

珠海华发实业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书摘要

(上接 B4 版)
本公司控股股东为珠海华发集团有限公司,实际控制人为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“珠海国资委”)。华发集团前身创立于 1980 年,1991 年经珠海经济特区管理委员会以珠特函[1991]61 号文批准变更为珠海经济特区华发集团有限公司,2008 年 12 月 5 日,根据珠海市人民政府 2008[2008]304 号《关于珠海经济特区华发集团公司改制方案的批复》,自 2008 年 12 月 26 日起,其名称由“珠海经济特区华发集团公司”变更为“珠海华发集团有限公司”,公司性质由全民所有制变更为国有独资公司。目前注册资本为 40,000 万元,法定代表人刘永良。截至 2008 年 12 月 31 日,华发集团经审计的总资产为 1,493,981.64 万元,净资产为 142,422.91 万元。

发股份,形成了强大凝聚力的管理团队,公司资产质量优良,拥有成熟的在建项目和充足的土地储备;另外,作为珠海市最具实力的专业房地产上市公司,华发股份具有显著的品牌优势,华发楼盘在珠海房地产市场已树立了卓越的品牌形象,2004-2008 年,公司稳居珠海房地产市场占有率首位,区域市场领导地位明显。

但是,随着国内外大型房地产开发商进军珠海市场,区域市场竞争日趋激烈,公司将通过完善管理结构,充实专业人员和土地储备,提高规划设计和项目管理水平,拓宽融资和销售渠道等方式加强公司竞争实力,应对激烈的市场竞争;其次,虽然公司在珠海市房地产市场具有其他开发商无可比拟的优势,但作为区域性房地产企业,经营区域相对集中必将限制公司的长期发展,必须谨慎实施扩张战略,化解市场集中风险。鉴于此,公司自 2004 年开始实施“立足珠海,走向广东”战略,并成功进入中山市市场;2007 年公司已经开始实施“走出广东,走向全国”战略,已分别在包头和大连持有开发项目,同时,相比于全国知名品牌开发商,本公司规模较小,资金实力不够雄厚,“走向全国”战略的实施面临资金、开发规模等考验,地域局限性仍然存在。因此,公司急需利用资本市场筹集资金,为公司的长远发展保驾护航。

(四) 公司的主营业务情况
1. 公司的主营业务
公司的经营范围:房地产、物业管理;批发零售;代购代销;建筑材料,金属材料(不含金)、建筑五金、五金工具、电子产品及通讯设备(不含移动通讯终端设备)、化工原料(不含化学危险品)、五金交电、化工产品。
公司的主营业务:房地产开发与经营。公司近三年从事住宅类中小区开发,包括住宅、与住宅配套的商铺、会所、车库等,为消费者提供高品质中等价位普通商品住宅。

2. 开发资质
本公司已获得建设部颁发的编号为建开[2001]047 号房地产开发企业国家一级资质证书,承担房地产开发项目的建设规模不受限制,可以在全国范围内开展房地产开发业务。公司控股的其他从事房地产开发的项目也均根据要求,取得相应的资质证书。

3. 营业收入构成
(1) 营业收入分行业情况
本公司营业收入和营业利润的主要来源是房地产开发与销售,最近三年及一期营业收入分行业情况如下:

Table with 5 columns: 项目, 2009年1-6月, 2008年度, 2007年度, 2006年度. Rows include 商品房销售合计, 其中: 住宅, 住宅: 一期, 二期, 三期, 九期, 其他业务收入, 物业管理, 其他非流动资产, 非流动资产合计, 营业收入合计.

(2) 营业收入分地区情况
本公司房地产开发项目主要集中在珠海市,营业收入分地区情况如下:

Table with 5 columns: 地区, 2009年1-6月, 2008年度, 2007年度, 2006年度. Rows include 珠海市, 中山市, 珠海市: 一期, 二期, 三期, 九期, 其他业务收入, 合计.

4. 最近三年及一期房地产开发项目情况
(1) 已完工项目情况 (截至 2009 年 6 月 30 日)

Table with 10 columns: 项目名称, 项目整体完工时间, 投资总额(亿元), 总建筑面积(万平方米), 已销售面积(万平方米), 已完工销售面积(万平方米), 预售面积(万平方米), 预售收入(万元), 预售户数(万户), 预售均价(元/平方米).

(2) 在建项目 (截至 2009 年 6 月 30 日)

Table with 10 columns: 项目名称, 占地面积(万平方米), 总建筑面积(万平方米), 工程进度, 预计完工时间, 拟投资总额(亿元), 预售面积(万平方米), 预售收入(万元), 预售户数(万户), 预售均价(元/平方米).

(3) 拟开发与土地储备项目 (截至 2009 年 6 月 30 日)

Table with 10 columns: 项目名称, 占地面积(万平方米), 总建筑面积(万平方米), 土地用途, 预售面积(万平方米), 预售收入(万元), 预售户数(万户), 预售均价(元/平方米), 项目进展, 项目备注.

(4) 其他土地情况 (截至 2009 年 6 月 30 日)
美景山庄绿化、体育用地: 公司拥有珠海市拱北水湾路北侧的美景山庄绿化、体育用地,该用地已取得编号为粤房地证字第 C0784197 号《房地产权证》,面积为 13,949.40 平方米,地块用途为绿化、体育公共设施,该地块已经政府规划立项建设美景山庄绿化、体育配套设施,成为因体休闲健身场所。

公司始终坚持以“人为”的原则,结合自身经营规模、财务状况、开发特点以稳健的方式低成本储备土地,确保生产经营的持续稳定。在 2007 年房地产开发企业竞相高价拿地热潮期间,公司理性分析市场走势,主动回避参与竞拍,规避了市场风险;2008 年在市场较为低迷的时候,公司通过收购项目公司股权方式以较低的成本和有利付款方式获取了新的地块。截至 2009 年 6 月 30 日,公司拥有土地储备中,除中山三乡多块项目用地尚未开工外,其他均处于土地储备的款项已支付完阶段。

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3 号,以下简称“通知”)的规定,本期货的保荐人国信证券对发行人持有房地产项目用地按照《通知》的相关规定进行了核查,并出具核查意见如下:“发行人持有的在息及拟建项目和已完工项目符合《通知》的相关规定,且不存在《通知》中规定不得上市融资的情形。”

发行人律师对发行人的房地产资产是否符合《通知》的相关规定进行了逐条核查,并根据核查的情况出具了补充法律意见书,核查意见如下:“发行人房地产开发经营符合《通知》的相关规定,不存在《通知》规定的不得上市融资的情况。”

5. 近三年一期财务会计报表
(一) 最近三年一期合并资产负债表
单位:元

Table with 5 columns: 资产, 2009-6-30, 2008-12-31, 2007-12-31, 2006-12-31. Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计, 流动负债, 非流动负债, 负债合计, 所有者权益合计, 所有者权益总计.

最近三年一期合并资产负债表(续) 单位:元

Table with 5 columns: 负债和股东权益, 2009-6-30, 2008-12-31, 2007-12-31, 2006-12-31. Rows include 流动负债, 非流动负债, 负债合计, 所有者权益合计, 所有者权益总计.

(二) 最近三年一期合并现金流量表
单位:元

Table with 5 columns: 项目, 2009年1-6月, 2008年度, 2007年度, 2006年度. Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量, 现金及现金等价物净增加额.

(三) 最近三年一期合并现金流量表
单位:元

Table with 5 columns: 项目, 2009年1-6月, 2008年度, 2007年度, 2006年度. Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量, 现金及现金等价物净增加额.

二、最近三年一期公司会计报表
(一) 最近三年一期公司资产负债表
单位:元

Table with 5 columns: 资产, 2009-6-30, 2008-12-31, 2007-12-31, 2006-12-31. Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计, 流动负债, 非流动负债, 负债合计, 所有者权益合计, 所有者权益总计.

最近三年一期公司资产负债表(续) 单位:元

Table with 5 columns: 负债和股东权益, 2009-6-30, 2008-12-31, 2007-12-31, 2006-12-31. Rows include 流动负债, 非流动负债, 负债合计, 所有者权益合计, 所有者权益总计.

(二) 最近三年一期公司利润表
单位:元

Table with 5 columns: 项目, 2009年1-6月, 2008年度, 2007年度, 2006年度. Rows include 一、营业收入, 减:营业成本, 营业税金及附加, 管理费用, 财务费用, 资产减值损失, 公允价值变动收益, 投资收益, 营业利润, 营业外收入, 营业外支出, 利润总额, 减:所得税费用, 净利润, 少数股东损益, 归属于母公司所有者的净利润, 归属于母公司普通股股东的净利润, 归属于母公司非控股股东的净利润.

(三) 最近三年一期公司现金流量表
单位:元

Table with 5 columns: 项目, 2009年1-6月, 2008年度, 2007年度, 2006年度. Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量, 现金及现金等价物净增加额.

二、母公司主要财务指标

Table with 5 columns: 项目, 2009年6月, 2008年度, 2007年度, 2006年度. Rows include 总资产, 净资产, 营业收入, 净利润, 经营活动产生的现金流量, 每股经营活动产生的现金流量, 每股净资产, 每股现金流量, 资产负债率, 应收账款周转率, 存货周转率, 总资产周转率, 净资产收益率, 净资产收益率(加权), 净资产收益率(扣除非经常性损益).

四、合并报表主要财务指标

Table with 5 columns: 项目, 2009年6月, 2008年度, 2007年度, 2006年度. Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计, 流动负债, 非流动负债, 负债合计, 所有者权益合计, 所有者权益总计.

注:每股收益按中国会计准则(《企业会计准则-每股收益》)的规定,按照 2008 年资本公积金转增股本的因素调整后于 2007 年、2006 年普通股加权平均每股收益。

第六节 募集资金运用
一、本期公司债券募集资金总额
根据《公司债券发行与承销办法》的相关规定,结合公司财务状况及未来资金需求状况,经本局第六届董事局 46 次会议审议通过,并经 2008 年度股东大会批准,公司向中国证监会申请发行规模不超过人民币 18 亿元的公司债券。

二、本次募集资金运用计划
本期债券发行所募集资金总额为不超过人民币 18 亿元,拟将其中 5 亿元用于偿还银行贷款,调整债务结构,其余部分用于补充流动资金。

公司拟将发行公司债券募集资金 5 亿元用于偿还一年内到期的银行贷款,以优化公司债务结构,若募集资金实际到账时间与募集说明书披露的时间不同,公司将本着有利于优化公司债务结构以及最小化公司债券资金成本的原则及时调整偿还银行贷款计划。

偿还银行贷款情况如下:

Table with 5 columns: 贷款银行, 贷款金额, 贷款期限, 贷款用途, 担保形式. Rows include 招商银行, 建设银行, 交通银行, 工商银行, 农业银行.

(二) 补充流动资金
本期债券募集资金偿还银行贷款后剩余资金用于补充公司流动资金,以满足公司经营需要。

三、本次募集资金运用对财务状况的影响
本期债券募集资金到账后,运用计划有利于优化公司债务结构,降低偿债压力,增加流动资金,满足公司经营需要。

(一) 满足资金需求,增强风险防范能力,有助于公司进一步做大做强
受金融危机影响以及 2008 年上半年国家出台一系列宏观调控政策,2008 年下半年全国房地产市场人气低迷,整个宏观经济面临重大危机。面对突如其来的国内经济形势下滑,2008 年 6 月份国家及时调整宏观经济政策,并实施适度宽松的货币政策,加之国内刚性需求带来大等因素影响下,2008 年房地产市场开始回暖,成交量及成交价格有所上升,但金融危机的阴影还没有过去,未来房地产市场不确定性,公司仍然面临行业风险。从长期趋势来看,我国城市化进程的推进,扩大内需相关政策落实,居民可支配收入的持续增长,人口红利的增加,必将引导我国进入我国房地产行业的健康稳定发展。现阶段,房地产行业仍保持不断扩张,对资金的需求也更加迫切,如能够通过公开发行公司债券募集到所需资金,将有利于增强公司资产的流动性,保障公司运营安全,解决公司阶段性的资金需求,增强抗风险能力。待房地产市场全面持续回暖,公司开发的楼盘将及时供应市场,满足消费者的需求,提升公司销售业绩,并产生充足的现金流满足偿债需求,同时募集资金的到位有助于公司进一步做大做强,有利于公司分发挥房地产业行动业内部的重要作用,为保障国民经济的稳定增长输出有力贡献。

(二) 有利于优化债务结构,增强短期偿债能力
在 2009 年 6 月 30 日财务报表的基础上模拟计算公司募集资金到位并实施以上募集资金运用计划后的相关财务指标(按合并资产负债表负债表口径计算)如下:

Table with 5 columns: 项目, 2009年6月30日, 2008年度, 2007年度, 2006年度. Rows include 资产负债率, 流动比率, 速动比率, 应收账款周转率, 存货周转率, 总资产周转率, 净资产收益率, 净资产收益率(扣除非经常性损益).

从上表可看出,公司实施募集资金运用计划后,公司的资产负债率由 2009 年 6 月 30 日的 68.61% 上升为发行后(模拟指标)的 70.9%,增加了 2.3%,但仍处于合理范围内,扣除除坏账后资产负债率也由 65.9% 上升至 61.08%,流动比率和速动比率均得到提升,分别由 2009 年 6 月 30 日的 1.98 和 0.65 上升至发行后(模拟指标)的 2.23 和 0.60,流动资产对流动负债的覆盖能力得到提升,大大增加了公司短期偿债能力;公司长期负债占总负债的比明显下降,由 2009 年 6 月 30 日的 36.42% 增加到发行后(模拟指标)的 47.14%,减轻了公司偿债压力,优化了债务结构。

第七节 备查文件
一、查阅网站
(一) 上海证券交所网站:www.sse.com.cn
(二) 公司网站:www.cnhaufa.com

二、备查文件
投资者可查阅与本次发行有关的所有正式文件,具体包括:
(一) 发行人公开发行公司债券募集说明书;
(二) 发行人最近三年的财务报告,审计报告和经披露的中期报告;
(三) 保荐人出具的发行保荐书;
(四) 法律意见书;

(五) 中国证监会核准本次发行的文件。
三、备查文件的查阅期间
发行期间内每周一至周五上午 9:00-12:00,下午 2:00-5:00。

四、备查文件的查阅地点
(一) 珠海华发实业股份有限公司
(二) 珠海市拱北北湾路美景山庄华发售楼部
联系人:谢伟、陈俊、高奇、张俊新
电话:0756-8282111
传真:0756-8838298

(二) 国信证券股份有限公司
办公地址:上海市浦东新区世纪大道 1688 号上海国信大厦 2106 室
联系人:宋庆、周海兵、周军琴、丁峰、程淼、葛凡
电话:021-68826911
传真:021-68826900