

证券代码：600675

证券简称：中华企业

中华企业股份有限公司

股权分置改革说明书摘要

保荐机构：海通证券股份有限公司

二〇〇五年十一月

董事会声明

中华企业股份有限公司（以下简称“本公司”、“公司”或“中华企业”）董事会根据非流通股东的书面委托，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上海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

本公司非流通股份中存在国有股，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。

重要内容提示

一、对价执行安排

公司除公募法人股股东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，支付给公司流通股股东，以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权，以 2005 年 9 月 30 日公司股本结构为计算基础，流通股股东每持有 10 股流通股将获得 2.5 股股份的对价。

二、非流通股股东的承诺事项

上海地产（集团）有限公司（以下简称“地产集团”）作为中华企业唯一持有公司股份 5%以上的非流通股股东，做出如下特别承诺：

1、持有的非流通股股份自股权分置改革方案实施之日起，在二十四个月内不上市交易或转让。在前项承诺期满后，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十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过

百分之十。

2、本承诺人如有违反上款承诺的卖出交易，本承诺人将把卖出股票所获资金划入中华企业账户归全体股东所有。

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 22 日

2、本次相关股东会议现场会议召开日：2005 年 12 月 7 日

3、本次相关股东会议网络投票时间：2005 年 12 月 5 日 - 2005 年 12 月 7 日期间交易日的上午 9:30-11:30、下午 1:00-3:00

四、本次改革相关证券停复牌安排

1、本公司董事会将申请相关证券自 11 月 7 日起停牌，并最晚于 11 月 17 日复牌，此段时期为股东沟通时期；

2、本公司董事会将在 11 月 16 日（或之前）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 11 月 16 日（或之前）公告协商确定的改革方案，本公司将按照有关规定取消本次相关股东会议；

4、本公司董事会将申请自相关股东会议股权登记日的次一交易日起至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 - 62173385 021 - 62170088 转 2721、2723 分机

传真：021 - 62173360

电子信箱：gg@cecl.com.cn

公司网站：www.cecl.com.cn

证券交易所网站：www.sse.com.cn

网上路演地址：房产之窗网（www.ehomeday.com）

网上路演时间：2005 年 11 月 9 日星期三 下午 2:00 点至 4:00 点

摘要正文

一、股权分置改革方案

(一) 改革方案概述

1、对价安排的形式、数量或者金额

公司除公募法人股股东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,支付给公司流通股股东,以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权,公司公募法人股股东在本次股权分置改革中既不参与支付对价也不获得对价。以 2005 年 9 月 30 日公司股本结构为计算基础,流通股股东每持有 10 股流通股将获得 2.5 股股份的对价。方案实施后,公司总股本仍为 69,745.51 万股,公司资产、负债、所有者权益、每股收益等财务指标均保持不变。

2、对价安排的执行方式

待公司相关股东会议通过本次股权分置改革方案后,公司董事会将根据公司相关股东会议通过的股权分置改革方案向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请办理除公募法人股以外的非流通股股东用来支付对价股份的划转变更手续。

3、执行对价安排情况表

序号	执行对价的股东名称	执行对价前		本次执行对价股份数量(股)	执行对价后	
		持股数(股)	占总股本比例		持股数(股)	占总股本比例
1	上海地产(集团)有限公司	347,821,429	49.87%	79,640,031	268,181,398	38.45%

4、有限售条件的股份可上市流通预计时间表

序号	股东名称	所持有限售条件的股份数量(股)	可上市流通时间 (以改革方案实施之日为 T)	承诺的限售条件
1	上海地产(集团)有限公司	34,872,755	T+24 个月后	注1
2		34,872,755	T+36 个月后	
3		198,435,888	T+48 个月后	
4	全体公募法人股股东	31,073,546	T+12 个月后	注2

注1：地产集团特别承诺：持有的非流通股股份自股权分置改革方案实施之日起，在二十四个月内不上市交易或转让。在前项承诺期满后，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十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。

注2：根据《上市公司股权分置改革管理办法》的规定，全体公募法人股股东所持原非流通股股份自改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让。

5、改革方案实施后股份结构变动表

股份类别		变动前（股）	变动数（股）	变动后（股）
非流通股	1、国有股	347,821,429	-347,821,429	0
	2、公募法人股	31,073,546	-31,073,546	0
	非流通股合计	378,894,975	-378,894,975	0
有限售条件的流通股份	1、原发起人股东所持股份	0	268,181,398	268,181,398
	2、原公募法人股股东所持股份	0	31,073,546	31,073,546
	有限售条件的流通股合计	0	299,254,944	299,254,944
无限售条件的流通股份	A 股	318,560,122	79,640,031	398,200,153
	无限售条件的流通股份合计	318,560,122	79,640,031	398,200,153
股份总额		697,455,097	-	697,455,097

6、就表示反对或者未明确表示同意的非流通股股东所持有股份的处理办法

本次股权分置改革动议由公司控股股东上海地产（集团）有限公司提出。地产集团持有公司 34,782.14 万股，占全部非流通股股份的 91.80%，超过公司非流通股股份总数的 2/3，符合《上市公司股权分置改革管理办法》的有关规定。公司公募法人股股东在本次股权分置改革中既不参与支付对价也不获得对价，其持有的非流通股份自获得上市流通权之日起，至少在 12 个月内不上市交易或转让。

（二）保荐机构对本次改革对价安排的分析意见

1、对价确定原则与方法

方案设计的根本出发点：股权分置改革方案的实施应保证流通股股东持有股份的市场价值在方案实施后不会减少。本方案中对价的确定主要考虑以下因素：

(1) 方案实施后的股票价格

方案实施后的股票价格主要通过参考成熟资本市场可比公司来确定。

1) 方案实施后的市盈率倍数

公司主营房地产开发投资、商品房经营、租赁及物业管理等业务。

根据上市公司 2005 年 11 月 2 日股票收盘价格及其 2004 年每股收益计算，香港五家主要房地产开发商：长江实业、新鸿基地产、恒基地产、恒隆地产、恒基发展的平均静态市盈率为 18.86 倍；新加坡五家主要房地产开发商：City Developments Ltd.、Capitaland Ltd.、Singapore Land Ltd.、Allgreen Properties Ltd.、Keppel Land Ltd.的平均静态市盈率为 26.92 倍。

参考上述香港、新加坡成熟资本市场的市盈率水平，并结合公司经营规模与行业地位，方案实施后中华企业的市盈率水平应在 13.5 倍以上。

2) 每股收益水平

公司 2002 年、2003 年、2004 年及 2005 年 1-3 季度的每股收益分别为 0.231 元、0.251 元、0.310 元及 0.410 元。出于谨慎性原则，在此特选取公司最近三个完整会计年度（即 2002 年、2003 年及 2004 年三年）的平均每股收益（0.264 元）作为公司的每股收益水平。

3) 价格区间

综上所述，依照最低 13.5 倍的市盈率、最近三个完整会计年度平均每股收益 0.264 元测算，则方案实施后的股票价格预计在 3.56 元左右。

(2) 对价比率测算

假设：

- R 为非流通股股东为使非流通股份获得流通权而向每股流通股支付的股份数量；
- 流通股股东的持股成本为 P；
- 股权分置改革方案实施后股价为 Q。

为保护流通股股东利益不受损害，则 R 至少满足下式要求：

$$P = Q \times (1+R)$$

以截至 2005 年 11 月 4 日前六十个交易日公司股票平均收盘价 4.38 元作为 P 的估计值。以预计的方案实施后的股票价格 3.56 元作为 Q。则：非流通股股东为使非流通股份获得流通权而向每股流通股支付的股份数量 R 为 0.23。即流通股股东每持有 10 股流通股获付 2.3 股股份的对价。同时，考虑到方案实施后公司股价的不确定性，为进一步保障股权分置改革后流通股股东的利益，控股股东地产集团特将对价水平提高至每 10 股流通股获付 2.5 股，流通股股东获付对价的总股数为 79,640,031 股。

2、对价水平安排的合理性分析

根据上述分析，中华企业非流通股股东拟支付的对价水平“每 10 股流通股获付 2.5 股”高于理论对价水平“每 10 股流通股获付 2.3 股”。此外，公司控股股东地产集团还做出了延长限售期的承诺。以上对价及承诺的安排均有利于维护流通股股东利益，增强公司股东的持股信心。因此，保荐机构认为中华企业非流通股股东在本次股权分置改革方案中所支付的对价合理，符合公司全体股东的共同利益，有利于公司的发展。

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措施安排

地产集团作为唯一持有公司股份 5%以上的非流通股股东，做出如下特别承诺：

1、本承诺人持有的中华企业非流通股股份自股权分置改革方案实施之日起，在二十四个月内不上市交易或转让。在前项承诺期满后，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十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十；

2、本承诺人如有违反上款承诺的卖出交易，本承诺人将把卖出股票所获资金划入中华企业账户归全体股东所有；

3、通过证券交易所挂牌交易出售的股份数量达到中华企业股份总数百分之一的，自该事实发生之日起两个工作日内将及时履行公告义务；

4、本承诺人不履行或者不完全履行承诺时，将赔偿其他股东因此而遭受的损失；

5、承诺人声明：本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，本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

本公司本次股权分置改革动议由地产集团提出，并由其作为本次股权分置改革唯一支付对价之主体。地产集团持有本公司 34,782.14 万股非流通股，占公司总股本 49.87%。地产集团所持有的本公司股份不存在权属争议、质押、冻结的情况。

四、股权分置改革过程中可能出现的风险及其处理方案

1、非流通股股东股份被司法冻结、扣划导致无法支付对价的风险及处理方案

在股权分置改革过程中，若地产集团所持公司股份被司法冻结、扣划，则将对本次改革产生不利影响。如果地产集团所持股份因被司法冻结、扣划，以至于其无法支付股份对价，且在股权分置改革方案实施前未能解决的，本公司将宣告本次股权分置改革失败。

2、国有资产监督管理部门不予批准的风险及处理方案

根据国家有关法律法规的规定，地产集团持有的公司国有股的处置需在本次相关股东会议召开前得到国有资产监督管理部门的批准，存在无法及时得到批准的可能。

如果在本次相关股东会议网络投票开始前仍无法取得国有资产监督管理部门的批复，公司将按照有关规定取消本次相关股东会议；如果国有资产监督管理部门否决了本次国有股处置行为，则公司将取消本次相关股东会议，并终止本次股权分置改革计划。

五、公司聘请的保荐机构和律师事务所

（一）保荐机构和律师事务所

公司聘请海通证券股份有限公司担任本次股权分置改革的保荐机构，聘请上海市傅玄杰律师事务所担任本次股权分置改革的法律顾问。

1、保荐机构：海通证券股份有限公司

办公地址：上海市淮海中路 98 号金钟广场 16 楼

联系电话：021 - 53594566

传真号码：021 - 53822542

联系人：徐雅珍、杨艳华、纪晨赟、朱桢

2、律师事务所：上海市傅玄杰律师事务所

办公地址：上海市中山东二路 8 号外滩金延大楼 5 层

联系电话：021 - 63306001

传真号码：021 - 63301331

经办律师：傅玄杰、郭捍东

（二）保荐意见结论

作为中华企业本次股权分置改革的保荐机构，海通证券就本次股权分置改革发表的保荐意见基于以下假设前提：

- 1、本次股权分置改革有关各方所提供的有关资料和说明真实、准确、完整；
- 2、所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
- 3、无其他人力不可预测和不可抗因素造成的重大不利影响；
- 4、相关各方当事人全面履行本次股权分置改革方案。

在此基础上，海通证券出具以下保荐意见：

中华企业股权分置改革方案符合国务院《关于推进资本市场改革开放和稳定发展的若干意见》(国发[2004]3号)、中国证监会等五部委《关于上市公司股权分置改革的指导意见》、中国证监会《上市公司股权分置改革管理办法》等文件精神和要求，体现了公开、公平、公正和诚实信用及平等自愿的原则，有利于公司各类股东的利益平衡特别是流通股股东的利益维护，有利于公司的长远发展，具有合理性和可操作性。基于上述理由，本机构愿意担任中华企业本次股权分置改革的保荐机构，承担相应的保荐责任。

（三）律师意见结论

上海市傅玄杰律师事务所就本次股权分置改革发表如下结论意见：“本所律师认为，公司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、上海证券交易所及公司相关股东会议的批准。”

(本页无正文 ,为《中华企业股份有限公司股权分置改革说明书摘要》之盖章页)

中华企业股份有限公司董事会

二〇〇五年十一月五日