进行规划。项目规划设计多种不同产品类型，其中以独立别墅和联排别墅为主、多层退台洋房为辅，满足不同客户群的需求。同时，结合项目定位，整治河道，建设湿地公园，第一期规划建设休闲会所，休闲会所与湿地公园体现项目的休闲度假主题。后期根据地型将规划游艇码头，突出本项目尊贵品质及休闲主题。

“华发水郡”项目地块划分示意图



项目总规划图

二期地块规划图

“华发水郡”项目一期效果图



（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	—	—	—

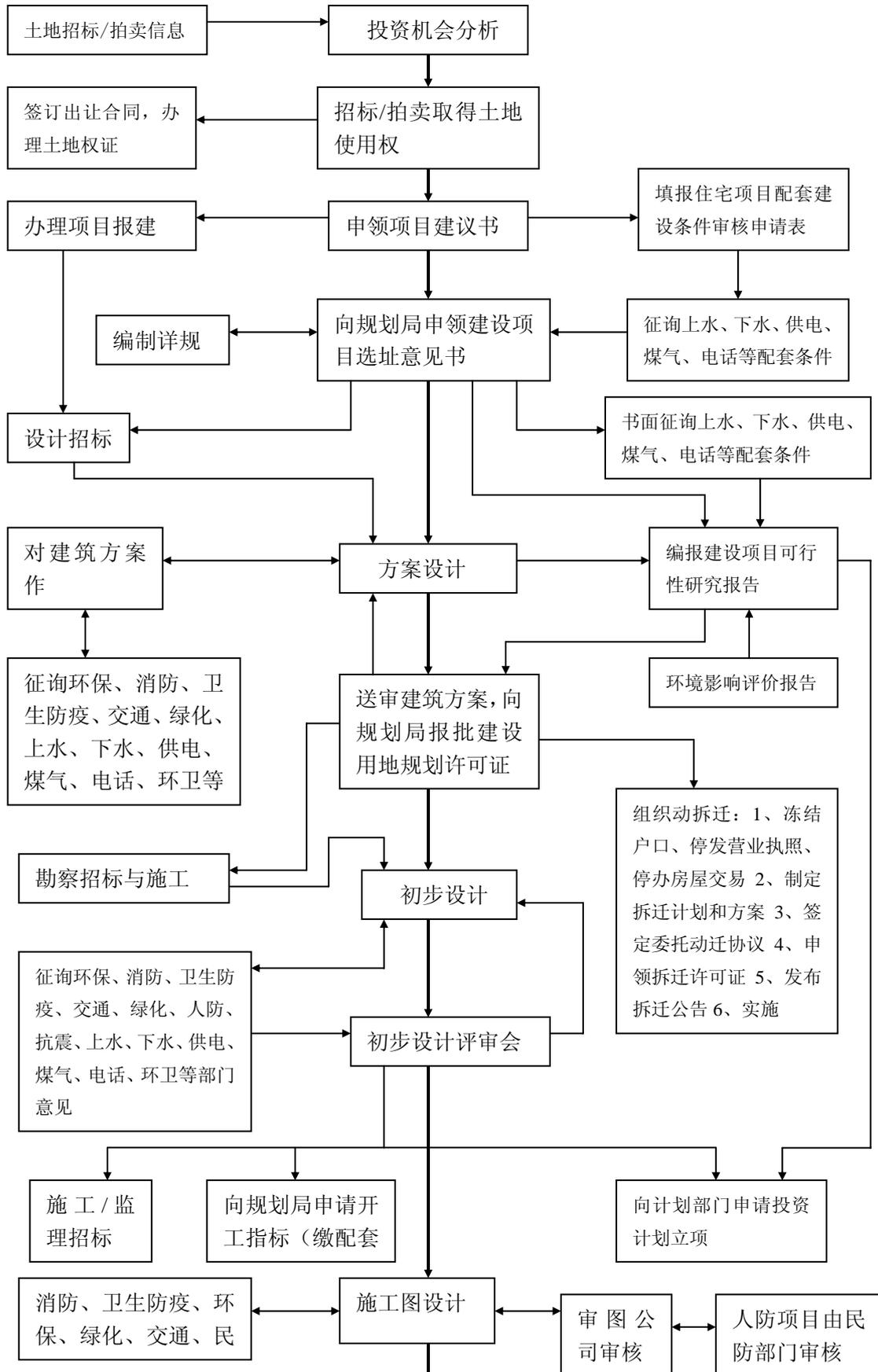
② “华发水郡”项目取得的其他资质情况

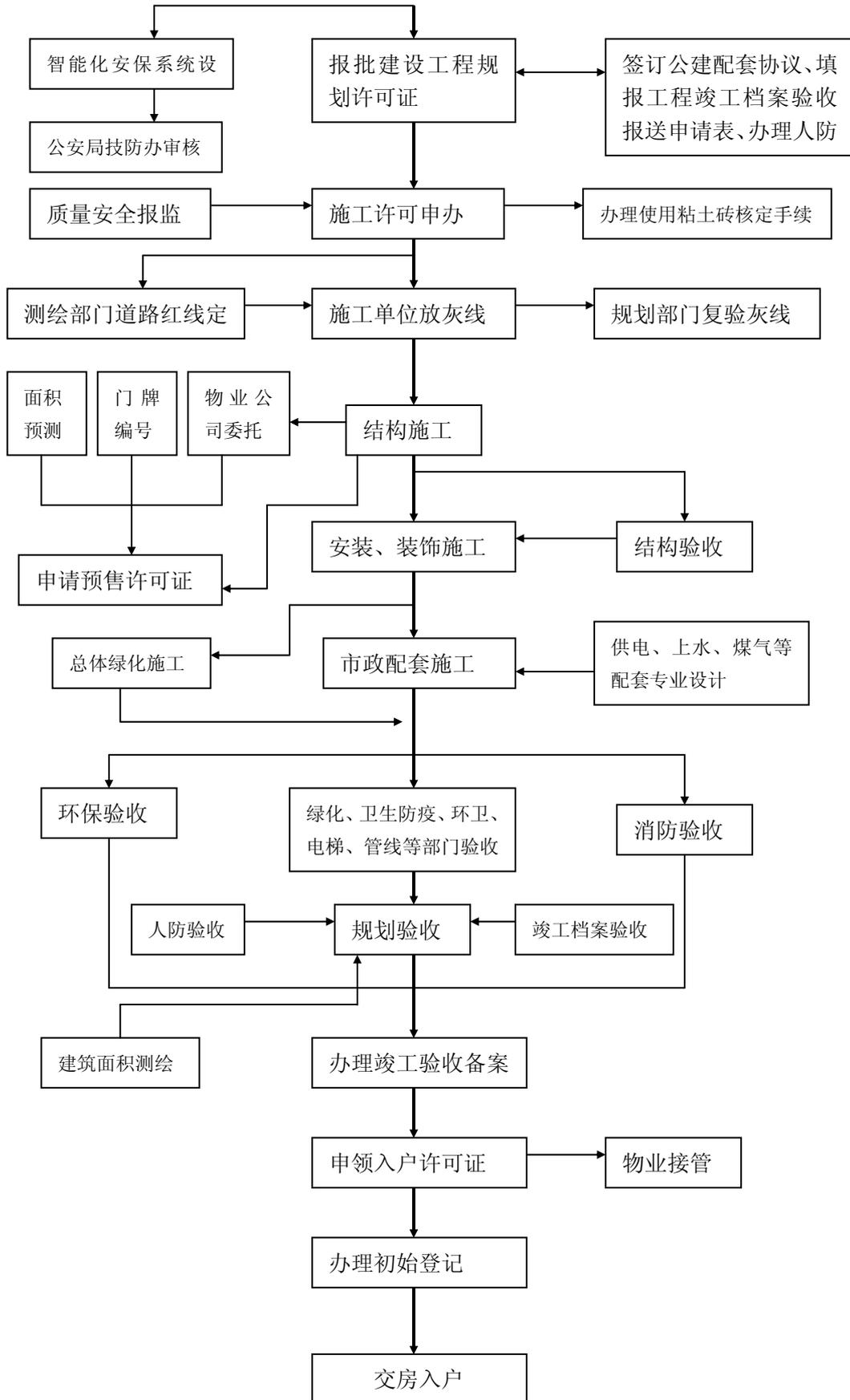
“华发水郡”项目取得的其他资质情况如下：

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	建设工程规划许可证	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）公司房地产业务流程图





（三）经营模式

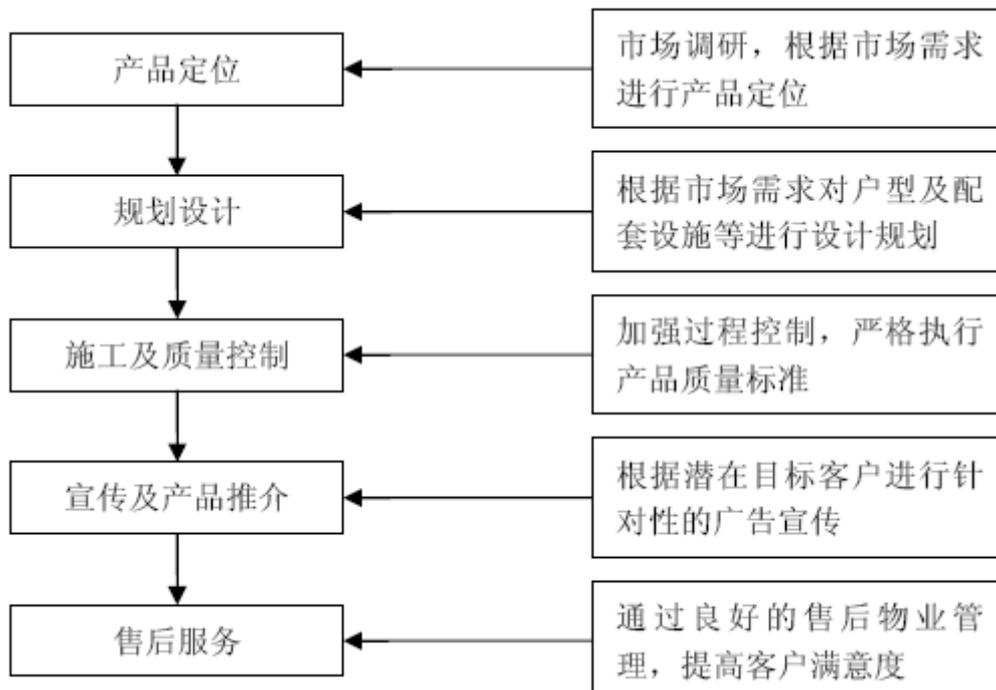
1、生产模式

世荣实业在取得项目用地并办理好相关的权属证明后，根据公司策划部门对项目开发定位的全面分析，通过邀请招标或直接委托的方式选择设计单位，对项目进行规划设计及施工图设计，并按照法定程序办理相关报建手续；当项目具备开发条件后，通过邀请招标将项目工程外包给工程施工企业，并进行工程施工。

为确保建设项目能够实现公司制定的项目总体目标，世荣实业十分重视工程施工阶段管理过程，建立由多专业技术人员组建的工程项目经理部，在充分发挥工程监理单位的法定监管职能的基础上，对工程项目施工过程的质量，进度，投资进行全面监督，协调，管理，服务。

2、销售模式

世荣实业的房地产项目销售主要采取自销的方式，即由公司自行负责营销策划及销售。公司通过建造销售中心来营造良好的销售环境，通过建造样板示范房让客户更直观地了解产品。公司通过自主销售模式，能够更及时、准确的掌握顾客的购买动机和需求特点，把握市场脉搏，同时有利于控制销售费用。具体销售程序如下：



另外世荣实业通过招投标和商务谈判形式发展了兰州、山西、内蒙古等异地销售代理商，针对房地产项目进行推广和销售。

3、物业管理模式

世荣实业通过物业招投标的方式选择服务优良、经验丰富、收费合理的物业管理公司签订物业管理委托合同，向其移交物业服务用房及有关小区设施，明确管理的内容和各项收费标准；项目按照国家 and 地方有关政策和条例要求成立业主委员会，由业主委员会再选择物业管理公司进行管理，物业管理费用由业主自行交纳。

4、融资模式

房地产业务主要融资方式为自有资金、银行贷款、信托融资、股权融资等。世荣实业主要融资模式为自有资金、银行贷款、预收房款。

（四）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：

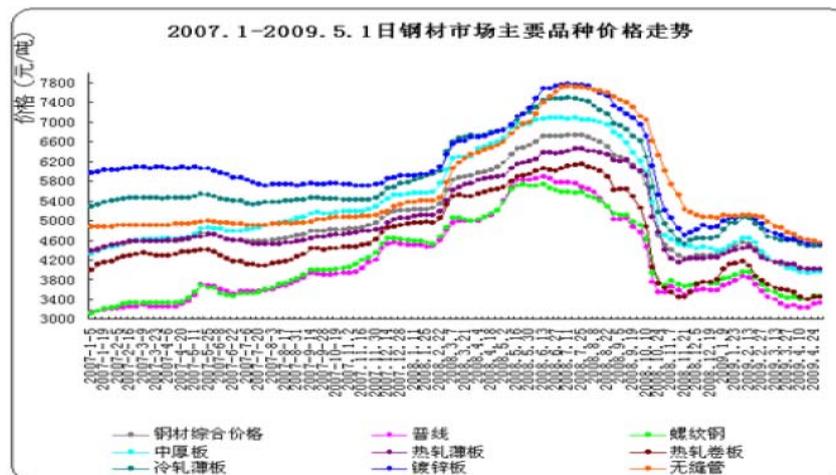
时间	前五名客户合计销售额（万元）	占营业收入比例（%）
2009年1~6月	655.62	3.02
2008年	1,010.88	1.40
2007年	1,817.49	14.33

（五）主要原材料情况

1、主要原材料价格情况

房地产项目开发所需的原材料主要是钢筋及水泥，供应充足。钢筋、水泥价格变化趋势如下图：

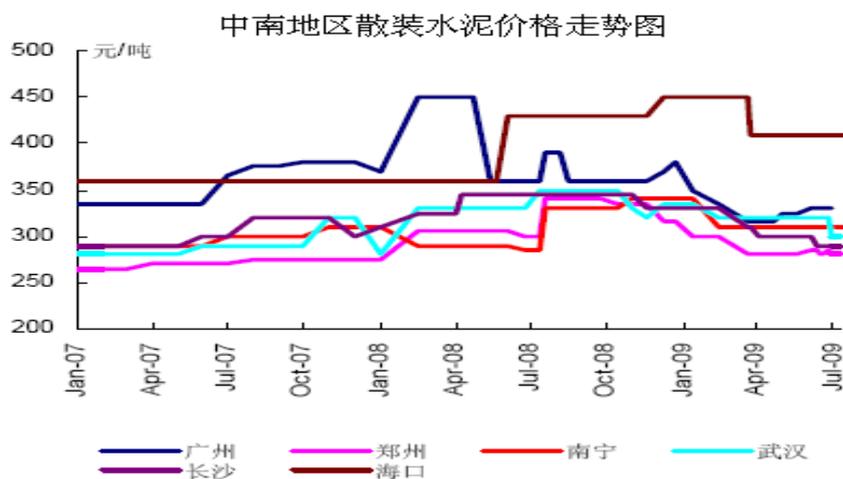
（1）钢材市场主要品种价格走势图



数据来源：DATASTREAM

从走势图上看，钢材价格经过连续上涨在 2008 年 7-8 月达到最高峰之后，目前已呈现出回落整理态势。

（2）水泥市场价格走势图



数据来源：数字水泥网

从上述中南地区主要城市水泥价格走势图上看，水泥价格在 2008 年上半年价格处于较高水平，2008 年下半年价格出现了明显的回落，目前水泥价格基本趋于平稳运行状态。

2、前五名供应商情况

世荣实业通过工程承包方式将房地产工程承包给相关的施工单位，在原材料供应方面，不存在依赖前五名供应商的情况。

（六）世荣实业房地产项目质量控制情况

房地产项目质量控制的关键环节为设计质量控制、施工阶段质量控制和竣工验收阶段质量控制，下面就该关键环节的质量控制情况简要介绍如下：

1、设计质量控制

（1）根据拟开发项目公司确定的总功能目标和项目的总质量目标，由市场策划部门在认真进行市场调研的基础上，对项目的房地产市场环境进行分析，对

项目所在区域的市场供需状况进行分析，在完成产品定位及价格定位后，提出产品数量和质量要求。企业各部门提出对规划及建筑的空间、位置、功能、质量的要求，并将它们一起纳入项目管理的目标体系中，与进度目标、成本目标等一起进行优化，提出具体的项目要求、技术说明、安全说明等，有产品研发部门最终形成详细设计任务书。

(2) 对每一个开发项目设计过程分阶段进行审查。对阶段性的设计成果进行审批确认，再进行更深入的设计。根据公司相关职能部门的特点在方案设计阶段，初步设计阶段，施工图设计阶段及施工图审查阶段，分别组织公司产品研发部，工程部，项目监理公司和施工单位参与图纸审查，形成各阶段审查意见并最终形成可用于付诸施工的施工图纸。对于一些特殊项目或专业性很强的项目，在公司自有技术资源和项目管理者不具备相关的知识和技能，通过聘请专家咨询，对设计质量、设计成果进行审查。

2、施工阶段质量控制

在施工过程质量控制中，世荣实业以工程项目经理部为主要管理实施核心机构，主要途径和方法是审核有关文件、报表，以及进行现场检查及实验等，包括：审核有关技术文件、报告或报表；审查施工现场分包单位的资质证明文件，检查其工作质量；审批施工单位的开工申请书，检查、核实与控制其施工准备工作质量；审批施工单位提交的施工组织设计方案，控制工程施工质量的技术保障措施；审核施工单位提交的有关材料、半成品和构配件的质量证明文件，确保工程质量有可靠的物质基础；审核施工单位提交的反映施工工序的记录、动态统计资料或管理图表；审核施工单位提交的阶段产品质量证明文件，如工序交接检查、隐蔽工程检查、分部分项工程质量检查等的报告文件、资料，以确保和控制施工过程的质量；审核有关设计变更、修改设计图纸，确保设计及施工图纸的质量；审核有关应用新技术、新工艺、新材料、新结构等的技术鉴定书，审批其应用审批报告，确保新技术应用的质量；审批有关工程质量缺陷或质量事故的处理报告，确保质量缺陷或事故处理的质量；审核与签署现场有关质量技术报告、文件等现场质量监督检查；对施工单位质量控制的自检系统进行监督；对施工过程进行质量跟踪监控，严格工序间的交接检查，建立施工跟踪档案；会同监理单位审查设计

单位或施工单位提出的工程变更或图纸修改；对重要的承重结构，主要部位的隐蔽工程，如基槽、钢筋混凝土基础、主体结构中现浇钢筋混凝土柱、梁及屋面防水等进行检查验收，确认合格后办理隐蔽工程验收手续；进行给排水、电器设备安装的检查验收；进行工程质量的评定和竣工验收准备工作，做好施工资料的收集整理工作；监督和协调施工单位做好文明施工，安全施工。

3、竣工验收阶段质量控制

在工程竣工验收阶段，世荣实业以全面检查工程建设是否符合设计要求和施工质量标准，检查承包合同的执行情况，核算项目投资效果为重点，除依照法定程序进行工程验收外，同时组织物业管理公司先期介入工程验收全过程，将工程移交检查与验收工作相结合，发现质量问题坚决及时彻底解决，确保向业主交楼的顺利；工程项目经理部在项目移交业主后三个月内负责继续跟踪处理业主提出的质量问题，积累经验教训。

（七）项目质量重大纠纷情况

截至本报告书签署之日，世荣实业房地产项目未发生过重大质量纠纷情况。

第六节 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。

第七节 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。

第八节 本次交易的合规性分析

本次交易行为符合《公司法》、《证券法》以及《上市规则》等法律法规及监管规则的规定，而且符合《重组办法》有关上市公司发行股份购买资产的规定。现就本次交易符合《重组办法》第十条和第四十一条相关规定的情况说明如下：

一、本次交易符合《重组办法》第十条的有关规定

（一）符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

1、符合国家产业政策

世荣实业主要从事房地产业的发展和经营，属于房地产业。根据国家发改委《产业结构调整指导目录（2007 年本）》和《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号），房地产业符合国家产业政策。

2、符合环境保护的有关规定

世荣实业未曾违反环境法律法规的行为，根据珠海市环保部门出具的证明，世荣实业未因环保问题受到环保部门的行政处罚。

3、符合土地管理的有关规定

世荣实业拥有的土地使用权均取得了土地主管部门签发的《土地使用证》，获得手续合法、权属清晰；同时世荣实业根据相关规定取得了“建设用地规划许可证”、“建筑工程规划许可证”、“建筑工程施工许可证”、“商品房预售证”等资质证书，符合土地管理的有关规定。

4、符合反垄断的有关规定

根据《中华人民共和国反垄断法》的有关规定，以下情况构成垄断行为：经营者达成垄断协议；经营者滥用市场支配地位；具有或者可能具有排除、限制竞争效果的经营者集中。

世荣实业未出现上述构成垄断行业的情况。

（二）不会导致上市公司不符合股票上市条件

1、符合上市公司股本总额要求

本次发行完成后，本公司的股本总额将增至 56,249.69 万股，符合《上市规则》所规定的“公司股本总额不少于人民币 5,000 万元”的要求。

2、符合上市公司股权分布要求

根据《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《关于〈深圳证券交易所股票上市规则〉有关上市公司股权分布问题的补充通知》等的规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指“社会公众持有的股份低于公司股份总数的 25%，公司股本总额超过人民币 4 亿元的，社会公众持股的比例低于 10%。社会公众不包括：（1）持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人；（2）上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。”

本次交易完成后，世荣兆业的股本总额为 56,249.69 万股，社会公众股股数为 11,574.11 万股，占总股本的比例不低于 10%，公司仍具备股票上市条件。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

1、本次交易标的资产的定价情况

本次交易所涉及资产是依据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），以 2009 年 6 月 30 日为评估基准日，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。

2、本次发行股份的定价情况

按照《重组办法》的有关规定，本次发行股份以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）决议公告日为定价基准日，即 2009 年 7 月 28 日；以该定价基准日前 20 个交易日（由于 2009 年 7 月 3 日至 2009 年 7 月 28 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。

综上所述,本次交易所涉及的资产定价符合有关规定,不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

(四) 本次交易所涉及的资产权属清晰,资产过户或者转移不存在法律障碍,相关债权债务处理合法

1、本次交易所涉及的资产权属清晰

梁家荣承诺其持有的世荣实业23.75%股权拥有完整合法的完整权利,上述股权之上没有设置抵押、质押、留置等任何担保权益,也不存在任何可能导致上述股权被有关司法机关或行政机关查封、冻结、征用或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序等任何限制或者禁止转让的情形。

同时,世荣实业拥有的土地使用权均取得了土地主管部门签发的《土地使用证》,获得手续合法、权属清晰;除世荣实业部分土地使用权为公司借款提供抵押担保和为业主按揭购房向银行提供抵押贷款担保外,本次交易所涉及的资产均不存在其他设置抵押或第三方权益等权利限制的情形,也不存在其他可能使上述资产的所有权或使用权行使受到限制的情况。

2、资产过户或转移不存在法律障碍

本次交易各方在已签署的《发行股份暨关联交易协议》中对资产过户和交割作出了明确安排,相关约定详见“第七节 本次交易合同的主要内容”之“一、《发行股份购买资产协议》主要内容”的相关内容。

3、不涉及债权债务处理

本次交易所涉及的资产为世荣实业23.75%的股权资产,本次交易完成后,世荣实业的原债权债务仍由世荣实业承继,不涉及债权、债务转让或变更。

(五) 有利于上市公司增强持续经营能力,不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

1、有利于上市公司增强持续经营能力

根据经广东大华德律会计师事务所《盈利预测审核报告》（华德专审字[2009]420号）审核的公司2009年度和2010年度备考合并盈利预测报告测算，本次交易完成后，2009年、2010年公司预计实现的归属于母公司所有者的净利润分别为11,801.01万元和12,604.00万元，盈利能力处于较高水平。此外，世荣实业房地产项目均处于前期开发阶段，项目未来升值空间的潜力较大，本次交易后，随着世荣实业项目后期的不断开发，有利于上市公司增强持续经营能力。

2、不存在可能导致本次交易完成后上市公司主要资产为现金的情形

本次交易为定向发行股份购买股权资产，不存在导致本次交易完成后上市公司主要资产为现金的情形。

（六）有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易完成后，实际控制人及其一致行动人持有的房地产资产整体注入到上市公司，本次交易有利于本公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

（七）有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易完成前，公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立健全法人治理结构，完善内部控制制度，通过建立并严格执行各项章程、制度，规范公司运作，保护全体股东的利益，有效促进公司可持续发展。

本次交易完成后，公司的控股股东、实际控制人未发生变更，董事会、监事会、高管人员仍将保持相对稳定；本公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构，将有利于公司保持健全有效的法人治理结构。

二、本次交易符合《重组办法》第四十一条的有关规定

（一）有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

1、本次交易有利于提高公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力

本次交易完成后，将有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力。具体分析参见本报告书第十节“本次交易对上市公司的影响”的相关内容。

2、本次交易有利于公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

本次交易完成后，实际控制人及其一致行动人持有的房地产资产整体注入到上市公司，公司控股股东、实际控制人及其一致行动人为避免与本公司同业竞争和减少关联交易，分别出具了《避免同业竞争承诺》和《关于减少和规范关联交易承诺》，本次交易有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性。

（二）上市公司最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

广东大华德律会计师事务所对公司 2008 年、2009 年 1~6 月财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，公司不存在最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具非标准无保留意见的情形。

（三）上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

本次发行股份所购买的资产均为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。具体分析参见本报告书本节之“一、本次交易符合《重组办法》第二章第十条的有关规定”之“（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法”相关内容。

第九节 公司董事会对本次交易定价的依据及公平合理性分析

一、本次交易的定价分析

（一）本次交易标的资产的定价依据

本次交易所涉及资产是依据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），以2009年6月30日为评估基准日，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。

（二）本次发行的定价依据

按照《重组办法》的有关规定，本次发行股份以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）决议公告日为定价基准日，即2009年7月28日；以该定价基准日前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。

（三）本次交易定价依据分析

综上所述，本次交易标的资产的交易价格和本次发行股份的发行价格均严格按照有关法律法规的要求进行定价，并且交易标的资产的价格在评估值的基础上进行了打折，不存在损害上市公司及其现有股东合法权益的情形。

二、本次交易定价的公允性分析

（一）从本次评估看资产定价的合理性

1、评估机构选聘的合理性分析

公司董事会在选聘本次交易的评估机构的过程中，严格遵守公平、公正、公开的原则，先后与多家专业评估机构进行沟通，经多方面综合考虑，最终聘请广

东恒信德律资产评估有限公司作为公司本次交易的评估机构。评估机构的选聘程序符合相关法律法规及公司章程的规定。

本次对交易标的资产进行评估的评估机构为具有相应评估资格的专业评估机构，具有较为丰富的业务经验。评估机构及其经办评估师与本次交易标的资产的购买方和出售方除由于本次资产评估而形成的委托关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及可预期的利益或冲突，具有独立性。

2、评估假设和评估方法的合理性分析

评估报告的假设前提均按照国家有关法律法规执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

本次评估中，评估机构采用成本法和收益法的思路对本次交易标的资产的整体资产价值进行评估。成本法和收益法对世荣实业股东全部权益的评估结果分别为 406,496.11 万元和 422,625.28 万元，根据孰低原则，最终选择成本法作为本次评估的最终结果。同时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。因此，上述评估方法的选择，符合评估规范的要求，能有效地评估目标资产对应的全部股东权益价值。

3、评估方法主要参数选取的合理性分析

本次评估结果选用的最终评估方法为成本法，其主要参数包括销售价格、相关税金、建造成本、管理费用、销售费用、开发利润、贴现率等参数，其数值选择依据充分合理，评估结果公允，相关数据的详细情况参见“第五节 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。

综上所述，本次评估机构的选聘、评估方法的选择、主要评估参数的选取合理，评估结果能公允反映本次交易的标的真实价值。

（二）从可比公司看本次资产定价的合理性

1、本次资产定价与同行业主要上市公司市盈率、市净率比较

(1) 本次资产定价与同行业主要上市公司市盈率比较

本次资产定价与同行业主要上市公司市盈率比较情况表如下：

排名	股票代码	股票名称	股价 (元/股)	每股净利润 (元/股)	市盈率 (倍)
1	000002	万科	14.28	0.37	38.59
2	600048	保利地产	30.51	0.70	43.59
3	000024	招商地产	37.35	0.94	39.73
4	600663	陆家嘴	27.24	0.47	57.79
5	000046	泛海建设	21.00	0.09	233.33
6	600383	金地集团	18.41	0.38	47.87
7	600208	新湖中宝	13.76	0.30	45.87
8	000402	金融街	14.81	0.43	34.44
9	600376	首开股份	25.51	0.70	36.19
10	600648	中粮地产	24.21	0.08	302.63
平均					43.01
本次标的资产交易市盈率					22.97

注：①该表选取了国内房地产行业上市公司总市值排名前十的企业作为行业标准，其经营业绩较稳定，在一定程度上代表了整个房地产行业的发展状况；

②计算行业平均市盈率时，因泛海建设、中粮地产偏离均值较大，已从中样本剔除；

③为了规避行业收益季节性的影响，采用了 2008 年度每股净利润作为市盈率的计算依据；

④“股价”为本次重组停牌前一交易日即 2009 年 7 月 3 日的收盘价格；

⑤ 如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，对应每股收益进行了相应调整。

本次交易标的资产的交易价格为 82,012.00 万元，以交易标的 2008 年净利润计算，交易标的对应的收益为 3,570.37 万元，据此计算本次标的资产交易市盈率为 22.97 倍，远低于上述企业平均的 43.01 倍。说明本次标的资产定价水平不高，对上市公司较为有利，保障了中小股东的利益。

(2) 本次资产定价与同行业主要上市公司市净率比较

本次资产定价与同行业主要上市公司市净率比较情况表如下：

排名	股票代码	股票名称	股价 (元/股)	每股净资产 (元/股)	市净率 (倍)
1	000002	万科	14.28	2.97	4.81
2	600048	保利地产	30.51	4.42	6.91

3	000024	招商地产	37.35	8.65	4.32
4	600663	陆家嘴	27.24	4.59	5.93
5	000046	泛海建设	21.00	3.62	5.80
6	600383	金地集团	18.41	4.26	4.32
7	600208	新湖中宝	13.76	1.63	8.44
8	000402	金融街	14.81	5.87	2.52
9	600376	首开股份	25.51	4.56	5.59
10	600648	中粮地产	24.21	1.77	13.71
平均					5.40
本次标的资产交易市净率					5.08

注：①该表选择标准同市盈率比较表；

②计算行业平均市净率时，因中粮地产偏离均值较大，已从中样本剔除；

③该表采用了 2009 年 3 月 31 日每股净资产作为市净率的计算依据；

④“股价”为本次重组停牌前一交易日即 2009 年 7 月 3 日的价格；世荣兆业“股价”为本次发行股份购买资产的价格；

⑤如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，对应每股净资产进行相应调整。

本次交易标的资产的交易价格为 82,012.00 万元，根据公司 2009 年一季度末财务报表，交易标的对应的净资产为 16,131.69 万元，据此计算本次标的资产交易市净率为 5.08 倍，低于上述企业平均水平 5.40 倍，这说明本次交易定价合理，有利于保障中小股东的利益。

2、本次资产定价与同行业可比上市公司市盈率、市净率比较

（1）本次资产定价与同行业可比上市公司市盈率比较

排名	股票代码	股票名称	股价 (元/股)	每股净利润 (元/股)	市盈率 (倍)
1	600840	新湖创业	23.59	0.83	28.42
2	000511	银基发展	5.56	0.11	50.55
3	002113	广宇集团	10.38	0.24	43.25
4	600240	华业地产	8.02	0.15	53.25
5	600606	金丰投资	12.54	0.39	32.15
6	600175	美都控股	9.16	0.17	53.88
7	000931	中关村	6.65	0.09	74.14
8	600173	卧龙地产	10.88	0.31	35.10
9	000558	莱茵置业	8.65	0.28	30.67

10	000797	中国武夷	8.14	0.09	87.53
平均					48.89
本次标的资产交易市盈率					22.97

注：①该表选取公司标准如下：A. 该公司当前动态市盈率不超过当前房地产业动态市盈率中位数（当前房地产业共计 79 家公司有正市盈率，第 40 位的天地源市盈率为 93.1）B. 该公司的总市值尽可能与世荣兆业接近；

②计算市盈率时，对于 09 年度已完成股份配送的公司，进行了相应的复权调整；

③为了规避行业收益季节性对计算的影响，该表采用了 2008 年度每股净利润，而非 2009 一季度每股净利润，作为市盈率的计算依据；

④样本股价为本次重组停牌前一交易日即 2009 年 7 月 3 日的价格。

根据前文的计算，本次标的资产交易市盈率为 22.97 倍，低于上述公司的市盈率的均值 48.89 倍。这说明本次交易定价合理，保障了中小股东的利益。

（2）本次资产定价与同行业相同规模上市公司市净率比较

排名	股票代码	股票名称	股价 (元/股)	每股净资产 (元/股)	市净率 (倍)
1	600840	新湖创业	23.59	2.72	8.67
2	000511	银基发展	5.56	1.22	4.56
3	002113	广宇集团	10.38	2.24	4.63
4	600240	华业地产	8.02	3.11	2.58
5	600606	金丰投资	12.54	4.11	3.05
6	600175	美都控股	9.16	1.86	4.92
7	000931	中关村	6.65	0.93	7.15
8	600173	卧龙地产	10.88	1.61	6.76
9	000558	莱茵置业	8.65	1.31	6.61
10	000797	中国武夷	8.14	2.52	3.23
平均					5.22
本次标的资产交易市净率					5.08

注：①该表选取了公司标准如前表；

②计算市净率时，对于 09 年度已完成股份配送的公司，进行了相应的复权调整；

③由于部分公司 09 年度中报尚未披露，故采用 2009 一季度末每股净资产数据；

④样本股价为本次重组停牌前一交易日即 2009 年 7 月 3 日的价格。

根据前文的计算，本次标的资产交易市净率为 5.08 倍，低于上述公司市净率平均水平 5.22，这说明本次交易定价合理，保障了中小股东的利益。

综上所述，本次资产定价公允、合理，不存在损害上市公司和全体股东合法权益的情形。

（三）从交易折扣看本次交易的公平性

本次交易标的评估的主要参数的选取依据充分，评估的楼面地价符合市场情况（详细分析参见“第五节 交易标的基本情况”之“世荣实业本次资产评估情况”相关内容），评估结果公允；同时，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了一定的折让，进一步保障了上市公司和中小投资者的利益，也体现了本次交易的公平性和合理性。

三、董事会和独立董事对评估相关事项发表的意见

（一）上市公司董事会对评估相关事项发表的意见

世荣兆业董事会认为：承担本次重大资产重组的评估机构具有证券、期货相关业务资格，与世荣兆业不存在影响其为世荣兆业提供服务的利益关系，具备为世荣兆业提供评估服务的独立性，选聘程序符合法律及公司章程的规定，并为本次交易出具了评估报告，评估方法适当，评估假设前提和评估结论合理，符合相关规定。

（二）上市公司独立董事对评估相关事项发表的意见

世荣兆业独立董事认为：本公司聘请具有证券从业资格的中介机构进行评估，具备充分的独立性，评估假设前提合理，最终交易价格以经具有证券从业资格的中介机构评估的评估值为依据确定，交易价格合理、公允，不存在损害中小投资者利益的情况。本次交易是公开、公平、合理的，符合本公司和全体股东的利益。

第十节 本次交易对上市公司的影响

一、本次交易前公司财务状况和经营成果分析

（一）公司财务状况分析

1、资产结构分析

根据广东大华德律会计师事务所出具的审计报告，世荣兆业最近两年及一期合并财务报表的资产结构情况如下：

项 目	2009. 6. 30		2008. 12. 31		2007. 12. 31	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
货币资金	6,024.56	3.47	3,648.58	2.50	12,841.21	7.91
交易性金融资产	302.44	0.17	175.00	0.12	0.00	0.00
应收账款	1,658.90	0.96	1,782.49	1.22	3,262.90	2.01
预付账款	927.54	0.53	8,006.45	5.50	13,300.38	8.19
其他应收款	299.03	0.17	892.55	0.61	2,222.84	1.37
存 货	131,052.58	75.45	98,798.29	67.81	95,684.51	58.96
流动资产合计	140,265.07	80.75	113,303.35	77.77	127,311.84	78.44
长期股权投资	26,755.78	15.40	20,928.05	14.36	21,512.04	13.25
固定资产	5,908.93	3.40	10,656.16	7.31	12,077.87	7.44
固定资产清理	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	770.05	0.44	798.10	0.55	1,323.88	0.82
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00	67.54	0.04
递延所得税资产	0.30	0.00	6.77	0.00	5.67	0.00
非流动资产合计	33,435.25	19.25	32,389.08	22.23	34,987.00	21.56
资产总额	173,700.32	100.00	145,692.43	100.00	162,298.84	100.00

2009年6月30日、2008年12月31日、2007年12月31日，流动资产占总资产的比例分别为80.75%、77.77%和78.44%，各期比例较为稳定。从资产规模增长情况看，2009年上半年总资产较2008年底增加2.8亿，增幅19.22%，增长趋势较明显，主要是因为随着项目开发的增加导致存货相应增加所致；2008

年底总资产较 2007 年底下降 1.66 亿，主要原因为 2007 年底公司预售房产的预收账款 5.6 亿在 2008 年逐渐结转为主营业务收入的同时，相应成本费用的继续支出导致货币资金等资产减少所致。

①公司货币资金数额基本适应日常经营的需要。2007 年末公司货币资金占比较大，主要是公司在 2007 年末进行销售结转形成。2008 年末及 2009 年上半年公司货币资金占比保持在 3%左右，变化不大。

②公司报告期内应收账款占总资产的比例逐年递减，截至 2009 年 6 月 30 日，公司应收账款 1,658.90 万元，仅占总资产的 0.96%，公司不存在应收账款风险。

③公司 2009 年 1-6 月预付账款 927.54 万元，较 2008 年末和 2007 年末下降幅度较大，较 2008 年末减少 7,078.91 万元，减少比例 88.42%，主要原因是本期将预付账款中涉及的在建项目“里维埃拉”项目一期 3 区的地价款转入开发成本。

④公司截至 2009 年 6 月底，存货为 131,052.58 万元，较 2008 年末和 2007 年末大幅增加，主要原因是随着“里维埃拉”项目一期 3 区项目的开发，公司开发成本和开发产品大幅增加所致。

⑤公司其他应收款 2009 年 6 月比 2008 年减少 5,511,797.42 元，减少比例为 36.30%，减少主要原因系收回世荣房产的往来款 500 万元。

⑥最近两年一期期末，非流动资产主要集中在对世荣房产的长期股权投资和固定资产。

综上所述，公司资产结构合理，变化比较稳定，整体资产优良，与房地产开发业务相适应。

2、负债结构分析

根据广东大华德律会计师事务所出具的审计报告，世荣兆业最近两年及一期合并财务报表的负债结构情况如下：

项 目	2009 年 6 月 30 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)

短期借款	0.00	0.00	4,250.00	7.04	2,980.00	3.38
应付账款	25,272.16	29.99	6,382.22	10.57	16,448.76	18.67
预收账款	2,574.31	3.05	11,470.25	18.99	56,098.54	63.67
应付职工薪酬	180.94	0.21	185.16	0.31	205.31	0.23
应交税费	1,174.35	1.39	5,431.09	8.99	2,183.97	2.48
应付利息	0.00	0.00	17.53	0.03	0.00	0.00
其他应付款	17,419.95	20.67	17,592.76	29.12	4,067.17	4.62
一年内到期的非流动负债	4,000.00	4.75	1,000.00	1.66	6,000.00	6.81
流动负债合计	36,323.47	43.10	46,329.00	76.69	87,983.75	99.85
长期借款	47,868.00	56.80	14,000.00	23.18	0.00	0.00
专项应付款	80.00	0.09	80.00	0.13	130.00	0.15
非流动负债合计	47,948.00	56.90	14,080.00	23.31	130.00	0.15
负债合计	84,271.47	100.00	60,409.00	100.00	88,113.75	100.00

公司负债规模与资产规模、公司业务规模基本匹配，公司负债规模合理。2007年12月31日负债总额较大，主要系2007年房地产市场较好，公司“里维埃拉”项目产生的较大预收款项所致。

①由于公司房地产开发的特点，公司报告期内银行借款主要以长期借款为主，短期借款较少，2009年1-6月，公司应付账款期末数比2008年末数增加4,251.43万元，增加比例66.61%，增加主要原因是由于公司“里维埃拉”一期3区项目和“华发水郡”项目建设所需的应付工程款增加。

②2007年由于房地产市场需求扩大，年末公司“里维埃拉”项目一期预售大幅增加，因此年末预收账款较大，2009年1-6月预收款项期末数比2008年末数减少8,895.93万元，减少比例77.56%，减少主要原因系本期部分预收售楼款结转收入。

③公司2009年1-6月和2008年其他应付款较2007年增加较大，主要是2008年“里维埃拉”房地产项目在国土部门办理了超容积率后补提的地价款。

④公司为保障房地产开发项目长期的资金需求，长期借款的数额较2008年大幅增加，除增加银行长期借款6,500万元外，主要系向梁家荣先生借款27,368万元。

综上所述，公司负债规模稳定，资产负债率保持在合适水平，与公司房地产开发业务相适应。

3、偿债能力分析

本公司最近两年及一期主要偿债能力指标如下表所示：

财务指标	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动比率(倍)	3.86	2.45	1.45
速动比率(倍)	0.25	0.31	0.36
资产负债率(合并)	48.52	41.46	54.29

万科、招商地产、泛海建设等 18 家规模较大的房地产上市公司 2008 年的资产负债率、流动比率、速动比率平均值分别为 65.86%、1.89、0.49。世荣兆业各期资产负债率均低于平均水平，流动比率逐年提高，近一年及一期的流动比率高于平均水平，速动比率略微较平均水平低，总体上，世荣兆业具备较强的偿债能力。

（二）公司盈利状况分析

1、收入构成分析

根据广东大华德律会计师事务所出具的审计报告，世荣兆业最近两年及一期合并财务报表收入构成情况如下表：

项 目	2009年1~6月		2008年度		2007年度	
	金额 (万元)	比例(%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
房地产	21,518.57	99.08	70,852.33	98.35	10,341.10	81.56
医疗器械	200.68	0.92	1,191.60	1.65	2,337.81	18.44
营业收入合计	21,719.25	100	72,043.93	100	12,678.91	100

从上表可以看出，随着公司主营业务成功转型和医疗业务剥离的逐渐完成，公司房地产业务所占比重在逐年提升，从 2007 年的 81.56% 提高到 2009 年上半年的 99.08%，营业收入主要来自公司房地产业务，公司主营突出。

2、经营成果分析

根据广东大华德律会计师事务所出具的审计报告，世荣兆业最近两年及一期合并财务报表的经营成果情况如下：

单位：万元

项 目	2009 年 1~6 月	2008 年度	2007 年度
营业收入	21,719.25	72,043.93	12,678.91
营业成本	11,299.39	46,027.00	8,388.28
营业利润	5,683.99	15,241.66	10,631.34
利润总额	5,686.40	16,696.30	11,790.93
净利润	4,145.42	11,977.48	9,701.97
归属于母公司所有者净利润	3,053.75	8,405.11	7,090.98
基本每股收益（元 / 股）	0.07	0.18	0.15
毛利率（%）	47.98	36.11	33.84

注：2007 年、2008 年基本每股收益为追溯调整数据。

公司营业收入主要来自“里维埃拉”项目，2008 年营业收入较 2007 年大幅增加，主要原因为公司“里维埃拉”项目一期商品房面向市场以来，受到了市场的极大青睐，2007 年预售情况较好，随着 2008 年预售商品房的不断交付使用，相应的大量预收账款转化为营业收入。2009 年上半年营业收入较 2008 年同期有所下降，主要原因是一方面由于受开发周期所限，可供销售的商品房数量有所下降；另一方面受国际金融危机的冲击，2008 年预售情况和 2009 年第一季度商品房销售增长放缓；随着国家相关宏观刺激政策的不断落实，2009 年二季度商品房交易量和成交金额明显较第一季度呈上升趋势。

公司 2007 年、2008 年、2009 年上半年毛利率逐年呈逐年上升趋势，说明公司转型后盈利能力不断增强。毛利率逐年上升主要原因：一是公司销售均价稳步提升；二是公司赢利能力较弱的医疗器械业务的逐渐剥离；三是随着公司开发规模的增加导致单位开发成本的下降。

二、交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析

本次交易的目标资产为世荣实业 23.75% 的股权，世荣实业属于房地产行业。

（一）目标资产的行业分析

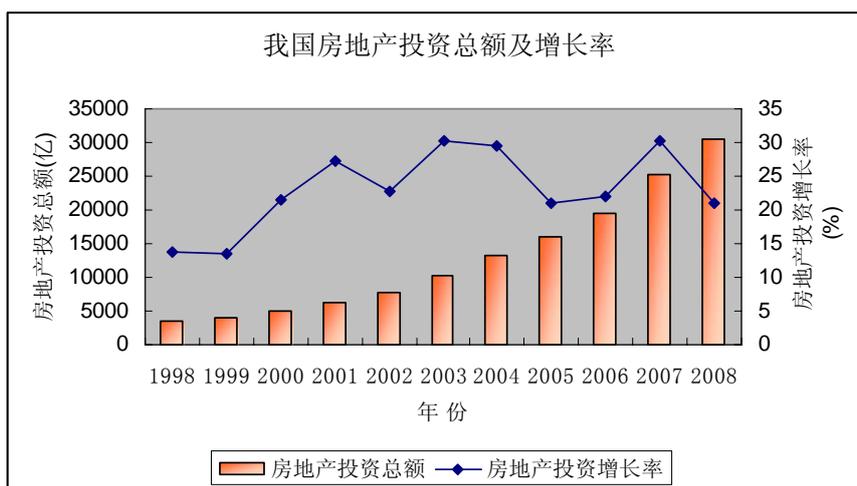
1、房地产业发展概况

(1) 全国房地产业发展概况

我国正处于工业化和快速城市化的发展阶段，整体国民经济的持续稳定增长，人均收入水平的稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们居住水平不断提高带来的改善性需求，这些既是构成我国过去十几年来房地产市场快速发展的原动力，同时也是确保未来房地产市场持续健康发展的重要支撑。

①我国房地产业开发投资持续增长

总体上，我国房地产开发投资一直保持持续快速增长。2000 年以来，我国房地产投资增长幅度始终保持在 20%以上的增速，尤其是 2003 年、2004 年增长率达到 30%左右，2005 年受宏观调控影响，房地产开发投资增幅开始回落，2005 年房地产投资增长率回落到 20.91%，房地产投资过热势头得到了初步遏制。自 2006 年开始，房地产开发投资增幅开始反弹，2007 年全国房地产投资总额达到 2.53 万亿元，增长幅度达到 30.20%；2008 年受全球金融危机的冲击，房地产投资增幅有所回落，但增幅仍达到 20.92%的水平，投资总额达到 3.06 万亿；2009 年上半年全国完成房地产开发投资 1.45 万亿，同比增长 9.9%。



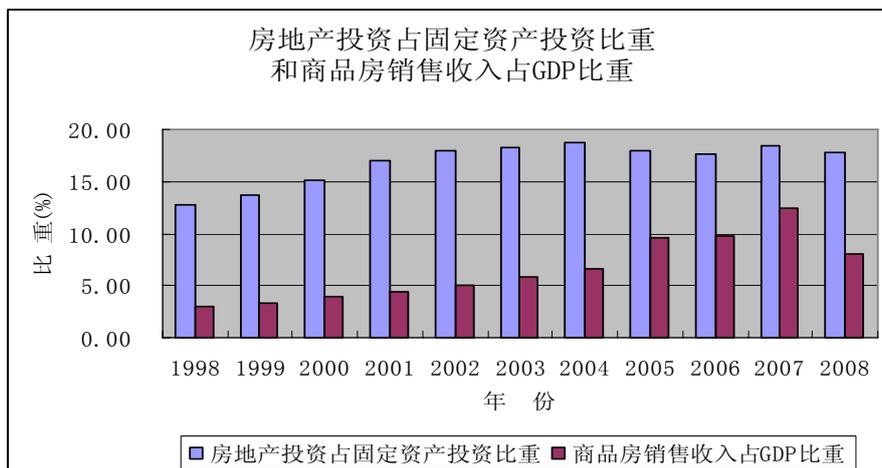
数据来源：国家统计局

②房地产业已成为我国国民经济的支柱产业之一

2003 年，国务院文《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发[2003]18 号）中明确指出，房地产业关联度高，带动力强，已经成为国民经济的支柱产业之一。房地产业持续健康发展，对于全面建设小康社会，加快推进社会主义现代化具有十分重要的意义。

从房地产投资占固定资产投资的角度看，自 2001 年以来，房地产投资占固定资产投资的比例在 17%~19%之间，其中 2003 年、2004 年、2007 年该比例均超过了 18%；2005 年、2006 年房地产投资占固定资产投资的比例有所下降，主要是基于国家加强了对房地产业投资过热的宏观调控；2008 年该比例有所回落，主要是受国际金融危机的影响，但仍达到 17.75%；2009 年上半年房地产投资占固定资产投资的比例为 18.52%。我国房地产投资占固定资产投资的比例较大的事实说明了我国房地产投资已经成为拉动固定资产投资的重要力量之一。

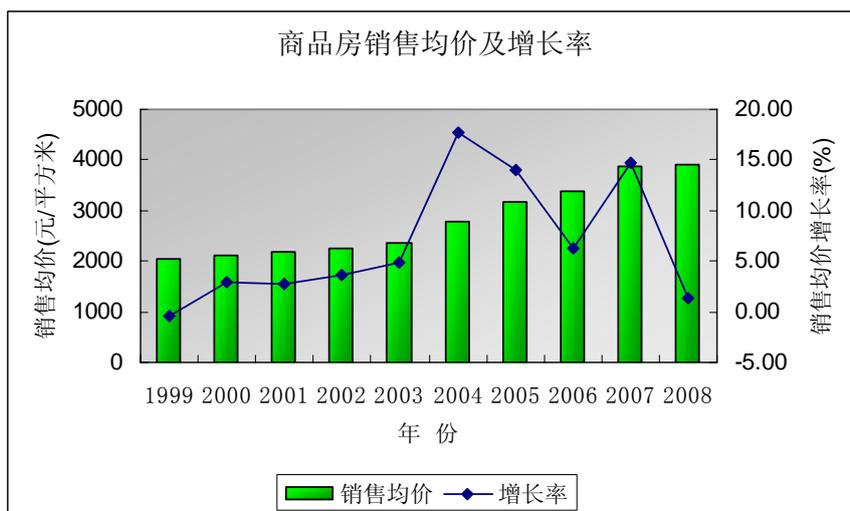
从我国商品房销售收入占 GDP 的比重来看，根据国家统计局数据，近十年来，我国商品房销售收入占 GDP 的比重逐年提升，从 1998 年的 2.98%稳步增加到 2007 年的 12.38%，2008 年该比例有所回落，但在 GDP 的份额中仍达到 8.09%，2009 年上半年商品房销售收入占 GDP 的比例为 11.30%。表明我国房地产业已经成为拉动经济增长的中坚力量，房地产业对我国国民经济的贡献程度较大。



数据来源：国家统计局

③我国商品房销售均价和销售额稳步提升

近年来，我国商品房销售均价稳步提升，均价由 1999 年的 2,052 元/平方米上升到 2008 年的 3,919 元/平方米，1998 年~2003 年间，商品房均价的年增长幅度在 5%以下，2004 年、2005 年均价增长较快，达到 10%以上，分别为 17.76%和 14.04%，2006 年回落到 6.28%，2007 年房价增长幅度再次大幅上扬，达到 14.76%，2008 年受金融危机影响，房价增长幅度出现明显下滑，为 1.42%。2009 年上半年，房价出现了回落后的快速增长。



数据来源：国家统计局

从我国商品房的销售额来看，近十年来商品房销售额一直保持强劲增长的趋势，销售额从 1998 年的 2,988.46 亿增长到 2007 年的 2.99 万亿，2008 年受国际金融危机影响，较 2007 年呈现负增长，但销售规模仍达 2.43 万亿，占 GDP 的比重达到 8.09%。1999 年到 2007 年间，商品房的年均增长率为 32.34%，2005 年达到历史高峰，为 65.51%，2006 年商品房销售额增长有所减缓，2007 年再次大幅增长，增长率达到 43.51%，2008 年则为负增长，增长率为-18.59%。2009 年上半年商品商销售额为 1.58 万亿，同比增长 53.0%。



数据来源：国家统计局

④2009 年上半年我国房地产业呈现明显回暖趋势、房地产业信心稳步回升

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，如：国务院 2008 年 12 月 23 日发布了《关于当前金融促进经济发展的若干意见》，落实和出台有关信贷政策措施，支持居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房；国务院 2008 年 12 月 23 日发布了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，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。这些利好政策和信号有利于消除潜在购房者的观望心态，加快楼市回暖，将对房地产市场产生积极影响。

随着中央一系列扩大内需、促进国民经济平稳较快增长的政策措施的贯彻落实，房地产行业在诸多扶持政策下，2009 年上半年发展态势良好。国家统计局数据显示，2009 年 1~6 月，全国商品房销售面积 34,109 万平方米，同比增长 31.7%。深圳、杭州、北京、广州成交量同比涨幅分别为 149.19%、141.06%、92.75%、81.42%。可以看到，在国民经济逐步企稳的背景下，房地产行业的信心也在逐步恢复。房地产业企业景气指数在经历了去年连续四个季度回落后，今年一季度继续回落并接近临界值，而今年二季度房地产业企业景气指数则明显提高，提高幅度达 18.7 点。

(2) 珠海房地产业市场前景广阔

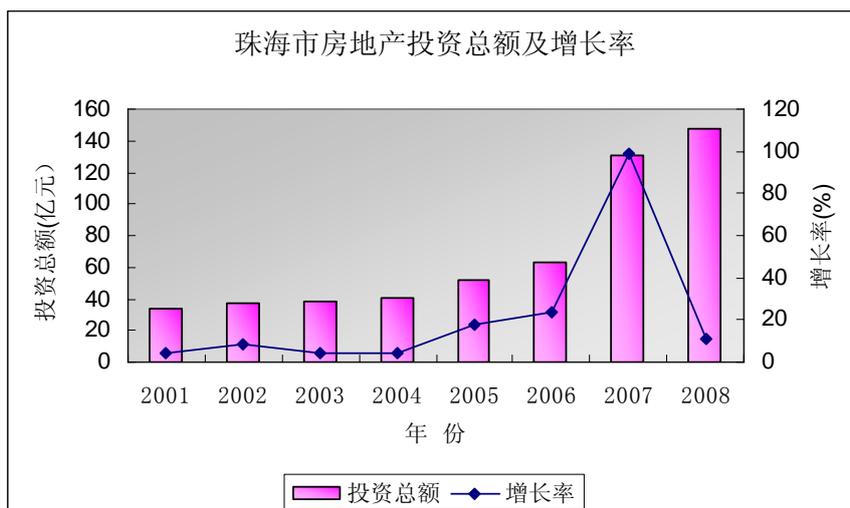
①珠海市宏观环境有利于其房地产业的健康持续发展

一方面，近期关于珠海城市定位、城市规划和一系列重大交通基础设施陆续开工建设等诸多利好因素，启动了珠海新一轮的快速发展。珠海正从过去的交通末梢地区转变成为珠江口西岸交通枢纽城市，城市价值正在快速提升，珠海房地产市场发展前景被广泛看好。

另一方面，珠海区域内综合经济实力不断增强，据珠海市统计局数据，2008年，面对全球金融风暴，国内经济下行等不利因素，珠海市实现 GDP992.06 亿元，同比增长 11.86%；全市城镇居民人均可支配收入 20,949.48 元，同比增长 8.60%，创近五年新高。《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》中明确提出：珠三角地区于 2012 年率先建成全面小康社会，人均 GDP 达 80,000 元，城镇化水平达到 80% 以上；2020 年率先实现基本现代化，人均生产总值达 135,000 元，城镇化水平达到 85% 左右。经济增长和人均可支配收入的增加，为珠海房地产市场的发展提供更为充分的原动力。

②珠海市房地产投资持续稳定增长

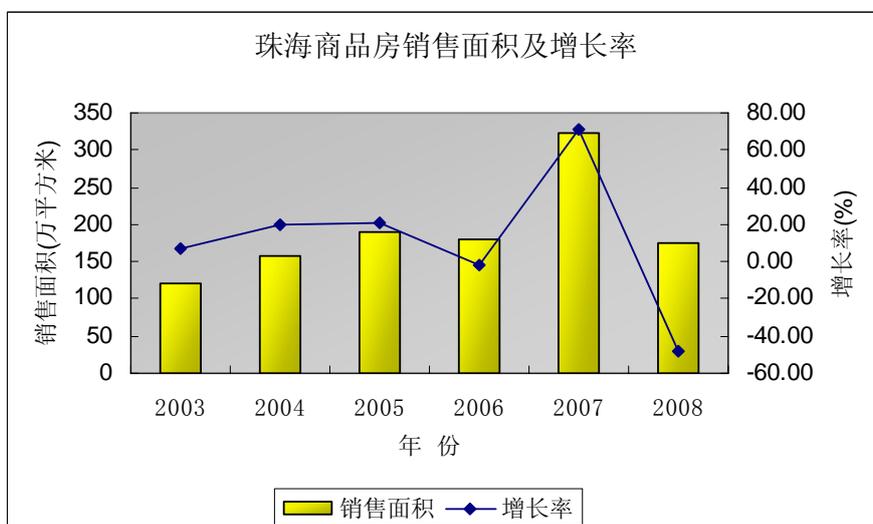
根据珠海市统计局数据，珠海市 2001 年~2004 年房地产投资缓慢稳步增长，年增长幅度在 4%~10% 之间；自 2005 年以来，珠海市房地产投资出现了明显的快速增长趋势，2005 年、2006 年珠海市房地产投资增长幅度分别为 17.80%、24.02%，2007 年出现了强劲增长，增长幅度达到 98.60%，房地产投资总额首次超过 100 亿元，达到 130.27 亿元，2008 年房地产投资总额为 147.65 亿元，增长幅度回归到 13.34% 的水平。2009 年 1~6 月份珠海房地产投资为 43.97 亿，同比出现了一定的回落。



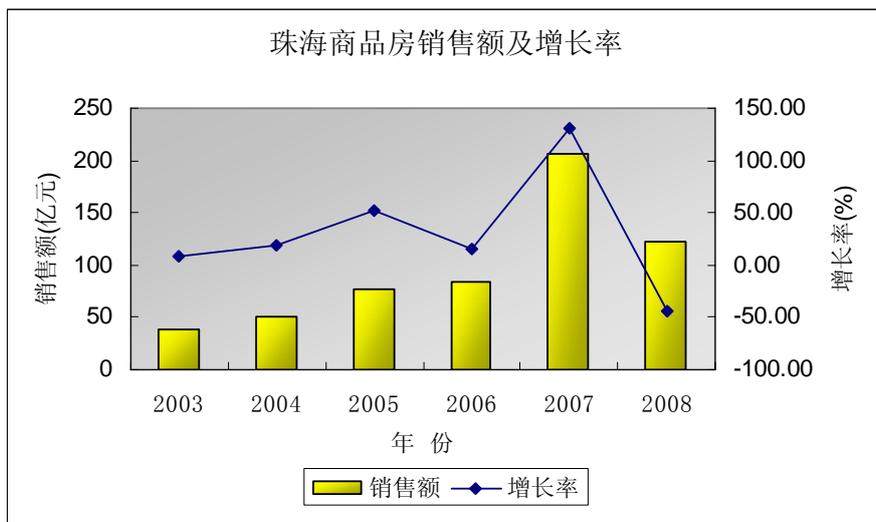
数据来源：珠海市统计局

③ 珠海商品房销售面积与销售额情况

近年来，珠海商品房销售面积和销售额总体上呈增长趋势，特别是2007年，在我国房地产业整体销售面积增长幅度较大的背景下，珠海的房地产市场也出现了较为明显的繁荣，2007年珠海商品房销售面积较2006年大幅增长71.20%，商品房销售额较2006年大幅增长130.10%；2008年在国际金融危机的冲击下，珠海的房地产市场商品房的销售面积和销售额呈现了一定程度的回落，珠海商品房近年来的销售面积和销售额情况详见下图。2009年1~6月份珠海市商品房销售面积为110.63万平方米，同比增长11.4%；商品房销售额为85.09亿元，同比增长22.1%。但随着珠海作为珠江口西岸核心城市地位的确立，其房地产业的长期发展前景将较为乐观。



数据来源：珠海市统计局



数据来源：珠海市统计局

（3）珠海大型湿地公园项目的启动有利于提升公司房地产项目价值

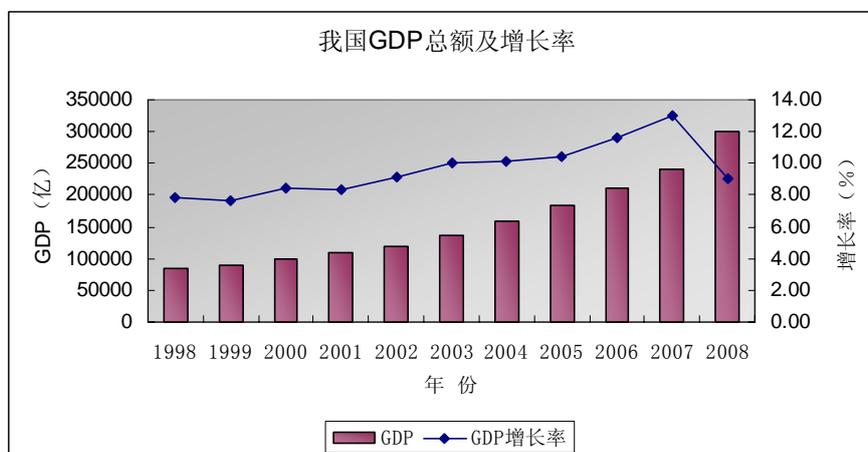
对于世荣实业开发的“里维埃拉”项目以及联营公司世荣房产开发的“华发水郡”项目，邻接“黄杨河华发·水郡省级湿地公园”项目。2009年7月7日，珠海首个省级湿地公园——“黄杨河华发·水郡省级湿地公园”建设新闻发布会在“华发水郡”销售中心隆重举行，这标志着珠海市首个省级湿地公园建设正式启动。斗门区作为珠海西部中心城区，规划建设体现“城在水中，水在城中”的特点，斗门正在建设滨江田园城市。“黄杨河华发·水郡省级湿地公园”位于斗门区黄杨河畔，紧临“华发水郡”别墅楼盘和“里维埃拉”洋房楼盘，规划总建筑面积约1,000亩，“黄杨河华发·水郡省级湿地公园”将建设成为集景观、游览、休闲和教育价值于一体的生态湿地示范区，真正体现“城在水中，水在城中”的特点，其必将成为珠海一道亮丽的风景线和建设生态文明城市一张崭新的名片，而对于世荣实业来讲，无疑进一步提升了“里维埃拉”和“华发水郡”项目的价值。

2、房地产业发展的有利和不利因素

（1）有利因素

① 我国宏观经济持续稳定发展

近十年来，我国 GDP 一直保持 7% 以上的增长速度，GDP 从 1998 年的 8.4 万亿快速增长到 2008 年的 30.1 万亿，增长 2.56 倍。“十五”期间我国国内生产总值年均增长 9.5%，为房地产业的快速发展奠定了良好的基础。根据“十一五”规划，2006~2010 年五年间我国国内生产总值年均增长率要达到 7.5%，根据国家统计局数据，2006 年、2007 我国 GDP 实际增长幅度分别达到 11.6%、13.0%，2008 年在国际金融危机的影响下，我国仍然实现了 GDP 9.0% 的增长幅度。根据国家统计局 2009 年 7 月 16 日发布的宏观经济数据，2009 年上半年我国实现 GDP 13.99 万亿，同比增长 7.1%。我国宏观经济形势持续、快速、健康发展将成为房地产行业快速发展的动力。



数据来源：国家统计局

② 人均可支配收入持续增加

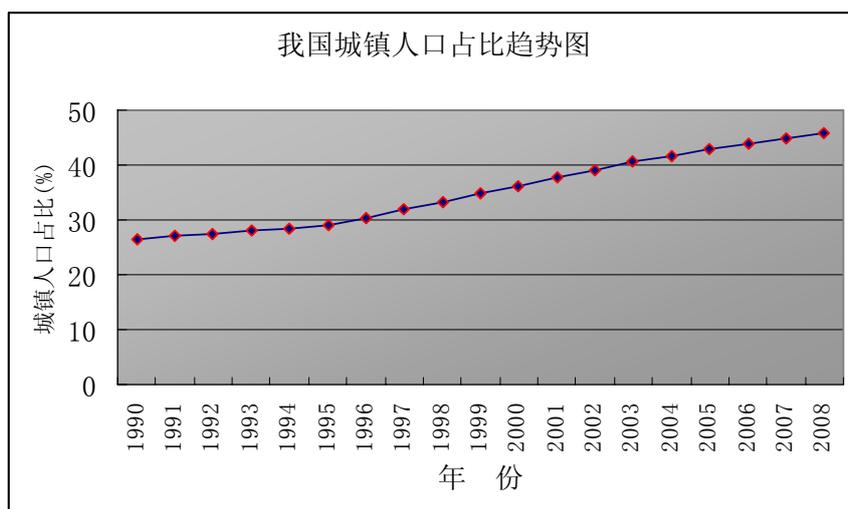
2001 年以来，我国城镇居民人均可支配收入的增长率基本上保持在 10% 左右，自 2004 年后，城镇居民人均可支配收入增长明显增快，2007 年人均可支配收入增幅达到 17.24%，人均可支配收入为 13,786 元，2008 年人均可支配收入增幅为 14.47%，人均可支配收入达到 15,781 元。2009 年上半年城镇居民人均可支配收入 8,856 元，同比增长 11.2%。城镇人口的增加和城镇居民收入的增长将带动住宅需求的持续增长。根据“十一五”规划纲要，“十一五”期间我国城镇居民和农业村居民人均可支配收入年均增长率均要达到 5%。随着居民可支配收入的提高，房地产市场中更多的潜在需求将转化为有效需求，从而促进房地产业的发展。



数据来源：国家统计局

③城市化进程的持续推进

我国正处于城市化的快速发展期和消费结构的升级阶段，对住宅的需求将会持续释放。随着我国城市化进程的加快，城镇人口占全国人口的比例也将持续增加。1990年底该比例是26.41%，2008年底已经达到了45.68%，而美国目前的城市人口的比例超过80%。未来10余年，预计中国的城市化水平仍将保持年均1%左右的增长速度，意味着每年新增城市人口将在1,000万以上，这将带来大量新增的住房需求。



数据来源：国家统计局

④刚性需求持续释放

房地产需求分类表			
房地产需求	商业地产需求	国外需求	外企进入办公、厂房需求
			外资投资需求
		本地需求	本地企业办公需求
			投资需求
		外来需求	外地企业办公需求
			投资需求
	住宅地产需求 (主流业务)	国外需求	居住需求
			投资需求
		本地需求	家庭的分化（刚性需求）
			居住条件的改善（刚性需求）
			拆迁带来的需求（刚性需求）
			投资需求
		外来需求	先富起来一部分人进城（刚性需求）
			外来人口求学后在城市工作（刚性需求）
进城务工			
投资需求			

从房地产市场的需求分类看，住宅需求构成房地产市场需求的主导。在住宅需求中，又以本地需求和外来需求为主。本地需求和外来需求中，其中部分需求具有明显的刚性，主要包括城市的拆迁、家庭的分化、对于居民条件改善的愿望以及城市新增人口的增加。随着经济的发展、城市化进程的加速，上述刚性需求仍将会在以后年度持续得以释放。

（2）不利因素

① 宏观调控的短期影响

房地产对发展经济、改善人民群众住房条件有着重大作用，同时，住房作为一种生活必需品也直接影响到社会稳定与和谐。针对近年来房价上涨速度较快的问题，政府已通过采取各种政策措施，控制房地产价格的涨幅，并调整住房供应结构。

国家宏观调控的最终目的是为了保障房地产业和国民经济的持续健康发展。近年来颁布的主要宏观调控政策包括土地调控政策、房地产开发信贷政策、住宅

供给调控政策和利率税收等政策。从近年来市场的实际运行情况看，宏观调控已初显成效。国家宏观调控将使房地产市场更趋规范，将有利于整个行业的长远发展，但在短期内，对房地企业有一定的影响，特别是是中小房地产企业和扩张速度过快的房地产企业，可能会面临短期不利影响。

②土地成本趋高

房地产行业属于资金密集型和资源整合型行业，其中土地是弹性很小的资源。土地占用资金量较大、占用期较长，土地成本在开发成本中占有较大的比例。当可用于开发的土地资源稀缺性上升时，开发企业对土地资源的争夺也在一定程度上推高了土地的市场价格。随着土地出让市场制度的不断完善，土地资源的价值将会有有一个不断被发现和估值的过程，长期看，土地成本存在不断上涨的趋势。

③市场竞争加剧

随着我国房地产行业的快速发展，市场参与主体日益增加。伴随着国内一流房地产业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研究及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利能力。

3、进入房地产业的主要障碍

房地产行业是资金密集型行业，进入本行业需要的资金量比较大，同时房地产开发企业持续经营需要足够的土地储备、高素质的人才和稳定的建筑、设计、监理等合作伙伴，以上这些构成了进入本行业的壁垒。

4、房地产业务的性质和特点

住房是人类生存与发展最基本的生活资料之一，房地产行业发展状况也是衡量一个国家经济和居民生活水平的重要指标。房地产行业因市场需求量大、产业链长、关联性强成为国家促进国民经济增长的重要支柱产业之一。房地产作为一个特殊行业，主要特点有：

- (1) 产业关联度高，具有很强的经济带动性

房地产业的发展需要建材、设备、机械、冶金、燃料动力等许多物资生产部门和服务行业的产品生产和劳务提供相配合，从而波及、拉动其发展。房地产的消费特别是住房消费属于综合性消费，涉及吃、穿、用、住、行等人们生活的方方面面。

（2）属于资金密集型行业

房地产项目开发需要购置土地、支付设计、建筑安装等费用，对资金需求量极大，小到数千万，大则数亿元。因此房地产开发企业的自有资金量是否充足、融资渠道是否畅通极为重要。

（3）项目投资周期较长

房地产项目从论证、设计、施工到销售一般需要 2-3 年，甚至更长时间。因此项目的选择、市场定位、产品设计等对保障项目的投资收益起到至关重要的作用。

（4）市场风险较大

由于项目投资周期较长，涉及的环节、部门较多，存在许多不确定因素，一旦项目开始施工并进行到一定进度后，很难对其进行调整或修改，因此，若其市场定位、产品设计与需求有差距，可能导致销售不畅，存在较大的市场风险。

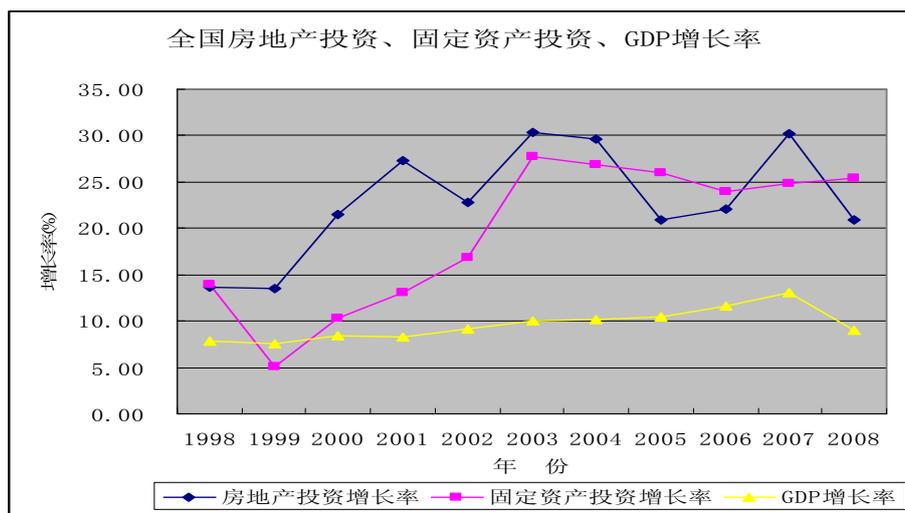
（5）收入的坏账风险较小

房地产销售一般采用一次性付款或银行按揭付款，产品一旦预售成功，则公司基本可以实现销售收入，因此坏账的风险较小。

5、房地产业的周期性和区域性分析

（1）房地产行业周期性分析

我国房地产业的发展也具有较明显的周期性，同宏观经济、固定资产投资的波动具有较密切的关系。通过下图可以看出，固定资产投资的波动要高于 GDP 的波动，而房地产投资的波动又要大于固定资产的波动；同时，房地产投资与 GDP 的增长、固定资产投资保持了一定的正相关性，即保持一定程度的同向变动。

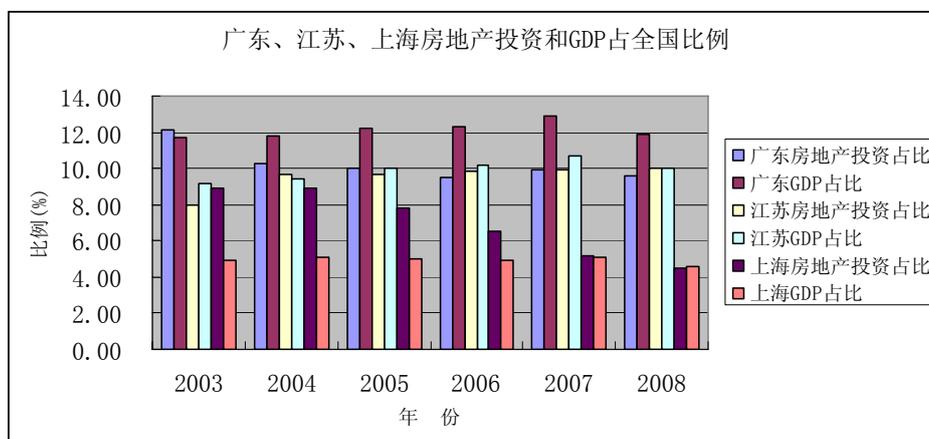


数据来源：国家统计局

(2) 房地产行业区域性分析

房地产是不动产，当某一地区的房地产市场供求失衡或不同地区房地产价格存在差异时，很难像其它商品一样，通过地区之间的流动来使这种不平衡或差异缩小甚至消失。房地产市场的供求状况主要受当地经济发展水平的影响，若某一地区经济发展水平高，相应地当地居民收入水平也高，从而当地的房地产市场的需求就大，房地产价格就高，当地的房地产业就会呈现出良好的发展势头。

以我国的广东、江苏和上海为例，2008年广东、江苏和上海GDP占全国GDP的比例分别为11.87%、9.99%、4.56%，而房地产投资占全国的比重分别为9.59%、10.02%、4.47%，与GDP占比基本保持一致，如下图所示，在其它年份也基本一致，因此房地产业的区域性较明显，与地区的经济发展状况呈正相关关系。



数据来源：国家统计局

（二）世荣实业的核心竞争力及行业地位

1、世荣实业竞争优势

（1）超大型社区优势

公司“里维埃拉”项目整体占地 212.60 万平方米，属超大型社区项目，全部建成后是珠海市最大的楼盘，也是珠三角乃至全国少有的超大型楼盘。作为超大型楼盘，具有配备完善生活设施的条件和能力，具有周边其他中小型楼盘无法比拟的优势。“里维埃拉”社区内设计有文化广场、会所、商业、饮食、购物、医疗、文教等，各种生活设施一应俱全，零售业巨头——华润万家大型生活超市已经进驻“里维埃拉”社区，是珠海西区新城中心置业的首选。

公司“华发水郡”项目整体占地 115.10 万平方米，为连排别墅和独栋别墅，是珠三角少有的大型别墅社区，0.43 超低容积率，别墅密度约两亩一栋，四条天然河冲贯穿全社区，几乎户户都拥有河流途经门前，整个社区将规划设计成完善的水系环绕建筑别墅群，是超大型别墅社区独有的优势。

（2）土地成本优势

世荣实业的土地成本优势体现在：一方面世荣实业的土地使用权取得时间较早，期间珠海房价尚未大幅上涨，地价处于相对低谷，因此取得成本较低；另一方面世荣实业取得土地使用权时，地块全部为滩涂洼地，世荣实业取得土地使用权后，自行投入填土、平整，因此较同等地块的净出让成本低。

（3）土地储备优势

世荣实业正在开发的超大型社区项目——“里维埃拉”项目占地面积共计 212.6 万平方米，在开发和待开发的土地面积约为 180 万平方米，按公司目前的开发进度，可供开发的时间在 10 年左右，土地储备优势明显；另外，世荣实业与珠海华发实业股份有限公司合作开发的“华发水郡”项目占地面积共计 115.1 万平方米，整个项目正处于开发的初期阶段，第一期占地 13.26 万平方米的别墅正处于预售阶段，可供开发的时间长。

（4）土地价值提升优势

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；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加快了珠海“大交通”格局的形成；2009年7月7日，珠海首个省级湿地公园——占地约1,000亩“黄杨河华发·水郡省级湿地公园”建设新闻发布会在华发·水郡销售中心隆重举行，这标志着珠海市首个省级湿地公园建设正式全面启动，公司“里维埃拉”项目和“华发水郡”项目邻接“黄杨河华发·水郡省级湿地公园”项目，具有得天独厚的地理优势。以上诸多利好无疑进一步提升了“里维埃拉”和“华发水郡”项目的价值。

2、世荣实业市场占有率最近三年的变化情况及未来发展趋势

项 目	2009年1~6月	2008年度	2007年度	2006年度
世荣实业商品房销售面积(万平方米)	4.69	20.04	3.68	2.71
珠海商品房销售面积(万平方米)	110.63	174.27	321.97	178.88
全国商品房销售面积(万平方米)	34,109.00	62,089.00	77,354.72	61,857.07
销售面积珠海市场占有率(%)	4.239	11.499	1.143	1.515
销售面积全国市场占有率(%)	0.014	0.032	0.005	0.004
世荣实业商品房销售额(亿元)	2.15	7.08	1.03	0.75
珠海商品房销售额(亿元)	85.09	121.77	205.71	84.62
全国商品房销售额(亿元)	15,800.00	24332.68	29889.86	20827.28
销售额珠海市场占有率(%)	2.527	5.814	0.501	0.886
销售额全国市场占有率(%)	0.014	0.029	0.003	0.003

数据来源：国家统计局、珠海统计局、公司销售数据

从上表上看，世荣实业销售面积和销售额的市场占有率2008年较2007年和2006年上升趋势明显，随着“里维埃拉”项目开发力度的增加和“华发水郡”项目开始销售，世荣实业市场占有率将进一步上升。

3、行业内主要竞争对手的市场份额情况

我国的房地产市场比较分散，全国房地产前100强企业2006年2,260亿元，占全国市场份额的11.03%；2007年5,459亿元，占全国市场份额的18.26%；2008

年 5,244 亿元，占全国市场份额的 21.79%（资料来源：《2009 中国房地产百强企业研究报告》）。

虽然行业集中度提高是行业发展的必然趋势，但是相比较而言，房地产市场分散的格局短期内仍难以显著改变。目前行业领先企业万科 2006 年至 2008 年的全国市场占有率分别为 1.25% 和 2.07%、2.34%，其市场占有率较小，因此，房地产行业仍将存在较大的市场机会。

三、本次交易完成后上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析

（一）对公司业务的影响分析

本次交易完成后，世荣兆业将持有世荣实业 100% 的股权，实际控制人及其一致行动人控制的优质房地产资源将全部注入到上市公司，这对公司扩大经营规模、突出主业、完善产业布局、整合公司房地产资源、增强抵御风险的能力、提升核心竞争力和可持续发展能力、增加股东价值具有重要意义。

（二）对公司财务状况的分析

1、交易前后财务状况的对比分析

根据经广东大华德律会计师事务所审计的财务报表和审核的备考财务报表，本次交易完成后公司财务状况对比情况如下：

单位：万元

项 目	2009 年 6 月 30 日			2008 年 12 月 31 日		
	实际数	备考数	增幅	实际数	备考数	增幅
	(合并)	(合并)		(合并)	(合并)	
总资产	173,700.32	173,700.32	0.00%	145,692.43	145,692.43	0.00%
总负债	84,271.47	84,271.47	0.00%	60,409.00	60,409.00	0.00%
净资产	89,428.85	89,428.85	0.00%	85,283.43	85,283.43	0.00%
归属于母公司 股东净资产	72,092.41	89,428.85	24.05%	69,038.66	85,283.43	23.53%
资产负债率 (%)	48.52	48.52	0.00%	41.46	41.46	0.00%

注：备考财务数据是假设世荣实业于 2008 年 1 月 1 日始成为本公司全资子公司，以报告期各年度实际存在的架构实体构成财务报表编制主体。

本次交易完成后将对公司的财务状况带来积极影响，归属于母公司股东净资产相应增加，2009年上半年、2008年归属于母公司股东净资产分别增加24.05%和23.53%，母公司资本实力增强，为上市公司的债务融资提供良好的保障。

综上所述，依据审计机构出具的备考合并财务报表，本次交易完成后，归属于母公司股东的净资产规模将得到提升，有利于保障中小股东的利益。

2、有利于提升公司的分红能力

本次发行股份购买资产前，本公司持有世荣实业76.25%的股权，本次发行股份购买梁家荣持有世荣实业23.75%的股权完成后，世荣实业将变为本公司的全资子公司，能够保证母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。

（三）对公司盈利能力的分析

1、备考盈利能力比较分析

根据经广东大华德律会计师事务所审计的财务报表和审核的备考财务报表，本次交易完成后公司的盈利能力指标对比情况如下：

单位：万元

项 目	2009年1~6月			2008年度		
	实际数 (合并)	备考数 (合并)	增幅 (%)	实际数 (合并)	备考数 (合并)	增幅 (%)
营业收入	21,719.25	21,719.25	0.00%	72,043.93	72,043.93	0.00%
营业利润	5,683.99	5,683.99	0.00%	15,241.66	15,241.66	0.00%
利润总额	5,686.40	5,686.40	0.00%	16,696.30	16,696.30	0.00%
净利润	4,145.42	4,145.42	0.00%	11,977.48	11,977.48	0.00%
归属于母公司 股东净利润	3,053.75	4,145.42	35.75%	8,405.11	11,977.48	42.50%

注：备考财务数据是假设世荣实业于2008年1月1日成为本公司全资子公司，以报告期各年度实际存在的架构实体构成财务报表编制主体。

本次发行股份拟购买的资产具有良好的盈利能力，本次交易完成后，归属于母公司的净利润将得到较大幅度的提升，2009年上半年、2008年归属于母公司股东净利润分别增加35.75%和42.50%，本次交易有利于增强公司的整体盈利能力和提升公司股权价值，保障了中小股东的利益。

综上所述，依据审计机构出具的备考合并财务报表，本次交易完成后，归属于母公司股东的盈利水平将得到提升，有利于保障中小股东的利益。

2、本次交易对公司未来盈利能力的影响

根据盈利预测审核报告，公司备考盈利预测数如下表：

单位：万元

项 目	2010 年度备考盈利预测数（合并）	2009 年度备考盈利预测数（合并）	2008 年度备考实际数（合并）
营业收入	63,333.45	57,759.32	72,043.93
营业利润	16,399.73	16,629.55	15,241.66
利润总额	16,399.73	16,631.96	16,696.30
净利润	12,004.60	11,801.01	11,977.48
归属于母公司所有者的净利润	12,004.60	11,801.01	11,977.48

由上述数据来看，本次交易完成后，营业收入将处于 6 亿元左右的较高水平，与公司目前房地产项目的开发规模保持一致，同时随着“华发水郡”项目逐步产生投资收益，将使公司的营业利润和归属于母公司所有者的净利润维持在一个较高水平。

（四）公司未来持续盈利能力分析

本次交易完成后，世荣实业将成为公司的全资子公司，世荣实业未来的盈利将主要来自“里维埃拉”项目和“华发水郡”项目，目前“里维埃拉”项目和“华发水郡”项目均处于前期开发阶段，后续可供开发的时间长；同时由于“里维埃拉”项目和“华发水郡”项目具有土地成本低、社区规模大、环境优美等优势，加之珠海的城市价值正在快速提升，项目未来升值空间的潜力大。因此，本次交易有利于公司未来的持续盈利能力的提升。

第十一节 财务会计信息

一、世荣实业最近两年及一期的财务报表

1、世荣实业最近两年及一期的合并资产负债表

单位：元

项 目	2009. 6. 30	2008. 12. 31	2007. 12. 31
流动资产：			
货币资金	56,220,977.09	21,575,570.20	103,059,417.70
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	-
预付款项	8,986,125.45	79,775,188.79	115,082,817.29
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	475,619.72	5,222,858.56	4,785,929.96
存货	1,288,331,683.40	964,340,222.65	920,326,178.32
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
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：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	262,357,847.84	204,080,455.48	209,920,425.33
投资性房地产	-	-	-
固定资产	1,612,279.35	1,463,508.02	1,468,512.72
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-

油气资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	2,955.31	67,727.51	56,675.49
其他非流动资产	-	-	-
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
负债和所有者权益	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31
流动负债：			
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	105,132,835.65	62,484,026.07	143,810,147.56
预收款项	25,523,128.65	113,655,303.61	560,789,945.26
应付职工薪酬	-	70.00	-
应交税费	11,693,817.05	54,577,139.86	21,334,676.18
应付利息	3,402,768.75	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	223,599,483.94	211,818,698.71	35,190,261.29
一年内到期的非流动 负债	40,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	409,352,034.04	452,535,238.25	821,125,030.29
非流动负债：			
长期借款	478,680,000.00	140,000,000.00	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
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
所有者权益			
实收资本（或股本）	430,000,000.00	430,000,000.00	430,000,000.00
资本公积	-	-	-
减：库存股	-	-	-
盈余公积	-	-	-
未分配利润	299,955,454.12	253,990,292.96	103,574,926.52
外币报表折算差额	-	-	-
归属于母公司所有者权益	729,955,454.12	683,990,292.96	533,574,926.52
少数股东权益	-	-	-
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

单位：元

项 目	2009年1—6月	2008年度	2007年度
一、营业收入	215,185,719.72	708,523,295.00	103,411,030.00
减：营业成本	111,496,957.77	448,347,817.86	64,785,588.78
营业税金及附加	29,998,771.50	42,553,067.78	8,822,243.67
销售费用	3,440,557.45	6,743,682.43	6,831,958.42
管理费用	4,019,911.55	8,932,182.97	6,962,984.89
财务费用	39,505.23	-112,328.61	-558,510.79
资产减值损失	-257,133.33	31,427.01	15,820,372.47
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-” 号填列）	-5,322,607.64	-5,839,969.85	136,722,263.90
其中：对联营企业和合营 企业的投资收益	-5,322,607.64	-5,839,969.85	-1,343,496.15
二、营业利润（损失以 “-”号填列）：	61,124,541.91	196,187,475.71	137,468,656.46
加：营业外收入	325,919.03	3,529,426.40	9,083,476.30
减：营业外支出	75,492.08	2,113,338.38	798,552.00
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）	61,374,968.86	197,603,563.73	145,753,580.76

减：所得税费用	15,409,807.70	47,188,197.29	19,817,105.66
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	45,965,161.16	150,415,366.44	125,936,475.10
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益：			
七、综合收益总额：	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

单位：元

项 目	2009年1—6月	2008年度	2007年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	127,789,610.73	266,757,049.15	593,081,631.26
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	36,413,162.52	286,390,472.33	137,764,320.01
经营活动现金流入小计	164,202,773.25	553,147,521.48	730,845,951.27
购买商品、接受劳务支付的现金	159,516,024.39	525,629,882.91	637,354,055.55
支付给职工以及为职工支付的现金	3,803,414.18	5,760,675.33	3,387,444.05
支付的各项税费	75,613,679.64	62,113,941.70	10,926,245.92
支付的其他与经营活动有关的现金	190,336,588.15	121,859,243.19	425,939,235.75
经营活动现金流出小计	429,269,706.36	715,363,743.13	1,077,606,981.27
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
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-		100,900,000.00
取得投资收益收到的现金	-		97,212,237.00

处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-		-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-798,435.37
收到的其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流入小计	-	-	197,313,801.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	355,560.00	369,217.00	743,920.00
投资支付的现金	63,600,000.00		38,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-
支付的其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流出小计	63,955,560.00	369,217.00	38,743,920.00
投资活动产生的现金流量净额	-63,955,560.00	-369,217.00	158,569,881.63
三、筹资活动产生的现金流量：	-		
吸收投资收到的现金			350,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			-
取得借款收到的现金	384,680,000.00	150,000,000.00	30,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-		-
筹资活动现金流入小计	384,680,000.00	150,000,000.00	380,000,000.00
偿还债务支付的现金	16,000,000.00	60,000,000.00	100,151,110.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,012,100.00	8,898,408.85	9,778,673.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-		-
筹资活动现金流出小计	21,012,100.00	68,898,408.85	109,929,783.83
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
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净	34,645,406.89	-81,483,847.50	81,879,067.80

增加额			
加：期初现金及现金等价物余额	21,575,570.20	103,059,417.70	21,180,349.90
六、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

1、世荣兆业最近两年及一期的合并资产负债表

单位：元

项 目	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31
流动资产：			
货币资金	60,245,640.20	36,485,766.05	128,412,061.70
交易性金融资产	3,024,410.50	1,750,020.00	-
应收票据	-	-	-
应收账款	16,589,041.76	17,824,874.00	32,629,044.58
预付款项	9,275,435.43	80,064,498.77	133,003,789.58
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	2,990,333.96	8,925,455.51	22,228,377.37
存货	1,310,525,815.49	987,982,858.51	956,845,133.93
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
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：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	267,557,847.84	209,280,455.48	215,120,425.33
投资性房地产	-	-	-
固定资产	59,089,299.31	106,561,635.91	120,778,742.16
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	1,969.89	-	-

生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	7,700,462.81	7,981,002.71	13,238,758.77
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	675,359.78
递延所得税资产	2,955.31	67,727.51	56,675.49
其他非流动资产	-	-	-
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
负债和所有者权益	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31
流动负债：			
短期借款	-	42,500,000.00	29,800,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	106,336,495.21	63,822,162.92	164,487,612.78
预收款项	25,743,128.65	114,702,464.21	560,985,411.21
应付职工薪酬	1,809,423.79	1,851,555.92	2,053,144.56
应交税费	11,743,458.93	54,310,915.46	21,839,681.22
应付利息	3,402,768.75	175,342.47	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	174,199,453.58	175,927,585.27	40,671,679.88
一年内到期的非流动负债	40,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	363,234,728.91	463,290,026.25	879,837,529.65
非流动负债：			
长期借款	478,680,000.00	140,000,000.00	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	800,000.00	800,000.00	1,300,000.00
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
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
所有者权益			
实收资本（或股本）	461,496,880.00	384,580,734.00	63,290,367.00
资本公积	61,522,542.16	138,438,688.16	468,520,405.16
减：库存股	-	-	-
盈余公积	9,403,767.10	9,403,767.10	9,403,767.10
未分配利润	188,500,873.97	157,963,384.36	73,912,254.73
外币报表折算差额	-	-	-
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

单位：元

项 目	2009年1—6月	2008年度	2007年度
一、营业收入	217,192,478.58	720,439,332.03	126,789,130.94
减：营业成本	112,993,922.19	460,269,952.72	83,882,811.92
营业税金及附加	30,087,306.41	42,644,780.94	9,184,177.06
销售费用	3,440,557.45	9,946,913.75	18,206,542.11
管理费用	12,334,911.57	29,025,770.25	27,373,447.40
财务费用	400,371.51	2,215,808.19	2,408,487.53
资产减值损失	290,405.42	14,831,660.21	16,142,516.69
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	1,274,390.50	-2,918,196.00	-
投资收益（损失以“－”号填列）	-2,079,476.35	-6,169,657.31	136,722,263.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,322,607.64	-5,839,969.85	-1,343,496.15
二、营业利润（损失以“－”号填列）：	56,839,918.18	152,416,592.66	106,313,412.13
加：营业外收入	335,080.32	17,773,643.17	12,532,000.63
减：营业外支出	310,975.41	3,227,259.38	936,071.15
其中：非流动资产处置损失	-	75,688.61	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	56,864,023.09	166,962,976.45	117,909,341.61

减：所得税费用	15,409,807.70	47,188,197.29	20,889,593.64
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	41,454,215.39	119,774,779.16	97,019,747.97
五、每股收益：			
（一）基本每股收益	0.07	0.18	0.15
（二）稀释每股收益	0.07	0.18	0.15
六、其他综合收益：	-	-	-
七、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

单位：元

项 目	2009年1—6月	2008年度	2007年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	130,370,815.70	290,621,420.57	633,501,937.52
收到的税费返还	-	492,873.39	2,842,703.15
收到的其他与经营活动有关的现金	18,395,177.84	253,609,405.26	152,946,029.44
经营活动现金流入小计	148,765,993.54	544,723,699.22	789,290,670.11
购买商品、接受劳务支付的现金	159,705,143.21	535,623,112.06	665,085,609.83
支付给职工以及为职工支付的现金	5,563,722.53	12,083,179.04	17,377,031.77
支付的各项税费	76,800,284.39	65,340,549.64	15,698,213.48
支付的其他与经营活动有关的现金	187,605,002.15	128,098,340.72	443,321,912.77
经营活动现金流出小计	429,674,152.28	741,145,181.46	1,141,482,767.85
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
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	522,676.29	124,747,880.00
取得投资收益收到的现金	13,873.30	11,191.56	97,212,237.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	24,650.00	31,359,469.90	-

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	48,951,574.33	-	-798,435.37
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	48,990,097.63	31,893,337.75	221,161,681.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	355,560.00	8,817,630.62	12,479,714.13
投资支付的现金	63,600,000.00	5,513,616.00	67,435,417.94
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	18,155.31	-
投资活动现金流出小计	63,955,560.00	14,349,401.93	79,915,132.07
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
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	350,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	384,680,000.00	192,500,000.00	82,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	384,680,000.00	192,500,000.00	432,300,000.00
偿还债务支付的现金	58,500,000.00	89,800,000.00	160,151,110.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,545,886.67	11,188,749.23	13,090,808.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	4,560,000.00	-
筹资活动现金流出小计	64,045,886.67	105,548,749.23	173,241,918.08
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
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	24,760,492.22	-91,926,295.65	48,112,533.74
加：期初现金及现金等价物余额	35,485,147.98	128,412,061.70	80,299,527.96
六、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

1、世荣兆业最近一年及一期的备考合并资产负债表

单位：元

项 目	2009. 6. 30	2008. 12. 31
流动资产：		
货币资金	60,245,640.20	36,485,766.05
交易性金融资产	3,024,410.50	1,750,020.00
应收票据	-	-
应收账款	16,589,041.76	17,824,874.00
预付款项	9,275,435.43	80,064,498.77
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	2,990,333.96	8,925,455.51
存货	1,310,525,815.49	987,982,858.51
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	1,402,650,677.34	1,133,033,472.84
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	267,557,847.84	209,280,455.48
投资性房地产	-	-
固定资产	59,089,299.31	106,561,635.91
在建工程	-	-
工程物资	-	-
固定资产清理	1,969.89	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	7,700,462.81	7,981,002.71
开发支出	-	-
商誉	-	-

长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	2,955.31	67,727.51
其他非流动资产	-	-
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：		
短期借款	-	42,500,000.00
交易性金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	106,336,495.21	63,822,162.92
预收款项	25,743,128.65	114,702,464.21
应付职工薪酬	1,809,423.79	1,851,555.92
应交税费	11,743,458.93	54,310,915.46
应付利息	3,402,768.75	175,342.47
应付股利	-	-
其他应付款	174,199,453.58	175,927,585.27
一年内到期的非流动负债	40,000,000.00	10,000,000.00
其他流动负债	-	-
流动负债合计	363,234,728.91	463,290,026.25
非流动负债：		
长期借款	478,680,000.00	140,000,000.00
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	800,000.00	800,000.00
预计负债	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
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
股东权益：		
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

单位：元

项 目	2009年1—6月	2008年度
一、营业收入	217,192,478.58	720,439,332.03
减：营业成本	112,993,922.19	460,269,952.72
营业税金及附加	30,087,306.41	42,644,780.94
销售费用	3,440,557.45	9,946,913.75
管理费用	12,334,911.57	29,025,770.25
财务费用	400,371.51	2,215,808.19
资产减值损失	290,405.42	14,831,660.21
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	1,274,390.50	-2,918,196.00
投资收益（损失以“－”号填列）	-2,079,476.35	-6,169,657.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,322,607.64	-5,839,969.85
二、营业利润（损失以“－”号填列）：	56,839,918.18	152,416,592.66
加：营业外收入	335,080.32	17,773,643.17
减：营业外支出	310,975.41	3,227,259.38
其中：非流动资产处置损失	-	75,688.61
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	56,864,023.09	166,962,976.45
减：所得税费用	15,409,807.70	47,188,197.29
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	41,454,215.39	119,774,779.16
五、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益：		
七、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
少数股东损益		

四、盈利预测表

1、世荣实业盈利预测表

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	
一、营业收入	70,852.33	21,518.57	36,000.00	57,518.57	63,333.45
减：营业成本	44,834.78	11,149.70	17,126.06	28,275.76	35,519.74
营业税金及附加	4,255.31	2,999.88	4,885.31	7,885.19	7,870.24
销售费用	674.37	344.06	492.00	836.06	1,109.71
管理费用	893.22	401.99	434.88	836.87	1,246.05
财务费用	-11.23	3.95	382.00	385.95	7.20
资产减值损失	3.14	-25.71	-	-25.71	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	-
投资收益	-584.00	-532.26	542.71	10.45	718.43
其中：对联营企业和 合营企业的投资收益	-584.00	-532.26	542.71	10.45	718.43
二、营业利润（亏损以“-” 号填列）	19,618.75	6,112.44	13,222.46	19,334.90	18,298.94
加：营业外收入	352.94	32.59	-	32.59	-
减：营业外支出	211.33	7.55	-	7.55	-
其中：非流动资产处 置损失	-	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-” 号填列）	19,760.36	6,137.48	13,222.46	19,359.94	18,298.94
减：所得税费用	4,718.82	1,540.98	3,289.97	4,830.95	4,395.13
四、净利润（净亏损以“-” 号填列）	15,041.54	4,596.50	9,932.49	14,528.99	13,903.81
其中：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
少数股东损益	-	-	-	-	-

2、世荣兆业备考盈利预测表

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	
一、营业收入	72,043.93	21,719.25	36,040.07	57,759.32	63,333.45
减：营业成本	46,027.00	11,299.39	17,191.79	28,491.18	35,519.74

营业税金及附加	4,264.48	3,008.73	4,886.03	7,894.76	7,870.24
销售费用	994.69	344.06	492.00	836.06	1,109.71
管理费用	2,902.58	1,233.49	1,563.61	2,797.10	2,357.32
财务费用	221.58	40.04	382.24	422.28	5.14
资产减值损失	1,483.17	29.04	1,121.55	1,150.59	790.00
加：公允价值变动收益	-291.82	127.44	-	127.44	-
投资收益	-616.97	-207.95	542.71	334.76	718.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-584.00	-532.26	542.71	10.45	718.43
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	15,241.64	5,683.99	10,945.56	16,629.55	16,399.73
加：营业外收入	1,777.36	33.51	-	33.51	-
减：营业外支出	322.73	31.10	-	31.10	-
其中：非流动资产处置损失	7.57	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,696.30	5,686.40	10,945.56	16,631.96	16,399.73
减：所得税费用	4,718.82	1,540.98	3,289.97	4,830.95	4,395.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,977.48	4,145.42	7,655.59	11,801.01	12,004.60
其中：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
少数股东损益	-	-	-	-	-

第十二节 本次交易完成后公司同业竞争和关联交易及其他事项

一、本次交易完成后公司同业竞争情况

本次交易完成后，世荣实业成为上市公司的全资子公司，公司控股股东和实际控制人控制的其它关联企业与公司主营业务不构成实质性相同，不存在同业竞争情况。

公司控股股东及实际控制人梁社增先生、本次交易对方梁家荣先生分别出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺如下：

1、本人目前未从事、将来也不会从事任何直接或间接与世荣兆业的业务构成竞争的业务，亦不会在任何地方和以任何形式（包括但不限于合资经营、合作经营或拥有在其他公司或企业的股票或权益等）从事与世荣兆业构成竞争关系的业务。

2、对于本人将来可能出现的下属全资、控股、参股企业所生产的产品或从事的业务与世荣兆业有竞争或构成竞争的情况，本人承诺在世荣兆业提出要求时，将本人在该企业中的全部股权或股份优先转让给世荣兆业。本人将尽最大努力促使有关交易的价格是在公平合理、及与独立第三者进行正常商业交易的基础上确定的。

3、本人承诺不向业务与世荣兆业及其下属企业（含直接或间接控制的企业）所生产的产品或所从事的业务构成竞争关系的其他公司、企业或其他机构、组织或个人提供专有技术或销售渠道、客户信息等秘密。

4、本人承诺赔偿世荣兆业因本人违反本承诺的任何条款而遭受或产生的任何损失或支出。

二、本次交易完成后公司关联交易情况

（一）本次交易完成后关联交易情况说明

本次交易完成后，公司与实际控制人及其关联企业、实际控制人一致行动人及其关联企业之间不会因本次交易增加关联交易，且本公司与实际控制人及其关联企业之间未来发生的关联交易亦将严格按照中国证监会、深交所的有关规定及其他有关的法律法规执行，并严格履行信息披露义务。

为减少和规范与公司的关联交易行为，公司实际控制人梁社增先生及其一致行动人梁家荣先生分别出具了《关于减少和规范关联交易承诺函》，承诺如下：

1、本人将尽力减少本人及本人所实际控制企业与世荣兆业之间的关联交易。对于无法避免的任何业务来往或交易均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格应按市场公认的合理价格确定，并按规定履行信息披露义务。就相互间关联事务及交易事务所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。

2、本人保证严格遵守中国证监会、深圳证券交易所有关规章等规范性法律文件及世荣兆业《公司章程》等管理制度的规定，依照合法程序，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用控股股东或关联关系的地位谋取不当的利益，不损害世荣兆业及其他股东的合法权益。

3、世荣兆业独立董事如认为世荣兆业与本人或本人所实际控股企业之间的关联交易损害世荣兆业或其他股东的利益，可聘请独立的具有证券从业资格的中介机构对关联交易进行审计或评估。如果审计或评估的结果表明关联交易确实损害了世荣兆业或其他股东的利益，且有证据表明本人不正当地利用了控股股东地位或关联关系，本人愿意就上述关联交易对世荣兆业或世荣兆业其他股东所造成的损失依法承担赔偿责任。

（二）公司最近两年及一期关联交易事项

公司与关联方之间无经常性关联交易。

公司最近两年及一期与关联方之间的偶发性关联交易主要为贷款担保，关联

交易情况如下：

（1）梁家荣先生为世荣实业向中国农业银行珠海市斗门支行借款 2 亿元提供保证担保。

（2）2008 年 12 月 4 日，世荣实业与梁家荣先生签订《借款协议》，梁家荣先生同意从 2008 年 12 月 4 日至 2010 年 12 月 3 日向世荣实业提供不超过人民币 3 亿元借款，截至 2009 年 6 月 30 日梁家荣先生已实际提供借款 273,680,000.00 元。

（3）2008 年 12 月 31 日，本公司通过银行委托贷款方式向珠海铨创投资担保有限公司借款 29,500,000.00 元，由世荣实业持有世荣房产 50%的股权提供质押担保。

（4）2008 年 2 月 25 日，本公司以 13.63 元 / 股的价格向梁社增先生发行 12,900 万股股票，购买梁社增先生持有的世荣实业 76.25%的股权。

（5）2007 年 1 月 24 日，公司与珠海威尔集团有限公司、珠海市海融资产管理公司在珠海市签署《协议书》，共同投资成立“广东威尔质子加速器产业工程研究中心股份有限公司”。

三、本次交易完成后公司资产占用和担保情况

1、本次交易完成后公司资金、资产被占用情况

本次交易完成后，公司不存在资金、资产被实际控制人或者其他关联人占用的情形。

2、本次交易完成后公司担保情况

本次交易完成后，公司不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

四、本次交易完成后公司负债情况

1、本次交易完成后公司负债情况

根据经广东大华德律会计师事务所出具的《审计报告》（华德专审字

[2009]421号) 审计的公司备考合并资产负债表以及公司经审计的最近一年及一期合并资产负债表, 本次交易完成后公司负债结构情况如下:

单位: 万元

项目	2009年6月30日			2008年12月31日		
	实际数	备考数	增幅	实际数	备考数	增幅
流动负债:						
短期借款	-	-	-	4,250.00	4,250.00	-
交易性金融负债	-	-	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	10,633.65	10,633.65	0.00%	6,382.22	6,382.22	0.00%
预收款项	2,574.31	2,574.31	0.00%	11,470.25	11,470.25	0.00%
应付职工薪酬	180.94	180.94	-	185.16	185.16	0.00%
应交税费	1,174.35	1,174.35	0.00%	5,431.09	5,431.09	0.00%
应付利息	340.28	340.28	0.00%	17.53	17.53	-
应付股利	-	-	-	-	-	-
其他应付款	17,419.95	17,419.95	0.00%	17,592.76	17,592.76	0.00%
一年内到期的非流动负债	4,000.00	4,000.00	0.00%	1,000.00	1,000.00	0.00%
其他流动负债	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	36,323.47	36,323.47	0.00%	46,329.00	46,329.00	0.00%
非流动负债:						
长期借款	47,868.00	47,868.00	0.00%	14,000.00	14,000.00	0.00%
应付债券	-	-	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-	-	-
专项应付款	80.00	80.00	-	80.00	80.00	-
预计负债	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	47,948.00	47,948.00	0.00%	14,080.00	14,080.00	0.00%
负债合计	84,271.47	84,271.47	0.00%	60,409.00	60,409.00	0.00%

从上述财务数据对比来看, 本次交易完成后, 2009年上半年末和2008年末公司负债总额与公司原有负债规模相比保持不变。

此外, 公司是以发行股份购买资产的方式完成本次交易, 属于股权融资行为,

因此不存在支付现金或需要银行贷款的情况。

2、本次交易完成后公司偿债能力指标分析

本次交易完成前后，公司偿债能力指标如下：

项目	2009年6月30日			2008年12月31日		
	实际数	备考数	增幅	实际数	备考数	增幅
资产负债率(%)	48.52	48.52	0.00	41.46	41.46	0.00
流动比率(倍)	3.86	3.86	0.00	2.45	2.45	0.00
速动比率(倍)	0.25	0.25	0.00	0.31	0.31	0.00

从上表可看出，本次交易前后，公司偿债能力指标不变。

综上所述，本次交易完成后，公司合并报表负债结构和偿债指标与本次交易前一样，公司不存在因本次交易而大量增加负债的情况；同时本次交易归属于母公司所有者净资产相应增加。

五、本次交易对公司治理结构的影响

公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了完善的法人治理结构。本次交易不会导致公司董事会、监事会、高级管理人员结构发生重大调整，也不会涉及公司重大经营决策规则与程序、信息披露制度等治理机制方面的调整。本次交易完成后，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

本次交易完成后，世荣实业成为本公司全资子公司，公司房地产业务将增强。本公司将以提升整体经营效率、提高公司盈利能力为目标，在目前公司组织架构的基础上进行改进和完善。

（一）本次交易对公司治理结构和治理机制的影响

公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构，拟采取的措施主要包括以下几个方面：

1、关于股东和股东大会

本次交易完成后，公司将严格按照《公司章程》以及《股东大会议事规则》的各项规定履行股东大会职能，以确保所有股东，特别是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》所赋予的平等权利，充分保障股东的知情权和参与权。

本公司《章程》中已经明确规定股东大会的召开和表决程序，包括通知、登记、提案的审议、投票、计票、表决结果的宣布、会议决议的形成、会议记录及其签署、公告等。《公司章程》中规定了股东大会对董事会的授权原则。本公司将在保证股东大会合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，保证股东大会时间、地点的选择有利于让尽可能多的股东参加会议。股东既可以亲自到股东大会现场投票，也可以委托代理人代为投票，两者具有同样的法律效力。公司董事会、独立董事和符合有关条件的股东可向上市公司股东征集其在股东大会上的投票权。投票权征集应采取无偿的方式进行，并向被征集人充分披露信息。

2、关于控股股东及实际控制人与上市公司

本次交易完成后，公司将继续积极督促控股股东及实际控制人严格依法行使出资人的权利，切实履行对本公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预本公司生产经营活动，以维护中小股东的合法权益。在实际经营运作过程中，公司和控股股东在人员、资产、财务、机构和业务等方面完全分开，公司经营业务、机构运作、财务核算独立并单独承担经营责任和风险。公司的董事会、监事会和内部管理机构均独立运作，确保公司重大决策能够按照法定程序和规则要求形成。

3、关于董事与董事会

本次交易完成后，公司将严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》、《董事会议事规则》等相关规定的要求，就董事及独立董事的任职资格、人数构成、产生程序以及独立董事的责任和权力等事宜进行规范的运作。同时公司董事会将进一步发挥董事会专门委员会的作用，定期针对公司重大决策事项、战略规划、内部控制体系以及薪酬与考核体系等方面的课题进行研究，提出建议，从而提高公司决策水平，提升公司价值，为加强公司治理做出贡献。

4、关于监事和监事会

本次交易完成后，公司将严格按照公司《监事会工作议事规则》的要求，促使监事和监事会有效地履行监督职责，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

5、关于信息披露和透明度

本次交易完成后，公司将进一步完善《信息披露制度》，指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，确保真实、准确、完整、及时地披露信息。除按照强制性规定披露信息外，本公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，保证所有股东有平等的机会获得信息。

6、关于投资者关系管理

本次交易完成后，公司将进一步加强投资者关系管理，通过电话咨询、公司网站投资者专栏栏目、接待投资者来访、网上路演、投资者交流会等多种方式与投资者就公司经营中的各方面问题进行沟通，同时不断深入研究全流通时代资本市场中优秀企业的投资者关系管理经验，通过充分的信息披露加强与投资者的沟通，促进投资者对公司的了解与认同，维持与投资者良好的关系，树立公司良好的市场形象。

7、关于关联交易管理

本次交易完成后，公司将继续致力于关联交易的减少和规范，加强关联交易信息披露。关联交易的决策程序严格按照《公司章程》、《关联交易管理制度》的相关规定，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，关联交易的价格不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。同时，公司也将继续采取有效措施防止股东及其关联方以各种形式占用或转移公司资金、资产及其他资源和防止关联人干预公司的经营，损害公司利益，并进一步完善公司日常经营中的关联交易管理。

（二）本次交易对公司独立性的影响

本次交易实施前，本公司在资产、人员、财务、机构、业务方面与控股股东及实际控制人及其关联企业相互独立，完全分开。本次交易完成后，公司实际控制人梁社承及基一致行动人梁家荣承诺，仍将继续保持本公司资产完整，人员、财务、机构与实际控制人及关联企业相互独立，具有独立经营的能力。

1、资产独立

本次交易完成后，世荣实业成为公司全资子公司，拥有与主营业务经营相关的资产。本次交易标的资产产权完整、清晰，不存在权属争议。公司目前没有为控股股东提供担保，也不存在本公司股东违规占用本公司资产及其他资源的情况。

2、人员独立

本次交易完成后，本公司的生产经营和行政管理依然完全独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他关联企业。本公司独立招聘员工，设有独立的劳动、人事、工资管理体系，董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，公司总经理、副总经理等高级管理人员均在本公司领取报酬，不在控股股东及其关联企业担任职务和领取报酬。

3、财务独立

本公司设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；独立进行财务决策，不存在控股股东及实际控制人干预本公司资金使用的情况；由公司董事会任命财务负责人，并配备了独立的财务人员；在银行单独开立帐户，不存在与控股股东及实际控制人共用银行账户的情况。本次交易完成后，本公司的财务独立状况不变。

4、机构独立

本公司设有股东大会、董事会、监事会等决策及监督机构，依法建立了有效的法人治理结构，独立行使经营管理职权，与实际控制人及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形。本次交易完成后，本公司机构独立状况不变。

5、业务独立

本次交易完成后，公司将继续依法独立从事经营范围内的业务。通过本次交易，世荣实业成为本公司的全资子公司，世荣实业的业务将完全纳入公司的业务体系，本次交易不会使公司业务的完整性、独立性受到不利影响。

第十三节 风险因素分析

投资者在评价公司本次交易时，除阅读本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、审批风险

本次交易尚需满足多项交易条件方可完成，包括但不限于：本公司股东大会非关联股东对本次发行股份购买资产行为的批准；中国证监会对本次发行股份购买资产行为的核准和中国证监会豁免梁社增及其一致行动人梁家荣要约收购义务。本次交易能否通过股东大会审议以及能否取得政府主管部门的批准或核准存在不确定性，公司就上述事项取得相关政府部门的批准或核准的时间也存在不确定性。

二、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务的开发与经营。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，国家根据房地产行业的发展状况，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。

三、竞争风险

公司主要竞争对象是在珠海市从事房地产开发业务的近百家房地产企业，虽然其中有实力、规模大的企业并不多，但由于数量众多，累计开发量较大，公司仍然面临较大竞争压力。此外，由于近年来珠海房地产市场巨大的发展潜力日益突显，吸引了诸如：香港和记黄埔、香港新世界地产、新加坡仁恒置地、万科、招商地产等国内外知名的大型房地产商进军珠海，在提升珠海房地产市场整体开

发水平的同时，更加剧了市场竞争程度，对公司产品的规划设计、营销策划、质量保证、成本控制等提出更高的要求。

四、市场风险

房地产产品的价格不完全取决于企业的开发成本，还受到经济发展程度、发展阶段以及同类产品的市场供需情况的影响。若公司不能充分考虑到市场的变化趋势，则可能存在所开发的产品不符合市场需要从而销售不畅的风险。一旦房地产开发产品的价格发生大幅下跌，直接影响到公司的经营效益。尽管公司迄今为止尚未出现过商品房滞销情况，但仍不排除今后由于市场竞争和房地产行业特性的变化可能带来的市场销售风险。

五、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，土地取得成本较低；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将较大，宏观经济政策的调整、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。

六、项目开发风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征和较强的地域特征。公司的房地产开发项目从市场调研、整体策划到土地获得、投资决策、规划设计、建设施工、销售服务和物业管理等各个环节中，既要涉及到调研策划单位、规划设计单位、建筑施工单位、材料供应单位等多家单位的合作，又要涉及到土地规划、市政、消防等多个政府部门的审批和监管。任何一个环节的变化，都有可能影响到项目进度，引发项目开发周期加长，成本上升等风险，进而影响到预期的销售和盈利水平。

七、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。

八、股市风险

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还要受宏观经济周期、利率、资金供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形式及投资者心理因素的变化而产生波动。因此，股票交易是一种风险较大的投资活动，投资者对此应有充分准备。世荣兆业本次非公开发行股份购买资产事项需要有关部门审批且需要一定的时间周期方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

第十四节 其他事项说明

一、本次交易首次董事会前股票买卖自查情况

根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则——第 26 号 上市公司重大资产重组申请文件》（证监会公告[2008]13 号）以及《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）的要求，本公司对本次交易相关内幕信息知情人及其直系亲属是否利用该消息进行内幕交易进行了自查。

（一）本次交易相关内幕信息知情人及其直系亲属

1、本次交易资产购买方

本公司、本公司的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属。

2、本次交易资产出售方

梁家荣及其直系亲属、梁家荣控股的其他公司及相应公司的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属。

3、本次交易标的涉及相关人员

世荣实业、世荣实业的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属。

4、本次交易中介机构

（1）独立财务顾问及相关经办人员；

（2）律师事务所及相关经办人员；

（3）审计机构及相关经办人员；

（4）资产评估机构及相关经办人员。

（二）在股价敏感重大信息公布前上市公司股价异动情况

2009 年 7 月 28 日，本公司以第三届董事会第二十九次会议决议公告的形式，

就本次交易公布了《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预案》等相关材料。

经调查，本公司股价在敏感重大信息公布前 20 个交易日内（即 2009 年 6 月 5 日至 2009 年 7 月 3 日，2009 年 7 月 4 日 2009 年至 7 月 27 日本公司股票停牌）累计涨幅为 22.39%，同期深证成指累计涨幅 14.92%，同期地产指数累计涨幅 28.14%，剔除大盘因素和同行业板块因素影响，公司股价在敏感重大信息公布前 20 个交易日内累计涨跌幅未超过 20%，不存在股价异动的情况。

（三）本次重大资产重组内幕人员买卖世荣兆业股票的核查情况

在本次重大资产重组期间，世荣兆业、公司控股股东及实际控制人梁社增先生、本次交易对方梁家荣先生、独立财务顾问海通证券、北京市国枫律师事务所、广东大华德律会计师事务所、广东恒信德律资产评估有限公司均对其相应内幕人员（包括法人和自然人）在本次重组停牌前六个月内（2009 年 1 月 6 日至 2009 年 7 月 6 日）买卖世荣兆业股票的情况进行了核查，未发现违规买卖世荣兆业股票获取利益的情形，并各自出具了书面的《自查报告》。

二、上市公司最近十二个月内发生资产交易的情况说明

公司在最近 12 个月内未发生重大资产购买、出售、置换的行为。

三、独立财务顾问和律师事务所对本次交易的结论性意见

1、独立财务顾问结论性意见

独立财务顾问认为，本次交易符合《重组办法》等有关法律法规的规定，交易标的资产权属清晰、定价合理，所涉及关联交易履行了相关回避表决程序，不存在损害世荣兆业及非关联股东的利益的情形；通过本次交易，有利于进一步巩固世荣兆业在房地产业中的市场地位，提高公司经营业绩，增强公司的持续发展能力，有利于公司的长远发展，符合世荣兆业及其全体股东的利益。

2、律师事务所结论性意见

律师认为，世荣兆业本次发行股份购买资产暨关联交易符合现行相关法律、

行政法规、规章和规范性文件的规定，本次重组的主体均具备相应的资格，相关协议内容和形式合法，重组方案合法、有效。

四、本次交易相关证券服务机构

（一）独立财务顾问

- 1、名称：海通证券股份有限公司
- 2、法定代表人：王开国
- 3、住所：上海市淮海中路98号
- 4、联系地址：深圳市红岭中路中深国际大厦16层
- 5、联系电话：0755-25869000
- 6、传真：0755-25869832
- 7、项目主办人：胡宇、龚思琪
- 8、项目协办人：周正喜

（二）律师事务所

- 1、名称：北京市国枫律师事务所
- 2、事务所负责人：张利国
- 3、住所：北京市西城区阜成门北大街6-9号国际投资大厦C座18层
- 4、联系电话：010-66090088
- 5、传真：010-66090016
- 6、经办律师：周旦、徐虎

（三）审计机构

- 1、名称：广东大华德律会计师事务所
- 2、事务所负责人：程银春
- 3、住所：广东省珠海市康宁路18号
- 4、联系电话：0756—2230551
- 5、传真：0756—2217643
- 6、经办注册会计师：刘明学、李韩冰

（四）资产评估机构

- 1、名称：广东恒信德律资产评估有限公司
- 2、法定代表人：詹铁军
- 3、住所：广东省珠海市康宁路16号
- 4、联系电话：0756-2312809
- 5、传真：0756-2312807
- 6、经办评估师：徐沛、岳小舟

第十五节 董事及中介机构声明

公司全体董事声明

公司全体董事承诺本报告书及其摘要不存在虚假记载、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。

公司全体董事签字：

梁家荣

刘敬东

陈锡明

陈宇

杨越山

龙隆

骆英森

黄忠国

戴亦一

广东世荣兆业股份有限公司

年 月 日

独立财务顾问声明

本公司已对本报告书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

王开国

项目主办人：

胡宇

龚思琪

项目协办人：

周正喜

海通证券股份有限公司

年 月 日

律师声明

本所及经办律师已阅读本报告书及其摘要，确认本报告书及其摘要与本所出具的法律意见书内容无矛盾之处。本所及经办律师对世荣兆业在本报告书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：

张利国

经办律师：

周旦

徐虎

北京市国枫师事务所

年 月 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读本报告书及其摘要，确认本报告书及其摘要与本所出具的审计报告、审阅报告及盈利预测审核报告内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对世荣兆业在本报告书及其摘要中引用的审计报告、审阅报告及盈利预测审核报告的内容无异议，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

程银春

签字注册会计师：

刘明学

李韩冰

广东大华德律会计师事务所

年 月 日

资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读本报告书及其摘要，确认本报告书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对世荣兆业在本报告书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人签名：

詹铁军

经办注册资产评估师签名：

徐沛

岳小舟

广东恒信德律资产评估有限公司

年 月 日

第十六节 备查文件

一、备查文件

- 1、世荣兆业关于本次交易的董事会决议；
- 2、世荣兆业独立董事关于本次交易的独立董事意见；
- 3、世荣兆业董事会关于重组履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的说明；
- 4、世荣兆业与梁家荣签署的《发行股份购买资产协议》、《发行股份购买资产协议之补充协议》、《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》；
- 5、独立财务顾问出具的关于本次交易的《独立财务顾问报告》；
- 6、律师事务所出具的关于本次交易的《法律意见书》；
- 7、评估机构出具的关于本次交易的《资产评估报告书》、《评估说明》；
- 8、审计机构审计的《财务报告》及审核的《盈利预测报告》；
- 9、与本次交易有关的其他重要文件。

二、备查方式

1、广东世荣兆业股份有限公司证券部

地址：广东省珠海市斗门区珠峰大道288号1区17号楼

联系人：郑泽涛、詹华平

电话：0756-5888886、0756-5888899

查阅时间：工作日上午9：00—12：00，下午2：00—5：00

2、海通证券股份有限公司投资银行部

地址： 深圳市红岭中路2068号中深国际大厦16楼
联系人： 曹亮
电话： 0755-25869000
查阅时间： 工作日上午8：30—11：30，下午1：30—4：30

3、指定信息披露报刊

中国证券报、证券时报

4、指定信息披露网站

<http://www.cninfo.com.cn>