

上海众城实业股份有限公司股票上市报告书
(一九九三年四月七日在上海证券交易所上市)

说明:本公司按照《上海市证券交易管理办法》和《上海证券交易所交易市场业务试行规则》的规定,公布上市报告书并愿就报告书的内容进行解释并承担一切责任。

一、公司概况

1、公司法定名称:上海众城实业股份有限公司。

公司英文名称:SHANGHAI ZHONG CHENG ENTERPRISES CO. LTD.

2、公司注册地址:上海市浦东大道 817 号(邮编:200120)。

英文地址:817 PUDONG AVE SHANGHAI (POSTCODE:200120)。

3、公司法定代表人:王安德。

4、公司高级管理人员情况:

董事长:王安德先生,43 岁,大专文化,工程师,持本公司股票 180 股。

副董事长:顾敦清先生,56 岁,大学文化,高级工程师。持本公司股票 200 股。

司安佩先生,61 岁,大专文化。

殷友田先生,50 岁,大专文化,高级经济师,持本公司股票 200 股。

董事:余力先生,44 岁,大专文化,经济师,持本公司股票 200 股。

郑尚武先生,49 岁,大学文化,高级经济师,持本公司股票 200 股。

江惠舫先生,52 岁,大学文化,高级工程师,持本公司股票 200 股。

刘燕宾先生,60 岁,中专文化,经济师。

王德荣先生,33 岁,大学文化,会计师,持本公司股票 200 股。

总经理:葛惠忠先生,42 岁,大专文化,经济师,持本公司股票 200 股。

副总经理:张湘先生,52 岁,大专文化,经济师,持本公司股票 200 股。

王国光先生,58 岁,大学文化,高级工程师,持本公司股票 200 股。

刘燕宾先生(兼)。

监事长:宋亦强先生,43 岁,大专文化,会计师,持本公司股票 150 股。

高级管理人员所持公司股票,其转让按有关规定执行。

5、公司其他情况:

(1)所属行业:房地产业。

(2)成立日期:91 年 10 月 28 日,营业执照编号:150060900。

(3)在册职工人数(截至 1992 年 12 月):20 人。各类专业人员 16 人,占总人数的 80%,其中高级职称 1 人,中级职称 11 人,初级职称 4 人。

(4)公司占地面积:6461 平方米,建筑面积:36000 平方米。

(5)公司咨询电话:8872672 邮编:200120

传真:8871998 接待日:每星期二

公司文件索阅地址:浦东大道 817 号 2 楼办公室。

(6)公司法律顾问:李国机律师事务所。李国机一级律师,李培良律师。

(7)会计师事务所:大华会计师事务所。注册会计师:招渭英,陆永炜。

6、股本结构:注册资本 6180 万元,实收股本(A 股)6180 万元,其中:发起人持股 5180 万元,占 83.82%,社会个人股 1000 万元(其中内部职工股 60 万元),占 16.18%。

7、股票发行情况:

(1)股票种类:普通股。

- (2)股票面值:每股 10 元。
- (3)股票发行价格:每股 12 元。
- (4)股票发行起止日期:1992 年 3 月 2 日—3 月 15 日。
- (5)个人股持股人数:18484 人。
- (6)股票发行对象:发起人单位及境内城乡居民。
- (7)股票发行承销机构:主承销:上海万国证券公司。

分承销:上海市国际信托投资公司、中国人民建设银行上海市信托投资公司、上海海通证券公司、上海申银证券公司、农业银行上海市信托投资公司、上海爱建金融信托投资公司。

- (8)公司招股说明书刊发日期:1991 年 12 月 5 日(《解放日报》)。
- (9)股票上市时间:1993 年 4 月 7 日。

8、经营方式:开发、经营、批发、服务。

9、经营范围:

主营:商品房开发、经营,办公楼、公寓的投资开发经营。

兼营:钢材、木材、建筑材料、建筑五金。

二、公司组织状况

1、公司沿革:

公司作为上海市 1991 年首批股份制试点企业之一,于 1991 年由上海市陆家嘴金融贸易区开发公司(现改由上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司)、上海市投资信托公司(现改为上海国际信托投资公司)、中国人民建设银行上海市信托投资公司、中国房地产开发总公司上海公司等四家企业发起共同筹建。同年 9 月 4 日,经上海市人民政府“沪府办(1991)105 号”文批准,正式以股份制企业形式组建。

2、发起人单位简介:

(1)上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

该公司是经上海市人民政府批准,负责浦东开发区陆家嘴金融贸易区的综合开发、综合管理的股份制企业。该公司于 1990 年 9 月成立,注册资本 7.15 亿元人民币。法人代表:王安德。地址:浦东大道 981 号。

投入本公司股本 1628 万元,占股本总额 26.34%。

(2)上海国际信托投资公司

该公司是经上海市人民政府批准,专门组织吸收及运用境内外资金,开展金融、房地产、投资、信托、咨询服务和国际经济技术合作的全民所有制金融企业。公司实收资本 12 亿元,经过近十年的发展,公司资产总值已达 90 多亿人民币。法人代表:鲍友德,地址:延安东路 100(联谊大厦内)。

投入本公司股本 1184 万元,占股本总额 19.16%。

(3)中国人民建设银行上海市信托投资公司

该公司是经中国人民银行总行批准成立的全民所有制金融企业,注册资本 1 亿元,经过十年发展,该公司的资产总值已达 38.9 亿元,有 28 个代理机构分布在本市各区、县。法人代表:陈正亮,地址:浦东兰村路 56 号。

投入本公司股本 1184 万元,占股本总额 19.16%。

(4)中国房地产开发总公司上海公司

该公司成立于 1984 年 8 月,是全民所有制性质的国家一级房地产综合开发企业。公司注册资本 5 千万元,公司在建商品房投资 10 亿多人民币。自 1984 年到 1992 年,累计完成商品房开发面积 144 万平方米,是全市商品房开发企业中第一家市级先进企业。法人代表:李洪鑫,地址:福建中路 205 号。

投入本公司股本 1184 万元,占股本总额 19.16%。

3、公司创立暨第一届股东大会决议(摘要):

上海众城实业股份有限公司第一届股东大会于 1993 年 2 月 9 日下午假锦江小礼堂召开。出席会议的股东 119 名。代表股权 525.35 万股, 占公司股权数 618 万股的 85.01%, 符合法定数额。

大会审议并通过《上海众城实业股份有限公司章程》、《上海众城实业股份有限公司 1993 年增资配股方案》、《1991 年、1992 年公司财务决算报告》、《监事会工作条例》。大会决定公司股票上市后股票面值拆细为 1 元。大会选举了公司第二届董事会和监事会。

4、公司组织机构:(见附图)

三、公司经营情况:

1、公司经营概述:

1991 年, 公司成立于中共中央宣布开发浦东之际, 尤其自去年四月以来, 随着全国形势的明显好转, 浦东开放的力度一上步加强, 作为浦东陆家嘴金融贸易区内第一家股份制企业的种种优势, 运用现代化的管理方法经营企业, 勇于进取, 不断开拓。公司目前以办公楼、公寓的投资、开发、出租、经营为主要业务, 随着业务的发展, 公司将不断扩大经营范围, 努力使之成为一个跨行业的、集团性的经济实体。

2、公司经营业绩:

公司成立伊始, 面对开发、开放浦东的热潮和竞争激烈的市场, 公司领导勇于打破常规, 在尊重科学的前提下, 以高质量、高效益、高速度为企业经营目标, 取得了显著的成绩。1992 年 5 月开工的“众城大厦”在建造过程中, 公司采用边设计边施工, 各项准备工作齐头并进, 预计大楼的建设周期比常规的建设周期可缩短十六个月。目前正在建造中的“众城大厦”已上升至八楼, 预计“众城大厦”将是浦东开发区内第一幢矗立起的综合性办公大楼, 在创立不到两年中, 尽管房地产业投资周期较长, 公司仍取得了良好的效益。1991 年公司实现利润 38.37 万元, 1992 年公司实现利润 232.43 万元。

1993 年 1 月起, 公司开始预售“众城大厦”办公用房, 到目前为止, 已预售 1.38 万平方米办公用房, 合同金额 1800 万美元, 已收预售款折合人民币 6000 万元。

四、公司财务状况

1、验资报告(摘要): 华业字(92)第 73 号

验证结果报告如下:

(1) 根据公司章程和招股说明书规定, 众城公司注册资本为人民币 6180 万元, 等分为 618 万股, 每股人民币 10 元, 其中: 发起人单位认购 518 万股; 向社会个人发行 94 万股, 向公司内部职工发行 6 万股, 每股面值 10 元, 发行价格 12 元。

(2) 发起人单位认缴的注册资本人民币 5180 万元, 业经上海社会科学院会计师事务所验证于 1991 年 10 月 24 日出具的“社科沪会报字(91)第 328 号”验证报告。对于向社会个人和公司内部职工发行的 100 万股业已由承销单位上海万国证券公司全部出售, 实收资本 1000 万元股本及溢价 200 万元业已解入中国人民建设银行上海市黄浦支行其昌栈办事处 518—26127188 人民币帐户, 上述资金分别以 1991 的 10 月 29 日第 1 号、1991 年 12 月 9 日第 3 号、1991 年 12 月 26 日第 7 号、1991 年 12 月 31 日第 12 号、1992 年 1 月 30 日第 6 号、1992 年 3 月 19 日第 6 号公司记帐凭证登记入帐。其中 6180 万元转公司股本金, 1236 万元转公司资本公积金, 因此, 众城公司的注册资本 6180 万元已全部缴足。

大华会计师事务所

注册会计师 招渭英 陆永炜

1992 年 3 月 20 日

2、查帐报告(摘要): 华业字(93)第 020 号

我所受上海众城实业股份有限公司委托, 对公司一九九二年度的资产负债表、利润及利润分配表和财务状况变动表进行检查验证(委托书号码: 92023)。我所根据我国政府有关法律、

法规和股份制企业财务会计制度的规定,以及公司章程和董事会会议纪要等文件,按照《注册会计师检查验证会计报表规则(试行)》的规定,结合贵公司的具体情况,实施了必要的查验程序,对内部管理制度遵守情况和数据记录真实情况进行了检查。

经过查验,我所认为,本报告书所附已审的资产负债表、利润及利润分配表和财务状况变动表,恰当地反映了公司一九九二年十二月三十一日的财务状况和一九九二年度的经营结果。会计事项处理方法基本上符合现行会计制度规定。

大华会计师事务所

注册会计师 招渭英 陆永炜

1993年1月15日

3、财务报表附注说明:

(1)会计年度:公历制1月1日至12月31日。

(2)汇率折算方法:按国家外汇管理局当日外汇牌价中间价进行汇率折算。

(3)货币资金322.24万元,其中:人民币172.72万元,美元21.52万元,折合人民币149.52万元。

(4)短期投资2157.33万元,其中:国库券1,899.95万元(面值1750万元)1994年6月到期,年利息率10%;石化六期债券57.38万元(面值50万元)1994年4月到期,年利息率10.28%;融资券200万元,1993年5月到期,月利息率6.48%。

(5)预付货款45.6万元,

其中:广东顺德特种变压器厂预付25%变压器款20万元;上海广电开关厂预付20%低压开关款25.6万元。

(6)其他应收款1850.49万元,其中:委托贷款1280万元;委托贷款利息5.83万元;陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司地块借用押金5万元;企业债券应计利息6.44万元;91国库券卖出交割款548.68万元。

(7)待摊费用3万元,为车辆保险费、车辆租凭费等,在一年内摊销完。

(8)存货为低值易耗品,采用一次摊销法。

(9)房屋建设支出3094.23万元,为众城大厦建设支出占总造价的23.8%,预计1994年9月竣工。

(10)长期投资78.32万元,

其中:长江经济联合发展股份有限公司投资60.06万元。

(11)固定资产原值71.64万元,已提折旧7万元,

其中:办公设备管理用具原值15.39万元,已提折旧2.04万元;其他设备原值56.25万元,已提折旧4.96万元。

固定资产折旧采用直线折旧法,月折旧率为1.6%。

(12)开办费3.86万元,为验资费、工商登记注册费、工商企业公告费等,两年内摊销完毕。

(13)长期待摊费用38.39万元,其中:开业广告费24.59万元,两年内摊销完毕;经营广告费13.8万元,大厦销售时开始摊销。

(14)职工福利基金按工资总额的14%提取。

(15)未交税金4.62万元,其中:所得税4.05万元;营业税0.53万元,城市维护建设税0.04万元。

(16)资本公积金1218.77万元,其中:股票溢价发行收入1236万元,股票发行费等支出17.23万元。

(17)财务费用-87.50万元,其中:委托贷款利息收入98.2万元;存款利息收入5.84万元;委托贷款利息收入税金5.4万元;委托手续费10.83万元。

(18)投资收益163.55万元,其中:国库券利息收入121.75万元;企业债券利息收入41.81

万元。

(19) 所得税按上海市股份制企业所得税规定计提交纳, 法定盈余公积金、公益金分别按税后利润 10% 提取。

五、财务指标分析

指标名称	计算公式	比率
1、流动比率	流动资产/流动负债	1436.06
2、速动比率	速动资产/流动负债	840.86
3、股东权益比率	股东权益/资产总额*100%	99.93%
4、股本净利率	税后利润/股本总额*100%	3.49%
5、每股净资产	股东权益/股本总数	1.24

注: (1) 公司 1992 年资产负债表、利润及利润分配表中无应收帐款和主营业务收入, 所以无应收帐款周转率指标。

(2) 计算每股净资产时, 股本总数按每股面值 1 元计算。

六、重要事项

1、本公司发起人股和社会公众股都以 10 元面值 12 元价格认购(同股同价)

2、会计制度: 公司原实行《国营城市建设开发企业会计制度》, 现行股份制试点企业会计制度。

3、原公司招股说明书所列发行股票用途有如下变化: 众城大厦用地面积由 6450 平方米增加到 6461 平方米, 总建筑面积由 23000 平方米扩大到 36000 平方米, 预计大楼的总投资由 8510 万元增加到 20000 万元。

4、由于公司所属房地产业特殊性, 开业三年内需积累资金, 因此公司招股说明书告示, 自公司股票发行之日起三年内不分红利, 但此三年经营之一切积累始终属于股东权益。

5、公司成立之后投资的第一个项目: 众城大厦在浦东陆家嘴金融贸易区内外贸中心 2—2—4A 地块上, 是一幢集办公用房、证券交易厅、娱乐设施为一体的综合性涉外办公楼。公司开发的第二个项目: 众城公寓选地在浦东陆家嘴新规划的 2—6—2B 地块上, 是一幢高标准, 设施齐全, 为中外客商提供商住两用的中高级公寓。

6、由于公司开发的第一个项目“众城大厦”建筑面积和总投资的追加及经营方式的变化, 而后又推出第二个开发项目“众城公寓”, 故公司后三年盈利预测与原招股说明书中的预测发生差异, 原招股说明书中 1993、1994 年度没有经营利润, 现预测 1993 年利润总额为 5894 万, 1994 年度为 6444 万元; 1995 年由原预测的 1136 万元增加至 3565 万元。

7、由于社会个人股的股本金在 1992 年 3 月 15 日到位, 故 1992 年 3 月 15 日前公司产生的效益由发起人股享受。

8、根据第一届股东大会通过的章程规定, 公司任意盈余公积金, 按不超过当年税后利润(减弥补亏损)的 30% 提取。

9、经公司董事会决议, 自公司股票上市之日起, 面值由 10 元拆细为 1 元, 公司章程第四章第九条作相应修改。

10、原王益民先生因工作调动, 不担任本公司董事, 调刘燕宾先生为公司董事, 并兼公司副总经理。

11、流动比率指数高的原因是由于本行业的特性, 即房屋建设支出放在流动资产项目内所致。

12、1992 年实现利润为 232.43 万元, 扣除国债收入 121.74 万元, 课税所得额为 110.69 万元, 应交所得税为 16.60 万元。

七、公司股本金投向及后三年发展规划

目前正在建设中的“众城大厦”工程将于明年九月底竣工, 通过对市场全面了解和经济效

益的周密预测,公司已决定出售“众城大厦”办公用房,在众城大厦建设同时,公司将着手开发第二个项目——众城公寓。计划建造的众城公寓将是一幢高标准,设施齐全的为中外客商提供商住两用的中高级公寓,公寓选址在地段较好的浦东陆家嘴新规划的 2—6—2B 地块上,公寓总建筑面积约 1.5 万平方米,投资总额约 9600 万元。目前,该项目的建议书已经“沪府浦办(92)项字第 018 号”批复同意,土地转让合同尚在签订中,前期准备工作已经开始。

在经营过程中,除了房地产领域继续开拓外,公司还准备积极涉及其他行业。“众城大厦”建成后,公司将出租底层大厅和部分办公用房,同时利用大厦二、三层约 7000 平方米的裙房,采用中外合作或其他可行的经营方式,开办餐饮及文化、体育娱乐中心。

八、公司后三年盈利预测

1、见证意见(摘要): 华业字(93)第 007 号

我所接受上海众城实业股份有限公司的委托,对上海众城实业股份有限公司(以下简称众城实业公司)为股票上市对一九九三年度至一九九五年度的盈利预测进行鉴证。

我所根据有关法律、法规、会计制度和众城实业公司所提供的数据,对一九九三年度至一九九五年度的盈利预测所依据的会计原则和计算方法进行了审核。我认为,众城实业公司上述三个年度之盈利预测,是根据业经我所验证的截至一九九二年年底的经营业绩,一九九三年至一九九五年的业绩预测以及公司所确定的各项假设而适当编制的;所依据之会计原则及采用的计算方法,符合我国现行有关法律、法规和会计制度的规定并与前期一致。

大华会计师事务所

注册会计师 招渭英 陆永炜

1993 年 1 月 11 日

附(1):1993 年至 1995 年盈利预测表

单位:人民币万元

项目	1993 年	1994 年	1995 年
经营收入	11,706	16,790	9,766
流转税	384	554	401
经营成本	5,428	9,792	5,800
利润总额	5,894	6,444	3,565
所得税	884	967	535
税后利润	5,010	5,447	3,030

说明:(1)表中经营收入,1993 年来源于资金增值和众城大厦出售;1994 年是众城大厦和众城公寓出售收入;1995 年是众城大厦出租和众城公寓出售收入。

(2)流转税率:委托贷款为利息收入的 5.5%,大厦出租为收入的 5.5%,大厦和公寓出售为收入的 3.3%。

(3)所得税率:为应纳税所得额的 15%。

附(2):预测基准和假设:

基准:经会计师事务所验证的一九九二年末公司实收资本、利润,1993 年配股方案,众城大厦首期销售价格表,建筑工程设计概算,工程合同和进度计划,1993—1995 年众城大厦用款计划表和众城公寓投资估算表以及现行的银行利率和外汇汇率。

假设:(1)本公司遵循的我国及地方现行的法律、法则、政策和经济环境无重大变化;

(2)本公司所在的浦东新区的赋税基准及税率无重大改变;

(3)银行利率、外汇汇率将无重大变动;

(4)本公司增资配股方案和施工计划能如期实现而无较大变化;

(5)土地转让价格和工程费用不会受到市场行情重大变动的不利影响;

(6)无其他不可抗力及不可预计因素造成之重大不利影响。

2、1993 年每股税后盈利和每股净资产额预测:

(1)每股(面值 1 元)税后利润额:5010 万元/6180 万股=0.81 元。

(2)每股(面值 1 元)净资产额: (7652.97+5010)/6180 万股=2.05 元。

公司组织结构图

