



深圳中恒华发股份有限公司
2015年度非公开发行A股股票
募集资金使用可行性分析报告

二〇一五年三月

经过多年的发展，深圳中恒华发股份有限公司（以下简称“公司”）目前已形成工业及物业租赁两大主营业务，在近年公司工业业务处于转型升级过程中以及盈利能力弱于预期的背景下，物业经营业务作为公司战略性业务，为公司贡献了良好的利润。公司本次拟向控股股东武汉中恒新科技产业集团有限公司（以下简称“中恒集团”）非公开发行 A 股股票募集资金，用于偿还借款和补充流动资金，优化公司资本结构，提升公司盈利能力，支持公司工业业务及物业经营业务的可持续发展。

一、本次募集资金使用计划

本次非公开发行募集资金总额为不超过 59,918.40 万元（含发行费用），扣除发行费用后的募集资金净额中的 13,000.00 万元将用于偿还借款，其余募集资金将用于补充流动资金。

二、本次募集资金使用的可行性分析

（一）优化资本结构、降低财务风险

公司自 1998 年以来，一直没有通过资本市场进行再融资，公司发展所需资金完全依靠自身经营积累及外部负债等。2013 年末和 2014 年 3 季度末，公司资产负债率（合并口径）分别为 62.58%和 75.63%，资产负债率高，资本结构不尽合理。

通过本次非公开发行，公司资本结构将明显优化，资产负债率大幅下降（以 2014 年 9 月 30 日数据为基准，本次非公开发行后公司资产负债率将降至 49.37%），流动比率与速动比率显著提高，公司的资本结构得到优化，抗风险能力将进一步增强。

（二）降低财务费用，提升盈利水平

近年来，公司业务发展主要依靠自身经营积累以及外部负债等。较高的外部负债导致公司财务费用居高不下，公司利润水平承压。最近三年及一期公司财务费用占利润总额的比例情况如下：

指标	2014 年 1-9 月	2013 年	2012 年	2011 年
财务费用(A) (万元)	2,620.00	2,145.43	2,167.05	1,897.99
其中:利息支出(B) (万元)	2,633.72	1,969.05	2,093.96	1,983.79
利润总额(C) (万元)	151.75	-759.52	463.21	1,453.65
财务费用占比 (A/C)	17.26	-2.82	4.68	1.31
利息支出占比 (B/C)	17.36	-2.59	4.52	1.36

公司计划将本次非公开发行募集资金中的 13,000.00 万元用于偿还借款，截至 2015 年 2 月 28 日，公司的短期借款明细如下：

借款行	余额 (万元)	到期日	利率
中国民生银行	1,100.00	2015 年 9 月 11 日	7.20%
中国民生银行	2,000.00	2015 年 9 月 16 日	7.20%
中国民生银行	1,000.00	2015 年 9 月 22 日	7.20%
中国民生银行	900.00	2015 年 10 月 10 日	7.20%
中国民生银行	787.76	2015 年 6 月 4 日	5%
交通银行	1,254.60	2015 年 4 月 9 日	5.25%
交通银行	1,353.00	2015 年 4 月 14 日	5.25%
交通银行	971.70	2015 年 4 月 24 日	5.26%
交通银行	762.60	2015 年 5 月 4 日	5.26%
海尔财务公司	800.00	2015 年 5 月 8 日	6.72%
海尔财务公司	700.00	2015 年 4 月 9 日	6.72%
宁波银行	1,500.00	2015 年 5 月 14 日	7.92%
宁波银行	500.00	2015 年 12 月 4 日	7.92%
合计	13,629.66	-	-

公司通过本次非公开发行募集资金后偿还部分借款将有助于降低公司财务费用，提升公司盈利水平。



（三）补充流动资金，支持业务发展

1、公司工业业务的转型升级，需要补充流动资金

公司工业业务为注塑件、泡沫件（轻型材料包装）、液晶显示器整机生产和销售，主要为家电行业提供配套产品及服务。

在下游消费需求升级的背景下以及市场竞争激烈的环境中，公司以市场需求为导向，通过调整改进产品结构、加大新产品研发力度、改良生产工艺、提升生产效率，积极谋求转型升级。公司计划继续深化工业业务的转型升级，继续提升研发水平、开发新型产品、拓展下游渠道以及培育自有品牌，进一步巩固公司的行业地位。为此，公司需要补充流动资金，为公司业务发展提供资金支持，实现公司工业业务转型升级的战略目标。

2、物业经营业务的专业化、规模化发展，需要补充流动资金

在目前公司处于转型升级过程中以及盈利能力弱于预期的背景下，公司积极开发拓展物业经营业务，开展自有物业华发大厦装修、招商等工作，物业经营业务为公司贡献了良好的利润，目前已成为公司的重要盈利支柱。公司计划加大营运资金投入，一方面提升公司物业经营业务的专业性，培养专业的物业经营管理人才队伍，提升公司现有物业租赁的出租率；另一方面，适时扩大物业经营业务规模，将该业务打造成公司长期稳定的业绩增长点。物业经营业务的专业化及规模化发展，均需要大量的流动资金。

（四）控股股东现金增持，有利于公司的持续稳定发展，有利于保护公司中小股东利益

公司控股股东中恒集团计划通过非公开发行的方式向上市公司注入现金，这一方面将进一步优化公司股权结构，有利于公司持续稳定发展，另一方面也体现了控股股东对上市公司发展的支持与信心，有利于促使公司股价处于合理水平，进而维护公司中小股东的利益，有利于实现股东利益的最大化。



三、本次非公开发行对公司的影响

（一）对公司经营管理的影响

本次非公开发行完成后，公司资本实力有所增加，抗风险能力将得到进一步增强，有利于提高公司持续发展能力。募集资金偿还金融机构借款，有利于优化公司资产负债结构，降低财务风险；募集资金补充流动资金，有利于满足日常经营活动对流动资金的需求，支持公司未来业务转型升级以及之后的市场开拓。

（二）对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司的总资产、净资产规模相应增加，公司资产负债率、流动比率和速动比率等都将有效改善，公司偿债能力提高，财务风险降低，财务结构进一步改善，公司的资本实力和抗风险能力将得到有效增强，符合公司及全体股东的长远利益。

综上所述，公司运用本次非公开发行所募集资金用于偿还借款、补充流动资金符合公司的实际情况和发展需求，有利于改善公司的财务状况和融资实力，有利于提高公司的盈利能力和持续经营能力。在募集资金的支持下，公司将在实施现有经营策略的同时，得以充分兼顾长期战略，这为公司未来的可持续发展奠定了坚实的基础。

深圳中恒华发股份有限公司

董 事 会

2015 年 3 月 20 日