

证券代码：600606

证券简称：金丰投资

上海金丰投资股份有限公司

股权分置改革说明书



(摘要)

保荐机构：华欧国际证券有限责任公司

二零零五年十月

董 事 会 声 明

本公司董事会根据非流通股股东的书面委托，编制股权分置改革说明书摘要。本说明书摘要摘自股权分置改革说明书全文，投资者欲了解详细内容，应阅读股权分置改革说明书全文。

本公司股权分置改革由公司 A 股市场非流通股股东与流通股股东之间协商，解决相互之间的利益平衡问题。中国证券监督管理委员会和证券交易所对本次股权分置改革所作的任何决定或意见，均不表明其对本次股权分置改革方案及本公司股票的价值或者投资人的收益做出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

特 别 提 示

1、本公司非流通股份中存在国家股，本次股权分置改革方案中，对该部分股份的处分尚需国有资产监督管理部门审批同意。

2、本公司的唯一非流通股股东上海地产（集团）有限公司持有的本公司股份无权属争议、质押和冻结情况。

3、若本股权分置改革说明书所载方案获准实施，公司股东的持股数量和持股比例将发生变动，但本公司资产、负债、所有者权益、股本总数、净利润等财务指标均不会因股权分置改革方案的实施而发生变动。

4、本公司流通股股东除公司章程规定义务外，还需特别注意，若股东不能参加相关股东会议进行表决，则有效的相关股东会议决议对全体股东有效，并不因某位股东不参会、放弃投票或投反对票而对其免除。

重要内容提示

一、改革方案要点

非流通股股东上海地产（集团）有限公司（以下简称“地产集团”）拟按一定比例向流通股股东支付对价，以换取其非流通股股份的流通权。根据本股权分置改革方案，流通股股东每持有 10 股流通股将获得非流通股股东支付的 3.2 股股票的对价安排；在对价安排执行完毕后，公司的非流通股股东持有的非流通股股份即获得上市流通权。

二、非流通股股东的承诺事项

上海地产（集团）有限公司承诺：上海地产（集团）有限公司持有的非流通股股份自获得“上市流通权”之日起，在 24 个月内不上市交易或者转让。在前项承诺期期满后，通过证券交易所挂牌交易出售的股份数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不超过 5%，在 24 个月内不超过 10%。

三、本次改革相关股东会议的日程安排

- 1、本次相关股东会议的股权登记日：2005 年 11 月 15 日
- 2、本次相关股东会议现场会议召开日：2005 年 11 月 28 日
- 3、本次相关股东会议网络投票时间：2005 年 11 月 24 日至 2005 年 11 月 28 日（期间的交易日），每日 9：30—11：30、13：00—15：00

四、本次改革相关证券停复牌安排

- 1、本公司董事会将申请公司股票自 2005 年 10 月 24 日起停牌，最晚于 2005 年 11 月 3 日复牌，此段时期为股东沟通时期；

2、本公司董事会将在 2005 年 11 月 2 日之前（含 11 月 2 日）公告非流通股股东与流通股股东沟通协商的情况、协商确定的股权分置改革方案，并申请公司相关证券于公告后下一交易日复牌。

3、如果本公司董事会未能在 2005 年 11 月 2 日之前（含 11 月 2 日）公告协商确定的股权分置改革方案，本公司将刊登公告宣布取消本次相关股东会议，并申请公司相关证券于公告后下一交易日复牌。

4、本公司董事会将申请自相关股东会议股权登记日的下一交易日起至股权分置改革规定程序结束之日公司相关证券停牌。

五、查询和沟通渠道

热线电话：021-62496858-651 021-62496822

传真：021-62496860

电子信箱：jftz@vip.sina.com

公司网站：www.ehousee.com

证券交易所网站：www.sse.com.cn

一、股权分置改革方案

（一）改革方案概述

上海金丰投资股份有限公司（以下简称“本公司”或“金丰投资”）的唯一非流通股股东上海地产（集团）有限公司向金丰投资流通股股东支付一定的对价，以获得其所持有股份的流通权。自对价被划入流通股股东帐户之日起，上海地产（集团）有限公司持有的金丰投资的股份即获得上市流通权。方案的实施并不会影响金丰投资的资产、负债、股东权益、每股收益、每股净资产等财务指标，但影响公司的股本结构。

1、对价安排的方式、数量

非流通股股东为其持有的非流通股股份获得流通权向流通股股东支付一定数量的股票作为对价安排，流通股股东每 10 股获付 3.2 股股票，非流通股股东共需支付 39,980,723 股股票。

2、对价安排的执行方式

本改革方案在相关股东会议审议通过后，公司董事会将公布股权分置改革实施公告，于对价安排执行日，对价安排的股票将自动划入方案实施股权登记日下午收市时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流通股股东的股票帐户。

3、执行对价安排的情况

本公司本次股权分置改革对价安排的股票将于对价安排执行日一次性支付给方案实施股权登记日下午收市时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流通股股东，具体的对价安排执行情况如下：

执行对价安排的股东名称	执行对价安排前		本次执行数量		执行对价安排后	
	持股数（股）	占总股本比例	本次执行对价安排股份数量（股）	本次执行对价安排现金金额（元）	持股数（股）	占总股本比例
上海地产（集团）有限公司	155,497,042	55.45%	39,980,723	0	115,516,319	41.19%

4、有限售条件的股份可上市流通预计时间表

股东名称	所持有有限售条件的股份 可上市流通数量（股）	可上市流通时间
上海地产（集团）有限公司	14,021,840	G+24 个月至 G+36 个月
	28,043,680	G+36 个月至 G+48 个月
	115,516,319	G+48 个月以后

G日：股权分置改革方案实施后首个交易日

5、改革方案实施后股份结构变动表

本次股权分置改革实施后，公司的股本结构变化情况如下：

股份类别		变动前	变动数	变动后
非流通股	国家股	155,497,042	-155,497,042	0
有限售条件的流通股份	国家股	0	+115,516,319	115,516,319
无限售条件的流通股份	A股	124,939,759	+39,980,723	164,920,482
股份总额		280,436,801	0	280,436,801

（二）保荐机构对本次改革对价安排的分析意见

1、对价标准的制定依据

本次股权分置改革方案对价确定的出发点：充分考虑流通股股东的利益，同时兼顾非流通股股东的利益。

在本次股权分置改革中，为避免因非流通股上市流通导致流通股股东利益可能的损失，非流通股股东向流通股股东执行一定的对价安排。非流通股股东将充分考虑流通股股东因公司本次股权分置改革而可能受到的不利影响，以股权分置改革前流通股股东持股市值与股权分置改革后流通股股东理论持股市值之差为依据拟定对价水平。

（1）本次股权分置改革前流通股股东持股市值

为了充分考虑流通股股东的利益，本次股权分置改革方案采用最近二年流通股股东的平均持股成本作为确定股权分置改革前流通股股东持股市值的依据。

截止 2005 年 10 月 21 日，金丰投资最近二年二级市场股票的平均收盘价为 4.89 元/股，以此价格估计本次股权分置改革前流通股股东持股市值为 6.11 亿元。

(2) 本次股权分置改革后原流通股股东理论持股市值

参照香港全流通市场可比上市公司的市净率水平，并充分考虑到国内房地产行业正处于宏观调控期等实际情况，我们估计本次股权分置改革方案实施后，理论上在全流通环境下金丰投资市净率应在 1 倍以上。

按保守估计的 1 倍市净率和金丰投资每股净资产 3.94 元（公司 2005 年中期报告中每股净资产为 4.331 元，2004 年度每 10 股转增 1 股的利润分配方案于 2005 年 7 月 28 日实施，故公司 2005 年中期摊薄后的每股净资产为 3.94 元）计算，本次股权分置改革方案实施后的金丰投资股票合理价格为 3.94 元。本次股权分置改革方案实施后流通股股东持有的原股份数的理论市值为 4.92 亿元。

(3) 非流通股股东理论上应向流通股股东支付的对价水平

通过测算，理论对价为改革前流通股市值 6.11 亿元与改革后流通股股东持有的原股份数的理论市值 4.92 亿元的差额，即 1.19 亿元。

(4) 对价价值的衡量

按照向每 10 股流通股支付 3.2 股的比例，上海地产（集团）有限公司需支付 39,980,723 股股份，按照方案实施后金丰投资合理股价 3.94 元计算，原流通股股东获得的股份价值为 1.58 亿元，高于前述理论对价，因此该对价水平已充分考虑了流通股股东的利益。

2、保荐机构对对价安排的分析意见

(1) 方案实施股权登记日在册的流通股股东，在无须支付现金的情况下，将获得 39,980,723 股股份，其在金丰投资的股权比例由原来的 44.55% 上升至 58.81%。

(2) 方案实施股权登记日在册的流通股股东，假设其持股成本为前二年二级市场股票的平均收盘价 4.89 元，若股权分置改革方案实施后金丰投资股票价格下降至 3.70 元/股，则其所持有的股票总市值与其持股成本相当，即流通股股东处于盈亏平衡点；

(3) 参照成熟资本市场同行业相关上市公司的市净率水平，并综合考虑金

丰投资的盈利状况、未来的成长性、目前市价等因素，保荐机构认为，上海地产（集团）有限公司为使其持有的金丰投资非流通股股份获得流通权而执行的的对价安排是合理的。

二、非流通股股东做出的承诺事项以及为履行其承诺义务提供的保证安排

1、承诺事项：公司非流通股股东地产集团承诺：自地产集团所持非流通股获得“上市流通权”之日（即：方案实施日后的首个交易日）起，在 24 个月内不上市交易或者转让。在前项承诺期期满后，通过证券交易所挂牌交易出售的股份数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不超过 5%，在 24 个月内不超过 10%。

股东名称	禁售期间	禁售股数(股)	限售期间	限售股数(股)
上海地产（集团）有限公司	G日至G+24个月	115,516,319	G日+24个月至G+36个月	101,494,479
			G日+36个月至G+48个月	87,472,639
			G+48个月以后	0

G日：股权分置改革方案实施后首个交易日

2、履约方式：承诺人地产集团同意上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司在上述承诺的禁售和限售期间内对承诺人所持原非流通股股份进行锁定，从技术上为承诺人履行上述承诺义务提供保证。

3、履约时间：自公司股权分置改革方案实施之日起四十八个月内。

4、履约能力分析：由于上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司将在上述承诺的禁售和限售期间内对承诺人所持原非流通股股份进行锁定，承诺人将无法通过交易所挂牌出售该部分股份，上述措施从技术上为承诺人履行上述承诺义务提供了保证，因此承诺人有能力履行上述承诺。

5、履约风险防范对策：由于上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司将在上述承诺禁售和限售期间内对承诺人所持原非流通股股份进行锁定，承诺人违反上述承诺的风险已得到合理规避。

6、承诺事项的履约担保安排：由于上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司将在上述承诺的禁售和限售期内对承诺人所持原非流通股股份进行

锁定，故承诺事项不涉及履约担保安排。

7、禁售和限售期间持股变动情况信息披露方法：

(1) 公司将在非流通股可上市交易变更登记完成后两个工作日内，在指定报刊上刊登公司股权分置改革后的股份结构变动报告书。

(2) 股权分置改革方案实施后，原非流通股股东持有的股份限售期届满，公司将提前三个交易日刊登相关提示公告。

(3) 公司原非流通股股东，通过证券交易所挂牌交易出售的股份数量，每达到公司股份总数百分之一时，将按规定在该事实发生之日起两个工作日内做出公告。

8、承诺事项的违约责任：承诺人地产集团承诺，若违反上述承诺义务，将依照有关法律法规承担违约责任，如有违反承诺的卖出交易，卖出资金划入金丰投资帐户，归全体股东所有。

9、承诺人声明：承诺人将忠实履行承诺，承担相应的法律责任。除非受让人同意并有能力承担承诺责任，承诺人将不转让所持有的股份。

三、提出股权分置改革动议的非流通股股东及其持有公司股份的数量、比例和有无权属争议、质押、冻结情况

本公司股权分置改革动议由本公司的唯一非流通股股东上海地产(集团)有限公司提出。

根据上海地产(集团)有限公司的陈述，其所持有的本公司 155,497,042 股国家股不存在权属争议、质押、冻结情况。

四、股权分置改革可能涉及的风险及相应处理方案

(一) 股权分置改革方案面临审批不确定的风险及其处理方案

根据《上市公司股权分置改革管理办法》及《上市公司股权分置改革业务操作指引》的相关规定，上市公司非流通股股份处置需经有权部门批准，应当在网

络投票开始前取得批准文件。本次股权分置改革方案涉及国有资产处置，需报国有资产监督管理机构批准。本方案能否取得国有资产监督管理机构的批准存在不确定性。

处理方案：若在网络投票第一天前仍无法取得国有资产监督管理机构的批准，则公司将按照有关规定延期召开本次相关股东会议。

（二）非流通股股东执行对价安排股份被质押、冻结的风险及其处理方案

截止目前，本公司非流通股股东执行对价安排的股份不存在权属争议、质押、冻结的情形，但由于距方案实施日尚有一段时间，在此期间内上述非流通股股东执行对价安排的股份可能面临质押、冻结的情况。

处理方案：（1）非流通股股东地产集团在《上海地产（集团）有限公司关于上海金丰投资股份有限公司股权分置改革之承诺函》中承诺：自本承诺函签发之日起至本次股改方案实施之时，本公司持有的不存在权属争议、质押、冻结或其他权利瑕疵情形的金丰投资股份足以确保本公司根据股改方案的约定向金丰投资的流通股股东支付流通对价。

（2）若上海地产（集团）有限公司持有的金丰投资的股份发生质押、冻结的情形，以致无法执行对价安排时，公司将督促上海地产（集团）有限公司尽快予以解决，如果方案实施前仍未解决，则终止方案实施。

（三）无法得到相关股东会议批准的风险及其处理方案

本公司股权分置改革方案需经参加相关股东会议表决的股东所持表决权的三分之二以上通过，并经参加相关股东会议表决的流通股股东所持表决权的三分之二以上通过。因此本次股权分置改革方案能否顺利实施尚有待相关股东会议的表决结果。

处理方案：改革方案如果未获相关股东会议表决通过，非流通股股东将按有关规定重新提出股权分置改革动议。

（四） 股价波动的风险

证券价格具有不确定性，股权分置改革可能造成股价波动，并可能会对公司流通股股东的利益造成影响。公司提请投资者关注股票价格波动的风险。

五、 公司聘请的保荐机构和律师事务所

（一） 公司聘请的保荐机构

名称：华欧国际证券有限责任公司

法定住所：上海市浦东新区银城东路 139 号

法定代表人：陈学荣

电话：021—38784818

传真：021—68865411

保荐代表人：成曦

项目经办人：王迅、张欣韵、张文奇、檀文

（二） 公司聘请的律师事务所

名称：上海市金茂律师事务所

法定住所：上海愚园路 168 号环球世界大厦 18 及 21 层

负责人：李志强

电话：021—62495619

传真：021-62494026

经办律师：李志强、王婉怡

（三） 保荐机构保荐意见

保荐机构华欧国际证券有限责任公司认为：上海金丰投资股份有限公司本次股权分置改革方案的程序体现了公开、公平、公正原则，支付的对价合理。公司及非流通股股东按照法律程序履行了相关信息披露义务，股权分置改革的程序及内容符合相关法律、法规及《关于上市公司股权分置改革的指导意见》、《上市公司股权分置改革管理办法》、《上市公司股权分置改革业务操作指引》及有关法律法规的相关规定。因此，华欧国际愿意推荐上海金丰投资股份有限公司进行股权分置改革。

（四） 律师意见结论

本公司律师上海市金茂律师事务所认为：金丰投资本次股权分置改革方案符合法律、法规、规范性文件的规定。截至本法律意见书出具之日，公司已就股权分置改革履行了必要的法定程序；但公司本次股权分置改革事项尚需取得上海市国有资产监督管理委员会以及公司相关股东会议的批准。

上海金丰投资股份有限公司董事会

2005年10月22日