

股票代码：000020 200020 股票名称：深华发A 深华发B 编号：2009-46

深圳中恒华发股份有限公司
Shenzhen Zhongheng Huafa Co., Ltd.
2009 年度非公开发行股票预案



二〇〇九年十一月

发行人声明

深圳中恒华发股份有限公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺：本次非公开发行股票预案不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对本次非公开发行股票预案的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

深圳中恒华发股份有限公司本次非公开发行股票预案是公司董事会对本次非公开发行股票的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

中国证券监督管理委员会、其他政府部门对本次非公开发行股票所做的任何决定或意见，均不表明其对本发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

重要提示

1、深圳中恒华发股份有限公司（以下简称“公司”）非公开发行股票相关事项已经获得公司董事会2009年第五次临时会议审议通过。

2、本次非公开发行的发行对象不超过十名特定投资者，包括境内注册的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、资产管理公司、保险机构投资者、信托公司（以其自有资金）、QFII以及其他合格的投资者，证券投资基金管理公司以其管理的2只以上基金认购的，视为一个发行对象。信托投资公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。发行对象应符合法律、法规的规定。

3、本次向特定对象非公开发行的股票合计不超过1.3亿股（含1.3亿股），若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行的数量将作相应调整。在上述范围内，由股东大会授权董事会根据实际情况与保荐人（主承销商）协商确定最终发行数量。

4、公司本次非公开发行的定价基准日为公司董事会2009年第五次临时会议决议公告日（2009年11月25日）。本次非公开发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%，即7.19元/股。公司股票在董事会决议公告日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将对发行底价进行相应调整。最终发行价格将在公司取得中国证券监督管理委员会本次发行核准批文后，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，根据竞价结果由公司董事会与保荐人（主承销商）协商确定。

5、根据有关法律法规的规定，本次非公开发行股票方案尚需获得公司股东大会审议通过并报中国证监会核准。

特别风险提示

1、本次非公开发行募集资金将用于公司位于深圳市光明新区公明街道的 A627—0006 号地块的开发建设。该项目土地使用权属于公司自主拥有，曾为公司深圳液晶显示器业务的生产基地，现状为工业用途，根据《深圳市光明新区规划（2007—2020）》及 2009 年 12 月 1 日实施的《深圳市城市更新办法》，按照政府的有关规定补交相应地价款后，在遵循该区域“法定图则”要求的前提下，经相关政府部门批准，本项目土地用途可合法转为商业用地（二类相容居住用地，须经政府规划部门批准）。A627—0006 号地块土地用途的变更为本项目进行房地产开发的前提条件，能否以及何时取得相关政府部门的批准具有不确定性。

2、本次非公开发行完成后，公司将根据《深圳市城市更新办法》的规定对现有存量土地进行开发。考虑到公司现有主业中存在一定数量的商业物业，且未来在商业物业开发方面将有所发展，公司已于 2007 年在营业执照的经营范围内增加了“房地产开发经营”的内容，并于 2007 年开始相应储备了商业物业开发和房地产开发的专业人才。根据 2009 年 12 月 1 日实施的《深圳市城市更新办法》有关规定，公司可依程序申办房地产开发资质，相关手续完成时间存在不确定性，若未能如期取得相关资质，公司将考虑选择与有房地产开发和销售资质的单位进行开发合作或以其他形式解决此问题。

3、本次非公开发行完成后，本公司主营业务将发生变化，在原有商业物业租赁的基础上增加了房地产项目开发，公司房地产项目收入和稳定的商业物业租赁收入将为工业方面的显示产业链做大做强服务，同时在房地产低迷时期稳健的工业也可帮助房地产业务稳定现金流。由于管理团队在项目具体实施中尚需磨合，公司在房地产开发项目运营机制、管理架构、风险控制、项目管理等方面面临挑战，存在一定的管理风险。

释 义

在本预案中，除非另有特别说明，下列词语之特定含义如下：

本公司、公司、发行人、深华发	指	深圳中恒华发股份有限公司
武汉中恒集团	指	公司的控股股东武汉中恒新科技产业集团公司
本次发行、本次非公开发行	指	深华发本次以非公开发行的方式向特定对象发行 A 股股票的行为
定价基准日	指	本次非公开发行董事会决议公告日
本预案	指	深华发 2009 年度非公开发行股票预案
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元	指	人民币元

目 录

重要提示.....	2
特别风险提示.....	3
释 义.....	4
目 录.....	5
第一节 本次非公开发行股票方案概要.....	6
一、本次非公开发行的背景和目的.....	6
二、发行对象及其与公司的关系.....	7
三、发行股份的价格及定价原则、发行数量、限售期.....	8
四、募集资金用途.....	9
五、本次发行是否构成关联交易.....	9
六、本次发行是否导致公司控制权发生变化.....	9
七、本次发行方案已经取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序.....	10
八、其他事项.....	10
第二节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析.....	11
一、项目情况要点.....	11
二、项目基本情况.....	12
三、项目的发展前景和优势.....	13
四、项目资格文件取得情况.....	14
五、投资估算.....	16
六、项目进展情况与资金筹措.....	17
七、项目经济评价.....	17
第三节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析.....	18
一、本次发行后公司股权变动情况.....	18
二、本次发行后公司业务变动情况.....	18
三、本次发行后公司内部管理变动情况.....	19
四、本次发行后公司财务变动情况.....	19
五、本次发行后上市公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争的变化情况.....	20
六、本次发行完成后，上市公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，或上市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形.....	20
七、本次发行对公司负债情况的影响.....	20
八、本次发行的风险分析.....	20
第四节 其他有必要披露的事项.....	24

第一节 本次非公开发行股票方案概要

一、本次非公开发行的背景和目的

本公司原主营业务为印制电路板、彩电OEM生产和注塑件加工业务等。2003—2006年，公司主营业务基本处于萎缩和停滞状态，净利润、净资产、净资产收益率等财务指标逐年下降。2006年，公司调整后每股亏损达0.08元。2007年4月，武汉中恒集团收购了公司原股东深圳市赛格集团有限公司和中国振华电子集团公司持有的本公司国有法人股总计124,925,828股，占本公司总股本的44.12%，成为公司第一大股东。由于实施股权分置改革方案，控股股东武汉中恒集团持股数量减至116,489,894股，持股比例为41.14%。

武汉中恒集团入主公司后，公司主营业务定位于液晶显示产业。武汉中恒集团在股权分置改革时向本公司赠与了保丽龙业务及整机业务相关资产，并于2007年5月完成过户。同时，武汉中恒集团协助公司对销售业务体系、研发体系及印刷电路板业务进行整合和升级，逐步向液晶显示产业转型和过渡。2008年6月5日，武汉中恒集团履行重组承诺，由上市公司以2,700万元现金向武汉中恒集团购买了从事注塑产品生产的相关资产。武汉中恒集团陆续注入上市公司的资产和业务总体运营良好，为上市公司带来较为稳定的收益。2008年度公司实现归属于上市公司股东的净利润为757万元，主营业务运营正常。经深交所批准，自2009年5月19日起，撤销公司股票交易其他特别处理。

为提升公司的资产质量和盈利能力，实现工业资产整合，同时消除公司在武汉的工业生产业务长期向控股股东武汉中恒集团租赁厂房的关联交易事项。2009年11月4日，公司通过临时股东会决议，将印制电路板业务、部分工业用地与控股股东武汉中恒集团在武汉的工业土地资产进行置换。

随着控股股东武汉中恒集团旗下主要的工业资产陆续进入上市公司，保丽龙、注塑件生产和液晶显示器整机组装已初步形成完整贯通的液晶产业链雏形，

近年新注入的武汉工业资产逐步成为公司主营业务的盈利亮点。2008年公司归属于上市公司股东的净利润为757万元；2009年1-9月，公司归属于上市公司股东的净利润为1011万元。公司的整体经营状况逐步向好，产业整合已见成效。

然而，由于公司从事的电子液晶显示业务缺乏核心的自主创新能力，处于电子制造产业链分工的低端，以加工贸易为主，价格谈判能力较弱，盈利水平较低。因此，公司需要寻找新的业务和盈利增长点，利用各种有利于公司的投资机会，进行合理的产业整合投资，促进公司的稳定持续发展。

2009年10月22日，深圳市政府四届一四六次常务会议通过《深圳市城市更新办法》，该办法明确规定权利人可作为更新改造的实施主体，改造项目无需由开发商实施，同时政府鼓励权利人自行改造。公司拥有的宝安区公明镇A627-0006号地块处于《深圳市城市更新办法》规定的可以实施更新改造的范围内，通过募集资金对该地块进行更新改造，能够增强上市公司的盈利能力，符合股东利益。

在上述背景下，结合公司的经营情况，公司拟通过本次非公开发行，筹集相应资金，对宝安区公明镇A627-0006号地块进行开发，能够充分利用深圳市城市更新规划给公司带来的投资机会，改变公司目前盈利能力不强的现状，有利于公司持续稳定的业务发展，实现股东利益的最大化。

通过本次非公开发行，公司的资本实力将得到进一步增强，盈利能力和抗风险能力也将得到较大提升。同时通过引入机构投资者优化股东结构，让更多投资者参与公司的成长，实现股东利益的最大化。

二、发行对象及其与公司的关系

本次非公开发行的发行对象不超过十名特定投资者，包括境内注册的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、资产管理公司、保险机构、信托投资公司（以其自有资金）、QFII以及其他合格的投资者。证券投资基金管理公司以多个投资账户持有股份的，视为一个发行对象，信托投资公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。发行对象应符合法律、法规的规定（在本次董事会决议公告后至本次非公开发行工作结束之前，若监管部门对非公开发行股票认购对象数

量的上限进行调整,则本次非公开发行的认购对象数量上限相应调整为届时监管部门规定的非公开发行认购对象的数量上限)。在上述范围内,公司在取得中国证监会本次发行核准批文后,按照《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定以竞价方式确定发行对象。若国家法律、法规对非公开发行股票的发行对象有新的规定,公司将按新的规定进行调整。

本次发行的股份全部以现金认购。

三、发行股份的价格及定价原则、发行数量、限售期

1、发行股份的价格及定价原则

本次发行的定价基准日为公司董事会2009年第五次临时会议决议公告日(2009年11月25日)。

本次发行股票的价格不低于定价基准日前20个交易日股票交易均价的百分之九十(注:定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额÷定价基准日前20个交易日股票交易总量),即发行价格不低于7.19元/股。公司股票在董事会决议公告日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,将对发行底价进行相应调整。最终发行价格将在公司取得中国证监会本次发行核准批文后,按照《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定,根据竞价结果由公司董事会与保荐人(主承销商)协商确定。

2、发行数量

本次向特定对象非公开发行的股票合计不超过1.3亿股(含1.3亿股),若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次发行的数量将作相应调整。在上述范围内,由股东大会授权董事会根据实际情况与保荐人(主承销商)协商确定最终发行数量。

3、限售期

本次向特定对象发行的股份,自本次发行结束之日起,十二个月内不得转让。

四、募集资金用途

公司本次非公开发行拟募集资金总额不超过9亿元，拟用于如下用途：

项目名称	项目总投资(万元)	拟投入募集资金(万元)
公明A627-0006号地块（暂定名）	123,041	90,000

如果本次非公开发行募集资金不能满足公司项目的资金需要，公司将利用自筹资金解决不足部分。如果本次非公开发行募集资金超过公司项目的资金需要，剩余部分的募集资金将补充公司流动资金。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银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

五、本次发行是否构成关联交易

本次发行面向符合中国证监会规定的机构投资者以及其他符合法律法规的投资者，采用竞价方式进行，如若产生关联交易，公司将依据相关法律法规并根据实际情况履行相应的程序。

六、本次发行是否导致公司控制权发生变化

截至本预案公告日，公司股本总额为283,161,227股，武汉中恒集团持有公司股份116,489,894股，占公司总股本的41.14%，为公司控股股东。武汉中恒集团的控股股东为自然人李中秋，因此，李中秋为公司实际控制人。

按照本次非公开发行的数量上限1.3亿股测算，本次非公开发行完成后，武汉中恒集团持有股份占公司股本总额的28.19%。本次非公开发行将通过控制单一特定投资者认购上限的方式，适当分散特定投资者的认购数量，因而不会导致公司控制权发生变化。

七、本次发行方案已经取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序

本次非公开发行方案已于2009年11月24日经公司董事会2009年第五次临时会议审议通过，尚需经公司股东大会批准。

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》及《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关法律、法规、行政规章和规范性文件的规定，本次发行需报中国证监会核准。在获得中国证监会核准后，公司将向深交所和中国证券登记结算公司深圳分公司办理股票发行、登记和上市事宜，完成本次非公开发行股票全部呈报批准程序。

八、其他事项

1、本次非公开发行前后公司未分配利润的安排

为兼顾新老股东的利益，本次发行前滚存的未分配利润将由本次发行完成后的新老股东按照持股比例共享。

2、本次非公开发行股票的上市地点

本次发行的股票在限售期满后，在深圳证券交易所上市交易。

3、本次非公开发行股票决议有效期

本次发行股票决议的有效期为发行方案提交股东大会审议通过之日起十二个月。

第二节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

公司本次拟非公开发行股票不超过1.3亿股（含1.3亿股），募集资金总额不超过9亿元人民币。本次非公开发行募集资金将用于公司位于深圳市光明新区公明街道的A627—0006号地块项目的开发建设。该项目预计总投资额为123,041万元。

如果本次非公开发行募集资金不能满足公司项目的资金需要，公司将利用自筹资金解决不足部分。如果本次非公开发行募集资金超过公司项目的资金需要，剩余部分的募集资金将补充公司流动资金。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银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

本次募集资金投资项目的具体情况如下：

一、项目情况要点

1、项目名称：公明A627—0006号地块项目（暂定名）

2、项目总投资：123,041万元

3、项目建设规模：实际占地面积49,100平方米，预计总建筑面积226,220平方米（其中计容积率面积为206,220平方米）。

4、项目建设年限：2010年6月至2013年6月，项目分为二期进行开发建设。其中，一期拟于2010年6月开工，预计于2011年9月完工；二期拟于2011年2月开工，预计于2013年6月完工。

5、项目开发主体：深圳中恒华发股份有限公司

6、项目地理位置

本项目位于深圳市光明新区公明街道华发路华发电子城。

光明新区（2007年5月成立）位于深圳市西北部，东至观澜、西接松岗、南抵石岩，北与东莞市接壤，光明新区管辖公明、光明两个街道。2008年总人口约80万，其中户籍人口约4.2万。光明新区面积156.1平方公里，其中公明街道面积100.3平方公里。

本项目位于光明新区公明街道中心区域的兴发路与振明路交汇的西南处（将石村）。项目周边生活基础配套设施日趋完善，项目距正在建设的公明文体中心约800米，靠近正在建设的面积达2平方公里的光明新区中央公园、正在建设的光明新区中心区湿地公园。

7、项目主要技术经济指标：

本项目主要技术经济指标如下表：

序号	项目	单位	指标
1	实际用地面积	m ²	49,100
2	总建筑面积	m ²	226,220
2.1	其中：计入容积率建筑面积	m ²	206,220
3	可销售建筑面积	m ²	206,220
3.1	其中：公寓	m ²	175,287
3.2	商铺	m ²	30,933
4	不计入容积率建筑面积	m ²	20,000
5	容积率	-	4.2
6	建筑密度	%	53
7	绿地率	%	40%
8	机动车位	个	900
8.1	其中：地上	个	400
8.2	地下	个	500

8、项目预计总销售额：250,258万元。

二、项目基本情况

本项目地块的土地使用权属于公司自主拥有，曾为公司深圳液晶显示器业务的生产基地，目前公司深圳电子产品业务已经转移至武汉基地，该地块及其上建筑物已经空置。本项目地上的建筑物面积约为81,930平方米，主要包括工业厂房、

员工宿舍及员工食堂等。

本项目用地面积为49,100平方米，现土地用途为工业用地。根据2009年12月1日实施的《深圳市城市更新办法》有关规定，按照政府的有关规定补交相应地价款后，在遵循该区域“法定图则”要求的前提下，本项目土地用途可合法转为商业用地（二类相容居住用地，须经政府规划部门批准）。

本项目拟建设为公寓为主，配套临街商铺的形式。其中，拟建设公寓175,287平方米，占可销售面积的85%；临街商铺30,933平方米，占可销售面积的15%。

三、项目的发展前景和优势

1、社会经济发展规划

根据深圳市政府审议通过的《深圳市光明新区国民经济和社会发展规划（2008—2020）》，光明新区的发展战略定位为：穗深港城市走廊上的新型都会区、深圳重要的城市副中心，珠三角经济廊道上的产业高地、创新型高技术产业基地及其配套服务区，承接香港并辐射周边地区的生产性服务中心，深圳绿色城市示范区、深港大都会的生态旅游休闲区；计划用13年左右的时间，努力把光明新区建设成为专业先进制造业和专业生产性服务业的“新中心”，建设成为深圳国际性城市的“新窗口”。光明新区将以光明新城建设为突破口和带动点，实施“新型工业化、新型城市化”两轮驱动，建设“绿色新城、创业新城、和谐新城”。未来，光明中心区和公明中心区构成的光明新区中心区是光明新区新的城市服务核心和具有区域辐射力的深圳城市副中心。

2、光明城市规划

《深圳市光明新区规划（2007—2020）》将光明的功能定位为：深圳绿色城市示范区，深圳重要的城市副中心，创新型高新产业基地及其配套服务区，承接香港、辐射东莞的生产性服务中心，深港大都会独具特色的生态旅游区。同时，《深圳市光明新区规划（2007—2020）》明确了光明新区的市政设施配套按100万人口规模来控制，计划将公明中心建设成为行政办公、商业和公共服务中心，将光明中心建设成为商业办公、商业服务的和文化教育中心。”

3、项目优势

本项目位于光明新区公明街道中心区域，随着城市更新政策实施的深入，公司该地块的资源价值越发凸显。本项目在区位、小区环境、整体规模、周边配套等方面在区域内具有较强的竞争优势，具体如下：

（1）区域优势。本项目位于公明街道中心区域，项目区域优势明显，交通便利（邻规划建设中的轻轨6号线），周边自然环境较好，附近商业、教育、银行、医院等机构及生活配套设施日趋完善，居住氛围浓厚。

（2）项目临金辉路、南庄路、兴发路，可建设临街商铺，提高土地价值。

（3）项目临近公明文体中心。项目距正在建设的公明文体中心约800米，给项目增添“文化”元素。

（4）项目位于光明新区城市未来发展轴线，处于公明中心区第三产业聚集地带。光明中心区已初步形成了太阳能光伏、半导体照明、平板显示、电子信息、生物医药和优势传统产业等“六大集群”区域，而公明中心区则成为“六大集群”后勤服务的第三产业基地。

（5）深圳“经济特区范围延伸”方案已经上报国务院，如该方案获得批准实施，深圳“关内外”各项政策的统一将给项目创造较大市场机会。

（6）目前，本项目向北约1000米的“宏发美域”楼盘，住宅销售价格约为10,000元/平方米，商铺的销售价格约为33,000元/平方米，楼盘销售价量的市场交易信息表明，该区域有效需求量旺盛。

四、项目资格文件取得情况

本项目已经取得《房地产权证》（房地产权证号详见下表），土地使用年限为1992年8月28日至2042年8月27日，现状为工业用途。根据《深圳市光明新区规划（2007—2020）》及2009年12月1日实施的《深圳市城市更新办法》有关规定，在遵循该区域“法定图则”要求的前提下，本项目土地用途可以转变为商业用途。

房地产权证号：深房地字第下列号				
5000091429	7222164	7221945	7222053	7222092
5000091431	7222030	7221946	7222054	7221964
5000091427	7222032	7222062	7222055	7221963
5000091426	7222033	7221952	7222056	7221962
5000091433	7222034	7221953	7222058	7221965
7221958	7222035	7221954	7222057	7222094
7222025	7222036	7221955	7222060	7222097
7222171	7221928	7221956	7222063	7222099
7221977	7221929	7221930	7222064	7222108
7221978	7221931	7221957	7222101	7222109
7221980	7221932	7221959	7222065	7222110
7221972	7221933	7221960	7222066	7222111
7221976	7221934	7221961	7222067	7222112
7222024	7221935	7222037	7222068	7222114
7221979	7221936	7222038	7222069	7222115
7221981	7221937	7222039	7222071	7222117
7221982	7221938	7222040	7222073	7222119
7221983	7221939	7222041	7222075	7222121
7221984	7221940	7222042	7222079	7222165
7221985	7221941	7222044	7222080	7222167
7221986	7222170	7222045	7222081	7222168
7221987	7222107	7222046	7222172	7222169
7221988	7222104	7222047	7222082	--
7221989	7222103	7222048	7222083	--
7222026	7222102	7222049	7222084	--
7222027	7221942	7222050	7222086	--
7222028	7221943	7222051	7222088	--
7222061	7221944	7222052	7222091	--

五、投资估算

本项目总投资预计为123,041万元，其中土地成本为53,272万元，建设投资为69,768万元。

1、土地成本测算

根据2009年12月1日实施的《深圳市城市更新办法》及深圳市现行土地基准地价政策，项目地块可合法转为商业用地，需要补交地价款约为53,272万元。

本项目土地工业用途的使用期限为1992年8月至2042年8月，地上建筑面积为81,930平方米。根据《深圳市城市更新办法》第三十八条规定，按2010年土地由工业用途合法转为商业用途计，土地已用了18年，还剩余32年，测算补交土地价格的具体办法为：“原有合法建筑面积部分”根据该区域商业用途与工业用途的土地基准地价差额计算补交地价款约6,042万元，“新增加建筑面积部分”按40年商业用途土地的市场价格计算（结合项目土地所处的地段、周边设施的成熟性来评估地价，暂按楼面价3,800元/平方米来测算），新增加建筑面积部分地价需补交地价款约为47,230万元（注：政府部门认定的该地块土地市场价格可能与公司测算采用的楼面价3,800元/平方米的数据不同，故该地块最终需补交的土地款可能与测算数字存在差异）。

2、投资估算

本项目的总投资预计为123,041万元，其中土地成本为53,272万元，详细分项投资情况如下表：

序号	项目	投资额（万元）	占总投资比例(%)
1	土地成本	53,272	43.30%
2	项目前期费用	1,237	1.01%
3	主体建安工程费	36,195	29.42%
4	小区配套费用	619	0.50%
5	综合规费用及其它	1,650	1.34%
6	管理费用	1,086	0.88%
7	销售费用	7,508	6.10%
8	财务费用	3,093	2.51%
9	土地增值税	5,005	4.07%

10	营业税及附加	13,013	10.58%
11	不可预见费用	362	0.29%
12	建设投资	69,768	56.70%
13	项目总投资	123,041	100.00%

注：（1）总数与各分项数值之和尾数不符的情况为四舍五入原因造成。

（2）预计项目投入旧建筑拆除费用与其回收价值可以相互抵消，故项目地上建筑物的拆除费用不予以考虑。

六、项目进展情况与资金筹措

本项目分为二期进行开发，总投资额为123,041万元，其中第一期项目预计于2010年6月开工，投资额约9亿元，主要用于补交土地价款53,272万元和建安投资成本。二期项目预计在2011年至2013年建设并销售完毕。

本项目拟利用募集资金9亿元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

七、项目经济评价

本项目预计实现销售收入250,258万元，实现税后净利润77,318万元，项目投资净利润率为62.84%，销售净利率为30.90%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。具体指标如下表所示：

内 容	单 位	指 标
总建筑面积	平方米	226,220
总销售收入	万元	250,258
总投资额	万元	123,041
税后净利润	万元	77,318
项目投资净利润率	%	62.84%
项目销售净利润率	%	30.90%

第三节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

一、本次发行后公司股权变动情况

本次非公开发行股票完成后，预计增加有限售条件流通股不超过1.3亿股（具体增加股份数量将在中国证监会核准并完成发行后确定），导致公司股本结构和注册资本发生变化。公司需要根据发行结果修改公司章程所记载的股本结构及注册资本等相关条款，并办理工商登记手续。

截至目前，武汉中恒集团持有公司股份116,489,894股，占公司总股本的41.14%，为公司控股股东。按照本次非公开发行的数量上限1.3亿股测算，本次发行完成后，武汉中恒集团持有股份占公司股本总额为28.19%。本次非公开发行将通过控制单一特定投资者认购上限的方式，适当分散特定投资者的认购数量，因而不会导致公司控制权发生变化。

二、本次发行后公司业务变动情况

本次发行前，公司的主营业务为电子相关产品生产，包括注塑件、印制电路板、保丽龙的生产与销售以及液晶显示器整机业务。同时，公司经营自有物业租赁业务。公司物业租赁业务收入稳定，为公司提供了稳定的收入来源。

本次发行完成后，公司的主营业务变更为电子相关产品生产与房地产开发与销售，主营业务发生重大变更。本次非公开发行募集资金投资房地产项目开发，募集资金项目实施后，将增强公司资本实力，充分利用《深圳市城市更新办法》的出台给公司带来的投资机会，提升公司的盈利能力。本次发行完成后，公司的不同业务间可以实现相互促进作用，一方面，公司在房地产开发和物业管理方面的收入可以为液晶显示产业做大做强提供支持；另一方面，公司的物业管理和液晶显示产业可以为房地产业务提供较为稳定的现金流支持。

三、本次发行后公司内部管理变动情况

本次非公开发行完成后，公司不会对主要高管人员进行调整，公司高管人员结构不会发生变动。但为了适应公司主营业务的变化，公司将增加房地产开发与销售方面的专业人才，为公司将来顺利开展房地产开发与销售业务打下基础。

公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务等方面完全分开，公司业务经营、机构运作、财务核算独立并独立承担经营责任和风险。

公司的董事会、监事会和内部管理机构均独立运作，确保公司重大决策能够依照法定程序和规则要求形成。公司将继续积极督促控股股东和实际控制人严格依法行使出资人的权力，切实履行对上市公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预公司的决策和生产经营活动。

本次非公开发行股票后，公司与控股股东武汉中恒集团及实际控制人李中秋之间的管理关系不会发生变化。

四、本次发行后公司财务变动情况

本次非公开发行能够改善公司财务状况，主要体现在：公司股权资本大幅提升，资本实力增强；公司总资产与净资产同量增长使得公司资产负债率有所下降，资本结构优化；公司偿债能力进一步提高，财务风险降低。

本次非公开发行募集资金全部用于公司房地产项目的开发经营，其经营效益需要一定的时间才能体现，因此不排除发行后总股本增加致使公司每股收益被摊薄的可能。但此次募集资金投资项目的盈利能力较好，随项目的实施和完成，未来2-3年内将为公司带来收益，有利于提高公司的盈利水平和持续盈利能力。

本次非公开发行完成后，募集资金的到位使得公司现金流入量大幅增加；在资金开始投入募集资金投资项目后，经营活动产生的现金流出量也将大幅提升；项目完工后，投资项目带来的现金流量逐年体现，公司经营活动产生的现金流入将显著提升。本次发行能改善公司现金流状况，降低公司的融资风险与成本。

五、本次发行后上市公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争的变化情况

本次非公开发行后，本公司与控股股东、实际控制人及其关联人之间的业务、管理关系和关联交易状况不发生变化，业务和管理依然完全分开、各自独立承担经营责任和风险。本次发行完成后，如果上市公司与控股股东、实际控制人及其关联人之间产生同业竞争，上市公司将依据相关法律法规，与控股股东协商采取相应的措施，切实保障上市公司股东的权益。

六、本次发行完成后，上市公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，或上市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形

截至本预案公告日，公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，也不存在为控股股东及其关联人提供担保的情形。公司不会因本次发行产生资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，也不会产生为控股股东及其关联人提供担保的情形。

七、本次发行对公司负债情况的影响

截至2009年9月30日，公司资产负债率（合并资产负债表）为62.91%。本次非公开发行完成后，公司的资产负债率将有所下降，但不会存在负债比例过低、财务成本不合理的情况。另外，公司可能通过银行贷款等方式筹集其他投资项目及其他业务发展所需资金，预计公司未来的资产负债率仍将保持在合理水平。

八、本次发行的风险分析

1、项目土地用途变更风险

本次非公开发行募集资金将用于公司位于深圳市光明新区公明街道的A627—0006号地块的开发建设。该项目土地使用权属于公司自主拥有，曾为公司深圳液晶显示器业务的生产基地，现状为工业用途，根据《深圳市光明新区规

划（2007—2020）》及2009年12月1日实施的《深圳市城市更新办法》，按照政府部门的有关规定补交相应地价款后，在遵循该区域“法定图则”要求的前提下，经相关政府部门批准，本项目土地用途可合法转为商业用地（二类相容居住用地，须经政府规划部门批准）。A627—0006号地块土地用途的变更为本项目进行房地产开发的前提条件，能否以及何时取得相关政府部门的批准具有不确定性。

2、房地产开发资质取得风险

本次非公开发行完成后，公司将根据《深圳市城市更新办法》的规定对现有存量土地进行开发。考虑到公司现有主业中存在一定数量的商业物业，且未来在商业物业开发方面将有所发展，公司已于2007年在营业执照的经营范围内增加了“房地产开发经营”的内容，并于2007年开始相应储备了商业物业开发和房地产开发的专业人才。根据2009年12月1日实施的《深圳市城市更新办法》有关规定，公司可依程序申办房地产开发资质，相关手续完成时间存在不确定性，若未能如期取得相关资质，公司将考虑选择与有房地产开发和销售资质的单位进行开发合作或以其他形式解决此问题。

3、管理风险

本次非公开发行完成后，本公司主营业务将发生变化，在原有商业物业租赁的基础上增加了房地产项目开发，公司房地产项目收入和稳定的商业物业租赁收入将为工业方面的显示产业链做大做强服务，同时在房地产低迷时期稳健的工业也可帮助房地产业务稳定现金流。由于管理团队在项目具体实施中尚需磨合，公司在房地产开发项目运营机制、管理架构、风险控制、项目管理等方面面临挑战，存在一定的管理风险。

4、政策风险

与其他行业相比，房地产行业具有联动性大的特点。近年来，国家出台了一系列的政策法规，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控。从未来发展趋势来看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。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、未来发展造成不利的影响，但公司拟募集资金投资的房地产项目主要面向普通刚性市场需求，受宏观调控的影响会略小一些。

5、业务与经营风险

房地产项目开发具有周期长、过程复杂、投入资金量大、涉及部门和协作单位多等特点。在当前经济形势下，公司在经营过程中可能面临产品与原材料价格波动、盈利能力下降、与协作方发生纠纷等业务经营风险，公司在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能对公司经营业绩产生一定的影响。

6、财务风险

截至2009年9月30日，公司资产负债率（合并资产负债表）为62.91%。房地产项目的销售回笼和对外融资受到房地产市场的波动和融资环境的变化的重大影响，公司开发的房地产项目如果不能以合适的价格及时出售，有可能使公司面临一定的资金周转压力和偿债风险。

7、市场风险

2008年以来，受宏观经济整体下行的影响，房地产行业销售额2008年出现大比例下降。尽管2009年以来，房地产交易量出现了回升。在目前的经济环境下不排除市场销售出现再次下跌或者恶化的可能。如果持续时间长的话，公司销售可能面临一定的市场压力。

8、募集资金使用的风险

本次募集资金投资于宝安区公明镇A627-0006号地块的开发。尽管公司在确定该投资项目之前对项目的选址、产品定位的选择已经进行了充分论证，是基于公司的发展战略、项目所在地的未来经济发展、消费水平和周边环境进行了充分的论证等条件做出的。但由于市场的不确定性，仍有可能使该项目实施后面临一定的市场风险。

9、其他风险

（1）审批风险

本次发行尚需经公司股东大会审议批准，存在无法获得公司股东大会表决通过的可能。此外，本次发行还需取得中国证监会的核准，能否取得相关主管部门的批准或核准，以及最终取得相关主管部门批准或核准的时间都存在一定的不确

定性。

（2）每股收益和净资产收益率摊薄的风险

由于房地产开发项目的开发周期较长，募集资金使用效益的显现需要一个过程，募集资金投资项目预期利润难以在短期内释放出来，股本规模及净资产规模的扩大有可能导致公司的每股收益和净资产收益率被摊薄。



第四节 其他有必要披露的事项

本次非公开发行无其他有必要披露的事项。

深圳中恒华发股份有限公司董事会

二〇〇九年十一月二十五日