



中华企业股份有限公司2013年公司债券上市公告书

股票简称:中华企业

股票代码:600675

第一节 绪言

重要提示:发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负有连带责任。

上海证券交所(以下简称“上交所”)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起的投资风险,由购买债券的投资者自行承担。

本期债券评级为AA+,发行规模为人民币15.5亿元;公司截至2014年6月30日的净资产为人民币189.0亿元,本期债券发行后公司累计债券余额未超过净资产的40%;本期债券发行前,公司最近三个会计年度末的年均可分配利润为4.2亿元,不少于本期债券15.5亿元一年利息的1.5倍。

本公告所涉及有关称谓,请参阅本公司于2014年10月10日在上交所网站披露的《中华企业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息	
公司名称	中华企业股份有限公司
英文名称	CHINA ENTERPRISE CO., LTD.
成立时间	1993—09—17
上市日期	1993—09—24
上市地	上海证券交易所
股票简称	中华企业
股票代码	600675
法定代表人	朱胜杰
注册资本	1,867,059,398.00元
注册地址	上海市华山山路2号
经营范围	房地产、商品房设计、建造、买卖、租赁及调剂业务,各类商品住宅的配套服务,房屋装修及维修业务,建筑材料

二、发行人基本情况

(一)发行人设立及上市情况

本公司的前身中华企业公司成立于1954年,是上海解放后第一家从事房地产开发业务的国营企业,设立之初主要从事房产、商品房的开发及商品房买卖、租赁、装修、装潢等业务。

1993年7月,原上海市建设委员会以沪建经(93)第0619号文批准,同意中华企业公司改制为中华企业股份有限公司,1993年8月,原上海市证券管理办公室以沪证办(1993)064号《关于同意中华企业股份有限公司公开发行股票暨募集的批复》及沪证办(1993)082号《关于调整中华企业股份有限公司股本结构的通知书》,同意中华企业公司以募集方式改制设立为股份公司,总股本为7,863.19万股;其中,原中华企业公司以国有资产折股,863.19万股,向社会法人募集403.40万股,向社会个人公开发行1,506.60万股。募集资金主要用于建造商品房及房产。

经上海证券交所上市证上(93)字第2060号文审核批准,本公司股票于1993年9月在上海证券交易所挂牌交易。

(二)发行人上市后股权结构变动情况

1、1996年送股及配股

1996年6月,公司第三次股东大会审议通过了1994年度利润分配方案及增配配股方案,根据该方案,公司向全体股东按1:0.5的比例派送红股,同时按1:0.3的比例配股。本次送股及配股实施后,本公司总股本增至141,537,420股。

2、1996年送股及配股

1996年5月,公司第四次股东大会审议通过了1995年度利润分配方案,根据该方案,公司向全体股东按1:0.1的比例派送红股,本次送股实施后,本公司总股本增至156,691,162股。

同年11月,公司临时股东大会审议通过了1996年增配配股方案,根据该方案,公司以1995年末的总股本141,537,420股为基数,向全体股东按1:0.3的比例派发配股,本次送股及配股实施后,本公司总股本增至197,727,776股。

3、1997年送股及转增

1997年4月,公司第五次股东大会审议通过了1996年度利润分配及资本公积金转增股本方案,根据该方案,公司向全体股东按1:0.29的比例派送红股,同时按1:0.3的比例用资本公积金转增股本。本次送股及转增实施后,本公司的总股本增至266,591,064股。

4、1998年送股及配股

1998年4月,公司第六次股东大会审议通过了1997年度利润分配及增配配股方案,根据该方案,公司向全体股东按1:0.19的比例派送红股并派发现金股利,同时按1:0.39的比例配股。本次送股及配股实施后,本公司的总股本增至397,475,050股。

5、2000年送股及转增

2000年6月,公司第八次股东大会审议通过了1999年度利润分配及1998年资本公积转增股本方案,根据该方案,公司向全体股东按1:0.29的比例派送红股,同时按1:0.39的比例用资本公积转增股本。本次送股及转增实施后,本公司的总股本增至697,455,097股。

7、2005年送股及转增

2005年6月,公司审议通过了股权分置改革,公司除公募基金以外的非流通股股东以其持有的部分非流通股股份作为对价,支付给本公司流通股股东,以换取全体流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权。以2005年6月30日本公司股本结构为计算基础,股权分置改革方案实施后,登记在册的流通股股东每持有1股流通股获得3股股份的对价。本次股分置改革方案实施后,本公司的总股本为697,455,097股。

8、2007年送股及转增

2007年3月,公司2006年度股东大会审议通过了2006年度利润分配方案及资本公积转增股本方案,根据该方案,公司向全体股东按1:0.19的比例派送红股,按1:0.29的比例用资本公积金转增股本。本次分配及转增实施后,本公司的总股本增至906,691,672股。

2008年送股

2008年8月2日,公司2007年度股东大会审议通过了2007年利润分配方案,根据该方案,公司向全体股东按1:0.29的比例派送红股。本次送股实施后,本公司的总股本增至1,089,029,962股。

10、2010年送股

2010年3月,公司2009年度股东大会审议通过了2009年度利润分配方案,根据该方案,公司向全体股东按1:0.39的比例派送红股。本次送股实施后,本公司总股本增至1,414,438,938股。

11、2012年送股

2012年4月,公司2011年度股东大会审议通过了2011年度利润分配方案,根据该方案,公司向全体股东按1:0.19的比例派送红股。本次送股实施后,本公司总股本增至1,556,882,832股。

12、2014年送股

2014年10月,公司2013年度股东大会审议通过了2013年度利润分配方案,根据该方案,公司以2013年末总股本1,556,882,832股为基数,向全体股东按1:0.29的比例派送红股,并同时派发现金股利。本次送股实施后,公司总股本增至1,867,059,398股。

(三)重大资产重组情况

报告期内,发行人未发生重大资产重组,也未发生主营业务和经营性资产发生实质变更的情况。

截至2014年6月30日,公司的总股本为1,867,059,398股,均为无限售条件的流通股,股本结构如下:

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)
1	无限售条件股份		
1.1	国家持股		
2	国有法人持股		
3	其他内资持股		
4	外资持股		
5	无限售条件股份	1,867,059,398	100.00
1.1	人民币普通股	1,867,059,398	100.00
2	境内上市的外资股	-	-
3	境外上市的外资股	-	-
4	其他	-	-
5	股份总数	1,867,059,398	100.00

(五)前十名大股东持股情况

截至2014年6月30日,公司前十名大股东持股情况如下表所示:

序号	大股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)
1	上海浦东(集团)有限公司	678,814,224	36.36
2	李国义	15,254,479	0.82
3	赵慧林	11,688,000	0.63
4	中银信托有限责任公司-中银·金3号1集合资金信托	4,717,027	0.25
5	中国建设银行-上证180交易型开放式指数证券投资基金	4,636,014	0.25
6	上海中南商业置业有限公司	3,998,647	0.21
7	张克宝	3,886,080	0.21
8	郑克宝	3,823,374	0.21
9	李国富	3,643,640	0.20
10	林庭康	3,484,284	0.19

注:公司控股股东集团持有的公司股份无被质押或者冻结的情况。

三、发行人主要经营范围

公司主要从事房地产开发经营,拥有丰富的房地产开发经验,目前业务主要分布在上海、杭州及苏州等长三角地区。

按产品分类,公司报告期内主营业务收入主要来源于房产销售及房屋租赁,具体情况如下:

3	赵林林	境内自然人	11,688,000	0.63
4	中信信托有限责任公司-中诚·金壹号1号集合资金信托	其他	4,717,027	0.25
5	中国建设银行-上证180交易型开放式指数证券投资基金	其他	4,636,014	0.25
6	上海中路实业有限公司	其他	3,998,647	0.21
7	张先龙	境内自然人	3,886,680	0.21
8	郑文宏	境内自然人	3,852,374	0.21
9	李红丽	境内自然人	3,643,640	0.20
10	林星照	境内自然人	3,484,284	0.19

注：公司控股股东地产集团持有的公司股份均被质押或者冻结的情况。

三、公司实际控制人及持股5%以上的主要股东情况

公司主要从事房地产开发经营，拥有丰富的房地产开发经验，目前业务主要分布在上海、杭州及苏州等长三角地区。

按地区分类,公司报告期内主营业务收入主要来自于上海,具体构成情况如下:

产品类别	2014年1-6月		2013年度		2012年度		2011年度	
	主营业收入	占比	主营业收入	占比	主营业收入	占比	主营业收入	占比
房产销售	80,027.66	72.24%	61,282.84	91.03%	37,310.38	79.80%	46,778.52	86.61%
房屋租赁	19,730.07	17.81%	42,307.65	63.06%	16,748.31	34.84%	15,304.55	2.83%
土地转让	10,706.22	-	-	-	58,631.80	13.47%	44,285.00	8.20%
商业和服务业	19,730.07	9.66%	17,234.74	2.56%	12,045.77	2.57%	10,220.15	1.89%
工程服务	323.33	0.29%	816.49	0.12%	515.46	0.12%	2,494.13	0.46%
合计	110,787.28	100.00%	67,240.41	100.00%	435,211.72	100.00%	540,088.35	100.00%

按地区分类,公司报告期内主营业务收入主要来自上海,具体情况如下:

地区	2014年1-6月		2013年度		2012年度		2011年度	
	主营业收入	占比	主营业收入	占比	主营业收入	占比	主营业收入	占比
上海地区	110,462.28	99.71%	67,214.55	99.88%	433,001.97	99.49%	534,158.64	99.27%
苏州地区	-	-	172.00	0.01%	1,556.36	0.36%	2,979.71	0.55%
杭州地区	325.00	0.29%	653.86	0.10%	653.89	0.15%	950.00	0.18%
合计	110,787.28	100.00%	67,240.41	100.00%	435,211.72	100.00%	540,088.35	100.00%

单位:万元

四、与发行人相关的风险

(一)财务风险

1、资产负债率较高的风险

公司所在房地产行业普遍存在资产负债率偏高的特点。截至2011年12月31日、2012年12月31日、2013年12月31日和2014年6月30日,公司资产负债率(合并财务报表口径)分别为73.82%、73.84%、78.07%和79.15%,在同行业内处于较高水平。由于发行人资产负债率偏高,财务杠杆比率较高,如果发生流动资金紧张,则可能影响发行人的财务状况和项目的正常运转,从而对本期债券偿还造成不利影响。

2、偿债风险

截至2014年6月30日,公司存在息总负债(即短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债以及其他非流动负债的余额合计)为235.06亿元,公司规模较大的债务负担,尽管公司现阶段土地储备较为丰富,公司可通过项目销售资金回笼、账面货币资金储备等方式偿债还提供保障,但存贷的变现能力也将直接影响到公司的短期偿债能力。公司现有房地产项目主要集中在上海、苏州和杭州等长三角经济发达的城市,市场尚未饱和,产品品质高,变现能力较强,但面临公司目前在项目开发和销售项目资金回笼较慢,如果发生存货周转不畅,将给公司短期偿债能力带来较大压力,进而影响本期债券的还本付息。

3、存货减值的风险

截至2014年6月30日,公司存货(合并财务报表口径)共计290.17亿元,占发行人资产总额的73.90%。公司存货的主要组成部分是房地产项目开发成本和开发产品,在房地产市场剧烈波动和宏观调控下,存货的价格波动和减值的风险。根据公司采取的成本政策,存货账面价值和可变现净值孰低原则计价,当存货的账面价值高于可变现净值时,将对存货账面价值计提存货减值准备,此可能对本公司的盈利能力产生不利影响。如果影响存货减值的因素在短期内没有发生变化,可能使得存货的变现能力也受到不利影响,进而影响公司的经营活动现金流。

4、经营活动产生的现金流量净额波动风险

2011—2013年度及2014年1—6月,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-22.81亿元、4.42亿元、-5.36亿元和-6.40亿元。2011年度,经营活动产生的现金流量净额为负,主要系当年度进行了较大规模的土地储备,并同时持续开展开发项目持续投入,从而导致购买商品、接受劳务支付的现金流出较多。2012年度,公司经营回款情况良好,且没有发生较大规模的项目储备支出,因此经营活动产生的现金流量净额为正。2013年度,公司经营产生的现金流量净额为负,主要原因系当年公司加大了土地储备和开发项目投入,购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期增加79.66亿元。2014年1—6月,公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少3.85亿元大幅减少,主要原因系为公司所开发项目投入增加所致。

公司进行项目储备使得经营活动产生的现金流量净额在各年度之间波动较大,可能会降低公司财务结构的稳健程度,从而对本期公司债券本息的偿付产生一定的不利影响。

(二)宏观经济风险

房地产业已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点,房地产市场的需求波动与国民经济周期性波动关系密切。在宏观经济周期的上升阶段,房地产行业的投资和市场需求旺盛;在宏观经济周期的下降阶段,市场需求萎缩,房地产企业的经营风险加大,收益可能下降。

目前,全国以及国内宏观经济走势存在不确定性,若未来国内宏观经济出现较大幅度下滑,将影响房地产业的整体增速,从而对公司的经营业绩造成不利影响。

2、土地、建筑材料价格波动的风险

土地和建筑材料是房地产开发成本的主要组成部分,而土地、建材价格随宏观经济运行情况的变化往往出现大幅波动。由于公司主要的经营区域集中在上海、苏州和杭州等长三角经济发达的城市,最近几年,这些城市土地市场价格不断大幅上涨,土地价格的上涨将增加土地成本,进而影响公司的经营业绩;另一方面,公司对于土地成本波动带来的价格把握不准给公司带来经营风险。钢材和水泥等主要建材的价格波动也较大,一方面,土地和建筑材料价格的高位运行会挤压房地产开发企业的盈利空间;另一方面,钢材和水泥等主要建筑材料的价格也会给公司经营带来不利影响,对公司的各项经营造成了一定负面影响。

随着社会经济的发展和人民生活水平的提高,市场需求日趋多元化和个性化,购房者对房地产产品和服务的要求越来越高,房地产开发项目的销售情况受项目定位、规划设计、营销推广、销售价格、竞争楼盘的供应情况等多种因素影响。尽管公司拥有丰富的房地产开发与销售经验,但由于房地产开发项目的周期较长,市场环境复杂等因素,公司不能保证所开发的产品完全符合市场需求。

此外,由于在商品房居民消费中特殊的大宗商品,在房地产行业不景气或购房者预期房价下跌的情况下,购房者往往出现迟滞购买、迟付款项的现象,这会导致一定程度上抑制公司产品的销售,给公司的经营带来风险。

4、项目开发风险

房地产项目的开发周期长,投资额较大,开发过程涉及市场营销、资金管理、土地获取、投资决策、项目策划、规划设计、建设施工、建材采购、市场推广、销售和物业管理等多个环节;同时还受到国土、建设、消防、人防和环保等多个政府部门的审批和监管。项目开发可能因为上述各个环节、部门的因素而导致开发周期延长、开发成本提高,甚至造成土地闲置,从而影响项目的预期销售和盈利水平乃至公司的健康经营。公司拥有六十多年房地产开发经营的经验,将充分发挥自身优势,努力控制项目

证券简称:13中企债

上市代码:122330

发行总额:人民币15.5亿元

上市时间:2014年10月31日

上市地点:上海证券交易所

上市推荐人:中信建投证券股份有限公司

保荐人(主承销商):

中信建投证券股份有限公司

CHINA SECURITIES CO., LTD.

(住所:北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二〇一四年十月

2、合利开列表

单位:元

项目

2014年1-6月

2013年度

2012年度

2011年度

一、营业收入

其中:营业收入

利息收入

已赚业务

手续费及佣金收入

二、营业成本

其中:营业成本

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

公允价值变动

营业税金及附加

销售费用

管理费用

财务费用

资产减值损失

公允价值变动收益(损失以“-”号填列)

投资收益(损失以“-”号填列)

其中:对联营企业和合营企业的投资收益

汇兑收益(损失以“-”号填列)

营业利润(亏损以“-”号填列)

减:营业外支出

营业外收入及支出

其中:非流动资产处置损益

公允价值变动收益(净损益以“-”号填列)

资产减值损失

公允价值变动收益(净损益以“-”号填列)

三、净利润(净亏损以“-”号填列)

归属于母公司所有者的净利润

少数股东损益

六、每股收益(注):

(一)基本每股收益

(二)稀释每股收益

七、其他综合收益

八、综合收益总额

归属于母公司所有者的综合收益总额

归属于少数股东的综合收益总额

3、合利现金流量表

单位:元

项目

2014年1-6月

2013年度

2012年度

2011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

收到的税费返还

收到其他与经营活动有关的现金

经营活动现金流量流入小计

购买商品、接受劳务支付的现金

客户存款和同业存放款项净增加额

向其他金融机构拆入资金净增加额

收到原保险合同赔付款项的现金

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

收取利息、手续费及佣金的现金

拆入资金净增加额

回购业务资金净增加额

收到的税费返还

收到其他与经营活动有关的现金

经营活动现金流量流出小计

经营活动产生的现金流量净额

二、投资活动产生的现金流量:

收回投资收到的现金

取得投资收益收到的现金

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

投资活动现金流量流入小计

投资活动产生的现金流量净额

三、筹资活动产生的现金流量:

吸收投资收到的现金

发行债券收到的现金

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

支付其他与筹资活动有关的现金

筹资活动现金流量流入小计

筹资活动产生的现金流量净额

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响

五、现金及现金等价物净增加额

加:期初现金及现金等价物余额

六、期末现金及现金等价物余额

(一)母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位:元

项目

2014年6月30日

2013年12月31日

2012年12月31日

2011年12月31日

流动资产:

货币资金

交易性金融资产

应收票据

应收账款

预付款项

应收利息

应收股利

其他应收款

预付账款

应收坏账准备

应收款项

应收利息

应收股利

其他应收款

预付账款

应收坏账准备

应收款项

应收利息

应收股利

其他应收款

预付账款

应收坏账准备

应收款项

应收利息

应收股利

其他应收款

预付账款

应收坏账准备

应收款项

应收利息

应收股利

其他应收款