

股票简称：华发股份

股票代码：600325

公告编号：2009-028

# 2009年珠海华发实业股份有限公司

（注册地址：珠海市拱北丽景花园华发大楼）



## 公司债券上市公告书

证券简称：	09华发债
证券代码：	122028
发行总额：	人民币18亿元
上市时间：	2009年11月11日
上市地：	上海证券交易所
上市推荐人：	国金证券股份有限公司
债券受托管理人	国金证券股份有限公司

保荐人（主承销商）



2009年11月10日

## 第一节 绪言

### 重要提示

珠海华发实业股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“华发股份”）已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

发行人债券评级为AA；发行人截止2008年12月31日的净资产（归属于母公司所有者）为4,501,291,756.99元，截止2009年6月30日的净资产为4,700,216,241.93元；2006年度、2007年度和2008年度，华发股份归属母公司所有者的净利润为147,807,127.87元、362,828,235.28元及651,262,114.65元，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3.87亿元，不少于本期债券一年利息的1.5倍。

2009年珠海华发实业股份有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）未提供担保，如发行人在本期公司债券到期时未能偿还本息，债券持有人将不能通过保证人受偿债券本息。

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获利息收入应缴纳的所得税由投资者承担。

上海证券交易所（以下简称“上证所”）对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人法定名称

中文名称：珠海华发实业股份有限公司

英文名称：Huafa Industrial Co.,LTD.Zhuhai

### 二、注册地址及办公地址

发行人注册地址及办公地址：珠海市拱北丽景花园华发大楼

### 三、注册资本

发行人注册资本：817,045,620.00元

### 四、法定代表人

法定代表人：袁小波

## 五、基本情况

### （一）发行人经营范围

房地产、物业管理；批发零售、代购代售；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。

### （二）发行人业务简介

公司的主要业务为房地产开发与经营。公司近三年主要从事住宅综合小区开发，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。

公司已获得建设部颁发的编号为建开企[2001]047号房地产开发企业国家一级资质证书，承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围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公司也均根据要求，取得相应的资质证书。

截至2009年6月30日，公司合并报表资产总额1,612,825.18万元，负债总额1,106,637.79万元，归属于母公司股东权益为470,021.62万元，2009年1-6月公司实现营业收入136,832.52万元，营业利润35,429.96万元，归属母公司所有者的净利润为28,570.19万元。

### （三）发行人设立、上市及股本变化情况

#### 1、设立情况

本公司是经珠海市经济体制改革委员会以珠体改委[1992]50号文和珠体改委[1992]73号文批准，以珠海经济特区华发集团公司（现更名为“珠海华发集团有限公司”，本公司的控股股东）为主要发起人以定向募集方式于1992年8月18日在珠海市工商行政管理局注册成立。设立时总股本24,000万股，其中国有法人股17,800万股，占总股本的74.17%；内部职工股6,200万股，占总股本的25.83%。后经历次股权转让、股份性质界定及股份回购，至首次公开发行股票前公司总股本14,000万股，其中国有法人股8,191.95万股，占总股本的58.51%；内部职工股5,808.05万股，占总股本41.49%。

#### 2、上市情况

经中国证监会证监发行字[2004]7号文批准，公司于2004年2月5日首次公开发行人民币普通股（A股）6,000万股，每股面值1元，每股价格7.03元。2004年2月

25日，公司股票在上交所挂牌上市，股票简称“华发股份”，证券代码“600325”。公司总股本增至20,000万股。

### 3、自首次公开发行后的历次股本变动情况

#### (1) 2005年以资本公积金转增股本至2.60亿股

2005年9月30日，本公司召开2005年第三次临时股东大会审议通过资本公积金转增股本方案，以公司2005年6月30日总股本2亿股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增3股，转增后公司总股本增至2.60亿股。转增方案于2005年10月28日实施。

#### (2) 2007年可转换公司债券转股，股本增至315,957,539股

2006年7月27日，经中国证监会证监发行字[2006]50号文核准，发行人向社会公开发售43,000万元可转换公司债券（以下简称“华发转债”），并于2006年8月11日上市交易。华发转债自2007年1月29日开始进入转股期，因触发强制赎回条件，经公司第五届董事局第六十次会议决议行使华发转债赎回权。至2007年4月2日（赎回登记日）已有429,756,000元的华发转债按7.68元的转股价格转为公司A股股票，累计转股55,957,539股；未转股的244,000元华发转债按每张103元（扣税后102.82元）的价格以现金赎回。从2007年4月3日起华发转债已停止交易和转股，并于2007年4月13日从上证所摘牌。华发转债转股后，公司总股本由260,000,000股增至315,957,539股。

#### (3) 2008年2月以资本公积金转增股本至631,915,078股

公司2008年2月13日召开的2007年年度股东大会审议通过了资本公积金转增股本方案，公司以2007年末总股本315,957,539股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增10股，公司于2008年2月27日实施上述方案，总股本增至631,915,078股。

#### (4) 2008年5月实施配股，股本增至817,045,620股

经中国证监会证监许可[2008]491号文核准，公司向截至股权登记日（2008年5月9日）在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司全体股东（总股本631,915,078股），按照每10股配3股的比例以每股13.98元的价格配售股份，可配售股份总额189,574,523股，至2008年5月16日配股缴款期结束，实际配股增加的股份为185,130,542股。配股完成后，公司总股本为817,045,620股。

## 六、与本期债券相关的投资风险

### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

### （二）偿付风险

本期债券的存续期较长，如果在本期债券的存续期内发行人所处的宏观经济环境、经济政策、房地产市场和资本市场状况等不可控因素发生变化，将可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，可能会影响本期债券本息到期时的按期兑付。

### （三）资信风险

最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，发行人未曾有严重违约。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。如果发行人因客观原因而导致资信状况发生不利变化，将可能导致本期债券投资者面临发行人的资信风险。

### （四）评级风险

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本期债券存续期内不会发生负面变化。如果发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级在本期债券存续期内发生负面变化，本期债券的市场交易价格将可能发生剧烈波动，甚至导致本期债券无法在上交所或其他证券交易场所进行交易流通。

## 七、发行人的相关风险

### （一）宏观调控政策风险

房地产业已经成为我国国民经济发展的支柱产业和重要的经济增长点，同时，受国民经济发展周期的影响较大。我国房地产业的发展尚不成熟，国家根据房地产行业发展状况利用行政、金融等多种手段对房地产的需求和供给进行调节，已经成为一种常态，这对房地产开发企业的发展态势必然产生影响。积极的财政、货币政策有利于公司的生产经营，而紧缩的宏观调控政策将对公司的经营产生一定的风险。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利影响。

### （二）税收政策变化的风险

房地产开发及销售过程涉及多项税种，如契税、印花税、营业税、土地增值税、企业所得税等，政府有关房地产开发企业的税收政策，特别是土地增值税和企业所得

税的政策变动将对房地产开发企业的盈利和现金流状况产生较大影响。

### （三）土地政策变化的风险

土地是房地产业生存和发展的基础，是不可再生的自然资源，土地成本是房地产开发成本的重要组成部分，土地成本的高低直接决定开发项目的效益，土地市场的政策变化对房地产开发企业影响重大。如土地供应总量下降将增加公司获取土地的难度。

在土地储备方面，如果公司土地储备数量不足，将不能保障公司经营的持续性和稳定性；如果公司土地储备数量过多，既占用公司大量资金，影响公司资金的使用效率，又可能因在合同约定的时间未动工开发而被征收土地闲置费甚至被无偿收回土地使用权，这将给公司经营带来风险。

### （四）产品价格风险

房地产产品是一种兼具使用价值和投资价值的特殊商品，房地产产品的价格决定因素非常复杂，受经济发展程度、发展阶段以及同类产品的供需情况、企业的开发成本、租金、利率、其他投资品种表现等多种因素的影响下，一旦珠海市房地产的价格大幅下降，将直接影响到公司经营效益。

### （五）产品结构过度集中的风险

公司主要产品为普通商品住宅及配套设施，近三年一期没有开发写字楼、大型商场及工业建筑等产品，亦未大规模从事持有型商业地产的开发。民用住宅是公司的优势产品，公司在住宅商品的开发方面拥有丰富的经验和较成熟的营销模式，公司目前所储备的土地资源也较适合于住宅的开发。这种产品结构的集中充分体现了公司的经营优势，但一旦房地产市场上住宅产品严重过剩，也可能对公司的经营带来一定的风险。

### （六）项目开发风险

房地产开发是一项很复杂的系统工程，涉及环节多、开发时间长、投资金额大、涉及部门和协作单位多。在投资决策、土地获得、项目设计、工程施工、销售和回款等环节涉及众多合作单位，并受土地、规划、建筑、交通等多个政府部门的管理，从而加大了公司对开发项目的综合控制难度。项目公司因此将面临因设计、施工条件、环境条件变化等因素导致开发成本提高，因外部环境的变化导致土地的闲置或者延误项目进度及其他相关风险。

### （七）销售风险

房地产产品的销售不仅取决于产品的质量 and 价格，还直接受项目的市场定位、经

济发展状况、居民收入水平、同类楼盘的供给情况以及国家关于房地产行业的政策的影响。由于房地产项目的开发周期往往较长，而市场情况瞬息万变，若公司不能充分预见到市场的变化趋势，对项目做出错误的市场定位，可能存在所开发的产品不符合市场需要从而导致销售不畅的风险；如果国民经济发展放缓乃至进入低谷，则可能导致居民收入水平下降、购买力下滑、大额消费或投资动力不足，造成房地产产品销售停滞；如果同类竞争楼盘短时期内出现大量供给，也将影响公司所开发产品的销售。国家关于房地产行业的政策，如住房消费信贷、住房供应结构、交易税金等相关政策的调整，都将对公司楼盘的销售产生相当大的影响。

#### （八）工程质量风险

公司一向注重提高工程质量水平，近三年一期所开发的项目工程质量验收合格率达100%，工程质量风险很低。但如果在建项目存在质量缺陷，或发生重大质量事故，将直接影响项目的验收和竣工；公司根据房地产开发企业的惯例，对项目有决定性影响的规划设计、施工和监理工作通过招标的方式交由专业单位承担，但在这些环节中如果管理不到位，因设计单位、施工单位和监理单位原因使项目质量出现问题也会给项目的销售和公司的品牌形象造成负面影响。

#### （九）市场集中风险

房地产行业具有地域性特征，不同的区域市场，消费群体的购买力水平、消费心理、消费偏好各有差异，开发企业面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位亦大相径庭，只有对某一区域市场住宅消费文化有深入理解的房地产开发企业才能占有一定的市场份额。目前公司主要房产项目集中在珠海及周边地区，如果该区域房地产市场出现不景气情况，将直接影响到公司的经营业绩。

#### （十）市场竞争风险

房地产属于资金密集型行业，行业技术门槛较低，投资回收期较短，因此吸引了一大批资金实力雄厚的企业进军房地产业，行业竞争日益激烈。随着消费者购房消费心态日趋成熟，中央、地方政府对房地产发展的宏观调控政策的不断出台和完善，房地产市场的竞争必然日趋激烈，房地产行业的重新洗牌在所难免；同时随着我国加入WTO后市场的全面开放，大量拥有资金、技术和管理优势的海外房地产基金和实力开发商积极介入国内房地产市场，公司将面临日趋激烈的市场竞争。

### 第三节 债券发行、上市概况

## 一、债券名称

2009年珠海华发实业股份有限公司公司债券。

## 二、本期债券发行总额

本期债券发行总额为人民币18亿元。

## 三、本期债券发行批准机关及文号

本期公司债券已经中国证监会证监许可[2009]915号文核准公开发行。

## 四、本期债券的发行方式及发行结果

发行方式：本期债券的发行采取网下协议发行和网上公开发行相结合的方式。网上公开发行按“时间优先”的原则实时成交；网下认购采取机构投资者与主承销商签订认购协议的形式进行。

本期公司债券网上、网下预设的发行数量分别为本期公司债券发行总量的 10%和 90%。本期公司债券网上一般社会公众投资者的认购数量为 590,292,000 元人民币，占本期公司债券发行总量的 32.794%；网下机构投资者认购数量为 1,209,708,000 元人民币，占本期公司债券发行总量的 67.206%。

根据中国证券登记结算有限责任公司（以下简称“登记公司”）上海分公司提供的债券托管证明，本期18亿元公司债券已全部发行完毕。

## 五、发行对象

网上发行：持有登记公司开立的首位为 A、B、D、F 证券账户的社会公众投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

网下发行：在证券登记机构开立合格证券账户的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

## 六、本期债券发行的主承销商及承销团成员

本期公司债券的主承销商为国金证券股份有限公司（以下简称“国金证券”）；分销商为世纪证券有限责任公司。

## 七、本期债券面额

本期债券票面金额为 100 元/张。

## 八、本期债券存续期限

本期债券的存续期限为 8 年（债券持有人有权在债券存续期间的第 5 个计息年度的付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人）。

#### 九、票面利率、还本付息的期限和方式

本期公司债券票面利率是7.00%，按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即2009年10月16日。公司债券的利息自起息日起每年支付一次，2010年至2017年间每年的10月16日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个交易日，下同）。本期公司债券到期日为2017年10月16日，到期支付本金及最后一期利息。公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前1个交易日，到期本息的债权登记日为到期日前6个交易日。在债权登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息和/或本金。本期公司债券的付息和本金兑付工作按照登记公司相关业务规则办理。

#### 十、本期债券的评级机构及信用等级

经鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元资信”）综合评定（鹏信评[2009]年第 Z[001]号资信评级报告），公司的主体信用等级为 AA，本期公司债券信用等级为 AA，在本期公司债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用和本期公司债券进行一次定期跟踪评级。

#### 十一、新质押式回购

经上证所同意，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按登记公司相关规定执行。

#### 十二、债券受托管理人

本期债券的受托管理人为国金证券股份有限公司。

## 第四节 债券上市与托管基本情况

### 一、本期公司债券上市基本情况

经上证所同意，2009年珠海华发实业股份有限公司公司债券将于2009年11月11日起在上证所挂牌交易，证券简称“09华发债”，证券代码“122028”。经上证所批准，

本期公司债券上市可进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按登记公司相关规定执行。

## 二、本期公司债券托管基本情况

本期债券已全部托管在登记公司上海分公司，并由登记公司上海分公司提供了债券托管证明。

## 第五节 发行人主要财务状况

### 一、最近三年的审计情况

公司2006-2008年度财务报告均由天健光华（北京）会计师事务所有限公司（原称“天健华证中洲（北京）会计师事务所有限公司”）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 二、最近三年的财务报表

#### 资产负债表

单位：元

资产	合并			母公司		
	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
流动资产：						
货币资金	1,852,039,287.77	1,572,160,301.58	1,493,229,574.98	858,203,674.22	808,984,716.87	1,403,258,553.13
交易性金融资产				-		
应收票据				-		
应收账款	380,406.15	18,000.00	540,000.00	-		
预付款项	7,232,058.59	526,416,426.61	500,461,616.41	389,352.48	740,249.95	21,792,067.62
应收利息				-		
应收股利				-		
其他应收款	34,071,960.47	36,803,662.77	24,183,693.42	3,877,536,590.79	3,940,973,631.52	2,323,777,903.79
存货	9,509,013,291.89	5,278,821,781.26	2,957,055,794.30	441,495,978.24	974,588,081.18	1,015,036,135.07
一年内到期的非流动资产				-		
其他流动资产				-		
流动资产合计	11,402,737,004.87	7,414,220,172.22	4,975,470,679.11	5,177,625,595.73	5,725,286,679.52	4,763,864,659.61
非流动资产：						
可供出售金融资产	4,298,137.20	9,239,884.00	8,527,097.24	4,298,137.20	9,239,884.00	8,527,097.24
持有至到期投资				-		
长期应收款				-		
长期股权投资	400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	1,841,166,471.53	739,265,183.80	296,085,769.80
投资性房地产				-		
固定资产	56,987,252.72	33,906,802.10	12,472,967.88	26,571,656.12	12,570,526.86	6,819,911.58
在建工程		215,333.90	62,925.00	-		
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	2,020,013,768.93	1,763,561,675.36	499,255,598.79	9,847,982.48	10,007,463.96	10,166,945.44
开发支出				-		

商誉					-	
长期待摊费用	3,434,435.73	4,686,971.11	86,309.25		-	
递延所得税资产	41,612,953.26	12,955,152.45	9,466,270.26	29,228,390.86	4,991,171.55	2,690,446.26
其他非流动资产					-	
非流动资产合计	2,126,746,547.84	1,826,965,818.92	532,271,168.42	1,911,112,638.19	776,074,230.17	324,290,170.32
资产总计	13,529,483,552.71	9,241,185,991.14	5,507,741,847.53	7,088,738,233.92	6,501,360,909.69	5,088,154,829.93

### 资产负债表 (续)

单位：元

负债和股东权益	合并			母公司		
	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
流动负债：						
短期借款	429,500,000.00	310,000,000.00	100,000,000.00	114,500,000.00	310,000,000.00	70,000,000.00
交易性金融负债					-	
应付票据					-	
应付账款	595,474,734.82	319,438,497.23	132,837,129.02	261,419,754.16	319,214,985.01	132,837,129.02
预收款项	3,129,091,165.32	3,369,326,266.87	1,390,625,569.70	40,817,533.22	1,402,093,720.80	1,368,293,669.70
应付职工薪酬	1,993,176.95	1,882,454.91	4,555,079.06	7,758.00	4,600.00	3,843,166.31
应交税费	-40,053,769.09	39,839,361.20	-14,488,898.45	101,119,620.39	37,266,875.39	-16,075,801.49
应付利息			2,329,166.67		-	2,329,166.67
应付股利					-	
其他应付款	503,257,950.38	256,861,850.00	382,616,171.94	49,040,271.45	403,466,791.77	68,648,046.40
一年内到期的非流动负债	746,000,000.00			696,000,000.00		
其他流动负债					-	
流动负债合计	5,365,263,258.38	4,297,348,430.21	1,998,474,217.94	1,262,904,937.22	2,472,046,972.97	1,629,875,376.61
非流动负债：						
长期借款	3,358,500,000.00	2,675,000,000.00	1,850,000,000.00	978,500,000.00	2,035,000,000.00	1,730,000,000.00
应付债券			411,421,000.00		-	411,421,000.00
长期应付款			49,517,680.00		-	49,517,680.00
专项应付款					-	
预计负债					-	
递延所得税负债	1,593,129.86	1,448,614.80	1,100,260.99	621,222.64	1,448,614.80	1,100,260.99
其他非流动负债					-	
非流动负债合计	3,360,093,129.86	2,676,448,614.80	2,312,038,940.99	979,121,222.64	2,036,448,614.80	2,192,038,940.99
负债合计	8,725,356,388.24	6,973,797,045.01	4,310,513,158.93	2,242,026,159.86	4,508,495,587.77	3,821,914,317.60
股东权益：						
股本	817,045,620.00	315,957,539.00	260,000,000.00	817,045,620.00	315,957,539.00	260,000,000.00
资本公积	2,603,521,733.94	716,256,346.09	360,679,332.94	2,714,574,242.30	716,255,450.09	360,678,436.94
减：库存股					-	
盈余公积	203,292,440.64	164,688,877.36	146,779,104.17	203,292,440.64	164,688,877.36	146,779,104.17
未分配利润	877,431,962.41	772,342,040.07	427,424,776.33	1,111,799,771.12	795,963,455.47	498,782,971.22
归属于母公司股东权益合计	4,501,291,756.99	1,969,244,802.52	1,194,883,213.44			
少数股东权益	302,835,407.48	298,144,143.61	2,345,475.16			
股东权益合计	4,804,127,164.47	2,267,388,946.13	1,197,228,688.60	4,846,712,074.06	1,992,865,321.92	1,266,240,512.33
负债和股东权益总计	13,529,483,552.71	9,241,185,991.14	5,507,741,847.53	7,088,738,233.92	6,501,360,909.69	5,088,154,829.93

### 利润表

单位：元

项 目	合并			母公司		
	2008 年度	2007 年度	2006 年度	2008 年度	2007 年度	2006 年度
一、营业收入	3,479,287,517.27	2,165,682,909.78	847,000,048.51	1,725,160,776.77	1,905,079,791.09	840,932,112.42
减：营业成本	2,170,816,918.88	1,356,206,134.47	533,177,481.54	1,064,703,806.37	1,218,294,470.65	533,757,548.63

营业税金及附加	277,363,052.83	218,989,435.57	54,038,517.47	143,433,175.60	181,657,492.03	52,423,647.42
销售费用	108,291,347.57	78,051,880.25	46,281,213.82	29,927,044.86	76,849,268.92	32,810,695.67
管理费用	152,203,662.81	84,277,000.69	55,898,586.50	59,259,860.92	50,158,968.11	45,086,355.69
财务费用	-18,380,323.32	-11,972,703.72	-6,247,270.50	-14,418,279.93	-10,331,838.28	-5,366,994.90
资产减值损失	21,331,250.17	2,412,200.06	1,860,931.90	-845,183.18	17,968,242.24	11,277,829.29
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	0					
投资收益(损失以“-”号填列)	-573,305.00	90,678.00	14,267,491.06	-573,305.00	90,678.00	19,775,897.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0					
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	767,088,303.33	437,809,640.46	176,258,078.84	442,527,047.13	370,573,865.42	190,718,927.85
加：营业外收入	8,426,637.95	650,855.08	795,694.85	136,008.00	627,892.00	795,094.85
减：营业外支出	6,621,110.29	1,725,124.49	710,191.30	6,000,000.00	1,502,000.00	574,191.30
其中：非流动资产处置损失	217,910.29					
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	768,893,830.99	436,735,371.05	176,343,582.39	436,663,055.13	369,699,757.42	190,939,831.40
减：所得税费用	123,667,398.73	77,648,053.32	28,540,504.36	50,627,422.30	54,609,499.98	28,638,351.06
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	645,226,432.26	359,087,317.73	147,803,078.03	386,035,632.83	315,090,257.44	162,301,480.34
被合并方在合并前实现的净利润	-5,026,883.31					
归属于母公司股东的净利润	651,262,114.65	362,828,235.28	147,807,127.87			
少数股东损益	-6,035,682.39	-3,740,917.55	-4,049.84			

## 现金流量表

单位：元

项 目	合并			母公司		
	2008 年度	2007 年度	2006 年度	2008 年度	2007 年度	2006 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	3,171,414,051.39	4,114,281,484.66	1,713,472,953.35	345,335,319.29	1,920,626,766.00	1,706,320,093.16
收到的税费返还						
收到其他与经营活动有关的现金	73,820,584.59	78,253,607.73	93,809,238.35	22,447,372.43	45,620,331.23	201,117,686.03

经营活动现金流入小计	3,245,234,635.98	4,192,535,092.39	1,807,282,191.70	367,782,691.72	1,966,247,097.23	1,907,437,779.19
购买商品、接受劳务支付的现金	2,021,126,026.94	1,294,123,357.66	754,111,962.08	494,123,627.17	760,360,643.39	598,189,791.99
支付给职工以及为职工支付的现金	165,228,023.48	79,599,865.04	38,582,675.85	69,467,121.28	34,725,357.48	24,777,072.72
支付的各项税费	493,494,545.05	262,826,934.48	124,235,696.68	143,594,353.72	198,374,247.76	123,674,097.54
支付其他与经营活动有关的现金	129,866,464.65	264,327,845.57	127,297,437.11	257,239,828.32	1,447,110,312.48	1,268,089,866.43
经营活动现金流出小计	2,809,715,060.12	1,900,878,002.75	1,044,227,771.72	964,424,930.49	2,440,570,561.11	2,014,730,828.68
经营活动产生的现金流量净额	435,519,575.86	2,291,657,089.64	763,054,419.98	-596,642,238.77	-474,323,463.88	-107,293,049.49
二、投资活动产生的现金流量：						
收回投资收到的现金	1,200,000.00			1,200,000.00		320,000,000.00
取得投资收益收到的现金	228,299.28	90,678.00	15,017,491.06	228,299.28	90,678.00	20,525,897.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额						
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额						
收到其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流入小计	1,428,299.28	90,678.00	15,017,491.06	1,428,299.28	90,678.00	340,525,897.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,980,661,717.50	2,772,681,507.63	633,047,980.20	2,565,153.00	56,719,239.47	2,250,821.10
投资支付的现金	955,125,423.07	279,179,414.00		1,113,901,287.73	433,179,414.00	9,982,225.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额						
支付其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流出小计	3,935,787,140.57	3,051,860,921.63	633,047,980.20	1,116,466,440.73	489,898,653.47	12,233,046.10
投资活动产生的现金流量净额	-3,934,358,841.29	-3,051,770,243.63	-618,030,489.14	-1,115,038,141.45	-489,807,975.47	328,292,851.13
三、筹资活动产生的现金流量：						
吸收投资收到的现金	2,503,521,227.85			2,503,521,227.85		
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	4,004,000,000.00	2,640,000,000.00	1,900,000,000.00	1,229,000,000.00	2,090,000,000.00	1,780,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			413,100,000.00			413,100,000.00
筹资活动现金流入小计	6,507,521,227.85	2,640,000,000.00	2,313,100,000.00	3,732,521,227.85	2,090,000,000.00	2,193,100,000.00
偿还债务支付的现金	2,455,000,000.00	1,605,000,000.00	1,683,200,000.00	1,785,000,000.00	1,545,000,000.00	1,212,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	273,930,056.00	195,956,119.41	119,202,100.41	186,621,890.28	175,142,396.91	111,802,154.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润						
支付其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动现金流出小计	2,728,930,056.00	1,800,956,119.41	1,802,402,100.41	1,971,621,890.28	1,720,142,396.91	1,324,302,154.17
筹资活动产生的现金流量净额	3,778,591,171.85	839,043,880.59	510,697,899.59	1,760,899,337.57	369,857,603.09	868,797,845.83
四、汇率变动对现金的影响						
五、现金及现金等价物净增加额	279,751,906.42	78,930,726.60	655,721,830.43	49,218,957.35	-594,273,836.26	1,089,797,647.47
加：期初现金及现金等价物余额	1,572,287,381.35	1,493,229,574.98	837,507,744.55	808,984,716.87	1,403,258,553.13	313,460,905.66
六、期末现金及现金等价物余额	1,852,039,287.77	1,572,160,301.58	1,493,229,574.98	858,203,674.22	808,984,716.87	1,403,258,553.13

### 三、最近三年主要财务指标

#### (一) 母公司主要财务指标

项 目	2008 年	2007 年	2006 年
流动比率	4.10	2.32	2.92
速动比率	3.75	1.92	2.30
存货周转率	1.50	1.22	0.62
利息保障倍数	10.43	2.73	2.30
资产负债率 (%)	31.63	69.35	75.11
全面摊薄净资产收益率 (%)	7.96	15.81	12.82

#### (二) 合并报表主要财务指标

项 目	2008 年	2007 年	2006 年
流动比率	2.13	1.73	2.49
速动比率	0.35	0.50	1.01
存货周转率	0.29	0.33	0.20

利息保障倍数	4.17	3.21	2.91
资产负债率（%）	64.49	75.46	78.26
每股净资产（元）	5.509	6.233	4.596
全面摊薄净资产收益率（%）	14.47	18.42	12.37
加权平均净资产收益率（%）	17.36	21.98	13.14
每股收益（元/股）（注）	0.880	1.220（0.610）	0.568（0.284）
稀释每股收益（元/股）（注）	0.880	1.220（0.610）	0.568（0.284）
每股经营活动的现金流量（元/股）	0.533	7.253	2.935
每股净现金流量（元/股）	0.342	0.250	2.522

注：每股收益括号内数字为根据《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重述了 2007 年、2006 年普通股的加权平均股数。

#### 财务指标计算公式：

流动比率 = 流动资产 / 流动负债

速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债

存货周转率 = 营业成本 / [(当年末存货余额 + 前一年年末存货余额) / 2]

利息保障倍数 = (利润总额 + 利息支出) / 利息支出

资产负债率 = 当年末负债总额 / 当年末资产总额

每股净资产 = 期末净资产 / 期末股本总额

全面摊薄净资产收益率 = 报告期利润 / 期末净资产

加权平均净资产收益率（ROE）的计算公式如下：

$$ROE = P / (E_0 + NP / 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0)$$

其中：P 为报告期利润；NP 为报告期净利润；E<sub>0</sub> 为期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数。

每股收益（EPS）的计算公式如下：

$$EPS = P / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0)$$

其中：P 为报告期归属于母公司股东的净利润；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 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；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购或缩股等减少股份数；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至报告期期末的

月份数；M<sub>j</sub>为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

每股经营活动产生的现金流量=当年经营活动产生的现金流量/期末股份总数

每股净现金流量=当年现金及现金等价物的净增加额/期末股份总数

## 第六节 本期债券的偿付风险及应对措施

### 一、偿付风险

经鹏元资信评级，公司的主体信用等级为AA，本期公司债券信用等级为AA，本级别的涵义为受评对象对本期债券的偿还能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但由于本期公司债券的期限较长，在债券的存续期内，公司所处的宏观经济环境、房地产市场和资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期支付本息，将可能对债券持有人的利益造成一定的影响。

### 二、偿债计划

本期债券的付息日期为2010年至2017年每年的10月16日，本期债券的本金支付日期为2017年10月16日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日。

公司将根据债券本息未来到期支付情况制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，按期支付到期利息和本金。偿债资金主要来源为：公司经营活动现金流、资本市场再融资和银行借款等。

#### （一）公司经营活动现金流

公司偿付公司债券本息的资金主要来源于公司经营活动现金流。

公司主营业务突出，财务状况良好，经营活动产生的现金流充沛。2006年度、2007年度及2008年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为76,305.44万元、229,165.71万元和43,551.96万元。近三年经营活动情况表明，公司有足够的经营现金流来保证偿付本期公司债券的本息。从公司未来发展趋势分析，随着宏观经济环境向好及我国房地产市场的逐步转暖，公司的盈利能力和经营活动净现金流将进一步增加。稳健的财务状况和充足的经营净现金流保证了偿付公司债券本息的资金需求。

#### （二）资本市场再融资

公司2004年2月在上交所首次公开发行股票并上市，募集资金净额4.06亿元；2006年7月公开发行可转换公司债券，募集资金净额4.08亿元；2008年5月成功配股，募集

资金净额25.04亿元。借助于资本市场的成功运作，公司获得飞速发展，自2004年上市至今，公司总资产和净资产规模双双呈十倍级的速度增长。今后公司将继续通过股权融资，一方面提高公司净资产，增强公司实力，获取经营所需资金，另一方面有助于改善资产负债率等各项偿债能力指标，提升公司的偿债能力。

因此，资本市场再融资是偿债资金的间接来源。

### （三）银行借款

公司与工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、深圳发展银行、广东发展银行、交通银行、珠海商业银行等各大商业银行建立了良好合作关系，公司信誉记录良好，一直以来都是各大商业银行的重点客户和优质客户。若公司在偿付债券利息时出现突发性资金周转困难，可以通过与商业银行的资金拆借予以解决。

## 三、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列偿债计划，包括设立偿债准备金、设立专项偿债账户、控制债务融资规模等，保护债券持有人的合法权益，严防偿债风险。

### （一）设立偿债准备金

#### 1、偿债准备金的设立

公司将于本期债券回售支付日及到期日前24个月开始设立偿债准备金，偿债准备金的形态为货币资金，作为本期债券回售及到期本息偿付的准备。

#### 2、偿债准备金的监督

债券受托管理人有权对偿债准备金情况进行监督。

#### 3、偿债准备金的金额

债券距回售支付日 (到期日)的剩余时间	24个月	12个月	6个月	3个月	1个月
偿债准备金占债券回售支付日 (到期日)本息总额的比例	10%	20%	30%	50%	100%

### （二）设立专项偿债账户

#### 1、专项偿债账户的开立

公司将于本期债券回售支付日或到期日前3个月开立公司债券到期本息偿付的专项偿债账户，该账户中的储备资金仅限于偿付本期债券回售及到期时应偿付利息以及本金。

当专项偿债账户支付完债券持有人申请回售的债券本息部分后所剩资金，将全部

拨回到公司其他资金账户，专项偿债账户余额暂时清零。

## 2、专项偿债账户的资金来源

本账户的资金全部来源于公司设立的偿债准备金。

## 3、专项偿债账户的资金储备进度

债券距回售支付日 (到期日)的剩余时间	3个月	1个月	10天	5天
账户内资金占债券回售支付日(到 期日)本息总额的比例	10%	20%	50%	100%

## 4、专项账户的管理与监督

公司对该账户进行管理与运用，债券受托管理人将履行监督的职责。

### (三) 合理控制债务融资规模

为保证本期债券本息的安全偿付，公司计划在本期债券存续期内，强化资产负债管理，严格控制债务融资规模，防范流动性风险，使公司及控股子公司的负债水平与公司的资产规模保持合理的比例，维持足够的财务安全边际。

### (四) 制定《债券持有人会议规则》

公司按照《公司债券发行试点办法》制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付作出合理的制度安排。

### (五) 聘请债券受托管理人

根据《公司债券发行试点办法》的规定，公司聘任国金证券担任本期债券的受托管理人，并签署了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期间，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息未按约定偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送约定履行情况，并在可能出现损害债券持有人正当权益时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据约定采取必要的措施。

### (六) 加强募集资金使用管理

本期债券募集资金到位后，公司将严格按照《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》（以下简称《募集说明书》）关于募集资金使用的约定以及公司制定的《募集资金使用管理办法》的规定，加强对募集资金的使用、管理和日常监控，完善财务规划，提高资金的使用效率，增强公司主营业务现金流对本期债券本

息偿付的支持。

#### **（七）设立专门的偿付工作小组**

发行人董事局将指定高管牵头负责，联合财务部、证券部、法律部等部门专人组成跨部门的偿付工作小组，办理本期债券偿付工作，并通过公司其他相关部门在每年财务预算中落实本期债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证债券持有人利益。

#### **（八）严格执行资金管理计划**

公司将强化资金预算管理制度，密切关注公司资产流动性指标，根据公司日常开发经营计划、重大投融资计划结合本期债券期间回售条款以及债券本息偿付计划合理安排资金收支并严格贯彻执行。在资金支出方面，制定年度、月度资金运用计划，严格资金流出的内部审批及支付程序，建立对公司日常营运资金支出行为的监控机制，建立对外投资、收购资产项目的充分论证和谨慎审批制度，保证资金的安全；在资金流入方面，一方面合理制定楼盘销售计划，加强在售楼盘销售力度，加快资金回笼，另一方面按计划、有步骤的推出新楼盘销售，以加快公司资金周转速度，提升资金运营效率；同时拓宽融资渠道，多方面筹集资金。确保本期公司债券本息偿付及期间回售的资金安排。

#### **（九）严格的信息披露**

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，包括但不限于以下内容：预计到期难以偿付利息或本金；订立可能对还本付息产生重大影响的担保合同及其他重要合同；发生重大亏损或者遭受超过净资产10%以上的重大损失；发生重大仲裁、诉讼；减资、合并、分立、解散及申请破产；拟进行重大债务重组；未能履行募集说明书的约定；债券被暂停交易；中国证监会规定的其他情形。

#### **（十）以资产变现应对突发性偿付困难**

公司资产质量良好，截至2009年6月30日，公司合并总资产账面值为161.28亿元，主要科目为货币资金以及增值能力和变现能力较强的存货与无形资产（主要是土地使用权），其中货币资金为38.83亿元，存货为100.35亿元，无形资产为20.22亿元，合计159.40亿元，存货与无形资产主要由开发产品、开发成本以及未规划开工的土地使用权构成，总体呈增值态势。截至2009年6月30日，公司的负债构成主要由长短期银行

借款、预收账款和应付账款，其中长短期银行借款为56.09亿元，预收账款为44.24亿元，应付账款及其他应付款合计为10.37亿元，公司2009年6月30日负债合计110.66亿元。因此，即使公司出现突发性的财务危机导致债券本息偿付困难，公司将首先考虑债券持有人的切身利益，通过变现公司资产应对债券偿付问题，公司可变现资产规模完全可以覆盖公司负债规模，为本次公司债券本息偿付提供了有力保障。

### **（十一）发行人未能到期支付本息的偿债措施**

#### **1、发行人违约时的解决措施**

当发行人未按时支付本期债券利息或/和本金，或发生其他违约情况，债券受托管理人将代表债券持有人向发行人追索逾期本息以及相应的违约金，违约金将根据逾期本息金额、逾期天数以及每日0.05%的违约利率计算。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

#### **2、发行人特别承诺**

2009年2月12日，公司召开2008年度股东大会审议通过《关于提请股东大会授予董事局全权办理公司债券发行及上市相关事宜的议案》，授权董事局在预计不能到期偿付债券本息以及不能偿付到期本息时，可作出如下决议：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

## **第七节 债券跟踪评级安排说明**

鹏元资信在初次评级结束后，将在本期债券有效存续期间对被评对象进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人需向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信将依据其信用状况的变化决定是否调整本期债券信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项，以及被评对象的情况发生重大变化时，发行人将及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信亦将持续关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟

踪评级。鹏元资信将依据该重大事项或重大变化对被评对象信用状况的影响程度决定是否调整本期债券信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级所需相关资料以及情况，鹏元资信有权根据公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供评级所需相关资料。

定期与不定期跟踪评级启动后，鹏元资信将按照成立跟踪评级项目组、对发行人进行电话访谈和实地调查、评级分析、评审会评议、出具跟踪评级报告、公布跟踪评级结果的程序进行。在评级过程中，鹏元资信亦将维持评级标准的一致性。鹏元资信将及时在其公司网站（<http://www.pyrating.cn>）及上证所网站（<http://www.sse.com.cn>）公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送发行人及相关部门。

## 第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

发行人最近三十六个月不存在违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规的情况。

## 第九节 募集资金的运用

本期债券发行所募集资金数额为人民币18亿元，拟将其中的5亿元用于偿还银行贷款，调整债务结构，其余部分用作补充流动资金。

### （一）偿还银行贷款

公司拟将发行公司债券所募集资金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。若募集资金实际到位时间与预期到位时间不符，公司将本着最有利于优化公司债务结构以及最小化公司资金成本的原则灵活安排偿还银行贷款计划。

### （二）补充流动资金

公司将所募集资金偿还银行贷款后所剩资金用于补充公司流动资金，以满足公司经营需要。

## 第十节 其他重要事项

本次公司债券发行后至上市公告书刊登前，公司运转正常，未发生可能对公司有较大影响的其他重要事项。

## 第十一节 有关当事人

### （一）发行人

名称：珠海华发实业股份有限公司  
法定代表人：袁小波  
住所：珠海市拱北丽景花园华发楼  
办公地址：珠海市拱北丽景花园华发楼  
电话：0756-8282111  
传真：0756-8883298  
联系人：谢伟、阮宏洲、高奇、张俊新

### （二）保荐人（主承销商）

名称：国金证券股份有限公司  
法定代表人：雷波  
住所：成都市东城根上街95号  
办公地址：上海市浦东南路528号上海证券大厦南塔2106室  
电话：021-68826801  
传真：021-68826800  
项目主办人：宋乐真、周海兵  
项目经办人：周军军、程谦、莫凡、丁峰

### （三）分销商

名称：世纪证券有限责任公司  
法定代表人：卢长才  
住所：深圳市深南大道7088号招商银行大厦40-42层  
办公地址：深圳市深南大道7088号招商银行大厦40-42层  
电话：0755-83199123  
传真：0755-83199541  
联系人：侯志生

### （四）发行人聘请的律师事务所

名称：广东恒益律师事务所

负责人：章冬鸣

住所：广州市东风东路 555 号粤海集团大厦 18 楼

办公地址：广州市东风东路 555 号粤海集团大厦 18 楼

电话：020-83151955

传真：020-83150222

签字律师：黄卫、吴肇棕

#### **(五) 发行人聘请的会计师事务所**

名称：天健光华（北京）会计师事务所有限公司

法定代表人：陈箭深

住所：北京市东城区北三环东路 36 号环球贸易中心 A 座 12 层

办公地址：北京市东城区北三环东路 36 号环球贸易中心 A 座 12 层

电话：010-58256699

传真：010-58256633

签字注册会计师：李东昕、金任宏、刘涛

#### **(六) 资信评级机构**

名称：鹏元资信评估有限公司

法定代表人：刘思源

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

办公地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

电话：0755-82872333

传真：0755-82872090

经办评级人员：李琳、许鞞劼

#### **(七) 债券受托管理人**

名称：国金证券股份有限公司

法定代表人：雷波

住所：成都市东城根上街 95 号

办公地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦南塔 2106 室

电话：021-68826801

传真：021-68826800

联系人：宋乐真、周海兵、周军军、程谦、莫凡、丁峰

## 第十二节 备查文件目录

本上市公告书的备查文件如下：

- 1、珠海华发实业股份有限公司经审计的2006年度、2007年度和2008年度的财务报告及审计报告，和截至2009年6月30日止6个月期间的财务报告；
  - 2、2009年珠海华发实业股份有限公司公司债券上市保荐书；
  - 3、珠海华发实业股份有限公司2009年发行公司债券的法律意见书；
  - 5、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；
  - 6、中国证监会核准本次发行的文件；
  - 7、珠海华发实业股份有限公司公开发行公司债券债券持有人会议规则；
  - 8、珠海华发实业股份有限公司公开发行公司债券受托管理协议；
  - 9、珠海华发实业股份有限公司公开发行公司债券资信评级报告；
- 投资者可到前述发行人住所地查阅本上市公告书全文及上述备查文件。

（此页无正文，为《珠海华发实业股份有限公司公开发行公司债券上市公告书》  
之盖章页）



珠海华发实业股份有限公司

二〇〇九年 11 月 10 日

（此页无正文，为《珠海华发实业股份有限公司公开发行公司债券上市公告书》之盖章页）

