

荣盛房地产发展股份有限公司

2016 年非公开发行股票募集资金使用可行性研究报告

为实现公司的战略发展目标，进一步做大、做强荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“公司”）房地产主营业务，支持公司的地产项目建设，加快公司项目开发，提升公司整体竞争能力和盈利水平，从而为投资者提供更高的投资回报，经过全面深入的论证，公司拟通过非公开发行股票募集资金投资于石家庄荣盛华府（棉三）、南京荣盛华府、济南花语馨苑及邯郸荣盛观邸项目。

一、本次募集资金使用计划

本次非公开发行拟募集资金总额不超过 490,000.00 万元（含本数）人民币，在扣除发行费用后将全部投资于以下项目：

序号	项目名称	预计总投资额 (万元)	募集资金拟投入额 (万元)	募集资金投入占项目 总投资额比重
1	石家庄荣盛华府 (棉三)	647,333.04	280,000.00	43.25%
2	南京荣盛华府	268,930.15	90,000.00	33.47%
3	济南花语馨苑	154,111.23	50,000.00	32.44%
4	邯郸荣盛观邸	156,296.50	70,000.00	44.79%
合计		1,226,670.92	490,000.00	39.95%

若本次非公开发行扣除发行费用后的实际募集资金净额少于上述项目募集资金拟投入总额，公司董事会在不改变本次募集资金投资项目的前提下，可根据项目的实际需要对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整；募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

二、募集资金投资项目可行性分析

（一）石家庄荣盛华府（棉三）

1、项目情况要点

项目名称	石家庄荣盛华府（棉三）
项目总投资	647,333.04 万元
项目建设期	2016 年 7 月到 2018 年 10 月
项目开发主体	石家庄荣恩房地产开发有限公司
规划占地面积	107,851.71 平方米
总建筑面积	576,800.00 平方米
预计销售额	818,628.47 万元

2、项目基本情况和市场前景

（1）项目所在区域的总体发展概况

地处河北省西南部的石家庄市，系河北省省会、政治经济文化中心。石家庄市地处环渤海湾经济区，距首都北京 273 公里，是“京津冀一体化”重点布局城市之一，东与衡水接壤，南与邢台毗连，西与山西为邻，北与保定交界。石家庄市是河北省粮、棉主产区，亦是中国粮、菜、肉、蛋、果主产区之一，素有中国“北方粮仓”之称，同时也是中国最大的医药工业基地和重要的纺织基地之一，是国家确认的首批生物产业基地，是河北省工业的支柱城市之一。

2015 年石家庄市 GDP 达 5,440.6 亿元，较 2014 年增长 7.5%，总人口超 1,070.16 万人，人均可支配收入达到 20,762.00 元，比上年增长 8.8%。石家庄市产业分布合理，是河北经济圈中极具活力和发展潜力的区域板块，近年来保持了较强的经济发展势头，综合经济实力位居河北省前列。

（2）项目市场前景和开发情况

本项目位于河北省石家庄市中心 CBD 商业区，东至纺织街，南至光华路，西至育才街以北，北至和平路。本项目周边配套设施完善，相邻大型购物中心、三甲医院、文体设施及银行等便民设施，商业、生活配套齐全。本项目将对城市 CBD 商业核心区域进行延伸，商业配套设施等也将进一步完善，受益于常住人口红利及产业结构优势，项目前景良好。截止目前，项目尚未开工。

3、资格文件取得情况

本项目以公开招拍挂的方式取得国有建设用地使用权，已签订了《国有建设用地使用权出让合同》。截至本报告签署日，取得相关证照如下：

文件名称	文件编号
土地证	冀（2016）石家庄市不动产权第 0026179 号
	冀（2016）石家庄市不动产权第 0026155 号
	冀（2016）石家庄市不动产权第 0048917 号
立项批复/备案	石发改投资核字(2016)11 号
建设用地规划许可证	地字第 130100201600031 号
建设工程规划许可证	建字第建管 130100201600027
	建字第建管 130100201600029
环评批复	棉三（荣盛华府）建设项目环境影响报告表

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

4、项目投资估算及筹资方式

本项目预计总投资 647,333.04 万元，明细如下：

科目	金额（万元）
土地成本	273,686.29
项目前期费用	3,637.93
项目综合规费	7,375.87
建筑工程成本	277,704.24
配套系统	16,189.96
环境绿化	4,162.93
营销示范区	3,822.36
管理费用	15,424.22
销售费用	17,876.02
财务费用	23,940.00
不可预见费	3,513.23
总投资额合计	647,333.04

其中，扣除土地成本后的资本性支出共计 321,997.13 万元，明细如下：

科目	金额（万元）
建筑工程成本	277,704.24
配套系统	16,189.96
环境绿化	4,162.93
财务费用	23,940.00
拟投入资本性投资合计	321,997.13

本项目拟投入 280,000.00 万元募集资金，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

5、项目经济评价^注

序号	项目	指标
1	总销售收入（万元）	818,628.47
2	总投资（万元）	647,333.04
3	净利润（万元）	115,349.70
4	销售净利率（%）	14.09
5	投资净利率（%）	17.82

注：本项目已按照增值税纳税，收入、成本及投资额等数据已扣除增值税部分。

（二）南京荣盛华府

1、项目情况要点

项目名称	南京荣盛华府
项目总投资	268,930.15 万元
项目建设期	2016 年 4 月到 2019 年 12 月
项目开发主体	南京荣盛置业有限公司
规划占地面积	130,858.89 平方米
总建筑面积	212,870.11 平方米
预计销售额	352,274.53 万元

2、项目基本情况和市场前景

（1）项目所在区域的总体发展概况

南京市是江苏省会、副省级城市、南京都市圈核心城市，地处中国东部地区、

长江下游、濒江近海。全市下辖 11 个区，总面积 6,597 平方公里，2015 年建成区面积 923.8 平方公里，常住人口 823.6 万，城镇人口 670.4 万人，城镇化率 81.4%。2015 年南京市 GDP 达 9,720.77 亿元，较 2014 年增长 9.3%，总人口达到 823.59 万人，人均可支配收入达到 46,103.62 元，比上年增长 8.5%。根据国家发改委、住建部于 2016 年 6 月 1 日印发的《长江三角洲城市群发展规划》，“长三角”城市群规划范围包括江浙沪皖三省一市，在“长三角”城市群各城市规模等级划分方面，上海市被列为唯一的超大城市，而南京市则成为唯一的特大城市。

项目所在的六合区位于南京最北端，是南京跨江发展的重点地区之一。六合西南与浦口区相连，西北接安徽省天长市和来安县，东临江苏省仪征市，南靠长江。区内有省级经济开发区、市级重点工业集中区和 3A 级旅游风景区，是江苏省和南京市沿江开发、跨江发展的前沿阵地和重点区域。

（2）项目市场前景和开发情况

本项目位于六合区门户位置，东至金穗大道，南至补锅东路，西至现状，北至雄州东路，紧邻地铁雄州站，北侧紧邻雄州东路，交通便利，周边配套较为成熟，项目地块距六合老城中心仅 1 公里，临近紫晶广场、金宁广场商圈，商业、生活配套齐全，居民生活方便。随着六合区的开发建设，产业集聚、人口集聚的效应逐步显现，未来的商业配套会逐渐提档升级，进一步优化当地环境。公司扎根六合区域市场多年，具备较高的品牌知名度和客户认可度，在区域市场具有良好口碑。目前区域内房地产市场运行状况稳定，发展态势良好，为本项目的收益前景提供了坚实保障。截至目前，项目已开工。

3、资格文件取得情况

本项目以公开招拍挂的方式取得国有建设用地使用权，已签订了《国有建设用地使用权出让合同》。截至本报告签署日，取得相关证照如下：

文件名称	文件编号
土地证	宁六国用(2016)05158 号
	宁六国用(2016)05159 号
	宁六国用(2016)05160 号
	宁六国用(2016)05161 号
	宁六国用(2016)05162 号

	宁六国用(2016)05163 号
立项批复/备案	六发改投[2016]1 号
	六发改投[2016]2 号
建设用地规划许可证	地字第 320116201610021 号
建设工程规划许可证	建字第 320116201610169 号
	建字第 320116201610393 号
	建字第 320116201610475 号
建筑工程施工许可证	320116201604220101
	320116201606240101
环评批复	六环表复[2016]020 号
	六环表复[2016]033 号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

4、项目投资估算及筹资方式

本项目预计总投资 268,930.15 万元，明细如下：

科目	金额（万元）
土地成本	106,348.08
项目前期费用	4,432.53
项目综合规费	11,114.19
建筑工程成本	99,415.40
配套系统	19,237.20
环境绿化	5,999.60
营销示范区	1,680.00
管理费用	7,921.49
销售费用	7,997.41
财务费用	3,135.00
不可预见费	1,649.25
总投资额合计	268,930.15

其中，扣除土地成本后的资本性支出共计 127,787.20 万元，明细如下：

科目	金额（万元）
----	--------

建筑工程成本	99,415.40
配套系统	19,237.20
环境绿化	5,999.60
财务费用	3,135.00
拟投入资本性投资合计	127,787.20

本项目拟投入 90,000.00 万元募集资金，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

5、项目经济评价

序号	项目	指标
1	总销售收入（万元）	352,274.53
2	总投资（万元）	268,930.15
3	净利润（万元）	53,086.22
4	销售净利率（%）	15.07
5	投资净利率（%）	19.74

（三）济南花语馨苑

1、项目情况要点

项目名称	济南花语馨苑
项目总投资	154,111.23 万元
项目建设期	2016 年 1 月到 2018 年 11 月
项目开发主体	济南荣程房地产开发有限公司
规划占地面积	76,082.00 平方米
总建筑面积	326,431.40 平方米
预计销售额	197,185.42 万元

2、项目基本情况和市场前景

（1）项目所在区域的总体发展概况

济南市系山东省省会，集政治、经济、科技、文化、教育、旅游为一体的华东五大城市之一，亦是全国重要交通枢纽和物流中心，是“环渤海”地区重要的基础产业和制造业基地。秉承“东拓、西进、南控、北跨、中疏”的战略布局，

济南市将建设成开放创新的文化型都市圈，生态宜居的环境友好型都市圈。2015年济南市 GDP 达 6,100.23 亿元，较 2014 年增长 8.1%，总人口超 713.20 万人，人均可支配收入达到 39,889.00 元，比上年增长 8.0%。

（2）项目市场前景和开发情况

本项目位于滨河新区的中心位置，该区域作为以休闲旅游、商务办公、商业居住、商贸物流为主导功能的宜业、宜居、宜游的城市新区，是济南市“十二五”中滨河核心区、泺口地区、华山片区及王舍人站城市综合体的聚集区，系济南中心城市构建中心城市“一城三区”发展格局的重要组成部分。项目所在地西至无影山北路，北至知青路，紧邻药山公园，北观黄河森林公园，作为生态宜居的居住社区，发展前景良好。截至目前，项目已开工。

3、资格文件取得情况

本项目以公开招拍挂的方式取得国有建设用地使用权，已签订了《国有建设用地使用权出让合同》。截至本报告签署日，取得相关证照如下：

文件名称	文件编号
土地证	天桥国用[2015]0400060 号
立项批复/备案	济发改投资[2015]518 号
建设用地规划许可证	地字第 370105201500254 号
建设工程规划许可证	建字第 370105201500356 号
	建字第 370105201500357 号
	建字第 370105201600057 号
建筑工程施工许可证	370100201605270201
	370100201601150401
环评批复	济环报告表[2015]108 号

4、项目投资估算及筹资方式

本项目预计总投资 154,111.23 万元，明细如下：

科目	金额（万元）
土地成本	50,850.93
项目前期费用	1,828.13
项目综合规费	11,154.53

建筑工程成本	63,453.33
配套系统	10,400.62
环境绿化	2,676.88
营销示范区	1,609.90
管理费用	2,736.95
销售费用	3,717.83
财务费用	4,940.00
不可预见费	742.14
总投资额合计	154,111.23

其中，扣除土地成本后的资本性支出共计 81,470.83 万元，明细如下：

科目	金额（万元）
建筑工程成本	63,453.33
配套系统	10,400.62
环境绿化	2,676.88
财务费用	4,940.00
拟投入资本性投资合计	81,470.83

本项目拟投入 50,000.00 万元募集资金，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

5、项目经济评价

序号	项目	指标
1	总销售收入（万元）	197,185.42
2	总投资（万元）	154,111.23
3	净利润（万元）	30,283.29
4	销售净利率（%）	15.36
5	投资净利率（%）	19.65

（四）邯郸荣盛观邸

1、项目情况要点

项目名称	邯郸荣盛观邸
------	--------

项目总投资	156,296.50 万元
项目建设期	2016 年 5 月到 2018 年 12 月
项目开发主体	荣盛房地产发展股份有限公司
规划占地面积	88,324.00 平方米
总建筑面积	339,753.84 平方米
预计销售额	203,042.54 万元

2、项目基本情况和市场前景

(1) 项目所在区域的总体发展概况

邯郸西依太行山脉，东连华北平原，北连邢台、南毗安阳，已形成一个“三纵两横一环”高速公路主骨架和五纵五横的干线公路大纽带，高速公路、国省干线、地方道路实现三网并联，无缝衔接。邯郸与黄骅港、京唐港、天津港等沿海港口均有高速公路相连，主城区到各县均有高速公路直达，实现县县通高速，形成了以主城区为中心的 1 小时交通经济圈。2015 年邯郸市 GDP 达 3,145.40 亿元，较 2014 年增长 6.8%，总人口超 1,049.70 万人，人均可支配收入达到 24,630.00 元，比上年增长 8.5%。

(2) 项目市场前景和开发情况

本项目位于邯郸市东部新区的核心位置，毗邻邯郸高铁站，与在建的客运中心仅有一路之隔，东至荀子大街，南至丛台路，交通条件便利。项目周边配套包括商业金融文化区、行政中心、滨水休闲商业综合区、东湖公园、体育中心、文化公园、休闲健身走廊、生态居住区等，属于汇集城市未来行政、金融、商业、文化、居住、游憩、体育等功能于一体的核心商务区范围内为数不多的住宅项目，发展前景良好。截止目前，项目已开工。

3、资格文件取得情况

本项目公开招拍挂的方式取得国有建设用地使用权，已签订了《国有建设用地使用权出让合同》。截至本报告签署日，取得相关证照如下：

文件名称	文件编号
国有土地使用证	邯县国用（2016）第 01360 号
	邯县国用（2016）第 01361 号
立项批复/备案	邯县发改核字[2016]5 号

	邯县发改核字[2016]6 号
建设用地规划许可证	地字第 130400201600013 号
建设工程规划许可证	建字第 130400201600017 号
	建字第 130400201600018 号
建筑工程施工许可证	编号 130400201604290301 号
	编号 130400201604290401 号
	编号 130400201604290501 号
环评批复	邯环评[2016]003 号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

4、项目投资估算及筹资方式

本项目预计总投资 156,296.50 万元，明细如下：

科目	金额（万元）
土地成本	42,839.02
项目前期费用	2,095.08
项目综合规费	1,682.18
建筑工程成本	79,265.50
配套系统	11,534.96
环境绿化	3,010.38
营销示范区	1,878.41
管理费用	4,058.12
销售费用	4,787.25
财务费用	4,389.00
不可预见费	756.60
总投资额合计	156,296.50

其中，扣除土地成本后的资本性支出共计 98,199.85 万元，明细如下：

科目	金额（万元）
建筑工程成本	79,265.50
配套系统	11,534.96

环境绿化	3,010.38
财务费用	4,389.00
拟投入资本性投资合计	98,199.85

本项目拟投入 70,000.00 万元募集资金，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

5、项目经济评价

序号	项目	指标
1	总销售收入（万元）	203,042.54
2	总投资（万元）	156,296.50
3	净利润（万元）	29,840.78
4	销售净利率（%）	14.70
5	投资净利率（%）	19.09

三、结论

本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策以及公司整体战略发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。项目完成后，能够有力促进公司房地产主业稳步发展，有利于优化公司的资产负债结构，增强抗风险能力，提升盈利水平，募集资金的运用合理、可行，符合公司及全体股东的利益。

荣盛房地产发展股份有限公司

董事会

二〇一六年七月二十五日