

股票简称：中兴商业

股票代码：000715

中兴 - 沈阳商业大厦（集团）股份有限公司



股权分置改革说明书

（全文）

保荐机构



海通证券股份有限公司  
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

2006年5月

## 目 录

一、公司基本情况简介 .....	7
（一）基本情况 .....	7
（二）公司主要财务数据（合并报表口径） .....	7
（三）公司设立以来利润分配情况 .....	8
（四）公司设立以来历次融资情况 .....	8
（五）公司目前的股本结构 .....	8
（六）高管持股情况 .....	9
二、公司设立以来股本结构的形成及历次变化情况 .....	9
（一）公司设立及股票发行时的股本结构 .....	9
（二）公司股票上市及其后的股本结构变动情况 .....	10
三、公司非流通股股东情况介绍 .....	11
（一）第一大股东及实际控制人情况介绍 .....	11
（二）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 .....	13
（三）非流通股股东持股情况及存在的关联关系 .....	14
（四）非流通股股东持有、买卖公司流通股的情况 .....	14
（五）持股 5%以上非流通股股东实际控制人持有、买卖公司流通股的情况 .....	14
四、股权分置改革方案 .....	14
（一）改革方案概述 .....	14
（二）保荐机构对本次改革对价安排的分析意见 .....	17
（三）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 .....	19
五、股权分置改革对公司治理的影响 .....	20
六、股权分置改革过程中可能出现的风险及其处理方案 .....	20
（一）国有资产监督管理部门不予批准的处理方案 .....	20
（二）股权分置改革能否顺利通过相关股东会议存在一定的不确定性 .....	21
（三）非流通股股东持有的股份存在被司法冻结、扣划的风险 .....	21
（四）股票价格波动风险 .....	21
七、公司聘请的保荐机构和律师事务所 .....	22
（一）公司聘请的保荐机构和律师事务所持股及买卖股票情况 .....	22
（二）保荐意见结论 .....	22
（三）律师意见结论 .....	22
八、本次改革的相关当事人 .....	23
（一）中兴 - 沈阳商业大厦（集团）股份有限公司 .....	23
（二）保荐机构：海通证券股份有限公司 .....	23
（三）公司律师：北京市康达律师事务所 .....	23
九、备查文件目录 .....	23

## 董事会声明

本公司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。

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、本公司部分非流通股股东所持股份性质为国有股，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。

2、本公司非流通股股东中信信托投资有限责任公司与 CITIC Capital Shopwell Investment Limited（以下简称“中信资本”）于 2005 年 12 月 29 日签订了《股份转让协议》，双方约定中信信托投资有限责任公司将持有的 63,312,900 股法人股（占公司总股本 29.5%）转让予中信资本。中信信托投资有限责任公司与中信资本的股东持股变动报告书已依据相关法律、法规于 2006 年 1 月 6 日刊登于《中国证券报》。

在不违背上述《股份转让协议》的前提下，中信信托投资有限责任公司同意参加本次股权分置改革。本公司其他非流通股股东同意，除非上述股权转让被有关主管部门以书面通知的方式决定不予批准或《股份转让协议》自动终止，本次股权分置改革经相关股东会议通过之后，需待上述股权转让的过户手续完成后方可实施。若在股权分置实施日前完成上述股权转让的过户手续，该部分股份相关的对价安排将由中信资本从受让的股份中支付；若上述股权转让被有关主管部门以书面通知的方式决定不予批准或《股份转让协议》自动终止，该部分股份相关的对价安排将由中信信托投资有限责任公司以其持有的该部分股份支付。

## 重要内容提示

### 一、改革方案要点

本公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东所做的对价安排为：流通股股东每持有 10 股将获得 2.5 股的股份。实现上述送股对价后，公司非流通股股东持有的非流通股即获得流通权，转为流通股。详情请参见本改革说明书第四节“股权分置改革方案”。

### 二、非流通股股东的承诺事项

1、按照《上市公司股权分置改革管理办法》和《上市公司股权分置改革业务操作指引》的相关规定，公司非流通股股东均作出法定最低承诺。

2、潜在股东中信资本关于公司股改的承诺：

鉴于中信信托投资有限责任公司与中信资本于 2005 年 12 月 29 日签订了《股权转让协议》，中信资本成为公司潜在股东，为积极稳妥推进股权分置改革工作，按照《上市公司股权分置改革管理办法》和《上市公司股权分置改革业务操作指引》的相关规定，中信资本出具了《关于中兴 - 沈阳商业大厦（集团）股份有限公司股权分置改革事宜的同意函》及《承诺函》：

（1）“ 我公司现同意中信信托签署附件所列的中兴商业股权分置改革相关法律文件，参加中兴商业拟实施的股权分置改革。 ”。

（2）“ 在中兴商业相关股东会议对股权分置改革方案做出决议后，本公司将积极配合中兴商业董事会，落实改革方案，按照本次股权分置改革方案向流通股股东支付对价。 ”。

### 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：2006 年 6 月 6 日

2、本次相关股东会议现场会议召开日：2006 年 6 月 14 日下午 14：00

3、本次相关股东会议网络投票时间：2006 年 6 月 12 日—2006 年 6 月 14 日

通过深圳证券交易所交易系统通过网络投票的具体时间为：2006 年 6 月 12 日至 2006 年 6 月 14 日每日 9：30— 11：30、13：00— 15：00。

通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为：2006年6月12日9：30至2006年6月14日15：00期间的任意时间。

#### **四、本次改革相关证券停复牌安排**

1、本公司将申请相关证券自2006年5月15日起停牌，最晚于5月19日复牌，此段时期为股东沟通时期。

2、本公司将在2006年5月18日（含当日）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次日复牌。

3、如果本公司未能在2006年5月18日（含当日）之前公告协商确定的改革方案，本公司将刊登公告宣布取消本次相关股东会议（除非确有特殊原因并经证券交易所同意延期，下同），并申请公司相关证券于公告次日复牌。

4、本公司将申请自相关股东会议股权登记日的次日起至改革方案实施完毕之日公司相关证券停牌。

#### **五、查询和沟通渠道**

热线电话：024-31603951 31603952

传 真：024-23836008

电子信箱：zxstock@vip.sina.com

公司网站：www.zxbusiness.com

证券交易所网站：<http://www.szse.cn>

## 释 义

本公司、公司、中兴商业：	指中兴 - 沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
商业资产经营公司：	指沈阳市商业国有资产经营有限责任公司
中信信托：	指中信信托投资有限责任公司
中信资本：	指 CITIC Capital Shopwell Investment Limited
非流通股股东：	指本方案实施前，所持本公司的股份尚未在交易所 公开交易的股东
流通股股东：	指持有公司流通 A 股的股东
股权分置改革：	指通过非流通股股东和流通股股东之间的利益平衡 协商机制，消除 A 股市场股份转让制度性差异的过 程
相关股东会议：	指为解决股权分置改革而召开的公司 A 股相关股东 会议
证监会：	指中国证券监督管理委员会
国资委：	指辽宁省国有资产监督管理委员会
交易所、深交所：	指深圳证券交易所
登记结算机构	指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
保荐机构：	指海通证券股份有限公司
律师：	指北京市康达律师事务所
董事会：	指中兴 - 沈阳商业大厦（集团）股份有限公司董事 会

## 一、公司基本情况简介

### （一）基本情况

公司名称：中兴 - 沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

公司英文名称：CITIC DEVELOPMENT - SHENYANG COMMERCIAL BUILDING  
(GROUP) COMPANY LIMITED

证券代码：000715

证券简称：中兴商业

上市地：深圳证券交易所

注册地址：辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号

办公地址：辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号

注册资本：21,462 万元

邮政编码：110001

联系电话：024-23836060，23838888-3715

公司传真：024-23836008

法人代表：刘芝旭

成立日期：1996 年 11 月

经营范围：国内一般商业贸易，汽车修理、汽车配件、仓储搬运、进出口贸易、停车服务、商住写字间、场地租赁。同时兼营：租赁服务、信托寄卖、餐饮、旅游、广告策划、美术装潢、建筑材料、科技开发、房地产。

### （二）公司主要财务数据（合并报表口径）

项目	2006 年 3 月 31 日	2005 年末	2004 年末	2003 年末
总资产(万元)	95,445.32	95,317.34	96,049.78	94,880.00
负债总额(万元)	21,103.95	23,497.61	27,816.49	29,610.32
股东权益(万元)	74,341.37	71,819.73	68,233.29	65,269.67
资产负债率(%)	22.11	24.65	28.96	31.21
项目	2006 年 1-3 月	2005 年度	2004 年度	2003 年度
主营业务收入(万元)	60,345.98	194,586.89	176,439.25	155,383.25
净利润(万元)	2,521.64	6,591.11	5,324.44	4,287.23
每股净资产(元)	3.46	3.35	3.18	3.04



每股收益(元)	0.117	0.31	0.25	0.20
净资产收益率(%)	3.39	9.18	7.80	6.57
每股经营现金净流量(元)	0.31	0.41	0.51	0.40

### （三）公司设立以来利润分配情况

1997年，公司实施每10股送3股、每10股转增3股的利润分配方案；

2001年，公司实施每10股派0.616元（税后）的利润分配方案；

2002年，公司实施每10股派0.616元（税后）的利润分配方案；

2003年，公司实施每10股派0.88元（税后）的利润分配方案；

2004年，公司实施每10股派1.26元（税后）的利润分配方案。

### （四）公司设立以来历次融资情况

自1997年设立以来，公司在A股市场上发行股票，并进行过一次配股，具体情况如下：

经中国证监会证监发行字(1997)114、115号文批准，1997年4月15日，本公司通过深圳证券交易所交易系统采用上网定价发行方式以每股7.50元向社会公众发行2700万股（同时向公司职工配售300万股），并于1997年5月8日在深圳证券交易所上市。扣除相关费用，共募集资金总额21742万元。

经中国证监会证监公司字(1999)63号文核准，公司于1999年9月14日配股2262万股（其中流通股900万股）。国家股股东沈阳市商业国有资产经营有限责任公司应配1338万股，国有法人股股东中信兴业信托投资公司应配1338万股，两家各以经评估后的实物资产抵配应配股数的50%，放弃其余的50%的配股权，共抵配1338万股，抵配总额8028万元。其他法人股股东和流通股股东以现金认配，配股价格6元，扣除相关费用，共募集资金总额5544万元现金。

### （五）公司目前的股本结构

股份类型	持股数(万股)	比例
非流通股	15762.00	73.44%
其中：国家股	7805.00	36.37%
社会法人股	7957.00	37.07%

流通 A 股	5700.00	26.56%
股份总数	21462.00	100.00%

## （六）高管持股情况

姓名	职务	持流通股数量（股）	前 6 个月内交易情况
刘芝旭	董事长、总经理	9500	无
胡凯峰	董事、财务总监	5700	无
李文鹤	董事、副总经理	5700	无
梁大栓	监事会主席、党委副书记	5700	无
马春光	监事会副主席	5700	无

注：上述股份已经全部按规定进行了锁定。

## 二、公司设立以来股本结构的形成及历次变化情况

### （一）公司设立及股票发行时的股本结构

公司前身为中兴 - 沈阳商业大厦（集团），主要经营商业零售，兼营宾馆及餐饮业务，是由中信公司与沈阳市百货公司于 1986 年 3 月以联营方式投资兴建的多功能、内外贸相结合的大型商业企业，注册资金 2,000 万元，联营双方各占 50%。1993 年 11 月，中信公司发出《关于将中信公司原业务部对外签订的项目合资及贷款合同的权力与义务转移给中信兴业信托投资公司的通知》，将合资经营中兴大厦的合同项下的权力与义务转移给了中信兴业公司。中信兴业公司成立于 1988 年 3 月，注册资金 50,073 万元，法定代表人李顺生，法定住所北京市朝阳区新源南路 6 号，是中信公司投资业务规模最大的直属子公司，以实业为主，并经营金融、贸易、服务等业务。1996 年 10 月，经沈阳市人民政府批准，沈阳市百货公司之上级主管单位沈阳市商业局改制为资产经营公司，注册资金 51,961 万元，法定代表人姚维安，法定住所沈阳市沈河区中街路万宝盖北巷 1 号，主要负责沈阳市商业国有资产的经营管理，沈阳市百货公司因此成为其全资子公司。1996 年 11 月，为便于统一管理沈阳市商业国有资产的经营运作，资产经营公司和沈阳市百货公司签订了《关于转让中兴 - 沈阳商业大厦（集团）投资的协议》，沈阳市百货公司将其在中兴大厦中的权力和义务转让给了资产经营公司。至此，中兴大厦之联营主体变更为兴业公司和资

产经营公司，各自持股比例仍为 50%。1996 年 11 月，经沈阳市人民政府批准、联营双方兴业公司和资产经营公司及中兴大厦董事会同意，联营双方在对中兴大厦的非经营性资产和部分经营性资产进行剥离的基础上，对中兴大厦商场及其相关的经营性资产进行了重组和资产评估，并以评估后的净资产按原联营时持股比例界定为联营双方对本公司的投入，同时联合中兴 - 大连商业大厦、沈阳市联营公司、沈阳五金股份有限公司 3 家发起人共同发起，以社会募集的方式设立本公司。经沈阳中沈资产评估事务所评估，国家国有资产管理局确认，沈阳市国有资产管理局批准，资产经营公司投入的净资产为 6,687.70 万元，折国家股 4,460 万股。中信兴业公司投入的净资产为 6,687.70 万元，折法人股 4,460 万股。其他三家发起人共出资 119.92 万元，折 80 万股。发起人出资的溢值部分 4,495.32 万元计入本公司资本公积金。公司总股本为 9,000 万股。

## （二）公司股票上市及其后的股本结构变动情况

经中国证监会证监发行字(1997)114、115 号文批准，1997 年 4 月 15 日，本公司通过深圳证券交易所交易系统采用上网定价发行方式以每股 7.50 元向社会公众发行 2,700 万股（同时向公司职工配售 300 万股），并于 1997 年 5 月 8 日在深圳证券交易所上市。公司总股本增加为 12,000 万元。发行上市时的股本结构如下：

股份类型	持股数（万股）	比例（%）
非流通股	9000	75
其中：国家股	4460	37.17
社会法人股	4540	37.83
流通股 A 股	3000	25
其中：公司职工股	300	2.5
股份总数	12000	100

1998 年 6 月 15 日，经股东大会批准，公司实施了每 10 股送 3 股、每 10 股转增 3 股的利润分配方案。完成后，股份总数有 12,000 万股增至 19,200 万股，其股本结构如下：

股份类型	持股数（万股）	比例（%）
非流通股	14400	75

其中：国家股	7136	37.17
社会法人股	7264	37.83
流通 A 股	4800	25
股份总数	19200	100

公司于 1999 年 9 月 14 日配股 2,262 万股（其中流通股 900 万股）。完成后，公司的股本结构如下：

股份类型	持股数（万股）	比例（%）
非流通股	15762	73.44
其中：国家股	7805	36.37
社会法人股	7957	37.07
流通 A 股	5700	26.56
股份总数	21462	100

### 三、公司非流通股股东情况介绍

#### （一）第一大股东及实际控制人情况介绍

##### 1、第一大股东的基本情况

沈阳市商业国有资产经营有限责任公司和中信信托投资有限责任公司为本公司并列第一大股东。

##### （1）沈阳市商业国有资产经营有限责任公司的基本情况

法定住所：沈阳市和平区太原北街 86 号

法定代表人：刘芝旭

注册资本：伍亿壹仟玖佰陆拾壹万元人民币

沈阳市商业国有资产经营有限公司是根据国家国有资产保值增值的要求，经沈阳市人民政府批准，于 1996 年 10 月 10 日由沈阳市商业局转制设立，主要负责商业国有资产的经营管理。2002 年 4 月，沈阳商业国有资产经营有限责任公司被终止对国有股股权的授权经营，将持有的公司国家股股权全部划转给沈阳恒信国有资产经营有限公司。2003 年 11 月 19 日，根据沈阳国有资产管理委员会《关于中兴商业和中兴实业国有股权的批复》的文件，对中兴商业集团《关于理顺中兴资产关系并授权经营的批示》给予了批复。原沈阳市商业国有资产经营公司持有，后划转给沈阳

恒信国有资产经营有限公司持有的 7,805 万股和中兴实业国有股 1,000 万元重新划回沈阳市商业国有资产经营公司。

**（2）中信信托投资有限责任公司**

法定住所：北京市朝阳区新源南路 6 号京城大厦

法定代表人：居伟民

注册资本：五亿零七佰万元人民币

中信信托投资有限责任公司（CITIC Trust & Investment Co., Ltd.）（简称“中信信托”）是经原中国人民银行批准成立的全国性非银行金融机构。其前身是中信兴业信托投资公司，是中国中信集团公司的全资子公司，成立于 1988 年 3 月 5 日。2002 年，按照中国人民银行对中信公司经营体制改革的批复和对信托投资公司重新登记的要求，中信集团公司将中信兴业信托投资公司重组、更名、改制为中信信托投资有限责任公司，并使之承接中信集团信托类资产、负债及业务。

**2、第一大股东持有公司股份的情况**

沈阳市商业国有资产经营有限责任公司和中信信托投资有限责任公司分别持有公司 7,805 万股，各占公司总股本 36.37%。

根据中信信托投资有限责任公司与 CITIC Capital Shopwell Investment Limited（简称“中信资本”）于 2005 年 12 月 29 日签订了《股份转让协议》，双方约定中信信托投资有限责任公司将持有的 63,312,900 股法人股（占公司总股本 29.5%）转让予中信资本。中信信托投资有限责任公司与中信资本的股东持股变动报告书已依据相关法律、法规于 2006 年 1 月 6 日刊登于《中国证券报》。

**3、第一大股东最近一期财务状况**

截至 2005 年 6 月 30 日，沈阳市商业国有资产经营有限责任公司总资产 10,018 万元，净资产 10,018 万元（未经审计）。

截至 2005 年 6 月 30 日，中信信托投资有限责任公司总资产 104,205 万元，净资产 56,068 万元（未经审计）。

#### 4、第一大股东与上市公司之间互相担保、互相资金占用情况

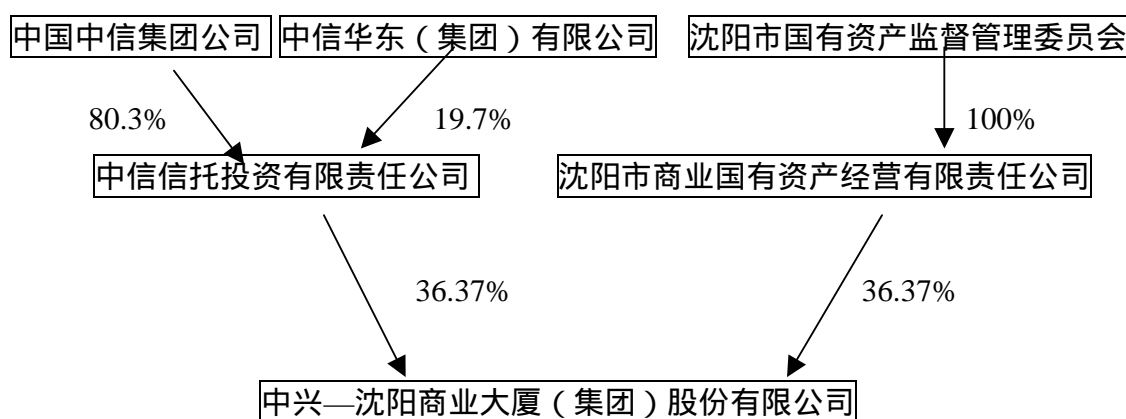
截止本说明书公告日，沈阳市商业国有资产经营有限责任公司和中信信托投资有限责任公司与公司之间不存在互相担保、互相占用资金的情况。

#### 5、第一大股东的实际控制人情况

沈阳市商业国有资产经营有限责任公司的实际控制人是沈阳市国有资产监督管理委员会。

中信信托投资有限责任公司的实际控制人是中国中信集团公司。

公司与公司实际控制人产权和控制关系如下图所示：



#### （二）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

本次股权分置改革方案由公司全体非流通股股东一致提出，截止本说明书公告日，本公司非流通股股东持股情况如下：

序号	股 东	股份数量(万股)	比 例(%)	股份性质
1	沈阳市商业国有资产经营有限责任公司	7,805	36.37	国家股
2	中信信托投资有限责任公司	7,805	36.37	社会法人股
3	中兴-大连商业大厦	76	0.35	社会法人股
4	沈阳市联营公司	38	0.18	社会法人股
5	沈阳五金股份有限公司	38	0.18	社会法人股
	合计	15,762	73.44	-

注：上表中数据会因四舍五入存在差异。

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的查询结果以及全体非流通股股东出具的书面承诺，截止本说明书公告前两日，公司非流通股股东持有公司的股份无权属争议，也不存在冻结、质押的情况。

### **（三）非流通股股东持股情况及存在的关联关系**

截止本说明书公告日，公司非流通股股东之间均不存在关联关系。

### **（四）非流通股股东持有、买卖公司流通股的情况**

根据公司非流通股股东的陈述和查询的结果，截止本说明书公布前两个交易日，公司非流通股股东均未持有中兴商业的流通股股份，公告之前六个月内也未有买卖中兴商业流通股股份的情况。

### **（五）持股 5%以上非流通股股东实际控制人持有、买卖公司流通股的情况**

根据沈阳市商业国有资产经营有限责任公司的陈述和查询结果，截止本说明书公布前两个交易日，沈阳市商业国有资产经营有限责任公司实际控制人沈阳市国有资产监督管理委员会未持有中兴商业的流通股股份，公告之前六个月内也未有买卖中兴商业流通股股份的情况。

根据中信信托投资有限责任公司的陈述和查询结果，截止本说明书公布前两个交易日，中信信托投资有限责任公司实际控制人中国中信集团公司未持有中兴商业的流通股股份，公告之前六个月内也未有买卖中兴商业流通股股份的情况。

## **四、股权分置改革方案**

### **（一）改革方案概述**

#### **1、对价的形式、数量**

对价的形式：非流通股股东向流通股股东送股。

对价的数量：于方案实施的股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股将获得 2.5 股股份，非流通股股东向流通股股东执行的送股安排股份总计为 1,425 万股。

在股权分置改革方案实施后首个交易日，公司非流通股股东所持有的非流通股股份即获得上市流通权。

## 2、对价的执行方式

非流通股股东向流通股股东所做的对价安排的股份，由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司，根据方案实施股份变更登记日登记在册的流通股股东持股数，按比例自动记入账户。每位流通股股东按所获对价股票比例计算后不足一股的余股，按照《中国证券登记结算公司深圳分公司上市公司权益分派及配股登记业务运作指引》中的零股处理方法处理。

## 3、追加对价安排的方案

本公司暂无追加对价安排的计划。

## 4、对价执行情况表

序号	执行对价的股东名称	执行对价前		本次执行数量		执行对价后	
		持股数 (股)	占总股 本比例	对价股数 (股)	对价现 金(元)	持股数 (股)	占总股 本比例
1	沈阳市商业国有资产经营有限责任公司	78,050,000	36.37%	7,056,290	0	70,993,710	33.08%
2	中信信托投资有限责任公司(注1)	78,050,000	36.37%	7,056,290	0	70,993,710	33.08%
3	中兴-大连商业大厦	760,000	0.35%	68,710	0	691,290	0.32%
4	沈阳市联营公司	380,000	0.18%	34,355	0	345,645	0.16%
5	沈阳五金股份有限公司	380,000	0.18%	34,355	0	345,645	0.16%
	合计	157,620,000	73.44%	14,250,000	0	143,370,000	66.80%

注 1：如果在对价执行之前，中信信托转让给中信资本的 63,312,900 股法人股已完成过户，则中信信托仅对剩余的 14,737,100 股支付对价，支付 1,332,341 股，执行对价后持股数为 13,404,759 股；中信资本对转让的 63,312,900 股支付对价，支付 5,723,949 股，执行对价后持股数为 57,588,951 股。



### 5、有限售条件的股份可上市流通预计时间表

本股权分置改革方案实施后首个交易日(G日)，本公司同意执行对价安排的非流通股股东持有的非流通股份即获得上市流通权。

序号	股东名称	限售比例（占总股本比例）	所持有限售条件的股份数量（股）	可上市流通时间	承诺的限售条件
1	沈阳市商业国有资产经营有限责任公司	5.00%	10,731,000	G日+12月	注1
		10.00%	21,462,000	G日+24月	
		33.08%	70,993,710	G日+36月	
2	中信信托投资有限责任公司（注2）	5.00%	10,731,000	G日+12月	
		10.00%	21,462,000	G日+24月	
		33.08%	70,993,710	G日+36月	
3	中兴-大连商业大厦	0.32%	691,290	G日+12月	
4	沈阳市联营公司	0.16%	345,645	G日+12月	
5	沈阳五金股份有限公司	0.16%	345,645	G日+12月	

注1：按照《上市公司股权分置改革管理办法》和《上市公司股权分置改革业务操作指引》的相关规定，公司非流通股股东一致承诺：

（1）承诺持有的非流通股自获得上市流通权之日起，在12个月内不上市交易或转让，即流通权锁定期为12个月；

（2）流通权锁定期满后，持股5%以上的非流通股股东通过证券交易所挂牌交易出售股份合计占上市公司总股本的比例在12个月内不超过百分之五、24个月内不超过百分之十；

（3）持股5%以上的非流通股股东通过证券交易所挂牌交易出售的股份数量达到公司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。

注2：如果在对价执行之前，中信信托转让给中信资本的63,312,900股法人股已完成过户，则中信信托与中信资本的股份可上市流通预计时间如下：

序号	股东名称	限售比例（占总股本比例）	所持有限售条件的股份数量（股）	可上市流通时间
1	中信信托	5.00%	10,731,000	G日+12月
		6.25%	13,404,759	G日+24月
2	中信资本	5.00%	10,731,000	G日+12月
		10.00%	21,462,000	G日+24月
		26.83%	57,588,951	G日+36月

## 6、股份结构变动表

改革前			改革后		
	股份数量 (万股)	占总股本 比例(%)		股份数量 (万股)	占总股本 比例(%)
一、未上市流 通股份合计	15762.00	73.44%	一、有限售条 件的流通股合 计	14337.00	66.80%
国家股	7805.00	36.37%	国家持股	7099.37	33.08%
社会法人股	7957.00	37.07%	社会法人持股	7237.63	33.72%
二、流通股份合计	5700.00	26.56%	二、无限售条 件的流通股合 计	7125.00	33.20%
A股	5700.00	26.56%	A股	7125.00	33.20%
三、股份总数	21462.00	100.00%	三、股份总数	21462.00	100.00%

## (二) 保荐机构对本次改革对价安排的分析意见

## 1、对价水平的理论测算

## (1) 股改后理论市盈率

根据路透（Reuters）按照富时指数 FTSE - Retailers-Multi Department（百货公司）行业分类统计的数据，2005年11月18日北美、欧元区、欧洲非欧元区和香港地区该行业的平均市盈率水平（剔除市盈率异常的公司）如下表所示：

地区	平均市盈率	平均动态市盈率*
北美地区	21.89	19.36
欧元区	17.44	15.98
欧洲非欧元区	17.72	15.4
香港地区	16.94	15.53
<b>平均</b>	<b>18.5</b>	<b>16.57</b>

注：动态市盈率是基于2005年预测每股收益计算的市盈率。

根据海通证券研究所对成熟市场的研究，商业行业上市公司的市盈率一般为16-20倍，与上述统计数据基本一致。根据以上分析，结合中兴商业在行业的地位和目前的经营情况，在股权分置改革后，公司的理论市盈率不应低于17倍。

（2）每股收益的确定

测算时选择公司 2005 年每股收益为 0.31 元/股。

（3）股权分置改革前后流通股的股价

选择 2006 年 2 月 24 日为基准日的 120 个交易日的平均收盘价 6.38 元代表股权分置改革前流通股的股价。

股权分置改革后流通股的理论股价 = 理论市盈率 × 每股收益 = 5.27 元。

（4）流通权价值的计算

流通权价值 = 股改前流通股数 × 股改前后股价之差  
= 5,700 × (6.38 - 5.27)  
= 6,338.1 万元

（5）计算非流通股应支付的对价总股数与流通股的获送率

非流通股应支付的对价总股数

= 流通权价值 ÷ 股权分置改革后流通股的理论股价  
= 1,202.68 万股

每 10 股流通股获送股数 = 10 × (对价总股数 ÷ 股改前流通股数) = 2.11 股

## 2、实际对价安排的确定

为充分尊重流通股股东的利益和决定权，经中兴商业非流通股股东协商后，一致同意将对价方案调整为：非流通股股东每 10 股流通股获得 2.5 股，即非流通股股东向全体流通股股东所做的对价安排股份合计为 1,425 万股。

保荐机构认为，中兴商业此次股权分置改革方案综合考虑了公司的基本面和全体股东的即期利益和未来利益的基础上，有利于公司长远发展和市场稳定，对价水平合理。

## （三）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、法定承诺

按照《上市公司股权分置改革管理办法》和《上市公司股权分置改革业务操作指引》的相关规定，公司非流通股股东均作出法定最低承诺。

## 2、潜在股东中信资本关于公司股改的承诺

鉴于中信信托投资有限责任公司与中信资本于 2005 年 12 月 29 日签订了《股权转让协议》，中信资本成为公司潜在股东，为积极稳妥推进股权分置改革工作，按照《上市公司股权分置改革管理办法》和《上市公司股权分置改革业务操作指引》的相关规定，中信资本出具了《关于中兴 - 沈阳商业大厦（集团）股份有限公司股权分置改革事宜的同意函》及《承诺函》：

（1）“ 我公司现同意中信信托签署附件所列的中兴商业股权分置改革相关法律文件，参加中兴商业拟实施的股权分置改革。 ”。

（2）“ 在中兴商业相关股东会议对股权分置改革方案做出决议后，本公司将积极配合中兴商业董事会，落实改革方案，按照本次股权分置改革方案向流通股股东支付对价。 ”。

## 3、承诺事项的违约责任

非流通股股东的承诺中所有条款均具有法律效力。非流通股股东如有违反承诺造成流通股股东损失的，流通股股东可依法要求非流通股股东履行承诺，造成损失的，可依法要求赔偿。

## 4、承诺人声明

本公司非流通股股东一致声明：

（1）“ 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 ”；

（2）“ 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 ”。

## 五、股权分置改革对公司治理的影响

公司董事会认为，股权分置改革后，公司股票的价格将与所有股东的利益相关，将有利于建立起包括控股股东在内的投资者利益与公司利益的有效连接，使公司法人治理结构进一步完善，有利于公司长远发展。此外，还将有利于公司实现市

场化的制度创新和股权并购，为建立符合市场标准的价值评价体系、优化资源配置、推进产业重组和引进战略投资者等资本市场运作奠定制度基础。

独立董事认为：股权分置改革方案的制定遵循了“公开、公平、公正”的原则，符合《公司法》、《证券法》、中国证监会、国资委、财政部、中国人民银行、商务部联合发布的《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》、《上市公司股权分置改革业务操作指引》等有关法律法规的规定，兼顾了非流通股股东及流通股股东的利益，有利于维护市场稳定，公平合理，不存在损害公司及流通股利益的情况，不存在损害流通股股东利益的情形。本次股权分置改革方案的实施，将彻底解决公司股权分置的问题，形成非流通股股东和流通股股东之间的共同利益基础，有利于完善上市公司的股权制度和治理结构，规范上市公司运作，符合全体股东和公司的利益，有利于公司的可持续发展。

## **六、股权分置改革过程中可能出现的风险及其处理方案**

### **（一）国有资产监督管理部门不予批准的处理方案**

本公司部分非流通股股东所持股份性质为国有股，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。

如果国资委否决了本次国有股股份处置行为，则本公司本次股权分置改革将宣布失败。如果在本次相关股东会议网络投票开始前召开前2个交易日仍无法取得国资委的批复，本公司将按照有关规定延期召开相关股东会议。

### **（二）股权分置改革能否顺利通过相关股东会议存在一定的不确定性**

根据中国证监会的相关规定，相关股东会议就股权分置改革方案做出决议，必须经参加表决的股东所持表决权的三分之二以上通过，并经参加表决的流通股股东所持表决权的三分之二以上通过后方可生效，因此，本次股权分置改革方案能否顺利实施尚有待于相关股东会议的批准，而公司股权分置改革方案能否顺利通过存在一定的不确定性。若未获相关股东会议批准，则本次股权分置改革方案将不能实施，本公司仍将保持现有的股权分置状态。

相应处理方案：公司将通过投资者座谈会、媒体说明会、网上路演、走访机构投资者、发放征求意见函等多种方式，与流通股股东进行充分沟通和协商，同时公布热线电话、传真及电子信箱，广泛征集流通股股东的意见，使得改革方案的形成具有广泛的股东基础。如改革方案未获相关股东会议表决通过，非流通股股东按照《上市公司股权分置改革管理办法》的规定，重新协商确定股权分置改革的方案及再次委托公司董事会就股权分置改革召集相关股东会议的有关事宜。

### **（三）非流通股股东持有的股份存在被司法冻结、扣划的风险**

截止本说明书公告日，公司非流通股股东所持股份不存在司法冻结、扣划等情形，但由于距股权分置改革实施日尚有一定时间间隔，非流通股股东所持股份存在被司法冻结、扣划的可能，可能导致对价安排不能如期实施。

相应的处理方案：针对上述风险，沈阳市商业国有资产经营有限责任公司和中信信托投资有限责任公司已经做出承诺，在公司股权分置改革期间，若出现同意参加股权分置改革的非流通股股东所持非流通股份发生被质押、冻结等情形而无法向流通股股东执行对价安排的情况，公司将督促非流通股股东尽快解决。

### **（四）股票价格波动风险**

在尚处于初级阶段和发展当中的中国证券市场，股权分置改革事项蕴含一定的市场不确定风险，由于股权分置改革涉及各方的观点、判断和对未来的预期差异较大，因此有可能存在股票价格较大波动的风险。

相应处理方案：公司将根据中国证监会、证券交易所的有关规定，履行相关的程序，忠实履行信息披露的义务。同时，本公司也提醒投资者，尽管本次股权分置改革方案的实施将有利于中兴商业的长期持续发展，但方案的实施并不能改变中兴商业的即期盈利和投资价值，投资者应根据中兴商业披露的信息进行理性投资，并注意投资风险。

## 七、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和律师事务所持股及买卖股票情况

本次股权分置改革，公司聘请了海通证券股份有限公司担任保荐机构，聘请了北京市康达律师事务所担任法律顾问。截止本说明书公告前两日，海通证券股份有限公司及保荐代表人和北京市康达律师事务所及经办律师均不持有本公司股票，在本改革说明书公告日前6个月内，也未买卖过本公司的股票。

### （二）保荐意见结论

公司为本次股权分置改革聘请的保荐机构海通证券股份有限公司出具了保荐意见，其结论如下：

本保荐机构在认真审阅了中兴商业提供的股权分置改革方案及相关文件后认为：中兴 - 沈阳商业大厦（集团）股份有限公司股权分置改革方案符合《公司法》、《证券法》、《关于推进资本市场改革开放和稳定发展的若干意见》、《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》等有关法律、法规、规章的规定，体现了“公开、公平、公正和诚实信用及自愿”的原则。股权分置改革方案具有相当的合理性和可操作性，得到了非流通股股东的一致同意，也体现了对现有流通股股东的保护。因此，本机构同意担任中兴商业本次股权分置改革的保荐机构。

### （三）律师意见结论

公司为本次股权分置改革聘请的法律顾问北京市康达律师事务所出具了法律意见书，结论如下：公司本次股权分置改革符合《公司法》、《证券法》、《指导意见》、《管理办法》、《操作指引》、《国有股权管理通知》等相关法律、法规及规范性文件的规定，且在目前阶段已履行了必要的法律程序；公司国有股股东实施股权分置改革方案尚需辽宁省人民政府国有资产监督管理委员会以及辽宁省人民政府批准；本次股权分置改革方案尚需公司相关股东会议审议通过。

## 八、本次改革的相关当事人

### （一）中兴 - 沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

法定代表人：刘芝旭

住所：辽宁省沈阳市和平区太原北街86号

联系人：姜莉

电话：024-31603951 31603952

传真：024-23836008

### （二）保荐机构：海通证券股份有限公司

法定代表人：王开国

住所：上海市淮海中路98号金钟广场16楼

保荐代表人：王海滨

项目主办人：胡连生 潘晓文 耿彦博

电话：（021）53594566

传真：（021）53822542

### （三）公司律师：北京市康达律师事务所

负责人：付洋

办公地址：北京市工人体育馆内

经办律师：李哲 杨荣宽

电话：010-65515671

传真：010-65060852

## 九、备查文件目录

- 1、保荐协议；
- 2、非流通股股东关于股权分置改革的相关协议和安排；
- 3、非流通股股东提议董事会召开相关股东会议的书面委托书；
- 4、非流通股股东对承诺事项的承诺函；
- 5、保荐意见书；



- 6、法律意见书；
- 7、保密协议；
- 8、独立董事意见函。

（本页无正文，为中兴 - 沈阳商业大厦（集团）股份有限公司董事会关于《中兴 - 沈阳商业大厦（集团）股份有限公司股权分置改革说明书》的签署页）

中兴 - 沈阳商业大厦（集团）股份有限公司董事会

2006 年 5 月 15 日