

荣盛房地产发展股份有限公司
RiseSun Real Estate Development Co.,Ltd
2022 年度非公开发行 A 股股票
募集资金使用可行性分析报告



2022 年 12 月

一、本次募集资金投资计划

公司本次非公开发行募集资金总额预计不超过 300,000.00 万元（含本数），扣除发行费用后将全部用于以下项目：

序号	项目名称	项目总投资（万元）	拟用募集资金投入（万元）
1	成都时代天府	482,719.87	120,000.00
2	长沙锦绣学府	117,298.49	50,000.00
3	唐山西定府邸	102,934.14	40,000.00
4	补充流动资金	90,000.00	90,000.00
	合计	792,952.51	300,000.00

在募集资金到位前，公司若已使用银行贷款、自有资金或其他方式自筹资金进行了部分相关项目的投资运作，在募集资金到位后，将以募集资金予以置换。为满足项目开展需要，公司将根据实际募集资金数额，按照募投项目的轻重缓急等情况，决定募集资金投入的优先顺序及各募投项目的投资额等具体使用安排。

二、本次募集资金投资项目均与“保交楼、保民生”密切相关

除补充流动资金项目外，本次发行募投项目成都时代天府、长沙锦绣学府和唐山西定府邸均已获得项目土地并开工建设，部分房屋已经预售，亟需资金投入确保项目开发建设及交付进度，其中唐山西定府邸还涉及京唐铁路（玉田段）拆迁安置，因此本次募集资金所有投资项目均与“保交楼、保民生”密切相关。

三、本次募集资金投资项目的可行性

（一）成都时代天府项目

1、项目基本情况

项目名称	成都时代天府项目
项目总投资（万元）	482,719.87
项目区位	成都市天府新区

项目名称	成都时代天府项目
项目开发主体	成都天赫房地产开发有限公司
规划占地面积（平方米）	104,506.17
总建筑面积（平方米）	333,148.80

本项目所在地四川省成都市天府新区是成都市中心城区的南大门，成都南拓发展重点区域，是国务院主控、按世界标准打造的 19 个国家级新区之一，2021 年地区生产总值达到 4,158.8 亿，居国家五大一级千亿新区之一，已成为国家级新区第一方阵。

成都时代天府住宅项目地处天府大道旁，多条地铁贯通，交通便捷，毗邻活力购物中心、保税商业中心、中国西部国际博览城、大悦城等商圈，周边分布多所医院及中小学校，医疗、教育资源丰富，生活便利。同时，兴隆湖、鹿溪河生态区、凤栖公园等五大公园环伺，环境宜居。

2、项目资格文件取得情况

资格文件	编号/证号
国有土地使用权出让合同	510100-2020-B-013（天府）
土地使用权证	川（2021）成天不动产权第 0001460 号 川（2021）成天不动产权第 0001462 号 川（2021）成天不动产权第 0001464 号 川（2021）成天不动产权第 0001465 号
建设用地规划许可证	地字第 510156202020405 号
建设工程规划许可证	建字第 510156202030896 号
建筑工程施工许可证	510110202009270601 510110202009270701
立项备案	川投资备【2020-510164-70-03-457495】FGQB-0078 号
环评备案	20205101000200000333
商品房预售许可证	蓉预售字第 510110202123406 号 蓉预售字第 510110202132623 号 蓉预售字第 510110202139812 号 蓉预售字第 510110202148516 号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

3、项目投资估算

本项目总投资额预计为 482,719.87 万元，公司计划募集资金投入 120,000.00 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目效益分析

项目	指标
总销售收入（万元）	538,160.05
总投资（万元）	482,719.87
净利润（万元）	28,042.78
销售净利率（%）	5.21
投资净利率（%）	5.81

（二）长沙锦绣学府项目

1、项目基本情况

项目名称	长沙锦绣学府项目
项目总投资（万元）	117,298.49
项目区位	长沙市长沙县
项目开发主体	长沙荣祥房地产开发有限公司
规划占地面积（平方米）	48,538.78
总建筑面积（平方米）	191,335.00

本项目所在地长沙县位于湖南省东北部，湘江下游东岸，是长株潭“两型社会”综合改革配套试验区的核心部分，全县总面积 1,756 平方公里，年常住人口超 130 万人，是湖南省人口最稠密的县之一。

长沙锦绣学府位于星沙新兴发展板块湘龙区域，毗邻保利广场、和悦城、山水湾、花语城等中型商业中心，周边社区型商业配套丰富，生活消费配套齐全。项目学区划分为湖南师大附中星沙实验学校，具备优质教育资源。同时，项目紧邻星沙联络线及 5 号线水渡河站地铁口，距离黄花机场和高铁站均 30 分钟车程，交通便捷。

2、项目资格文件取得情况

资格文件	编号/证号
国有土地使用权出让合同	004242
土地使用权证	湘（2020）长沙县不动产权第 0093851 号
建设用地规划许可证	地字第 430121202012060 号
建设工程规划许可证	建字第 430121202013101 号
建筑工程施工许可证	430121202102070301
立项备案	2020956
环评备案	202043012100000372
商品房预售许可证	长县房售许字（2021）第 0098 号 长县房售许字（2021）第 0108 号 长县房售许字（2021）第 0125 号 长县房售许字（2021）第 0128 号 长县房售许字（2021）第 0185 号 长县房售许字（2021）第 0216 号 长县房售许字（2021）第 0225 号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

3、项目投资估算

本项目总投资额预计为 117,298.49 万元，公司计划募集资金投入 50,000.00 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目效益分析

项目	指标
总销售收入（万元）	139,751.49
总投资（万元）	117,298.49
净利润（万元）	14,135.17
销售净利率（%）	10.11
投资净利率（%）	12.05

(三) 唐山西定府邸项目

1、项目基本情况

项目名称	唐山西定府邸项目
项目总投资（万元）	102,934.14
项目区位	唐山市玉田县
项目开发主体	唐山市盛玉房地产开发有限公司
规划占地面积（平方米）	74,829.00
总建筑面积（平方米）	232,257.73

本项目所在地玉田高铁新城地处河北省唐山市玉田县城南侧 22 公里处，在京唐城际高铁增设的玉田南站建设完成后处于京津一小时、唐山半小时经济圈。唐山西定府邸毗邻玉田产业新城服务中心、站前商业广场等全能配套商业中心、玉田高铁新城医院、雨来公园，生活消费配套便利。同时，项目靠近启臻中学，教师骨干来自衡水名校，教学水平位居该市前列，教育优势显著。

2、项目资格文件取得情况

资格文件	编号/证号
国有土地使用权出让合同	玉出让字（2019）86 玉出让字（2019）87
土地使用权证	冀（2019）玉田县不动产权第 0006908 号 冀（2019）玉田县不动产权第 0007087 号
建设用地规划许可证	地字第 1302292020002 号 地字第 1302292020005 号
建设工程规划许可证	建字第 130229202000009 号 建字第 130229202000016 号
建筑工程施工许可证	130229202004150101 130229202106180101 130229202009150101
立项备案	玉审批字[2020]1630032 号 玉审批字[2020]1630033 号
环评备案	202013022900000258

资格文件	编号/证号
	202013022900000259 202013022900001272
商品房预售许可证	(玉审批) 房预售证第 202009 号 (玉审批) 房预售证第 202010 号 (玉) 房预售证第 202003 号 (玉) 房预售证第 202004 号 (玉) 房预售证第 202005 号 (玉) 房预售证第 202010 号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

3、项目投资估算

本项目总投资额预计为 102,934.14 万元，公司计划募集资金投入 40,000.00 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目效益分析

项目	指标
总销售收入（万元）	113,375.30
总投资（万元）	102,934.14
净利润（万元）	5,832.37
销售净利率（%）	5.14
投资净利率（%）	5.67

（四）补充流动资金项目

公司拟将本次非公开发行股票募集资金中的 90,000.00 万元用于补充公司流动资金，以满足公司流动资金需求，从而提高公司抗风险能力和持续盈利能力。

1、满足公司业务需求，缓解运营资金压力

房地产业属资金密集型行业。近年来，受房地产政策调控及融资政策等因素影响，房企融资门槛不断提高，融资手段较少且成本较高，但项目开发所需大量资金投入又相对刚性，致使房企普遍资金压力较大。本次非公开发行的部分募集资金用于补充公司流动资金，能够有效支持公司统筹资金做好现有开发项目的保

交楼工作，盘活存量资金和现有开发项目，以满足公司业务需求，有效缓解公司运营资金压力。

2、优化资本结构，提高风险抵御能力

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，公司的资产负债率分别为 82.45%、82.07%、84.49%和 85.33%，处于较高水平且呈现升高趋势。本次非公开发行的部分募集资金用于补充公司流动资金后，不考虑其他因素影响，公司总资产和净资产规模都将得到提升，公司资产负债率将相应有所降低，偿债能力得到提高，公司资本实力和抗风险能力将进一步增强。同时，通过补充流动资金可以减少未来公司财务费用，一定程度提升公司的盈利水平。

四、本次非公开发行对公司经营管理和财务状况的影响

（一）本次非公开发行对公司经营管理的影响

本次非公开发行股票扣除发行费用后的募集资金净额将用于成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目、唐山西定府邸项目和补充流动资金项目，将推动公司沿长江及陇海铁路沿线的“两横”布局、京沪、京广铁路沿线的“两纵”布局、以及深耕京津冀城市群的“三集群”布局，落实公司全国化战略规划。同时还将进一步改善公司的资本结构，提高公司的抗风险能力和持续经营能力，为公司持续健康发展提供有力的资金保障。

（二）本次发行对公司财务状况的影响

本次非公开发行募集资金到位并投入使用后，不考虑其他因素影响，公司资产总额和净资产额同时增加，营运资金得到进一步充实，债务融资及财务费用金额有所减少，从而优化公司的财务结构，降低财务风险，进一步提升公司的盈利能力。

五、本次募集资金使用的可行性分析结论

综上所述，本次非公开发行股票募集资金使用计划符合相关政策和法律法规，以及未来公司整体战略发展规划，具备必要性和可行性。本次募集资金的到位和

投入使用，有利于满足公司业务发展的资金需求，改善公司财务状况，提高公司的核心竞争力，增强公司后续融资能力，符合全体股东的利益。

荣盛房地产发展股份有限公司
董事会

2022 年 12 月 21 日