

证券代码：600684

证券简称：珠江实业

广州珠江实业开发股份有限公司

Guangzhou Pearl River Industrial Development Co., Ltd



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



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

签署日期：2006年2月23日

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。

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和国有法人股，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，并需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，存在无法获得相关股东会议表决通过的可能。

3. 本公司流通股股东需特别注意，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

广州珠江实业开发股份有限公司两家非流通股股东广州珠江实业集团有限公司和广州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“广州市国资委”）一致同意以持有的部分股份作为对价安排给全体流通股股东，以换取其非流通股份的流通权，对价安排标准为非流通股股东向全体流通股股东每持有 10 股流通股支付股份 2.5 股。

二、非流通股股东的承诺事项

根据相关法律、法规和规章的规定，珠江实业的非流通股股东均做出了法定最低承诺。

除法定最低承诺外，珠江实业非流通股股东还做出了如下特别承诺：

1、全体非流通股股东承诺所持有的公司非流通股股份自获得上市流通权之日起，在 3 年内不上市交易或者转让；

2、在禁售期满后 2 年内，全体非流通股股东不以低于 5.00 元/股（若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜对该价格进行除权处理）的价格通过上海证券交易所挂牌交易出售股票。

珠江实业的非流通股股东均做出了如下声明：

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．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3月13日
- 2．本次相关股东会议现场会议召开日：2006年3月27日
- 3．本次相关股东会议网络投票时间：2006年3月23日至2006年3月27日

四．本次改革公司股票停复牌安排

- 1．本公司董事会将申请相关股票自2006年2月20日起停牌，最晚于3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2006年3月3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，并申请公司相关股票于公告后下一交易日复牌；
- 3．如果本公司董事会未能在2006年3月3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，并申请公司相关股票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：020-83752355、83752358、83752439

传真：020-83752663

电子信箱：gqfz@gzzj sy.com

公司网站：<http://www.gzzj sy.com>

证券交易所网站：<http://www.sse.com.cn>

释 义

在本说明书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

珠江实业、本公司、公司	指 广州珠江实业开发股份有限公司
本方案、改革方案	指 珠江实业此次股权分置改革方案
流通权对价	指 非流通股股东为获取上市流通权而向流通股股东支付的对价
控股股东、珠实集团	指 广州珠江实业集团有限公司
非流通股股东	指 广州珠江实业集团有限公司、广州市国资委
流通股股东	指 持有本公司流通股的股东
董事会	指 广州珠江实业开发股份有限公司董事会
证监会	指 中国证券监督管理委员会
国资委	指 国务院国有资产监督管理委员会
财政部	指 中华人民共和国财政部
商务部	指 中华人民共和国商务部
交易所、上交所	指 上海证券交易所
登记公司	指 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《若干意见》	指 《关于推进资本市场改革开放和稳定发展的若干意见》
《指导意见》	指 《关于上市公司股权分置改革的指导意见》
《管理办法》	指 《上市公司股权分置改革管理办法》
《操作指引》	指 《上市公司股权分置改革业务操作指引》
保荐机构	指 海通证券股份有限公司
律师事务所	指 广东广信律师事务所
元	指 人民币元

一、公司基本情况简介

(一) 公司基本情况

公司名称：广州珠江实业开发股份有限公司

英文名称：Guangzhou Pearl River Industrial Development Co., Ltd

公司简称：珠江实业，GZPR

设立日期：1992年12月23日

法定代表人：郑晷平

注册地址：广州市环市东路362-366号好世界广场30楼

办公地址：广州市环市东路362-366号好世界广场30楼

邮政编码：510060

经营范围：经营土地开发、承建、销售、租赁商品房；实业投资、物业管理；承接小区建设规划和办理拆迁、报建，工程咨询及自用有余的建筑物业展销；车辆保管（限分支机构经营）；批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）

(二) 公司近三年主要财务指标和会计数据

公司2002、2003和2004年的主要财务指标和会计数据如下表所示：

主要会计数据	2004年	2003年	2002年
主营业务收入（元）	158,235,900.62	119,551,675.74	161,590,774.11
净利润（元）	16,181,490.67	16,091,159.18	15,046,203.40
总资产（元）	897,181,182.39	813,983,884.52	873,423,695.71
主要财务指标	2004年	2003年	2002年
每股收益（元）	0.09	0.09	0.08
净资产收益率（%）	2.59	2.64	2.50
资产负债率（%）	30.28	25.16	31.19

（三）公司设立以来利润分配情况

公司自 1993 年 10 月上市以来，利润分配情况如下：1995 年 7 月 17 日，实施每 10 股派现 6 元（含税）分红方案；1997 年 8 月 4 日，实施每 10 股派现 3.4 元（含税）分红方案；1998 年 7 月 3 日，实施每 10 股派现 1.6 元（含税）分红方案；2000 年 9 月 7 日，实施每 10 股派现 0.5 元（含税）分红方案；2003 年 8 月 15 日，实施每 10 股派现 0.4 元（含税）分红方案。自 2003 年 8 月分红派现之后，截止本说明书公告之日公司未进行过利润分配。

（四）公司设立以来历次融资情况

1993 年 9 月，经中国证监会证监发审字[1993]50 号文批准，公司向社会首次公开发行人民币普通股（A 股）股票 2,250 万股，每股面值 1 元，溢价发行，每股发行价 6.95 元；扣除发行费用后，实际募集资金 124,075,000.00 元。公司股票于 1993 年 10 月 28 日在上海证券交易所挂牌交易。

1995 年 7 月，经广州市证券委员会穗证字[1995]3 号文批准，公司向全体股东配股，每 10 股配 2 股，配股价为人民币 3.50 元；扣除配股费用后，实际募集资金 66,843,391.88 元。

1997 年 12 月，经中国证监会证监上审字[1997]97 号文批准，公司向全体股东配股，每 10 股配 3 股，配股价为人民币 6.00 元，其中向国家股股东配售 332.50 万股，国家股股东认购其中的 182 万股；向法人股股东配售 2,223.03 万股，法人股股东未参与认购；向社会公众股股东配售 2,308.50 万股，社会公众股股东全额认购；扣除配股费用后，实际募集资金 120,353,526.78 元。

(五) 公司目前的股本结构

股份名称	发行总股本(股)	比例(%)
尚未流通股份合计：	87,004,377	46.52
1. 发起人股份	87,004,377	46.52
其中：国家持有股份	12,903,437	6.90
境内法人持有股份	74,100,940	39.62
已流通股份合计：	100,035,010	53.48
1. 境内上市的人民币普通股	100,035,010	53.48
股份总数	187,039,387	100.00

二、公司设立以来股本结构的形成及历次变动情况

（一）公司设立时股本结构的形成

广州珠江实业开发股份有限公司是经广州市经济体制改革委员会体改股字[1992]10号文批准，由全民所有制企业广州珠江实业总公司（广州珠江实业集团有限公司的前身）独家发起，以募集方式设立的股份有限公司。广州珠江实业总公司以广州珠江房产公司资产存量进行资产评估、界定产权归属，分别折为国家股、法人股，并发动企业内部职工参资入股（性质属定向募集个人股），从而设立了广州珠江实业开发股份有限公司。截至1992年12月18日，公司实际收到股本总额67,574,654.00股，其中国家股为6,157,465.00股，珠江实业总公司法人为55,417,189.00股，定向募集个人股为6,000,000.00股。首次公开发行前股本结构情况如下：

股份类型	持股数（股）	持股比例（%）
国家股	6,157,465.00	9.11
法人股	55,417,189.00	82.01
定向募集个人股	6,000,000.00	8.88
总计	67,574,654.00	100.00

（二）公司设立后历次股本变动情况

1993年9月，经中国证监会证监发审字[1993]50号文批准，公司向社会首次公开发行人民币普通股（A股）股票2,250万股，公司股票于1993年10月28日在上海证券交易所挂牌交易。首次公开发行后股本结构情况如下：

股份类型	持股数（股）	持股比例（%）
国家股	6,157,465.00	6.84
法人股	55,417,189.00	61.52
个人股	28,500,000.00	31.64
总计	90,074,654.00	100.00

根据公司股东大会决议，1993 年度的红利分配方案为每 10 股送 5 股（其中 4 股源于可分配利润，1 股源于资本公积），另每 10 股派现金 1.00 元。截至 1994 年 5 月 27 日，公司实收股本增加至 135,111,981.00 股，股本结构情况如下：

股份类型	持股数（股）	持股比例（%）
国家股	9,236,197.50	6.84
法人股	83,125,783.50	61.52
个人股	42,750,000.00	31.64
总计	135,111,981.00	100.00

根据公司 1994 年 4 月 2 日董事会决议，并经股东大会通过，报经广州市体改委、上海证券交易所核准，法人股享有的红股定向向公司全体个人股东转让 21,375,000 股，转让比例为每 10 股个人股配法人股红股 5 股，转让后的股本结构情况为：

股份类型	持股数（股）	持股比例（%）
国家股	9,236,197.50	6.84
法人股	61,750,783.50	45.70
个人股	64,125,000.00	47.46
总计	135,111,981.00	100.00

根据广州市证券委员会穗证字[1995]3 号文批准，公司实施了 1994 年度配股方案，向全体股东每 10 股配 2 股。截至 1995 年 8 月 25 日，公司实收股本增加至 162,134,377.20 股，股本结构情况如下：

股份类型	持股数（股）	持股比例（%）
国家股	11,083,437.00	6.84
法人股	74,100,940.20	45.70
个人股	76,950,000.00	47.46
总计	162,134,377.20	100.00

经广州市证券委员会穗证办字[1997]14 号文同意，中国证监会证监上审字[1997]97 号文批准，公司实施了 1996 年度配股方案，向全体股东每 10 股配 3 股，其中向国家股股东配售 332.50 万股，国家股股东认购其中的 182 万股；向法人股股东配售 2,223.03 万股，法人股股东未参与认购；向社会公众股股东配

售 2,308.50 万股，社会公众股股东全额认购。截至 1997 年 12 月 24 日，公司实收股本增加至 187,039,377.20 股，股本结构情况如下：

股份类型	持股数（股）	持股比例（%）
国家股	12,903,437.00	6.90
法人股	74,100,940.20	39.62
个人股	100,035,000.00	53.48
总计	187,039,377.20	100.00

1998 年，公司总股本为 187,039,387.20 股，股份总数比 1997 年增加了 10 股，变动原因是公司 1997 年度配股时，社会公众股是每 10 股配 3 股，新增股数的尾数四舍五入，使实际配股总数与按比例配股数多了 10 股，并业经羊城会计师事务所（98）羊验字第 3860 号《验资报告》审验。

自此，公司股本结构未发生过变化。

三、公司非流通股东情况介绍

(一) 控股股东及实际控制人情况介绍

1. 基本情况

控股股东名称：广州珠江实业集团有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：广州市环市东路 371-375 号广州世界贸易中心大厦南塔 28、29 楼

办公地点：广州市环市东路 371-375 号广州世界贸易中心大厦南塔 28、29 楼

法定代表人：周克琨

成立日期：1979 年 6 月

注册资本：10,414 万元

主营业务：境内外房地产投资、开发和商品房销售、经营；承包国内外工业及民用建筑建设工程及设计；建筑材料和装饰材料生产、经营及配套供应；酒店、物业投资和经营管理；引进新技术、新材料、新设备；接受建筑工程技术咨询和房地产顾问、中介代理；在海外举办各类非贸易性企业；承包工程所需要的设备、材料进出口；向本公司在国外的承包工程、企业派遣劳务人员；批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。

本公司的实际控制人原为广州市财政局，根据穗府办[2005]13 号文《关于公布第一批广州市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责企业名单的通知》的内容，广州市国资委被授权代表广州市政府对包括广州市建设资产经营有限公司在内的 27 家企业履行出资人职责，上述企业包括其所属企业和托管的国有及国有控股企业。本公司控股股东广州珠江实业集团有限公司为广州市建设资产经营有限公司所属企业，故本公司实际控制人变更为广州市国资委。

2. 持有公司股份、控制公司的情况

广州珠江实业集团有限公司目前共持有珠江实业 74,100,940.20 股国有法人股股份，为珠江实业的控股股东。

1992 年 12 月，广州珠江实业开发股份有限公司经广州市经济体制改革委员会体改股字[1992]10 号文批准以募集方式设立，广州珠江实业总公司作为独家发起人，以国有资产折股 55,417,189.00 股（仅限国有法人股，还包括国家股），占首次公开发行后公司股本总额的 61.52%；经公司 1993 年度红利分配（每 10 股送 5 股，派现金 1.00 元）后，广州珠江实业总公司持股数增至 83,125,783.50 股，持股比例依然为 61.52%；1994 年 4 月，经广州市体改委、上海证券交易所核准，法人股享有的红股定向向公司全体个人股东转让 21,375,000 股，转让比例为每 10 股个人股配法人股红股 5 股，转让后广州珠江实业总公司持股数降至 61,750,783.50 股，持股比例降至 45.70%；经广州市证券委员会穗证字[1995]3 号文批准，公司在实施 1994 年度配股方案（全体股东每 10 股配 2 股）后，广州珠江实业总公司持股数增至 74,100,940.20 股，持股比例依然为 45.70%；经广州市证券委员会穗证办字[1997]14 号文同意，中国证监会证监上审字[1997]97 号文批准，公司在实施了 1996 年度配股方案（全体股东每 10 股配 3 股，法人股东放弃配售）后，广州珠江实业集团有限公司（1997 年 3 月 12 日，由广州珠江实业总公司变更而来）持股数依然保持 74,100,940.20 股，持股比例降至 39.62%。

自公司设立以来，广州珠江实业集团有限公司未转让过公司股份。

3. 最近一年一期财务状况

主要会计数据	2005 年中期	2004 年
主营业务收入（万元）	37150	83013
净利润（万元）	395	926
总资产（万元）	327391	328097
净资产（万元）	76445	75575
净资产收益率（%）	0.51	1
资产负债率（%）	64	65

4. 截至公告日，广州珠江实业集团有限公司与广州珠江实业开发股份有限公司之间互相担保、相互资金占用情况。

- (1) 截至本说明书公告之日，控股股东与公司之间不存在互相担保情况。
- (2) 截至本说明书公告之日，控股股东与公司应收应付往来的情况。

本公司与控股股东应收应付款余额（未经审计）

单位：万元

关联方名称	关联方与上市公司关系	会计报表科目	期末余额	原因
瑞士中星投资有限公司	控股股东的子公司	其他应收款	4,400.00	承接债务款
瑞士中星投资有限公司	控股股东的子公司	其他应收款	200.00	往来款
海南珠江国际置业有限公司	控股股东的子公司	其他应收款	12.8	投资款转往来款
广州珠江实业集团财务有限责任公司	控股股东的子公司	其他应收款	100.00	逾期定期存款
广州珠江实业集团有限公司	控股股东	其他应收款	2,000.00	投资转让款

（二）提出股权分置改革动议的非流通股股东情况

控股股东广州珠江实业集团有限公司提出公司实施股权分置改革动议，其持有公司 74,100,940.20 股股份，占总股本的 39.62%，所持股份不存在权属争议、质押、冻结情况。

（三）非流通股股东的持股数量、比例及相互之间的关联关系

公司两家非流通股股东分别为广州珠江实业集团有限公司和广州市国资委，其各自持有公司的股份数量及比例为：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股份性质
广州珠江实业集团有限公司	74,100,940	39.62	法人股
广州市国资委	12,903,437	6.90	国家股

第一大股东广州珠江实业集团有限公司为广州市建设资产经营有限公司所属企业，而广州市国资委依穗府办[2005]13号文被授权代表广州市政府对包括广州市建设资产经营有限公司在内的27家企业履行出资人职责，即本公司的实际控制人为第二大股东广州市国资委。

（四）非流通股股东持有及买卖公司流通股股份的情况

公司全部两家非流通股股东广州珠江实业集团有限公司和广州市国资委在公司董事会公告改革说明书的前两日未持有公司流通股股份，前六个月内未买卖公司流通股股份。

四、股权分置改革方案

(一) 改革方案概述

根据国务院《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)和证监会、国资委、财政部、中国人民银行、商务部《关于上市公司股权分置改革的指导意见》(证监发[2005]80号)以及证监会《上市公司股权分置改革管理办法》(证监发[2005]86号)的精神,为了保持市场稳定发展、保护投资者特别是公众投资者合法权益,广州珠江实业开发股份有限公司的非流通股股东广州珠江实业集团有限公司和广州市国资委一致同意以持有的部分股份作为对价安排给流通股股东,以换取其非流通股份的流通权。

1. 对价安排的形式、数量或者金额

方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股将获得非流通股股东支付的 2.5 股股份,非流通股股东向流通股股东总计支付 25,008,750 股股份,在支付完成后,公司的非流通股股东持有的非流通股份即获得上市流通权。

2. 对价的执行方式

对价的执行方式为非流通股股东向流通股股东直接送股,股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股将获得非流通股股东支付的 2.5 股股份。对价支付完毕后,公司总股本不变。

3. 执行对价安排情况表

执行对价的股东名称	执行对价前		执行数量 (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
广州珠江实业集团有限公司	74100940	39.62%	-21299755	52801185	28.23%
广州市国资委	12903437	6.90%	-3708995	9194442	4.91%
合计	87004377	46.52%	-25008750	61995627	33.14%

4. 有限售条件的股份可上市流通预计时间表

序号	股东	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	广州珠江实业集团有限公司	52801185	G+36	注1
2	广州市国资委	9194442	G+36	注1

注1: 全体非流通股股东承诺,其持有的非流通股股份自改革方案实施之日(G日)起,在36个月内不上市交易或者转让;在上述禁售期满后2年内,通过上海证券交易所挂牌交易出售股票的价格不低于5.00元/股(若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜对该价格进行除权处理)。

5. 改革方案实施后股份结构变动表

改革前			改革后		
	股份数量 (股)	占总股本 比例(%)		股份数量 (股)	占总股本 比例(%)
一. 未上市流通股份合计	87,004,377	46.52	一. 有限售条件的流通股合计	61995627	33.14%
国家股	12,903,437	6.90	国家持股	9194442	4.91%
国有法人股	74,100,940	39.62	国有法人持股	52801185	28.23%
社会法人股	0	0	社会法人持股	0	0
募集法人股	0	0			
境外法人持股	0	0	境外法人持股	0	0
二. 流通股份合计	100,035,010	53.48	二. 无限售条件的流通股合计	125,043,760	66.86
A股	100,035,010	53.48	A股	125,043,760	66.86
B股	0	0	B股	0	0
H股及其它	0	0	H股及其它	0	0
三. 股份总数	187,039,387	100.00	三. 股份总数	187,039,387	100.00
备注:					

(二) 保荐机构对本次改革对价安排的分析意见

珠江实业非流通股股东基于以下认识确定向流通股股东安排对价的标准:非流通股股东向流通股股东安排对价的多少并不改变珠江实业的公司价值,股权分置改革不能使股东利益尤其是流通股股东利益减少。

1. 流通股的定价

截至 2006 年 2 月 13 日，珠江实业二级市场股票收盘价为 3.38 元，30 日收盘均价为 3.23 元。我们认为，以 30 日收盘均价 3.23 元确定流通股价值是比较合理的。

2. 全流通后的股票市盈率

全流通后的股票价格主要通过参考成熟市场可比公司的市盈率来确定。

依据 MSCI 世界指数显示，目前海外成熟市场房地产行业的平均市盈率水平为 27.75 倍（MSCI 世界指数仅包含全球成熟市场，数据来源：Bloomberg）。考虑到珠江实业目前正处于项目开发周期的波谷期，市盈率水平应处于较高位置，根据上述数据，我们估算珠江实业在股权分置改革后的平均市盈率水平为 29 倍左右。

3. 全流通后的股价

2004 年公司每股收益为 0.09 元，按照 29 倍市盈率计算，则全流通后珠江实业的股价应为 2.61 元左右。

4. 对价水平的计算

我们设公司非流通股东应当向流通股股东实施的对价安排股数为 X，根据股权分置改革不能使股东利益尤其是流通股股东利益减少的基本要求，我们得出如下等式：

$$(10003.5+X) \times 2.61=10003.5 \times 3.23$$

经计算可得出 X 为 2376.3 万股，按照目前流通股股东持股数量 10003.5 万股折算，流通股股东每 10 股获付对价安排股数为 2.3754 股。

5. 实际对价水平确认

考虑到方案实施后股价可能引起的波动,为了进一步保障流通股股东权益不受损失,非流通股股东决定溢价安排对价。实际安排方案为:向流通股股东每10股送2.5股。珠江实业非流通股股东为取得所持股份的流通权而安排的25,008,750股高于经测算的流通权价值所对应的电广传媒股份数量23,754,000股。保荐机构认为:珠江实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、法定最低承诺

参与本次股权分置改革的非流通股股东均承诺:遵守法律、法规和规章的规定,履行法定最低承诺义务。

2、特别承诺

非流通股股东除了遵守上述法定承诺义务以外,公司非流通股股东还作出如下特别承诺:

1、全体非流通股股东持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起,在36个月内不上市交易或者转让;

2、在禁售期满后2年内,全体非流通股股东不以低于5.00元/股(若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜对该价格进行除权处理)的价格通过上海证券交易所挂牌交易出售股票。

3、承诺不会利用公司股权分置改革进行内幕交易、操纵市场或者其他证券欺诈行为;

为了保证以上承诺的顺利实施，公司采取以下措施：

在本次相关股东会议通过股权分置改革方案后，公司非流通股股东将委托公司董事会，在股票复牌前向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请办理股份流通锁定事宜。

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并赔偿因此而遭受的损失。

全体非流通股股东若有在承诺期限内减持价格低于 5 元/股的卖出交易，全体非流通股股东将卖出资金划入上市公司账户归全体股东所有。

4、承诺人声明

珠江实业非流通股股东同时声明：

(1)“本承诺人未按承诺文件的规定履行其承诺时，应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：股权分置改革消除了因股权分置造成的流通股股东和非流通股股东之间的利益冲突，全体股东的利益将更趋于一致，有利于改善上市公司的治理结构，管理层也将成为公司的价值管理者而不仅仅只关注公司的利润。

在股权分置情况下，由于股权估值方式的不同，流通股股东和非流通股股东的利益可能发生冲突。当上市公司的业绩、品牌、核心竞争力等不能成为公司的市场价值并充分的成为非流通股股东的财富时，非流通股股东的利益取向与上市公司和流通股股东的利益取向就可能发生不一致。而且在股权分置条件下，非流通股的价值实现是不完全的，其转让价格往往只是以每股净资产值为基础，加少量溢价或没有溢价，非流通股股东从自身的利益最大出发，往往更关心股票的账面价值——每股净资产值，而不是市场价值。账面价值只是会计记录的历史成本的反映，并不反映公司真实的盈利能力。因此非流通股股东的行为就有可能发生扭曲，致使上市公司无法形成良好的治理结构。

股权分置改革之后，非流通股的价值实现不再依靠帐面价值，而是市场价值，非流通股股东的长远利益将主要取决于公司市场价值的最大化，使非流通股股东的激励机制更加合理，并与流通股股东利益一致，优化公司治理。

本公司独立董事靳海涛、吴张、李善民和何威明一致认为：公司进行股权分置改革工作，符合资本市场改革的方向，解决了公司股权分置这一历史遗留问题，有利于改善公司股权结构，协同非流通股股东和流通股股东的利益，有利于形成公司治理的共同利益基础，改善公司治理结构，有利于公司的长远发展。

六、股权分置改革过程中可能出现的风险及处理方案

（一）非流通股股东股份无法执行对价安排的风险

在股权分置改革过程中，非流通股股东股份有被司法冻结、扣划的可能，将对本次改革产生不利影响。如果任一非流通股股东临时保管的股份被司法冻结、扣划，以至于非流通股股东无法支付股份对价，且在股权分置改革方案实施前未能解决的，本公司此次股权分置改革将可能宣告失败。

针对上述风险，在相关股东会议召开前，非流通股股东将委托公司到中国证券登记结算有限公司针对非流通股股东用于支付对价的股份办理临时保管，以防止非流通股股东用于支付对价的股份被质押或转让，影响到股权分置改革的进行。

（二）国有资产监督管理部门不予批准的风险

根据国家有关法律法规的规定，广州珠江实业集团有限公司持有的公司国有法人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延期召开相关股东会议。如果国有资产监督管理部门否决了本次国有股处置的行为，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。

（三）方案面临批准不确定的风险

本方案获得批准不仅需要出席相关股东会议三分之二以上的表决权股份同意，还需经出席相关股东会议的三分之二以上流通股表决权股份同意。若未获得相关股东会议批准，则本说明书所载方案将不能实施。根据中国证监会颁布的《上市公司股权分置改革管理办法》的有关规定，改革方案未获相关股东会议通过的，非流通股股东可以在三个月后，再次要求和委托公司董事会就股权分置改革召集相关股东会议。公司将择机再次提出股权分置改革建议。

（四）市场波动和股价下跌的风险

由于股权分置改革十分敏感，市场各方的观点、判断和对未来的预期差异很大，因此股票价格可能会发生剧烈波动，尽管没有证据能表明股票价格下跌是因实施本说明书所载方案造成的，但流通股股东和非流通股股东都将蒙受股票下跌的损失。

为了尽可能稳定股权分置改革后的股价，全体非流通股股东承诺在遵守《上市公司股权分置改革管理办法》的相关规定之外，额外承诺持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在3年内不上市交易或者转让。

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有流通股份的情况

本次珠江实业聘请的保荐机构海通证券股份有限公司在公司董事会公告改革的前两日未持有珠江实业流通股股份，在公司董事会公告改革的前六个月内未买卖珠江实业流通股股份。

本次珠江实业聘请的法律顾问广东广信律师事务所在公司董事会公告改革的前两日未持有珠江实业流通股股份，在公司董事会公告改革的前六个月内未买卖珠江实业流通股股份。

（二）保荐意见结论

公司聘请的保荐机构海通证券股份有限公司出具了如下保荐意见：

珠江实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》、《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》等相关法律法规的规定，遵循了公开、公平、公正的原则，广州珠江实业集团有限公司和广州市国资委为获得流通权而向流通股股东支付的对价合理，并已采取有效措施保护中小投资者的利益。本保荐机构愿意推荐珠江实业进行股权分置改革工作。

（三）法律意见结论

公司聘请的法律顾问广东广信律师事务所出具了法律意见书，结论如下：

珠江实业本次股权分置改革现阶段已履行了相应的法律程序，取得了必要的授权与审批，符合《公司法》、《证券法》、《指导意见》、《管理办法》、《操作指引》、《股改革中国有股管理通知》、《股改革国有股审核程序通知》等相关法律、法规及规范性文件的规定。本次珠江实业股权分置改革方案尚需在 A 股市场相关股东会议网络投票开始前取得国有资产监督管理部门的审核批准；并需珠江实业 A 股市场相关股东会议审议通过；本次股权分置改革导致的股份变动的合规性须得到上海证券交易所确认后方可具体实施。

八、其他需要说明的事项

珠江实业本次股权分置改革的相关当事人情况如下：

（一）上市公司：广州珠江实业开发股份有限公司

法定代表人：郑暑平

注册地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼

办公地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼

邮政编码：510060

联系人：黄宇文、杨斌

联系电话：020-83752439

联系传真：020-83752663

（二）保荐机构：海通证券股份有限公司

法定代表人：王开国

注册地址：上海市淮海中路 98 号

办公地址：深圳市福田区上步南路锦峰大厦 26 楼

邮政编码：518031

保荐代表人：刘华艳

项目主办人：苏飞

联系电话：0755-83002880

联系传真：0755-83002833

(三) 财务顾问：万联证券有限责任公司

法定代表人：李舫金

注册地址：广州市东风东路 836 号东峻广场三座 34 层

办公地址：广州市东风东路 836 号东峻广场三座 34 层

邮政编码：510080

项目主办人：薛自强

联系电话：020-87692586

联系传真：020-87692563

(四) 公司律师：广东广信律师事务所

负责人：王晓华

注册地址：广东省广州市东风中路 268 号广州交易广场 13 层

办公地址：广东省广州市东风中路 268 号广州交易广场 13 层

经办律师：王晓华、刘东栓

联系电话：020-83511839

联系传真：020-83511836

九、备查文件目录

- (一) 保荐协议；
- (二) 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；
- (三) 有权部门对改革方案的意向性批复；
- (四) 非流通股股东的承诺函；
- (五) 保荐意见书；
- (六) 法律意见书；
- (七) 保密协议；
- (八) 独立董事意见函。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

二〇〇六年二月二十三日