

证券代码：000502

证券简称：S 绿景

绿景地产股份有限公司

股权分置改革说明书 (修订稿) (摘要)

保荐机构：**平安证券有限责任公司**

签署日期：二〇〇六年十月

董事会声明

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。

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、截至本说明书签署日，已有26家非流通股股东提出股权分置改革动议并签署相关文件，合计持有公司非流通股份69,579,774股，占非流通股总数的70.633%，超过全体非流通股数三分之二，符合《上市公司股权分置改革管理办法》的要求。

2、根据《中华人民共和国公司法》的规定，公司将资本公积金向流通股股东转增股本须经公司股东大会批准；根据《上市公司股权分置改革管理办法》的规定，本次股权分置改革方案须经相关股东会议批准。由于资本公积金转增股本在本次股权分置改革方案对价安排不可分割的一部分，并且有权参加相关股东会议并行使表决权的股东全部为有权参加公司股东大会并行使表决权的股东，因此公司董事会决定将审议资本公积金转增股本议案的临时股东大会和审议股权分置改革方案的相关股东会议合并举行，召开此次临时股东大会暨相关股东会议，并将本次资本公积金转增股本议案和本次股权分置改革方案作为同一事项进行表决，临时股东大会和相关股东会议的股权登记日为同一日。

3、本次股权分置改革方案及事项尚须临时股东大会暨相关股东会议通过后方可实施，该方案及事项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，因此存在无法获得相关股东会议通过的可能。

4、本公司股东除公司章程规定义务外，还需特别注意，若股东不能参加临时股东大会暨相关股东会议进行表决，则有效的临时股东大会暨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。

5、按照相关规定，上市公司以资本公积金转增股本需进行审计，因此，本公司需在股权分置改革股东大会暨相关股东会议的股权登记日前取得相关审计报告，否则本次股东大会暨相关股东会议将延期召开。

6、2006年7月20日，本公司控股股东广州恒大实业集团有限公司（下称“恒大集团”）与广州市天誉房地产开发有限公司（下称“广州天誉”）签订了《股权转让协议书》，恒大集团拟将其持有的本公司法人股41,864,466股转让给广州天

誉。本次股权转让完成后，广州天誉将持有本公司41,864,466股，占总股本的26.89%，成为本公司控股股东。为保证本次股权分置改革的顺利进行，广州天誉承诺：在绿景地产相关法人股份过户至本公司名下后，积极配合绿景地产股权分置改革方案的实施，不进行对绿景地产股权分置改革方案实施构成实质性障碍的行为。在绿景地产股权分置改革方案实施后，将承继广州恒大实业集团有限公司关于股权分置改革的义务，并忠实履行广州恒大实业集团有限公司所作的关于股权分置改革方案的相关承诺及保证。

7、本次股权转让尚须中国证监会审核无异议，股权转让取得中国证监会审核无异议函将作为发出召开相关股东会议通知的前置条件，即本次股权分置改革涉及的临时股东大会暨相关股东会议通知尚待中国证监会就本次股权转让审核无异议后方可发出。

重要内容提示

一、 改革方案要点

公司以现有流通股本 57,159,009 股为基数，用资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股流通股转增 5.10 股，相当于每 10 股流通股获送 2.72 股。股权分置改革方案实施后首个交易日，公司的所有非流通股份即获得上市流通权。

二、 非流通股股东的承诺事项

公司第一大股东广州恒大实业集团有限公司特别承诺：

1、自公司股权分置改革方案实施后的第一个交易日起三十六个月内，不通过深圳证券交易所挂牌出售所持有的原非流通股股份；

2、在上述1项所述的三十六个月锁定期之后的十二个月之内，所持股份通过深圳证券交易所挂牌减持的价格不低于5.51元（在本次股权分置改革说明书公告日至股票减持日期间，若公司发生分红、派息、公积金转增股本、配股、增发等情况，将对此价格进行相应调整）。

三、本次股权分置改革临时股东大会暨相关股东会议的日程安排

本次股权分置改革涉及的临时股东大会暨相关股东会议通知尚待中国证监会就广州天誉受让恒大集团所持本公司 41,864,466 股法人股事项审核无异议后方可发出，因此，本次股权分置改革股东大会暨相关股东会议的日程安排待定，具体日期参见届时发出的临时股东大会暨相关股东会议补充通知。

四、本次股权分置改革相关证券停复牌安排

1、公司相关股票已于 2006 年 7 月 14 日起停牌，将自公布本方案后次一交易日复牌。

五、查询和沟通渠道

电 话：020—38791075

传 真：020—38795658

公司电子信箱：Wandaihong123@sina.com

深圳证券交易所网站：<http://www.szse.cn>

摘要正文

一、股权分置改革方案

（一）改革方案概述

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，公司以现有流通股本为基数，用资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东定向转增股本，非流通股股东所持股份以此获取上市流通权。

1、对价安排的数量和形式

公司以现有流通股本 57,159,009 股为基数，用资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股流通股转增 5.10 股，相当于每 10 股流通股获送 2.72 股。股权分置改革方案实施后首个交易日，公司的所有非流通股份即获得上市流通权。

2、对价安排的执行方式

若公司本次股权分置改革方案获得临时股东大会暨相关股东会议审议通过，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权登记日登记在册的流通股股东持股数量，将转增股份按比例自动记入流通股股东账户。

3、执行对价安排情况表

序号	执行对价安排股东名称	执行对价安排前		执行对价安排后	
		持股数(股)	占总股本比例 (%)	持股数(股)	占总股本比例 (%)
1	恒大集团	41,864,466	26.893	41,864,466	22.652
2	银都酒店	25,449,550	16.35	25,449,550	13.770
3	新理益集团	5,602,667	3.599	5,602,667	3.031
4	上海致真投资咨询有限公司	3,103,713	1.994	3,103,713	1.679
5	上海方圆娱乐总汇有限公司	3,000,000	1.927	3,000,000	1.623
6	上海人家餐饮管理有限公司	1,800,000	1.156	1,800,000	0.974
7	上海景贤投资有限公司	1,320,000	0.848	1,320,000	0.714

8	海南鹏新贸易有限公司	1,000,000	0.642	1,000,000	0.541
9	海南亿祺贸易有限公司	1,000,000	0.642	1,000,000	0.541
10	海南科晨电子有限公司	1,000,000	0.642	1,000,000	0.541
11	江门汇盛投资管理有限公司	1,000,000	0.642	1,000,000	0.541
12	上海佳淳商贸有限公司	915,000	0.588	915,000	0.495
13	海南祺丰贸易有限公司	900,000	0.578	900,000	0.487
14	上海斯坦利科技投资有限公司	770,000	0.495	770,000	0.417
15	海南真铭实业投资有限公司	750,000	0.482	750,000	0.406
16	上海威利投资管理有限公司	700,000	0.450	700,000	0.379
17	上海摹赓科技投资有限公司	700,000	0.450	700,000	0.379
18	海南百勤投资顾问有限公司	600,000	0.385	600,000	0.325
19	常州阳光商业广场有限公司	600,000	0.385	600,000	0.325
20	上海思可达商务咨询有限公司	558,000	0.359	558,000	0.302
21	海南嘉祺贸易有限公司	500,000	0.321	500,000	0.271
22	上海奥敦贸易有限公司	500,000	0.321	500,000	0.271
23	上海伯仲建筑装饰工程有限公司	500,000	0.321	500,000	0.271
24	海南品润实业投资有限公司	400,000	0.257	400,000	0.216
25	上海精工商行	260,000	0.167	260,000	0.141
26	上海美建物资供销经营部	120,000	0.077	120,000	0.065
27	上海郎的实业有限公司	115,928	0.075	115,928	0.063
28	其他非流通股股东	3,480,180	2.236	3,480,180	1.883
	合计	98,509,504	63.282	98,509,504	53.300

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数量（股）	占总股本比例（%）	可上市流通时间	承诺的限售条件
恒大实业	41,864,466	22.652	R+36 个月	注
银都酒店	25,449,550	13.770	R+12 个月	无
	16,208,570	8.770	R+24 个月	
	6,967,590	3.770	R+36 个月	

其他非流通股股东	31,195,488	16.879	R+12 个月	无
----------	------------	--------	---------	---

R 为股权分置改革方案实施日。

注：恒大集团特别承诺：（1）自公司股权分置改革方案实施后的第一个交易日起三十六个月内，不通过深圳证券交易所挂牌出售所持有的原非流通股股份；（2）在上述（1）项所述的三十六个月锁定期之后的十二个月之内，所持股份通过深圳证券交易所挂牌减持的价格不低于 5.51 元（在本次股权分置改革说明书公告日至股票减持日期间，若公司发生分红、派息、公积金转增股本、配股、增发等情况，将对此价格进行相应调整）。

5、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	98,509,504	63.28	一、有限售条件的 流通股合计	98,509,980	53.30
国家股	--	--	国家持股	--	--
国有法人股	--	--	国有法人持股	--	--
社会法人股	18,967,358	12.18	社会法人持股	98,509,980	53.30
募集法人股	79,542,146	51.10			
境外法人持股	--	--	境外法人持股	--	--
二、流通股份合计	57,159,009	36.72	二、无限售条件的 流通股合计	86,309,628	46.70
A 股	57,159,009	36.72	A 股	86,309,628	46.70
B 股	--	--	B 股	--	--
H 股及其它	--	--	H 股及其它	--	--
三、股份总数	155,668,513	100	三、股份总数	184,819,608	100.00
备注：改革后“有限售条件的流通股合计”中包括高管持股 476 股。					

（二）改革对价安排的分析意见

1、本股权分置改革方案的基本原理

在股权分置的情况下，公司股权总价值等于流通股价值与非流通股价值的总和。在解决股权分置问题前后，公司基本面没有发生变化，非流通股获得上市流通权，流通股股东因而产生损失；对于流通股股东损失的价值，由非流通股股东以对价的方式弥补。

2、本股改方案对价标准的制定依据

公司股权分置改革方案的实质是非流通股股东为其持有的非流通股获得上市流通权向流通股股东支付对价。

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；

P为股权分置改革前流通股持股成本；

Q为实施后流通股持股成本；

E为改革后流通股持股成本与每股净资产估值的比率。

公式：

$E = \text{改革后流通股持股成本} / \text{公司每股净资产的估值}$

$Q = P / (1 + R)$

为保护流通股股东利益不受损害，流通股股东所持股份价值在股权分置改革前后不应发生变化。即在股权分置改革后，流通股股东的持有股份价值不应低于其平均持股成本。为了更好的保护流通股股东的利益，根据谨慎原则我们选取股完成股改的G股房地产公司的平均市净率为2.21倍进行测算。

截至2006年6月30日，公司股票前60个交易日的收盘价的均价为5.25元/股，以其作为P的估计值。截至2006年6月30日，绿景地产每股净资产为1.704元/股，考虑到非流通股估值在每股净资产的基础上有适当的溢价，以每股净资产溢价20%，即2.04元作为非流通股的估值

则： $5.25 / (1 + R) / 2.04 = 2.21$

得出 $R = 0.16$ ，即至少向流通股股东每 10 股流通股送 1.6 股，折合向流通股股东单向转增 2.8 股。

3、流通股股东权益的保护

考虑到股改方案实施后公司股价波动的不确定性，为切实保护流通股股东权益，实际对价在理论对价水平的基础上有所提高，用资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股流通股转增 5.1 股。

4、分析

(1) 为了更好的体现保护流通股股东利益的原则，本方案中非流通股的对价数量在计算结果的基础上进一步让步，绿景地产向流通股股东每 10 股流通股定向转增 5.1 股股份作为对价。

(2) 对价实施前后，绿景地产的总资产、净资产、负债总数均未发生变化，

总股本由股改前的 155,668,513 股增加为 184,819,608 股，获付对价后，流通股股东拥有的公司权益将增加 9.98%，权益得到有效保障。

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、法定承诺

公司参与本次股权分置改革的非流通股股东均承诺履行法定承诺。

2、特别承诺

公司第一大股东广州恒大实业集团有限公司特别承诺：

（1）自公司股权分置改革方案实施后的第一个交易日起三十六个月内，不通过深圳证券交易所挂牌出售所持有的原非流通股股份；

（2）在上述（1）项所述的三十六个月锁定期之后的十二个月之内，所持股份通过深圳证券交易所挂牌减持的价格不低于5.51元（在本次股权分置改革说明书公告日至股票减持日期间，若公司发生分红、派息、公积金转增股本、配股、增发等情况，将对此价格进行相应调整）。

3、非流通股股东为实现承诺提供的保证

提出股改动议的非流通股股东承诺：在绿景地产股份有限公司股权分置改革方案实施前不进行对实施该方案构成实质性障碍的行为。在股权分置改革事项公告后及时委托绿景地产股份有限公司到中国证券登记结算公司深圳分公司办理所持有非流通股股份的临时保管，在方案通过股东大会暨相关股东会议表决后及时实施对价方案。在本承诺规定的限售期内，委托中国证券登记结算公司深圳分公司对本公司所持有的有限售条件的绿景地产股份有限公司的股份进行锁定。

同时为了保证本次股权分置改革的顺利进行，潜在控股股东广州天誉承诺：在绿景地产相关法人股份过户至本公司名下后，积极配合绿景地产股权分置改革方案的实施，不进行对绿景地产股权分置改革方案实施构成实质性障碍的行为。在绿景地产股权分置改革方案实施后，将承继广州恒大实业集团有限公司关于股权分置改革的义务，并忠实履行广州恒大实业集团有限公司所作的关于股权分置改革方案的相关承诺及保证。

4、违约责任

为保障对价方案得到实施，非流通股股东承诺又做出如下保证（违约责任）：本承诺人保证不履行或者不完全履行承诺的，赔偿其他股东因此而遭受的损失。如有违反承诺的卖出交易，本承诺人将违约卖出资金划入上市公司账户归上市公司所有。

5、声明

提出股改动议的非流通股股东声明：本承诺人将忠实履行承诺，承担相应的法律责任。在未完全履行承诺之前，不转让本承诺人所持有的原绿景地产股份有限公司非流通股股份，除非受让人同意并有能力承担承诺责任。

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

截至本说明书公告之日，绿景地产已有26个非流通股股东签署《关于同意绿景地产股份有限公司进行股权分置改革之协议书》，同意绿景地产进行股权分置改革。

1、截止股权分置改革说明书公告日，提出股权分置改革动议的非流通股股东持股情况如下表：

非流通股东	持股数量(股)	占非流通股的比例(%)
恒大集团	41,864,466	42.498
新理益集团	5,602,667	5.687
上海致真投资咨询有限公司	3,103,713	3.151
上海方圆娱乐总汇有限公司	3,000,000	3.045
上海人家餐饮管理有限公司	1,800,000	1.827
上海景贤投资有限公司	1,320,000	1.340
海南鹏新贸易有限公司	1,000,000	1.015
海南亿祺贸易有限公司	1,000,000	1.015
海南科晨电子有限公司	1,000,000	1.015

江门汇盛投资管理有限公司	1,000,000	1.015
上海佳淳商贸有限公司	915,000	0.929
海南祺丰贸易有限公司	900,000	0.914
上海斯坦利科技投资有限公司	770,000	0.782
海南真铭实业投资有限公司	750,000	0.761
上海威利投资管理有限公司	700,000	0.711
上海摹赓科技投资有限公司	700,000	0.711
海南百勤投资顾问有限公司	600,000	0.609
常州阳光商业广场有限公司	600,000	0.609
上海思可达商务咨询有限公司	558,000	0.566
海南嘉祺贸易有限公司	500,000	0.508
上海奥敦贸易有限公司	500,000	0.508
上海伯仲建筑装饰工程有限公司	500,000	0.508
海南品润实业投资有限公司	400,000	0.406
上海精工商行	260,000	0.264
上海美建物资供销经营部	120,000	0.122
上海郎的实业有限公司	115,928	0.118
合计	69,579,774	70.633

2、截止本说明书签署之日，提出股权分置改革动议的非流通股股东所持股份均无权属争议、质押、冻结情况，对绿景地产本次股权分置改革方案的实施不构成影响。

四、股权分置改革过程中可能出现的风险及其处理方案

1、无法得到相关股东会议批准的风险及处理方案

本次股权分置改革方案及事项尚须相关股东会议通过后方能实施，该方案及事项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，因此存在无法获得相关股东会议通过的可能。

为此，公司董事会将协助非流通股股东通过投资者走访、征集意见函发放等多种方式与流通股股东进行充分沟通和协商，广泛征求其意见，使改革方案的形成具有广泛的股东基础，从而争取本次股权分置改革方案及事项获得相关股东会议的通过。

2、公司二级市场股票价格波动的风险

本次股权分置改革方案为公司重大资本结构变动事项，是影响二级市场股价的重要因素之一。二级市场股票价格的决定因素复杂，除主要受到公司经营状况、资本结构等基本面影响外，还受到国家经济、政治、投资政策、利率政策、投资者心理、供求关系等多方因素的影响。以上因素均会引起股票价格的波动，使股票二级市场投资者面临投资风险。而“股权分置改革”是解决我国股权分置问题的创新方式，在尚处于初级阶段和发展当中的我国证券市场，该等事项蕴含一定的市场不确定风险，存在股票价格较大幅度波动的风险。

本次股权分置改革方案中非流通股股东分别做出了禁售和限售条件等保持股价稳定的承诺措施，在一定程度上维护二级市场股价稳定。

五、公司聘请的保荐机构和律师事务所

（一）保荐机构及保荐意见

1、保荐机构：平安证券有限责任公司

单位名称：平安证券有限责任公司

法定代表人：叶黎成

住所：深圳市福田区八卦三路平安大厦

保荐代表人：陈强

项目主办人：许春海 吴雪松

电话：0755-25327712 0755-25327749

传真：0755-25325468

2、保荐意见

本次股权分置改革方案的保荐机构平安证券认为：绿景地产股权分置改革方案的实施符合国务院《关于推进资本市场改革开放和稳定发展的若干意见》、中

国证监会《上市公司股权分置改革管理办法》（证监发[2005]86 号）等有关法律法规的相关规定，绿景地产非流通股股东为使非流通股份获得流通权而向流通股股东支付的对价合理。

针对绿景地产股权分置改革方案的调整，平安证券认为：

本次方案的调整是在公司、保荐机构、非流通股股东与流通股股东之间经过广泛沟通、协商，尤其是认真听取了广大流通股股东意见的基础上形成的；调整方案体现了对流通股股东的尊重，有利于保护流通股股东利益；本次方案的调整并不改变本保荐机构前次所发表的保荐意见结论。

（二）律师事务所及意见

1、公司律师

单位名称：海南方圆律师事务所

法定代表人：涂显亚

办公地址：海南省海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 1601 室

经办律师：储一丰 张蔚思

电话：0898-68581979

传真：0898-68592287

2、律师事务所意见

本次股权分置改革方案的法律顾问海南方圆律师事务所认为：公司控股股东即将变更的情形对公司本次股权分置改革的实施不构成障碍。公司本次股权分置改革方案的调整符合相关法律法规及规范性文件的规定，有利于保护流通股股东的利益。公司本次调整后的股权分置改革方案经公司 2006 年第一次临时股东大会暨相关股东会议表决通过后，可以实施。

（此页无正文，为绿景地产股份有限公司股权分置改革说明书（修订稿）摘要之签字盖章页）

绿景地产股份有限公司董事会

二〇〇六年十月十日