

股票简称：荣盛发展

股票代码：002146

荣盛房地产发展股份有限公司

RiseSun Real Estate Development Co.,Ltd.

（廊坊经济技术开发区祥云道 81 号荣盛发展大厦）

RiseSun 荣盛

公开发行 2015 年公司债券（第一期）
募集说明书摘要
（面向合格投资者）

主承销商

J.P.Morgan
一 创 摩 根

第一创业摩根大通证券有限责任公司

（注册地址：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层）

募集说明书摘要签署日 2015 年 6 月 18 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所引用的简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本公司于 2015 年 6 月 9 日经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1201 号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 59 亿元（含 59 亿元）的公司债券。本次公司债券采用分期发行方式，其中本期债券发行规模为 18 亿元，自证监会核准发行之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自证监会核准发行之日起 24 个月内完成。

二、发行人本期债券信用等级为 AA+；本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为 1,496,210.01 万元（截至 2015 年 3 月 31 日合并报表中所有者权益合计数），最近一期末发行人合并报表资产负债率为 81.85%，母公司资产负债率为 81.54%；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 275,949.25 万元（2012 年、2013 年和 2014 年合并报表中归属于母公司所有者净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券简称“15 荣盛 01”，债券代码为“112253”，具体发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

三、本期债券面向合格投资者发行，认购本期债券的投资者需要符合《管理办法》规定的合格投资者条件。本期债券附发行人上调票面利率选择权，即发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

同时，本期债券设置了投资者回售选择权，即发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度的付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人上调票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人关于是否上调本期债券票面利率及上调幅

度的决定。自发行人发出关于是否上调票面利率及上调幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有并接受上述关于是否上调票面利率及上调幅度的决定。

四、本期债券不提供担保，亦没有采取抵押、质押等其他增信措施。尽管发行人已根据实际情况安排了诸如设置专项偿债账户等多项偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期间，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

五、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值及投资收益具有一定的不确定性。

六、本期债券将申请在深交所上市交易。但由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易场所上市流通，且由于本次债券的发行和交易均面向合格投资者，存在交易不活跃的风险，发行人亦无法保证本期债券会在债券二级市场有持续活跃的交易。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市后交易不活跃所带来的流动性风险。

七、为加强债权人权益保护，本期债券聘请第一创业摩根大通证券有限责任公司作为债券受托管理人，并制定了《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》。投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。提醒投资者认真阅读《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书，充分关注对自身权益具有影响的权责事项，切实维护自身权益。

八、发行人不存在对外担保，截至 2015 年 3 月 31 日，发行人对下属子公司累计担保余额为 119.08 亿元，累计担保余额占最近一期净资产的比例为 79.59%。受限资产中，截至 2015 年 3 月 31 日，抵押土地及房产评估值合计 325.88 亿元，累计融资 135.00 亿元，下属子公司股权等质押资产融资累计 35.70 亿元。截至 2015 年 3 月 31 日，控股股东持有发行人股份中 96.74% 被质押，实际控制人持有发行人股份中 94.58% 被质押。上述股权质押形式取得的资金主要以委托贷款的形式供公司使用，如果由于公司不能及时还款或者由于其他原因导致上述质押人到期未履行还款或其它担保义务，则质押权人有权选择处分质押股票，在质押权人处分公司股权比例较大时，可能会对公司控制权产生影响。提醒投资者充分关注发行人担保余额占比较高、受限资产规模较大及控股股东、实际控制人持有股份多数被质押对公司控制权及融资能力造成的不利影响。

九、2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，发行人合并报表总负债分别为 3,099,440.22 万元、4,692,148.08 万元、6,031,655.92 万元、6,749,261.04 万元，资产负债率分别为 76.56%、78.99%、79.58%、81.85%，负债规模较大，资产负债率较高，且呈上升趋势。房地产行业属于资金密集型行业，高负债运营是房地产企业的普遍特征，虽然具有上述行业特征，但如果公司不能合理控制债务规模和匹配债务期限结构，将会对公司的进一步融资能力和本期债券的偿付产生不利影响。

十、2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年一季度，发行人合并报表经营活动产生的现金流量净额分别为 -120,273.18 万元、-473,618.71 万元、-166,081.57 万元和 -311,354.06 万元，经营活动现金流量净额持续为负，且波动较大。其主要原因是由于公司业务规模不断扩大及土地储备增加，导致公司土地购置价款、工程建设投入、支付的税费及人工成本、保证金支出加大。若公司不能有效控制土地取得和项目开发节奏的匹配性，或者销售资金不能及时回笼，导致经营活动现金流量净额持续为负，将会给公司造成较大的资金压力，同时由于经营活动现金流量是发行人偿债资金的最直接来源，若发行人不能产生持续稳定的现金流，可能会对发行人的生产经营和本期债券偿付产生不利影响。

十一、2012 年-2015 年 1 季度，公司净利润分别为 216,578.48 万元、311,996.23 万元、345,548.11 万元和 31,444.74 万元，息税折旧摊销前利润分别为 296,162.36 万元、429,049.68 万元、479,099.62 万元和 49,415.97 万元，总体呈现稳定增长趋

势,但增速放缓。2012年-2015年1季度,公司加权平均净资产收益率分别为29.89%、30.51%、26.08%和2.15%,虽高于行业平均水平,但呈现下降趋势。2012年末-2015年1季度末,公司流动负债总额分别为2,402,401.29万元、3,760,003.54万元、4,958,333.42万元、5,559,061.82万元,占总负债比例分别为77.51%、80.13%、82.21%、82.37%,占比较高且呈上升趋势,负债结构短期化特征明显。2012年末-2015年1季度末,公司流动比率分别为1.62、1.53、1.46、1.42,速动比率分别为0.52、0.48、0.41、0.43,流动比率和速动比率呈下降趋势,短期偿债压力加大。公司盈利水平、债务规模和债务结构的变动,使得公司面临一定的短期和长期偿债压力,可能会对公司未来偿债能力造成不利影响。

十二、截至2014年12月31日和2015年3月31日,公司合并口径的存货金额为5,201,569.11万元和5,497,951.18万元,占总资产的比重为68.63%和66.68%,主要由房地产项目开发中的开发成本(含土地成本)和已建成尚未出售的开发产品构成,其中开发产品中少量商业和车库由于消化周期较长,而未能及时销售完毕。公司存货的价值会因房地产市场的波动而发生变动。若在未来的资产负债表日,存货的账面价值高于其可变现价值,公司存在计提存货跌价准备的风险。

十三、本公司于2015年2月6日召开公司第五届董事会第三次会议审议通过了《关于公司2015年非公开发行股票方案的议案》,并经2015年3月20日召开的公司2015年第三次临时股东大会审议通过,2015年6月3日公司第五届董事会第十二次会议审议通过《关于调整公司2015年非公开发行股票方案的议案》,计划募集资金总额调整为不超过51.30亿元,扣除发行费用后的募集资金净额中49亿元将用于廊坊花语城、廊坊白鹭岛、沧州锦绣观邸、南京文承熙苑项目,剩余部分用于偿还银行贷款。

十四、本期债券资信评级机构大公国际评定发行人的主体信用等级为AA+,本期债券的信用等级为AA+。在本期债券的存续期内,资信评级机构将对发行人进行持续跟踪评级,持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在债券存续期间不会发生任何负面变化。在本期债券存续期间,若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项,资信评级机构可能调低发行人信用级别或本期债券信用级别,进而会对投资者利益产生不利影响。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级安排及结果等相关信息将通过其网站

(www.dagongcredit.com)、深交所网站(www.szse.cn)和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)予以公告。

十五、大公国际出具的信用评级报告中列示了发行人面临的主要风险或挑战，包括近年来房地产业发展受国家政策调控的影响较大，同时行业景气度波动下行，整体利润水平下滑；公司资产负债率持续升高，有息债务规模增加较快，其中短期有息债务占比较高；由于购置土地保持一定的支出规模，公司经营性净现金流持续为负；在建项目未来的资金需求使得公司面临一定的资本支出压力。提醒投资者给予充分关注。

十六、截至 2014 年末和 2015 年 3 月 31 日，发行人短期借款分别为 767,655.80 万元和 1,145,941.40 万元、一年内到期的非流动负债分别为 763,217.20 万元和 779,320.75 万元、长期借款分别为 1,054,901.00 万元和 1,171,680.00 万元，主要为以银行借款、信托借款、委托贷款等间接融资方式向金融机构取得的融资，融资渠道较为有限且融资成本较高。其中，委托贷款是发行人重要融资方式之一，其主要系公司控股股东和实际控制人通过股票质押融资方式取得的资金转借给发行人。2012 年-2015 年一季度末，公司股东委托贷款规模分别为 390,550.00 万元、593,539.68 万元、625,207.20 万元和 617,105.00 万元，占有息负债的比重分别 33.09%、30.71%、24.18%和 19.93%。房地产行业对资金的需求量较大，便捷而低成本的融资对房地产企业发展具有重要影响，如果银行等金融机构控制贷款规模或提高贷款条件，将会影响发行人的融资能力，同时若质押股票价格持续大幅下跌，将会影响控股股东和实际控制人通过股票质押融资获得资金的能力，或者股东停止或大幅减少向公司提供贷款支持，也将会一定程度上影响公司的融资能力，从而会对公司的现金流量、业务拓展、偿债能力形成不利影响，进而可能会影响本期债券的偿付。

十七、本期债券符合在深圳交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深交所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。本期债券不能在除深交所以外的其它交易场所上市，提醒投资者关注相关的流动性风险。

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

公司中文名称:	荣盛房地产发展股份有限公司
公司英文名称:	RiseSun Real Estate Development Co., Ltd.
股票上市交易所	深圳证券交易所
公司股票简称	荣盛发展
公司股票代码:	002146
法定代表人:	耿建明
营业执照注册号	130000000002350
成立日期:	1996 年 12 月 30 日
注册资本:	190,551.98 万元万元
住所及办公地址:	廊坊经济技术开发区祥云道 81 号荣盛发展大厦
邮政编码:	065001
董事会秘书:	陈金海
电话:	0316-5910801
传真:	0316-5908565
公司网址:	www.risesun.cn
经营范围:	房地产开发与经营（一级）

（二）公司债券发行批准情况

2015年4月7日，公司第五届董事会第七次会议审议通过了《关于公司面向合格投资者公开发行公司债券的议案》等关于本次发行的相关议案，并提交公司2015年第六次临时股东大会审议。

2015年4月23日，公司2015年第六次临时股东大会审议通过了上述第五届董事会第七次会议提交的相关议案，授权董事会并同意董事会授权董事长或董事长授权的他人作为本次发行的获授权人士，代表公司根据股东大会的决议及董事会授权具体处理与本次发行有关的事务。

（三）核准情况及核准规模

2015年6月9日，本次债券经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1201号”文核准公开发行，获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币59亿元（含59亿元）的公司债券。

本次公司债券采用分期发行方式，本次债券第一期发行18亿元，自证监会核准发行之日起12个月内完成；其余各期债券发行，自证监会核准发行之日起24个月内完成。

（四）本期债券基本条款

1、发行主体：荣盛房地产发展股份有限公司。

2、债券名称：荣盛房地产发展股份有限公司 2015 年公司债券（第一期），债券简称：15 荣盛 01，债券代码：112253。

3、发行规模：本次发行债券总额不超过人民币 59 亿元（含 59 亿元），采用分期发行方式，本期债券发行规模为 18 亿元。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年期，债券存续期第 3 年末附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、债券利率及其确定方式：本期债券存续期内前 3 年的票面利率将由公司与主承销商按照国家有关规定通过簿记建档方式确定。本期债券存续期前 3 年的票面利率固定不变。

在本期债券存续期内第 3 年末，如公司行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年的票面利率为债券存续期前 3 年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后 2 年固定不变；若公司未行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。

6、发行人上调票面利率选择权：本期债券附发行人上调票面利率选择权，即发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。

若发行人未行使利率上调选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、投资者回售选择权：本期债券设置了投资者回售选择权，即发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度的付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人上调票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。自发行人发出关于是否上调票面利率及上调幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有并接受上述关于是否上调票面利率及上调幅度的决定。

8、票面金额：本期债券面值 100 元。

9、发行价格：本期债券按面值平价发行。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押。

11、还本付息方式：本期债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

12、发行方式、发行对象与配售规则：本期债券发行仅采取网下面向合格投资者申购和配售的方式。本期债券发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、

法规禁止购买者除外)。网下申购采取发行人与主承销商根据簿记建档情况进行配售的方式。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

13、向公司股东配售的安排：本期发行公司债券不向公司股东优先配售。

14、发行首日及起息日：本期债券发行首日为 2015 年 6 月 24 日，起息日为 2015 年 6 月 24 日。

15、利息登记日：本期债券的利息登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

16、付息日：本期债券付息日为本期债券存续期内每年的 6 月 24 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 6 月 24 日；若投资者未行使回售选择权，则本期债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 6 月 24 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。

17、兑付登记日：本期债券的兑付登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。

18、兑付日：本期债券兑付日为 2020 年 6 月 24 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2018 年 6 月 24 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

19、计息期限：若投资者放弃回售选择权，则计息期限自 2016 年 6 月 24 日至 2020 年 6 月 23 日；若投资者部分行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限自 2016 年 6 月 24 日至 2018 年 6 月 23 日。

20、到期日：若投资者放弃回售选择权，则本期债券的到期日为 2020 年 6 月 24 日；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2018 年 6 月 24 日，未回售部分债券的到期日为 2020 年 6 月 24 日。

21、担保情况：本期债券为无担保债券。

22、募集资金专项账户及开户银行：廊坊银行和平路支行 31307150000120103006516。

23、信用级别及资信评级机构：经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

24、主承销商、债券受托管理人：第一创业摩根大通证券有限责任公司。

25、承销方式：本期债券由第一创业摩根大通证券有限责任公司作为主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

26、募集资金用途：本期债券募集的资金在扣除发行费用后，拟用于偿还公司借款和补充公司营运资金。

27、拟上市地：深圳证券交易所。

28、上市安排：本期债券发行完成后，在满足上市条件的前提下，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

29、质押式回购安排：发行人主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

30、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

本期债券在深交所上市前的重要日期安排如下：

- 1、发行公告刊登日期：2015 年 6 月 19 日。
- 2、发行首日：2015 年 6 月 24 日。
- 3、网下发行期限：2015 年 6 月 24 日至 2015 年 6 月 26 日。

（二）本期债券上市时间安排

本次发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人：耿建明

住所：廊坊经济技术开发区祥云道 81 号荣盛发展大厦

联系人：尹德才

联系电话：0316-5910801

传真：0316-5908565

（二）主承销商：第一创业摩根大通证券有限责任公司

法定代表人：刘学民

住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

项目负责人：王志坚、秦厉陈

项目经办人：毛志刚、韩笑

联系电话：010-63212001

传真：010-66030102

（三）分销商：

1、中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

项目经办人：郭严、林坚

联系电话：010-85130466、010-65608395

传真：010-85130542

2、德邦证券股份有限公司

法定代表人：姚文平

住所：上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 楼

项目经办人：黄璜、俞翔

联系电话：021-20830930、021-68761616

传真：021-20830982

（四）发行人律师：北京金诚同达律师事务所

负责人：贺宝银

住所：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 10 层

经办律师：贺维、张晓明

联系电话：010-57068585

传真：010-85150267

（五）审计机构：大华会计师事务所(特殊普通合伙)

执行事务合伙人：梁春

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层

经办注册会计师：范荣、何凌峰、胡志刚

联系电话：020-38730381

传真：020-38730375

（六）资信评估机构：大公国际资信评估有限公司

法定代表人：关建中

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

经办资信评级人员：龚静、马红

联系电话：010-51087768

传真：010-8458 3355

（七）债券受托管理人：第一创业摩根大通证券有限责任公司

法定代表人：刘学民

住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

联系人：秦厉陈、毛志刚、韩笑

联系电话：010-63212001

传真：010-66030102

（八）募集资金专项账户开户银行：廊坊银行股份有限公司和平路支行

负责人：聂亚平

住所：廊坊市广阳区金光道 66 号财富中心 C 座

联系人：杨智尧

联系电话：0316-2389506

传真：0316-2389501

（九）公司债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

法定代表人：宋丽萍

住所：深圳市深南东路 5045 号

电话：0755-82083333

传真：0755-82083164

（十）公司债登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

总经理：戴文华

住所：深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

（十一）收款银行

账户名称：第一创业摩根大通证券有限责任公司

开户银行：招商银行股份有限公司北京分行金融街支行

银行账户：110907769510603

联行行号：308100005264

联系人：牛浩

联系电话：010-88091054

传真：010-88091056

四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深圳证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；
- （四）同意第一创业摩根大通证券有限责任公司担任本期债券的债券受托管理人，且同意《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》项下的相关规定。

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人的评级情况

一、本期债券的信用评级情况

经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，评级展望为稳定。大公国际出具了《2015 年荣盛房地产发展股份有限公司公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告在大公国际网站（<http://www.dagongcredit.com>）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，AA+级表示偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、评级观点

荣盛发展主要从事房地产开发与销售、物业经营和酒店管理等业务。评级结果反映了公司产品与市场定位较好，项目开发成本低、周转快，区域市场竞争优势较明显，土地储备较充足等优势；同时也反映了公司总有息债务占总负债的比重较高，短期还款压力较为集中，资产负债率持续上升，经营性净现金流持续为负等不利因素。综合分析，公司偿还债务的能力很强，本次债券到期不能偿付的风险很小。

预计未来 1-2 年，公司业务规模将保持稳步发展。因此，大公国际对荣盛发展的评级展望为稳定。

2、主要优势/机遇

（1）公司主要在京津冀环渤海区域和长三角地区的二、三线城市进行中小户型普通商品住宅的规模开发，在主要项目市场具有较强的品牌影响力；

（2）公司具有高效的管理模式，项目开发“低成本、高周转”特点突出，同时产品结构设计独特，拥有差异化的产品组合，在区域市场的竞争优势较明显；

(3) 公司销售策略灵活，销售面积和签约额逐年增长，销售面积及签约额占全国市场份额的比重持续提升；

(4) 公司土地储备较充足，同时已形成互补型产业链，为持续发展提供有力支撑，并涉足多元化业态和价值链环节，有利于增强综合抗风险能力；

(5) 公司收入和利润逐年增长，盈利能力保持在较好水平。

3、主要风险/挑战

(1) 近年来房地产业发展受国家政策调控的影响较大，同时行业景气度持续下行，整体利润水平下滑；

(2) 公司资产负债率和净负债率持续提升，有息债务规模增加较快，短期还款压力较为集中；

(3) 由于购置土地保持一定的支出规模，公司经营性净现金流持续为负，缺乏对债务的保障能力；

(4) 在建项目未来的资金需求使得公司面临一定的资本支出压力。

(三) 跟踪评级的有关安排

自评级报告出具之日起，大公国际将对发债主体荣盛发展进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本次债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后 2 个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称:	荣盛房地产发展股份有限公司
英文名称:	RiseSun Real Estate Development Co., Ltd.
证券代码:	002146
注册资本:	人民币 190,551.98 万元
实缴资本:	人民币 190,551.98 万元
法定代表人:	耿建明
成立日期:	1996 年 12 月 30 日
住所:	廊坊经济技术开发区祥云道 81 号荣盛发展大厦
邮政编码:	065001
信息披露事务负责人:	陈金海
信息披露事务负责人 联系方式	0316-5909688
传真:	0316-5908565
公司网址:	www.risesun.cn
电子信箱:	dongmichu@risesun.cn
所属行业:	房地产业
经营范围:	房地产开发与经营（一级）
组织机构代码:	23607772-5

二、发行人设立、上市及股本变化情况

（一）发行人前身的设立及注册资本变更

发行人的前身为成立于 1996 年 12 月 30 日的廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司（以下简称“荣盛房地产”），设立时的注册资本为 600 万元，其中荣盛建设工程有限公司投入 360 万元，占注册资本的 60%；耿建明投入 100 万元，占注册资本的 16.67%；王鸿飞、邹家立各投入 50 万元，分别占注册资本的 8.33%；王德武投入 40 万元，占注册资本的 6.67%。

2000 年 5 月 26 日，荣盛建设工程有限公司以债权转增资本方式增加投入 1,400

万元，荣盛房地产的注册资本变更为 2,000 万元。

2001 年 2 月 26 日，全体股东以债权转增资本及利润转增资本方式增加投入 3,300 万元，荣盛房地产的注册资本增加为 5,300 万元。

2001 年 3 月 8 日，廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司更名为荣盛房地产开发有限公司。

2002 年 12 月 30 日，部分股东以现金方式增加投入资本 635 万元，荣盛房地产的注册资本增加为 5,935 万元。

（二）发行人前身整体变更为股份公司及其股本变更

2003 年 1 月 15 日，经河北省人民政府股份制领导小组办公室冀股办[2003]4 号文《关于同意变更设立荣盛房地产发展股份有限公司的批复》批准，荣盛房地产以其截至 2002 年 12 月 31 日的净资产 11,000 万元为基准，按 1:1 的比例折股，整体变更为发行人，股本总额为 11,000 万股。2003 年 1 月 20 日，河北省工商行政管理局（以下简称“河北省工商局”）向发行人核发了注册号为 1300001002340 的《企业法人营业执照》，注册资本为 11,000 万元。

2004 年 2 月 22 日，发行人召开 2003 年年度股东大会并通过决议，同意各股东以净利润转增股本方式增加投入 5,500 万元，发行人的注册资本增加为 16,500 万元。

2006 年 5 月 13 日，发行人召开 2005 年年度股东大会并通过决议，同意各股东以净利润转增股本方式增加投入 16,500 万元，发行人的注册资本增加为 33,000 万元。

（三）2007 年首次公开发行股票并上市

2007 年 7 月 13 日，经中国证监会证监发行字[2007]181 号文《关于核准荣盛房地产发展股份有限公司首次公开发行股票的通知》核准，发行人向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）7,000 万股，股票面值为 1.00 元。2007 年 8 月 8 日，发行人首次公开发行的股份在深圳证券交易所上市交易。首次公开发行完成后，发行人的股本总额由 33,000 万股增加为 40,000 万股。2007 年 9 月 17 日，河北省工商局向发行人核发了注册号为 130000000002350 的《企业法人营业执照》，注册资本为 40,000 万元。

（四）2008 年资本公积金转增股本

2008年4月18日，发行人召开2007年年度股东大会，审议通过了2007年度分红派息方案，以2007年末发行人股份总数40,000万股为基数，向全体股东每10股送5股红股，以资本公积金向全体股东每10股转增5股并派送1元现金（含税）。本次转增股本完成后，发行人的股本总额由40,000万股增加为80,000万股。2008年6月12日，河北省工商局向发行人核发了变更后的《企业法人营业执照》，注册资本为80,000万元。

（五）2009年非公开发行股票

2009年8月18日，经中国证监会证监许可[2009]745号文《关于核准荣盛房地产发展股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，发行人以非公开发行股票的方式向8名特定投资者发行人民币普通股（A股）9,600万股，每股发行价格为12.50元。本次非公开发行完成后，发行人的股本总额变更为89,600万股。2009年11月5日，河北省工商局向发行人核发了变更后的《企业法人营业执照》，注册资本为89,600万元。

（六）2010年资本公积金转增股本

2010年4月13日，发行人召开2009年年度股东大会，审议通过了2009年度利润分配方案，以发行人2009年末总股本89,600万股为基数，每10股送2股红股，同时以资本公积以每10股转增4股的比例，向全体股东转增35,840万股股本。本次转增股本完成后，发行人的股本总额变更为143,360万股。2010年6月12日，发行人申请办理了工商变更登记，注册资本变更为143,360万元。

（七）2011年资本公积金转增股本

2011年4月8日，发行人召开2010年年度股东大会，审议通过了2010年度利润分配方案，以发行人2010年末总股本143,360万股为基数，每10股送2股红股，同时以资本公积以每10股转增1股的比例，向全体股东转增43,008万股股本。本次转增股本完成后，发行人的股本总额变更为186,368万股。2011年9月6日，发行人申请办理了工商变更登记，注册资本变更为186,368万元。

（八）2011年及之后的股权激励

根据公司2010年第三次临时股东大会审议通过的《关于荣盛房地产发展股份有限公司2009年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》以及公司2011年8月16日

第三届董事会第七十五次审议通过《关于公司2009年股票期权激励计划第一个行权期可行权事项的议案》，同意授予65名激励对象841.31万股，64名激励对象第一期共行权811.97万股，公司增加注册资本人民币811.97万元，注册资本变更为人民币187,179.97万元。

根据公司2010年第三次临时股东大会审议通过的《关于荣盛房地产发展股份有限公司2009年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》以及2012年12月19日第四届董事会第二十七次会议审议通过的《关于公司2009年股票期权激励计划第二个行权期可行权事项的议案》，同意以定向发行公司股票的方式授予全部63名激励对象第二期可行权的股票期权共1,054.31万股，63名激励对象采用自主行权方式行权共计1,054.31万股，公司增加注册资本人民币1,054.31万元，变更后的注册资本人民币188,234.28万元。

根据公司2010年第三次临时股东大会审议通过的《关于荣盛房地产发展股份有限公司2009年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》以及2013年8月13日公司第四届董事会第四十八次会议审议通过的《关于公司2009年股票期权激励计划第三个行权期可行权事项的议案》，同意授予61名激励对象第三期可行权的股票期权共16,362,910股，58名激励对象采用自主行权方式行权共计1,415.51万股，公司增加股本人民币1,415.51万元，变更后的股本为人民币189,649.79万元。

根据公司2010年第三次临时股东大会审议通过的《关于荣盛房地产发展股份有限公司2009年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》以及公司第四届董事会第七十七次会议审议通过的《关于公司2009年股票期权激励计划第四个行权期可行权事项的议案》，自2014年8月6日起，公司进入了2009年股权激励计划第四个行权期，52名激励对象可自主行权共15,545,100份股票期权。截至2014年12月31日，已有40名激励对象合计行权8,786,970股，公司注册资本因此增加至人民币1,905,284,913.00元。截至2015年3月31日，随着激励对象行权，公司注册资本增加至人民币1,905,519,803.00元。

三、最近三年内实际控制人变化情况

截至2015年3月末，耿建明先生直接持有公司27,700万股，占公司总股本的14.54%，其通过控制荣盛控股持有公司38.35%的股份、通过控制荣盛建设持有公司

15.74%的股份，合计控制公司68.63%的股份，为公司的实际控制人。

最近三年内公司实际控制人未发生变化。

四、发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组事项。

五、报告期末前十名股东持股情况

截至2015年3月31日，公司前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数 (股)	质押或冻结情况	
					股份状态	数量 (股)
1	荣盛控股	境内非国有法人	38.35	730,805,028	质押	706,970,000
2	荣盛建设	境内非国有法人	15.74	300,000,067	质押	300,000,000
3	耿建明	境内自然人	14.54	277,000,000	质押	262,000,000
4	邹家立	境内自然人	0.59	11,153,000	质押	8,000,000
5	上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	其他	0.49	9,424,322	-	-
6	新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-018L-FH002 深	其他	0.42	8,000,000	-	-
7	刘山	境内自然人	0.40	7,598,240	质押	7,564,000
8	耿建富	境内自然人	0.30	5,789,378	质押	5,181,778
9	中国工商银行—浦银安盛价值成长股票型证券投资基金	其他	0.27	5,059,653	-	-
10	全国社保基金一零七组合	其他	0.26	4,999,752	-	-
合计			71.36	1,359,829,440	-	

六、发行人对其他企业的重要权益投资情况

截至 2014 年末，荣盛发展合并报表范围子公司共 134 家，发行人主要子公司基本情况如下：

序号	子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	南京置业	全资	有限责任公司	南京	10,000.00	100.00	100.00
2	徐州荣盛	全资	有限责任公司	徐州	5,000.00	100.00	100.00
3	河北荣盛	全资	有限责任公司	石家庄	5,000.00	100.00	100.00
4	盛远房产	全资	有限责任公司	廊坊	1,000.00	100.00	100.00
5	荣盛酒店	全资	有限责任公司	廊坊	2,000.00	100.00	100.00
6	蚌埠置业	全资	有限责任公司	蚌埠	5,000.00	100.00	100.00
7	荣盛沈阳	全资	有限责任公司	沈阳	10,000.00	100.00	100.00
8	荣盛实业	全资	有限责任公司	廊坊	20,000.00	100.00	100.00
9	荣盛香港	全资	有限责任公司	香港	21,139.94	100.00	100.00
10	荣盛广东	全资	有限责任公司	湛江	3,000.00	100.00	100.00
11	荣盛中天	控股	有限责任公司	沈阳	145,00.00	73.52	73.52
12	荣盛富翔	控股	有限责任公司	临沂	10,000.00	79.00	79.00
13	常州上元置业	全资	有限责任公司	常州	3,000.00	100.00	100.00
14	唐山荣盛	全资	有限责任公司	唐山	5,000.00	100.00	100.00
15	呼和浩特荣盛	全资	有限责任公司	呼和浩特	3,000.00	100.00	100.00
16	秦皇岛荣盛	全资	有限责任公司	秦皇岛	3,000.00	100.00	100.00
17	泰发基金	控股	股份有限公司	北京	10,000.00	67.67	67.67
18	湖南荣盛	控股	有限责任公司	长沙	10,000.00	82.26	82.26
19	盘锦荣盛	全资	有限责任公司	盘锦	5,000.00	100.00	100.00
20	聊城荣盛	全资	有限责任公司	聊城	10,000.00	100.00	100.00
21	沧州荣盛	全资	有限责任公司	沧州	5,479.00	100.00	100.00
22	廊坊荣丰	全资	有限责任公司	廊坊	5,000.00	100.00	100.00
23	沈阳锦绣天地	全资	有限责任公司	沈阳	2,000.00	100.00	100.00
24	蚌埠伟业	全资	有限责任公司	蚌埠	5,000.00	100.00	100.00
25	南京新探索	全资	有限责任公司	南京	1,000.00	100.00	100.00
26	临沂荣盛	全资	有限责任公司	临沂	5,000.00	100.00	100.00
27	成都荣盛	全资	有限责任公司	成都	5,000.00	100.00	100.00
28	成都伟业	全资	有限责任公司	成都	5,000.00	100.00	100.00
29	沈阳新地标	全资	有限责任公司	沈阳	5,000.00	100.00	100.00
30	蚌埠嘉业	全资	有限责任公司	蚌埠	5,000.00	100.00	100.00
31	荣盛设计	全资	有限责任公司	廊坊	5,000.00	100.00	100.00
32	长沙荣盛	全资	有限责任公司	长沙	3,000.00	100.00	100.00
33	济南铭翰	全资	有限责任公司	济南	3,000.00	100.00	100.00
34	荣盛开发	全资	有限责任公司	廊坊	3,000.00	100.00	100.00
35	成都中林	控股	有限责任公司	成都	12,000.00	64.17	64.17
36	愉景地产	控股	有限责任公司	廊坊	5,703.03	65.00	65.00
37	凯恩置业	控股	有限责任公司	临沂	2,000.00	90.00	90.00
38	神农架荣盛	全资	有限责任公司	神农架	5,000.00	100.00	100.00
39	涿州荣丰	全资	有限责任公司	涿州	5,000.00	100.00	100.00

序号	子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
40	宜兴荣盛	控股	有限责任公司	宜兴	1,000.00	50.00	60.00
41	黄山荣盛	全资	有限责任公司	黄山	3,000.00	100.00	100.00
42	荣恩地产	全资	有限责任公司	济南	1,800.00	100.00	100.00
43	秦皇岛盛泽	全资	有限责任公司	秦皇岛	38,821.00	100.00	100.00
44	香河荣盛	全资	有限责任公司	香河	5,000.00	100.00	100.00
45	霸州荣成	全资	有限责任公司	霸州	5,000.00	100.00	100.00
46	荣凯置业	全资	有限责任公司	徐州	128,850.00	100.00	100.00
47	中晟置业	全资	有限责任公司	南京	24,333.33	100.00	100.00
48	荣盛盛泰	全资	有限责任公司	南京	1,000.00	100.00	100.00
49	盛和地产	控股	有限责任公司	徐州	5,000.00	40.00	40.00
50	沈阳幸福筑家	控股	有限责任公司	沈阳	32,000.00	51.00	51.00
51	常州荣盛筑家	控股	有限责任公司	常州	37,000.00	68.92	68.92
52	聊城荣盛金柱	控股	有限责任公司	聊城	10,000.00	66.00	66.00
53	南京华欧	全资	有限责任公司	南京	5,000.00	100.00	100.00

注：1、发行人持有盛和地产 40%股权，盛和地产 5 人董事会成员发行人委派 3 人，发行人能够主导盛和地产的相关活动决策，故将其纳入合并范围。

2、发行人持有宜兴荣盛 50.00%股权，宜兴荣盛 5 人董事会成员中发行人委派 3 人，发行人能够主导盛和地产的相关活动决策，故将其纳入合并范围。

七、控股股东及实际控制人基本情况

截至 2015 年 3 月末，公司主要股东为荣盛控股股份有限公司、荣盛建设工程有限公司和耿建明，持股比例分别为 38.35%、15.74%和 14.54%。

（一）发行人控股股东

公司名称：荣盛控股股份有限公司

住所：河北省廊坊开发区春明道北侧

注册资本（实收资本）：32,200 万元人民币

法定代表人：杨小青

成立日期：2002 年 7 月 31 日

公司类型：股份有限公司（非上市）

工商注册号：130000000010840

经营范围：对建筑业、工程设计业、房地产业、建材制造业、金属制造业、卫生业、金融、保险业、采矿业的投资

荣盛控股成立于 2002 年 7 月 13 日，成立时公司注册资本 15,000.00 万元，由法人股东廊坊开发区盛信天地投资有限公司和 83 个自然人出资设立，并取得企业法人营业执照。经历次增资及股权转让，截至 2014 年末，公司注册资本为 32,200.00 万元，股东人数为 103 人，股权结构如下：

序号	出资人	出资额（元）	持股比例
1	耿建明	192,159,853.00	59.677%
2	杨小青	30,125,155.00	9.356%
3	耿建富	16,077,810.00	4.993%
4	邹家立	15,730,000.00	4.885%
5	其他 99 人	67,907,182.00	21.089%

截至 2014 年末，荣盛控股合并报表口径下资产总额 7,902,459.78 万元，负债总额 6,289,680.51 万元，所有者权益 1,612,779.27 万元。2014 年荣盛控股实现营业收入 2,463,268.45 万元，净利润 345,721.96 万元（上述数据经石家庄大华会计师事务所审计）。

报告期内，荣盛控股信用记录良好，借款能够按期还本付息，未有延迟支付本金和利息的情况。

（二）发行人实际控制人

截至 2015 年 3 月末，耿建明先生持有荣盛发展 14.54%股份，其通过控制荣盛控股持有荣盛发展 38.35%的股份、通过控制荣盛建设持有荣盛发展 15.74%的股份，合计控制公司 68.63%的股份，为公司的实际控制人。

耿建明先生，中国国籍，1962 年出生，研究生学历、经济学博士，高级工程师。先后毕业于华北航天工业学院、天津大学、新加坡南洋理工大学商学院、武汉理工大学。历任第十届、十一届全国人大代表，廊坊市政协常委，廊坊市工商联副主席，河北省工商联副主席。现任公司董事长，荣盛控股董事，荣盛建设董事，廊坊瑞盛投资股份有限公司董事。

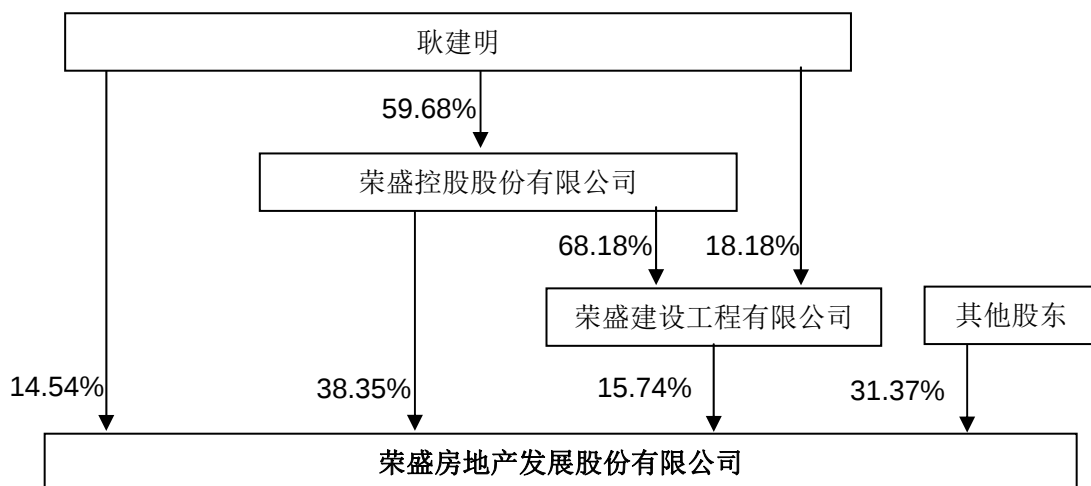
截至 2015 年 3 月末，耿建明先生直接持有荣盛发展 14.54%股份，直接持有荣盛控股 59.68%股份，直接持有荣盛建设 18.18%股权，除以上披露的主要投资之外无

其他投资。

报告期内，发行人实际控制人信用记录良好，不存在重大不良信用记录。

（三）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系如下：



（四）股权质押及其他情况说明

截至 2015 年 3 月末，公司控股股东、实际控制人及其直接或间接持有的发行人股权被质押情况如下表：

单位：万股

股东名称	持股比例 (%)	报告期末持股数量	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
荣盛控股股份有限公司	38.35	73,080.50	0.00	73,080.50	质押	70,697.00
荣盛建设工程有限公司	15.74	30,000.01	0.00	30,000.01	质押	30,000.00
耿建明	14.54	27,700.00	20,775.00	6,925.00	质押	26,200.00

截至2015年3月31日，除上述披露的质押情况外，发行人控股股东和实际控制人所持有的发行人股份不存在其他权利受限或争议情况。

八、董事、监事、高级管理人员

截至 2015 年 3 月末，公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

姓名	性别	职务	任期起止日期	截至 2015 年 3 月末持有本公司股数 (股)	截至 2015 年 3 月末持有本公司债券情况
耿建明	男	董事长	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	277,000,000	无
刘山	男	董事、总裁	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	7,598,240	无
鲍丽洁	女	董事、副总裁	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	1,908,812	无
李万乐	男	董事、副总裁	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	1,064,700	无
谷永军	男	董事、副总裁	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	693,300	无
杨绍民	男	董事	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	14,300	无
齐凌峰	男	独立董事	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	0	无
程玉民	男	独立董事	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	0	无
王力	男	独立董事	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	0	无
邹家立	男	监事会主席	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	11,153,000	无
李爱红	女	监事	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	0	无
王强	男	监事	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	0	无
陈金海	男	副总裁、董事会秘书	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	525,000	无
林德祥	男	副总裁	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	0	无
陈伟	男	财务总监	2015 年 1 月 19 日-2018 年 1 月 18 日	0	无

九、发行人主营业务

(一) 发行人的主营业务及所属行业

发行人营业执照载明的经营范围：房地产开发与经营（一级）。

发行人业务板块包括房地产开发与经营、物业经营、酒店管理及其他。目前，发行人已成为集建筑设计、商品住宅开发、物业经营及酒店管理为一体，具有国家一级开发资质、甲级设计资质的大型综合体。其中，房地产开发为核心业务板块，是发行

人收入和利润的主要来源，2012 年-2014 年发行人房地产销售收入占营业收入的比例均在 96%以上。

根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“K70-房地产业”。

（二）发行人主要产品（或服务）及用途

项目	说明	用途
商品房	经政府有关部门批准，由房地产开发经营公司开发的，建成后用于市场出售出租的房屋，包括住宅、商业用房以及其他建筑物	供单位、组织、家庭及个人营业、办公或居住
物业管理	受物业所有人的委托，依据物业管理委托合同，对物业的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务	提供相关物业的维护、修缮和整治等服务
酒店服务	依托酒店内的设施，向住宿客人提供住宿、餐饮、服务等综合性的有偿服务	提供住宿、餐饮等服务

（三）发行人面临的竞争状况、经营方针及战略

1、发行人面临的竞争状况

我国房地产行业属于高度市场化的行业，进入门槛不高，企业数量众多，行业集中度低，2014 年我国房地产百强企业的市场份额上升至 35.4%，虽较 2013 年末增加了 5.9%，但集中度仍然较低，且不同区域供求状况、竞争形势存在较大差别，但从目前国内房地产市场竞争态势及国际经验来看，我国房地产市场集中度有望进一步提升，大型房地产企业在项目获取能力、融资能力、产品质量方面的优势将会进一步得到体现。

同时，在告别多年高速增长的黄金时代后，我国房地产市场也有望进入“新常态”，传统粗放式的地产投资开发模式已经无法再支撑行业增长，房地产开发企业的竞争进入更为实质性的阶段，对房地产产品研发、成本质量控制、企业组织管控思维与模式以及流程系统规划与设置等运营管理水平提出了更高的要求，行业内企业的发展格局将持续分化，行业将加速迈入品牌竞争时代，公司可能将面临更加激烈和复杂的市场竞争形势。从长远来看，这种压力会促使房地产行业更加健康有序地可持续发展。

经过多年发展，公司已跻身全国房地产企业前列，具有突出的行业地位，公司位列 2015 中国房地产百强企业第 18 位。根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心

发布的 2012 年-2014 年中国房地产企业销售排行榜 TOP50，2012 年-2014 年，公司房地产销售额分别排名第 26 名、第 23 名和第 21 名。2013 年，公司房地产签约额增速达 49.54%，增速居行业前列，公司签约额占全国市场份额从 2012 年的 0.279% 提高到 0.332%。2014 年公司房地产签约额增速较全年行业增速快了 11 个百分点，签约额占全国市场份额从上年的 0.332% 分别提高到 0.387%，行业地位进一步得到巩固。

2、发行人经营方针及战略

公司秉承“缔造新型生活”的经营理念，一直致力于中等规模城市地产开发，通过专业化经营和高档产品品质诠释现代人居住理念。公司坚持通过提供高性价比的产品，为项目所在地居民营造“自然的园，健康的家”，营造新型的生活方式，满足其现实及潜在的需求。为此，公司在产品与市场定位、户型结构、产品质量、园林绿化、物业服务等与房地产开发有关的产业链上，进行全方位的努力，形成了具有荣盛特色的“舒适、健康、高性价比”的产品，在各项目所在地树立了荣盛及主要产品线的品牌地位。

通过多年的努力，公司确立了自身独特的市场定位和产品定位，立足于京津冀环渤海地区和长三角区域有发展潜力的中等城市，坚持满足刚性需求和首次改善性商品住房需求，稳步涉足风险较小的大城市，有选择地兼顾发展较快的小城市；将中等城市作为创造利润的中心和谋求发展、连接大城市与小城镇的桥梁；将大城市作为扩大影响、展示实力，提升技术与管理水平的平台；将小城市作为传播理念、控制风险，拓展企业发展的新空间。随着城镇化进程的加速以及中等城市房地产市场的不断成熟，中等城市房地产市场将会获得更好、更快地发展。

未来，公司将继续坚持上述发展战略和市场及产品定位，顺应国家“两横三纵”的城市化战略格局和“京津冀一体化”发展规划，持续加大对京津冀和长江经济带区域的市场拓展和投入力度，继续保持并提升公司的传统优势，积极探索、研究、创新具有荣盛特色的经营发展模式和发展经验，打造更具优势的核心竞争力，实现公司持续、快速、健康发展，将公司建设成为管理规范、机制完善、模式领先、运营健康、综合实力突出、品牌认知度高、发展潜力大的全国性知名地产企业，成为全国规模实力最大的房地产专业供应商之一，并进一步确立国内强势品牌地位。

（四）发行人营业收入构成

1、分产品收入构成

2012 年-2014 年，发行人不同产品营业收入构成情况如下：

单位：万元

产品	2014 年度		2013 年度		2012 年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
房地产	2,232,541.11	96.57	1,859,300.56	96.99	1,311,200.04	97.74
物业管理	18,625.60	0.81	15,215.05	0.79	9,139.87	0.68
酒店经营	20,068.52	0.87	18,566.17	0.97	17,290.82	1.29
其他	40,661.32	1.76	23,995.76	1.25	3,905.86	0.29
合计	2,311,896.56	100.00	1,917,077.54	100.00	1,341,536.59	100.00

注：“其他”指未纳入 3 大板块的设计、实业等业务。

2、分地区收入构成

2012 年-2014 年，发行人营业收入分区域构成情况如下：

单位：万元

区域	2014 年度		2013 年度		2012 年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
河北省	700,484.17	30.30	646,955.67	33.75	558,169.61	41.61
山东省	360,157.53	15.58	236,557.46	12.34	166,182.21	12.39
江苏省	544,045.82	23.53	254,888.19	13.30	278,237.40	20.74
安徽省	161,064.88	6.97	161,199.30	8.41	179,737.47	13.40
湖南省	36,144.91	1.56	24,308.69	1.27	16,903.21	1.26
广东省	67,438.91	2.92	123,852.82	6.46	30,317.89	2.26
辽宁省	256,674.94	11.10	349,127.51	18.21	111,159.93	8.29
四川省	119,374.28	5.16	116,647.19	6.08	0.00	0.00
北京市	8,024.05	0.35	3,540.70	0.18	828.87	0.06
内蒙古自治区	58,487.07	2.53	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	2,311,896.56	100.00	1,917,077.54	100.00	1,341,536.59	100.00

(五) 发行人房地产开发项目情况

1、发行人项目开发概况

2012-2014 年，公司的房地产开发业务发展态势稳健。2013 年，公司完成开发

投资 240.16 亿元，开工面积 612.96 万平方米，竣工面积 345.51 万平方米，销售面积 437.00 万平方米，实现销售签约额 270.00 亿元。2014 年，公司开工面积 446.23 万平方米，竣工面积 395.16 万平方米，销售面积 467.60 万平方米，实现销售签约额 282.90 亿元。2012-2014 年，公司房地产开发业务情况如下：

单位：万平方米、亿元

项目	开工面积	竣工面积	结算面积	销售面积	销售签约额
2012 年	267.90	348.94	212.53	312.94	180.55
2013 年	612.96	345.51	319.29	437.00	270.00
2014 年	446.23	395.16	356.29	467.60	282.90
合计	1,326.89	1,089.61	888.11	1,217.54	733.45

2、土地储备情况

从土地储备增长情况来看，2012 年-2014 年，公司新增土地储备权益建筑面积分别为 488.76 万平方米、574.64 万平方米和 216.89 万平方米，增长率分别为 174.29%、17.57%和-62.26%。2014 年公司新增土地储备面积大幅下降，主要是由于当年国内房地产市场形势恶化，为了有效控制拿地风险，公司调整了拿地策略，主要控制了土地取得的规模和节奏。截至 2014 年末，公司土地储备权益建筑面积为 1,975.46 万平方米。

截至本募集说明书签署之日，发行人在 2014 年 12 月 31 日后新取得的土地使用权合计 130.51 万平方米，成交价款合计 40.05 亿元。

（六）发行人业务资质

本公司获得住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2003]413 号），承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。

本公司的子公司中，徐州荣盛取得了房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2013]1248 号）；蚌埠置业、河北荣盛均取得房地产开发企业国家二级资质证书，证书编号分别为 WKC02017、冀建房开石字第 1244 号。荣盛设计取得了建筑行业（建筑工程）甲级资质（证书编号：A113003049）；廊坊荣盛物业服务有限公司取得了物业服务一级资质(证书编号：（建）110088)。

（七）发行人主要客户及供应商

公司从事普通商品住房开发，所开发的房地产项目下游客户主要是个人消费者，同时也包括部分企业、事业单位集团购买者。公司 2012 年、2013 年和 2014 年对前五大客户销售金额分别为 15,065.68 万元、24,960.27 万元和 28,603.41 万元，分别占公司当期营业收入 1.12%、1.30%和 1.24%，不存在严重依赖个别客户的情况。

发行人房地产项目所需原材料主要是建筑材料及设备，主要的建筑材料有钢筋、水泥、建筑装饰材料、园林绿化材料、设备材料等；设备包括电梯、消防设备、通风与空调设备等。公司所开发的房地产项目工程施工主要是通过招投标的形式确定施工单位。本公司 2012 年、2013 年和 2014 年对前五大供应商采购金额分别为 181,145.15 万元、189,853.86 万元和 250,404.91 万元，分别占公司当年采购总额的 18.35%、17.58%和 18.54%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

十、发行人法人治理结构及相关机构运行情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关法律法规的要求，不断完善公司的治理结构，建立、健全了内部管理和控制制度，进一步规范公司运作，提高公司治理水平。

公司的股东大会、董事会、监事会、管理层、独立董事之间权责明确，均能按照《公司章程》和相关治理规范性文件规范运行，相互协调和相互制衡、权责明确，有效确保了公司治理健全、运行规范、决策科学和运营高效。

十一、公司最近三年违法违规行为的情况

公司最近三年不存在重大违法违规行为及受处罚情形，本公司的董事、监事、高级管理人员均为中国国籍，公司的董事、监事、高级管理人员均符合《公司法》及《公司章程》规定的任职资格。

十二、公司独立运营情况

公司严格按照《公司法》和《公司章程》规范运作，逐步建立健全公司的法人治理结构，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

十三、公司关联交易情况

（一）关联采购

2012年-2014年，关联方荣盛建设为发行人提供劳务服务，交易金额分别为22,964.05万元、37,881.66万元和90,379.95万元，占发行人同类交易金额的比例分别为2.33%、3.51%和6.69%，交易价格公允，占比较低。

（二）其他关联交易

1、关联担保

2012年-2014年，关联方耿建明为发行人及其子公司提供担保金额累计131,614.95万元，关联方荣盛控股为发行人及其子公司提供担保金额累计222,430.00万元。截至2014年末，公司尚未履行完毕的关联方提供的保证担保金额合计247,084.50万元。

2、关联方资金拆借

2012-2014年，发行人向关联方耿建明拆入资金合计78,000.00万元；向关联方荣盛控股拆入资金合计33,000.00万元；向关联方廊坊瑞盛投资股份有限公司拆入资金5,000.00万元。发行人未向关联方拆出资金。

本着全力支持公司的原则，经过与公司友好协商，报告期内通过银行等机构借入的资金，上述关联方按照其资金成本确定了本次资金拆借的交易价格。

3、关联方委托借款

2012年-2014年，发行人通过金融机构向关联方借款发生额情况如下：

序号	关联方	借入金额（万元）	所属年度
1	荣盛建设	69,700.00	2012 年
2	荣盛控股	320,850.00	2012 年
3	荣盛建设	183,356.68	2013 年
4	荣盛控股	410,183.00	2013 年
5	荣盛建设	143,487.00	2014 年
6	荣盛控股	481,720.20	2014 年

本着全力支持公司的原则，经过与公司友好协商，荣盛建设和荣盛控股按照其资金成本确定了本次委托借款的交易价格。参考报告期内公开披露文件中其他上市公司委托贷款的借款利率，委托借款的利率经交易双方充分协商确定，定价原则合理、公

允，没有损害公司及其他股东的利益。

十四、发行人近三年资金占用和对外担保情况

公司有严格的资金管理制度。2012年-2014年，发行人不存在非经营性资金被控股股东、实际控制人及其关联方占用的情形。

公司已明确对外担保的审批权限和审议程序。2012年-2014年，发行人均不存在对外担保，全部为对下属子公司的担保。截至2015年3月末，公司对下属子公司未履行完毕的担保余额为119.08亿元，占合并报表净资产的比例为79.59%。

第四节 公司的资信情况

一、发行人获得主要贷款银行的授信情况

公司资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作关系，并持续获得其授信支持，间接融资能力较强。

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人在中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行等多家银行的授信额度合计 217.55 亿元，其中已使用授信额度 66.50 亿元，尚余授信额度 151.05 亿元。发行人所获银行授信明细表如下：

单位：亿元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	中国农业银行	35.00	11.99	23.01
2	中国工商银行	6.10	3.20	2.90
3	中国建设银行	9.70	5.97	3.73
4	交通银行	21.00	12.28	8.72
5	中信银行	3.00	1.34	1.66
6	光大银行	45.00	8.38	36.62
7	民生银行	80.00	10.70	69.30
8	沧州银行	5.00	2.00	3.00
9	渤海银行	4.50	4.50	0.00
10	招商银行	1.30	1.04	0.26
11	东亚银行	2.00	1.70	0.30
12	廊坊银行	4.95	3.40	1.55
合计		217.55	66.50	151.05

二、最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年发行人与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约。

三、最近三年已发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在已发行的债券和其他债务融资工具。

四、本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产

的比例

本次债券发行后，发行人的累计公司债券余额为不超过 59 亿元，占发行人截至 2015 年 3 月 31 日合并报表净资产的比例为 39.43%，未超过公司净资产的 40%。

五、公司最近三年及一期合并报表口径下的主要财务指标

项目	2015 年 3 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
流动比率（倍）	1.42	1.46	1.53	1.62
速动比率（倍）	0.43	0.41	0.48	0.52
资产负债率（%）	81.85	79.58	78.99	76.56
项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.92	1.82	2.05	2.75
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债总额/资产总额

（4）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第五节 财务会计信息

一、最近三年及一期财务会计资料

(一) 合并财务报表

2012年末-2015年3月末，发行人合并财务报表如下：

最近三年及一期合并资产负债表

单位：元

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	6,541,331,913.03	5,886,778,280.43	4,622,799,667.84	4,056,905,571.96
结算备付金	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-
交易性金融资产	689,926.16	2,132,039.15	-	-
应收票据	-	-	2,673,156.40	1,189,900.00
应收账款	244,112,137.40	266,362,185.08	115,218,999.10	113,640,251.98
预付款项	4,354,930,232.32	3,560,637,557.03	6,339,736,106.82	4,110,343,606.07
应收保费	-	-	-	-
应收分保账款	-	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	10,836,550,820.51	8,717,429,151.28	5,017,566,641.36	2,978,617,847.01
买入返售金融资产		-	-	-
存货	54,979,511,778.49	52,015,691,131.36	39,423,505,067.36	26,428,118,083.89
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	2,100,353,134.08	2,057,699,913.37	1,846,516,343.98	1,206,611,329.30
流动资产合计	79,057,479,941.99	72,506,730,257.70	57,368,015,982.86	38,895,426,590.21
非流动资产：		-	-	
发放委托贷款及垫款		-	-	-
可供出售金融资产	555,584,373.82	708,258,664.79	76,938,649.89	-
持有至到期投资		-	-	-

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
长期应收款		-	-	-
长期股权投资	18,198,997.58	18,198,997.58	17,917,238.35	60,790,775.86
投资性房地产	489,901,771.68	494,781,211.66	-	-
固定资产	1,031,223,278.57	1,052,110,627.15	975,521,941.69	776,914,054.05
在建工程	120,959,489.25	116,783,994.95	102,880,670.10	219,362,712.20
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	167,354,120.23	168,944,664.61	167,082,272.95	172,799,730.48
开发支出	-	-	-	-
商誉	60,938,636.78	60,938,636.78	56,943,324.68	47,667,776.23
长期待摊费用	87,283,908.61	93,566,657.59	135,456,089.67	156,592,790.41
递延所得税资产	144,505,432.12	136,357,704.13	154,694,737.99	153,332,576.12
其他非流动资产	721,280,504.00	435,501,600.00	350,000,000.00	-
非流动资产合计	3,397,230,512.64	3,285,442,759.24	2,037,434,925.32	1,587,460,415.35
资产总计	82,454,710,454.63	75,792,173,016.94	59,405,450,908.18	40,482,887,005.56
流动负债：				
短期借款	11,459,414,006.05	7,676,558,006.05	4,557,276,300.00	2,675,196,770.00
向中央银行借款	-	-	-	-
吸收存款及同业存 放	-	-	-	-
拆入资金	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	3,516,740,000.00	1,463,000,000.00	141,600,000.00	234,700,000.00
应付账款	7,724,034,501.90	8,021,385,724.64	5,035,593,338.09	3,327,813,748.05
预收款项	21,400,923,036.90	20,965,152,416.56	19,019,435,784.52	12,935,050,143.51
卖出回购金融资产 款	-	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	19,858,400.99	24,437,601.51	22,716,462.17	17,533,904.52
应交税费	1,358,963,797.78	1,642,657,748.40	1,516,175,206.05	1,155,062,739.56
应付利息	60,462,816.58	42,636,098.55	15,808,206.97	-
应付股利	-	-	-	-

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
其他应付款	2,257,014,165.46	2,115,334,641.80	1,584,715,063.08	1,182,471,572.98
应付分保账款	-	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	7,793,207,500.00	7,632,172,000.00	5,706,715,000.00	2,496,184,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	55,590,618,225.66	49,583,334,237.51	37,600,035,360.88	24,024,012,878.62
非流动负债：				
长期借款	11,716,800,000.00	10,549,010,000.00	9,061,860,000.00	6,631,121,546.00
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	56,146,200.00	51,146,200.00	123,946,200.00	188,733,454.00
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	129,045,933.89	133,068,742.81	135,639,272.41	150,534,338.24
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	11,901,992,133.89	10,733,224,942.81	9,321,445,472.41	6,970,389,338.24
负债合计	67,492,610,359.55	60,316,559,180.32	46,921,480,833.29	30,994,402,216.86
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,905,519,803.00	1,905,284,913.00	1,891,567,099.00	1,871,799,700.00
资本公积	1,330,460,065.84	1,547,433,311.22	1,460,119,131.92	1,316,959,366.53
减：库存股	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	1,597,372,104.38	1,597,372,104.38	1,373,690,850.78	444,512,966.19
一般风险准备		-	-	-
未分配利润	9,135,372,575.30	8,837,613,576.04	6,233,395,237.88	4,538,364,014.36
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	13,968,724,548.52	13,887,703,904.64	10,958,772,319.58	8,171,636,047.08
少数股东权益	993,375,546.56	1,587,909,931.98	1,525,197,755.31	1,316,848,741.62
所有者权益合计	14,962,100,095.08	15,475,613,836.62	12,483,970,074.89	9,488,484,788.70
负债和所有者权益总计	82,454,710,454.63	75,792,173,016.94	59,405,450,908.18	40,482,887,005.56

最近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	3,026,566,630.94	23,118,965,572.22	19,170,775,359.91	13,415,365,897.65
其中：营业收入	3,026,566,630.94	23,118,965,572.22	19,170,775,359.91	13,415,365,897.65
利息收入	-	-	-	-
已赚保费	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	2,617,209,094.72	18,644,201,067.21	15,108,393,054.31	10,648,999,393.77
其中：营业成本	2,054,406,236.74	15,420,036,129.15	12,380,302,244.96	8,531,663,613.44
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
退保金	-	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-	-
保单红利支出	-	-	-	-
分保费用	-	-	-	-
营业税金及附加	234,189,785.82	1,781,497,764.72	1,558,663,777.84	1,201,772,613.38
销售费用	109,512,281.41	490,704,717.28	421,589,447.49	288,717,693.31
管理费用	190,476,828.20	714,643,359.64	631,437,077.99	499,459,643.37
财务费用	20,453,131.16	155,864,608.81	66,463,487.97	82,029,827.00
资产减值损失	8,170,831.39	81,454,487.61	49,937,018.06	45,356,003.27
加：公允价值变动收益	500,408.73	-364,214.41	-	-
投资收益	4,497,177.10	16,190,247.56	16,408,122.89	-29,213.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-918,240.77	694,005.49	-1,164,251.64
汇兑收益	-	-	-	-
三、营业利润	414,355,122.05	4,490,590,538.16	4,078,790,428.49	2,766,337,289.91
加：营业外收入	3,468,245.76	51,166,570.77	47,224,163.79	34,062,735.44
减：营业外支出	1,226,427.25	36,420,873.73	22,476,880.51	10,989,815.32
其中：非流动资产处置损失	14,701.23	100,901.15	222,709.11	250,108.60
四、利润总额	416,596,940.56	4,505,336,235.20	4,103,537,711.77	2,789,410,210.03
减：所得税费用	102,149,527.30	1,049,855,100.32	983,575,403.95	623,625,379.30

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
五、净利润	314,447,413.26	3,455,481,134.88	3,119,962,307.82	2,165,784,830.73
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	297,758,999.26	3,231,977,600.81	2,906,363,563.11	2,140,136,235.99
少数股东损益	16,688,414.00	223,503,534.07	213,598,744.71	25,648,594.74
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.16	1.71	1.55	1.15
（二）稀释每股收益	0.16	1.70	1.54	1.13
七、其他综合收益	-	-	-	-
八、综合收益总额	314,447,413.26	3,455,481,134.88	3,119,962,307.82	2,165,784,830.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	297,758,999.26	3,231,977,600.81	2,906,363,563.11	2,140,136,235.99
归属于少数股东的综合收益总额	16,688,414.00	223,503,534.07	213,598,744.71	25,648,594.74

最近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 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	3,601,505,995.72	26,261,693,165.57	25,097,314,655.78	16,928,651,641.45
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-	-	-
处置交易性金融资产净增加额	-	-	-	-
收到利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-	-

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
回购业务资金净增加额	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	1,265,040.52	1,265,040.52
收到其他与经营活动有关的现金	574,784,056.64	1,010,593,133.46	763,179,895.56	777,969,788.13
经营活动现金流入小计	4,176,290,052.36	27,272,286,299.03	25,861,759,591.86	17,707,886,470.10
购买商品、接受劳务支付的现金	4,323,035,932.26	20,408,004,441.52	24,016,141,044.59	14,413,149,723.05
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	229,803,558.34	839,457,766.21	541,925,965.68	395,351,165.34
支付的各项税费	743,303,108.59	3,232,481,443.92	2,970,315,005.91	2,047,286,522.49
支付其他与经营活动有关的现金	1,993,688,059.16	4,453,158,308.50	3,069,564,639.91	2,054,830,845.14
经营活动现金流出小计	7,289,830,658.35	28,933,101,960.15	30,597,946,656.09	18,910,618,256.02
经营活动产生的现金流量净额	-3,113,540,605.99	-1,660,815,661.12	-4,736,187,064.23	-1,202,731,785.92
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	156,600,000.00	37,960,000.00	36,057,194.60	20,741,724.00
取得投资收益收到的现金	4,627,177.10	17,108,488.33	16,262,117.40	1,135,037.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	60.00	228,197.04	220,009.91	18,800.45
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	83,976,609.00	-	-
投资活动现金流入小计	161,227,237.10	139,273,294.37	52,539,321.91	21,895,562.12

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,054,674.93	119,119,951.12	151,066,122.93	179,227,406.00
投资支付的现金	2,113,187.31	672,976,268.46	95,160,471.16	53,567,543.00
质押贷款净增加额	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	105,786,664.26	56,877,044.09	37,057,723.54
支付其他与投资活动有关的现金	1,005,748,904.00	540,483,255.82	360,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	1,017,916,766.24	1,438,366,139.66	663,103,638.18	269,852,672.54
投资活动产生的现金流量净额	-856,689,529.14	-1,299,092,845.29	-610,564,316.27	-247,957,110.42
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	30,765,175.00	210,353,161.26	312,453,714.94	371,006,193.86
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	113,470,000.00	141,959,587.00	297,685,302.86
取得借款收到的现金	8,217,010,000.00	18,979,723,006.05	13,622,256,740.00	10,172,921,546.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	141,600,000.00	254,996,200.00	274,627,454.00
筹资活动现金流入小计	8,247,775,175.00	19,331,676,167.31	14,189,706,654.94	10,818,555,193.86
偿还债务支付的现金	3,101,174,500.00	12,289,471,346.00	6,106,429,770.00	6,434,194,470.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	521,849,187.08	2,642,006,220.25	1,862,978,942.67	1,260,446,727.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	98,843,914.90	79,799,662.51	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,001,000,000.00	1,740,858,454.00	255,416,000.00	389,150,000.00
筹资活动现金流出小计	4,624,023,687.08	16,672,336,020.25	8,224,824,712.67	8,083,791,197.77
筹资活动产生的现金流量净额	3,623,751,487.92	2,659,340,147.06	5,964,881,942.27	2,734,763,996.09
四、汇率变动对现金的影响	32,279.81	2,046,971.94	-4,686,465.89	-1,454,469.00

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
五、现金及现金等价物净增加额	-346,446,367.40	-298,521,387.41	613,444,095.88	1,282,620,630.75
加：期初现金及现金等价物余额	4,182,678,280.43	4,481,199,667.84	3,867,755,571.96	2,585,134,941.21
六、期末现金及现金等价物余额	3,836,231,913.03	4,182,678,280.43	4,481,199,667.84	3,867,755,571.96

（二）母公司财务报表

2012年末-2015年3月末，母公司财务报表如下：

最近三年及一期母公司资产负债表

单位：元

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	874,886,623.61	681,403,375.97	486,635,078.43	1,048,050,006.49
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	124,371,316.23	128,274,634.39	45,870,605.26	17,418,954.92
预付款项	1,212,057,216.49	227,125,245.18	1,432,049,520.29	264,785,189.15
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	20,907,339,774.08	19,611,688,528.27	18,943,112,138.61	11,132,327,546.80
存货	6,011,443,010.26	5,760,089,488.54	3,750,222,075.35	4,500,776,090.76
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	371,140,592.63	353,124,867.19	237,883,348.49	335,143,651.72
流动资产合计	29,501,238,533.30	26,761,706,139.54	24,895,772,766.43	17,298,501,439.84
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	4,540,754,343.71	4,486,675,408.71	3,686,071,946.99	3,368,524,466.68
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	536,256,306.88	546,369,749.12	508,070,222.84	510,867,273.71
在建工程	1,355,594.30	-	10,146,436.00	5,699,659.00

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
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	104,402,369.05	105,440,550.08	103,669,287.76	108,021,412.62
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	52,234,567.29	56,013,295.39	81,108,207.81	85,924,001.95
递延所得税资产	48,851,603.02	46,395,046.08	54,492,525.47	63,009,129.37
其他非流动资产	1,665,019,999.98	2,335,099,999.97	600,000,000.00	-
非流动资产合计	6,948,874,784.23	7,575,994,049.35	5,043,558,626.87	4,142,045,943.33
资产总计	36,450,113,317.53	34,337,700,188.89	29,939,331,393.30	21,440,547,383.17
流动负债：				
短期借款	4,659,410,000.00	2,609,150,000.00	2,779,546,800.00	1,660,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	1,200,000,000.00	200,000,000.00	-	50,000,000.00
应付账款	1,203,913,645.57	1,311,306,993.63	1,180,990,452.31	1,019,953,521.50
预收款项	3,603,654,597.49	3,432,406,310.97	2,246,115,830.82	3,531,780,800.06
应付职工薪酬	2,736,360.31	2,615,887.94	1,813,124.46	972,999.83
应交税费	196,153,051.77	325,123,788.67	354,391,491.86	323,222,733.30
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	13,600,537,357.06	13,745,982,362.19	10,781,619,935.89	4,430,784,342.19
一年内到期的非流动负债	2,740,447,500.00	3,115,970,000.00	3,455,528,454.00	732,500,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	27,206,852,512.20	24,742,555,343.40	20,800,006,089.34	11,749,214,396.88
非流动负债：				
长期借款	2,515,000,000.00	2,862,450,000.00	2,557,020,000.00	3,619,980,000.00
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	14,700,000.00	22,058,454.00
专项应付款	-	-	-	-

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
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	2,515,000,000.00	2,862,450,000.00	2,571,720,000.00	3,642,038,454.00
负债合计	29,721,852,512.20	27,605,005,343.40	23,371,726,089.34	15,391,252,850.88
所有者权益（或股东 权益）：				
实收资本（或股 本）	1,905,519,803.00	1,905,284,913.00	1,891,567,099.00	1,871,799,700.00
资本公积	1,675,555,061.23	1,673,751,106.03	1,573,372,713.41	1,395,099,350.76
减：库存股	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	1,597,372,104.38	1,597,372,104.38	1,373,690,850.78	444,512,966.19
一般风险准备		-	-	-
未分配利润	1,549,813,836.72	1,556,286,722.08	1,728,974,640.77	2,337,882,515.34
外币报表折算 差额	-	-	-	-
所有者权益（或股东 权益）合计	6,728,260,805.33	6,732,694,845.49	6,567,605,303.96	6,049,294,532.29
负债和所有者权益 （或股东权益）总计	36,450,113,317.53	34,337,700,188.89	29,939,331,393.30	21,440,547,383.17

最近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2012 年度	2011 年度
一、营业总收入	328,350,465.81	2,966,458,834.36	4,932,260,205.97	4,440,267,574.38
减：营业成本	217,372,620.43	1,877,931,888.39	3,374,225,509.67	2,815,262,095.36
营业税金及附加	29,959,680.52	224,434,816.37	375,513,881.62	375,033,226.42
销售费用	9,778,862.15	50,015,839.28	54,635,986.70	54,152,892.96
管理费用	71,649,973.55	275,494,994.45	283,712,630.09	248,969,851.03
财务费用	6,992,959.63	17,699,898.73	5,089,528.59	23,770,806.78
资产减值损失	4,988,917.00	17,217,935.38	3,030,527.78	-5,541,457.37
加：公允价值变动 净收益	-	-	-	-
投资收益	-	57,603,214.56	-1,975,654.99	966,474,390.03
其中：对联营企业 和合营企业的投资 收益	-	-918,240.77	694,005.49	-1,164,251.64
二、营业利润	-12,392,547.47	561,266,676.32	834,076,486.53	1,895,094,549.23

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2012 年度	2011 年度
加：营业外收入	243,659.84	6,163,936.46	2,710,471.56	18,329,637.48
减：营业外支出	3,796.50	22,543,242.47	14,925,666.35	7,678,913.41
其中：非流动资产 处置损失	3,696.50	24,176.15	13,560.26	60,979.47
三、利润总额	-12,152,684.13	544,887,370.31	821,861,291.74	1,905,745,273.30
减：所得税费用	-5,679,798.77	115,348,229.40	219,436,826.72	167,874,397.12
四、净利润	-6,472,885.36	429,539,140.91	602,424,465.02	1,737,870,876.18
五、每股收益：				
（一）基本每股收 益	-	-	-	-
（二）稀释每股收 益	-	-	-	-
六、其他收益总额	-	-	-	-
七、综合收益总额	-6,472,885.36	429,539,140.91	602,424,465.02	1,737,870,876.18

最近三年及一期母公司现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 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	503,514,522.27	4,784,567,221.44	3,591,497,236.48	4,593,122,938.91
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活 动有关的现金	128,006,112.71	3,560,019,782.87	45,389,300.70	266,765,914.94
经营活动现金流入 小计	631,520,634.98	8,344,587,004.31	3,636,886,537.18	4,859,888,853.85
购买商品、接受劳 务支付的现金	725,928,829.78	3,120,043,677.07	3,838,558,525.59	2,684,307,869.71
支付给职工以及为 职工支付的现金	43,163,860.89	150,503,537.20	125,796,670.89	81,960,724.74
支付的各项税费	183,471,167.93	521,430,106.06	494,719,865.72	678,331,729.67
支付其他与经营活 动有关的现金	1,443,986,721.58	748,656,273.49	769,893,732.72	2,881,737,809.80
经营活动现金流出 小计	2,396,550,580.18	4,540,633,593.82	5,228,968,794.92	6,326,338,133.92
经营活动产生的现 金流量净额	-1,765,029,945.20	3,803,953,410.49	-1,592,082,257.74	-1,466,449,280.07
二、投资活动产生的 现金流量：				
收回投资收到的现 金	779,999,999.99	220,000,000.03	192,185,000.00	-

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
取得投资收益收到的现金	-	58,521,455.33	9,589.04	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	60.00	40,875.00	70,025.00	11,250.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	26,500,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	780,000,059.99	305,062,330.36	192,264,614.04	11,250.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,069,932.77	64,140,404.10	30,189,556.17	63,307,029.71
投资支付的现金	54,078,935.00	2,672,878,833.06	1,047,019,474.82	123,302,039.89
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	150,969,863.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	83,000,000.00	110,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	61,148,867.77	2,820,019,237.16	1,187,209,030.99	337,578,932.60
投资活动产生的现金流量净额	718,851,192.22	-2,514,956,906.80	-994,944,416.95	-337,567,682.60
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	30,765,175.00	96,883,161.26	170,494,127.94	73,320,891.00
取得借款收到的现金	2,500,260,000.00	6,626,550,000.00	5,540,566,800.00	5,842,980,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	64,700,000.00	22,058,454.00
筹资活动现金流入小计	2,531,025,175.00	6,723,433,161.26	5,775,760,927.94	5,938,359,345.00
偿还债务支付的现金	1,172,972,500.00	6,809,016,800.00	2,783,010,000.00	2,897,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	118,390,674.38	971,886,113.41	917,139,181.31	651,538,663.19
支付其他与筹资活动有关的现金	-	36,758,454.00	-	350,000,000.00
筹资活动现金流出	1,291,363,174.38	7,817,661,367.41	3,700,149,181.31	3,899,338,663.19

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
小计				
筹资活动产生的现金流量净额	1,239,662,000.62	-1,094,228,206.15	2,075,611,746.63	2,039,020,681.81
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	193,483,247.64	194,768,297.54	-511,414,928.06	235,003,719.14
加：期初现金及现金等价物余额	681,403,375.97	486,635,078.43	998,050,006.49	763,046,287.35
六、期末现金及现金等价物余额	874,886,623.61	681,403,375.97	486,635,078.43	998,050,006.49

二、最近三年及一期主要财务指标

（一）主要财务指标

1、合并报表财务指标

财务指标	2015 年 3 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
流动比率	1.42	1.46	1.53	1.62
速动比率	0.43	0.41	0.48	0.52
资产负债率	81.85%	79.58%	78.99%	76.56%
归属于母公司股东的每股净资产（元）	7.33	7.29	5.79	4.37
	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.92	1.82	2.05	2.75
总资产周转率（次）	0.04	0.34	0.38	0.39
应收账款周转率（次）	11.86	121.17	167.53	154.68
存货周转率（次）	0.04	0.34	0.38	0.37
每股经营活动现金流量（元）	-1.63	-0.87	-2.50	-0.64
每股净现金流量（元）	-0.18	-0.16	0.32	0.69

2、母公司报表财务指标

财务指标	2015 年 3 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
流动比率	1.08	1.08	1.20	1.47
速动比率	0.86	0.85	1.02	1.09
资产负债率	81.54%	80.39%	78.06%	71.79%
项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度

总资产周转率（次）	0.01	0.09	0.19	0.21
应收账款周转率（次）	2.60	34.07	155.86	254.91
存货周转率（次）	0.04	0.39	0.82	0.63

上述财务指标计算方法如下：

（1）资产负债率=负债总额/资产总额；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产－存货）/流动负债；

（4）归属于母公司股东的每股净资产=期末归属于母公司股东的股东权益/期末普通股股份总数；

（5）EBITDA利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）

（6）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

（7）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

（8）存货周转率=营业成本/存货平均余额；

（9）每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/年度末普通股股份总数；

（10）每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/年度末普通股股份总数。

（二）最近三年净资产收益率和每股收益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算的净资产收益率、每股收益如下：

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
归属于公司普通股股东的净利润：				
加权平均净资产收益率	2.15%	26.08%	30.51%	29.89%
基本每股收益（元）	0.16	1.71	1.55	1.15
稀释每股收益（元）	0.16	1.70	1.54	1.13

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润:				
加权平均净资产收益率	2.13%	26.03%	30.31%	29.65%
基本每股收益（元）	0.16	1.70	1.54	1.14
稀释每股收益（元）	0.16	1.70	1.53	1.12

上述财务指标的计算方法如下:

1、基本每股收益可参照如下公式计算:

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中: **P0**为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润; **S**为发行在外的普通股加权平均数; **S0**为期初股份总数; **S1**为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数; **Si**为报告期因发行新股或债转股等增加股份数; **Sj**为报告期因回购等减少股份数; **Sk**为报告期缩股数; **M0**报告期月份数; **Mi**为增加股份次月起至报告期期末的累计月数; **Mj**为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2、稀释每股收益可参照如下公式计算:

$$\text{稀释每股收益} = P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中, **P1**为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润,并考虑稀释性潜在普通股对其影响,按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时,应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响,按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益,直至稀释每股收益达到最小值。

3、加权平均净资产收益率的计算公式如下:

$$\text{加权平均净资产收益率} = P0 / (E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)$$

其中: **P0**分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润; **NP**为归属于公司普通股股东的净利润; **E0**为归属于公

司普通股股东的期初净资产； E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产； E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； M_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

三、最近三年非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益（2008）》的规定，发行人最近三年及一期非经常性损益明细如下表所示：

非经常性损益明细表（合并口径）

单位：元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动性资产处置损益	-14,680.23	210,446.80	203,099.94	202,437.24
计入当期损益的政府补助， 但与公司正常经营业务密切 相关，符合国家政策规定、 按照一定标准定额或定量 持续享受的政府补助除外	30,000.00	27,088,162.48	28,895,970.86	8,193,860.64
企业取得子公司、联营企业 及合营企业的投资成本小 于取得投资时应享有被投 资单位可辨认净资产公允 价值产生的收益	-	2,522,493.18	-	-
除上述各项之外的其他营 业外收入和支出	2,227,097.19	-17,597,898.60	-4,351,787.52	14,676,622.24
减：所得税影响额	740,913.91	3,008,277.75	5,392,509.30	6,259,479.16
少数股东权益影响额	7,734.28	2,786,539.55	-529,336.19	66,814.90
合计	1,493,768.77	6,428,386.56	19,884,110.17	16,746,626.06

第六节 本次募集资金运用

一、本次公司债券募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人第五届董事会第七次会议审议通过，并经 2015 年第六次临时股东大会批准，发行人向中国证监会申请发行不超过 59 亿元（含 59 亿元）的公司债券。

二、本次公司债券募集资金运用计划

本次公司债券发行总规模不超过 59 亿元（含 59 亿元），采用分期发行方式，其中本期债券发行规模为 18 亿元，本次债券剩余部分将于中国证监会核准批文规定的有效期内择机发行。本次公司债券募集资金将用于偿还公司借款、补充营运资金，改善公司债务结构。

因本次债券采用分期方式发行，相关审批和发行时间尚有一定不确定性，待各期债券发行完毕，募集资金到账后，公司将根据各期债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司财务结构，减少利息费用支出的原则，对具体偿还计划进行适当的调整。

三、本期债券募集资金运用计划

本期公司债券发行额度为 18 亿元，公司拟将本期债券募集资金中 6.21 亿元用于偿还公司借款，其余 11.79 亿元（不考虑相关发行费用）用于补充公司营运资金，该资金使用计划将有利于调整并优化公司负债结构，改善资金状况。

四、专项账户管理安排

为确保发行人募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，保障债券持有人的合法权利，发行人、受托管理人与廊坊银行股份有限公司和平路支行签署《募集资金专项账户管理协议》，约定发行人于廊坊银行股份有限公司和平路支行开立募集资金专项账户，委托廊坊银行股份有限公司和平路支行作为监管银行对该账户进行管理。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次发行发行人债券募集资金运用对本发行人财务状况和经营成果将产生如下影响：

（一）对短期偿债能力的影响

随着发行人近年来不断扩大投资规模，发行人对营运资金的需求也日益增加。本次债券募集资金的运用，将使发行人的营运资金得到充实，短期偿债能力得到大幅提高。以 2015 年 3 月 31 日为基准日，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人母公司流动比率将从 1.08 提升至 1.15，合并口径下发行人流动比率将从 1.42 提升至 1.46，短期偿债能力得到增强。

（二）对负债结构的影响

以 2015 年 3 月 31 日为基准日，本次债券发行完成且根据募集资金运用计划予以执行后，发行人母公司的资产负债率水平将由本次债券发行前的 81.54%，增加至 82.41%，合并口径下资产负债率水平将由本期债券发行前的 81.85%，增加至 82.11%；发行人母公司非流动负债占总负债的比例由本次债券发行前的 8.46%，增加至 13.69%，合并口径下非流动负债占总负债的比例由本次债券发行前的 17.63%，增加至 19.95%。本次债券发行后，发行人资产负债率将有所上升，但发行人长期债务比重增加，债务结构将得到大幅优化。

（三）节约财务成本，提高整体盈利水平

本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

与银行贷款这种间接融资方式相比，公司债券作为一种资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，同时考虑到评级机构给予发行人和本期债券的信用评级较高，参考目前二级市场上交易的以及近期发行的可比债券，预计本期债券发行时，利率水平可能低于境内同期限人民币贷款利率。综合考虑，本期债券的发行有利于节约发行人财务成本，提高发行人整体盈利水平。

第七节 备查文件

除募集说明书摘要披露资料外，发行人将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- 1、发行人 2012 年、2013 年和 2014 年年度财务报告及审计报告及 2015 年第一季度未经审计财务报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、评级机构出具的资信评级报告；
- 5、《债券受托管理协议》；
- 6、《债券持有人会议规则》；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本发行人及主承销商处查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（[http:// www.szse.cn](http://www.szse.cn)）查阅本募集说明书摘要。

（本页无正文，为《荣盛房地产发展股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》之签署页）

荣盛房地产发展股份有限公司



2015 年 6 月 18 日