

证券代码:600890 证券简称:S*ST中房 公告编号:临2006-48

中房置业股份有限公司 关于进行股权分置改革的提示性公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

根据《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》等有关规定,遵循股权分置改革的操作程序,中国房地产开发集团公司等非流通股股东提出了股权分置改革动议,并委托公司董事会办理股权分置改革相关事宜。

公司董事会委托的保荐机构已就股权分置改革方案的技术可行性和召开股东大会的时间安排征求了上海证券交易的意见。经与上海证券交易所商定,现就相关事项公告如下:

1.公司股票自本公告发布之日起开始停牌;
2.公司股票停牌之日起,两个星期内(截止至12月2日)披露公司股权分置改革说明书及相关文件。在此期间内,如不能披露上述股权分置改革说明书及相关文件,公司将向上海证券交易所提出复牌申请,并退出股权分置改革程序,公司股票于下一交易日复牌。

特此公告。

中房置业股份有限公司董事会
2006年11月10日

中房置业股份有限公司 详式权益变动报告书

上市公司名称:中房置业股份有限公司
股票上市地点:上海证券交易所
股票简称:S*ST中房
股票代码:600890
信息披露义务人名称:天津中维商贸有限公司
注册地址:天津开发区第二大街33号5层503号;
邮政编码:300457
联系电话:022-59815069-838
详式权益变动报告书签署日期:二〇〇六年十一月九日
信息披露义务人声明

一、天津中维商贸有限公司(以下简称“天津中维”)依据《中华人民共和国证券法》(以下简称“证券法”)、《上市公司收购管理办法》(以下简称“收购办法”)、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第16号——上市公司收购报告书》(以下简称“准则16号”)、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第10号——权益变动报告书》及相关法律、法规和规范性文件的规定,编制本报告书。

二、依据《证券法》、《收购办法》的规定,本报告书已全面披露了天津中维及其关联方、关联方和一致行动人持有、控制的天津中维商贸有限公司(以下简称“中房股份”或“上市公司”)的股份。

截至本报告签署之日,除本报告书披露的持股信息外,天津中维及其关联方、关联方和一致行动人没有通过任何其他方式持有、控制中房股份的股份。

三、天津中维签署本报告书已获得必要的授权和批准,其履行亦不违反信息披露义务人章程或内部规则中的任何条款,或与之相冲突。

四、本次权益变动是根据本报告所载明的资料进行的。除天津中维所聘请的具有从事证券业务资格的专业机构外,天津中维没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告中披露的信息或对本报告做出任何解释或者说明。

五、天津中维的董事、监事和高级管理人员保证本报告及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

第一节 释义

在本权益变动报告书中,除非文意另有所指,以下简称具有如下含义:

收购人	指	天津中维商贸有限公司
中房股份、上市公司	指	中房置业股份有限公司
天津中维	指	天津中维商贸有限公司
本报告、本报告书	指	中房置业股份有限公司详式权益变动报告书
徐州天嘉	指	徐州天嘉房地产开发有限公司
关联交易	指	中房股份受让天津中维持有的徐州天嘉78%股权的交易
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
会计师事务所	指	中审会计师事务所有限责任公司
评估师事务所	指	中德资产评估有限责任公司
律师事务所	指	北京市君泽君律师事务所
元	指	人民币元

第二节 信息披露义务人介绍

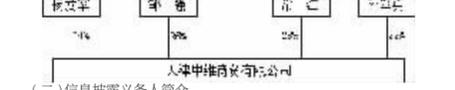
一、信息披露义务人基本情况

1. 信息披露义务人名称:天津中维商贸有限公司
2. 注册地址:天津开发区第二大街33号5层503号
3. 法定代表人:邹强
4. 注册资本:人民币1000万元
5. 营业执照注册号:1201912101622
6. 组织机构代码证编号:700486265
7. 地税登记证号为地税津字:120115700486267
8. 企业类型:有限责任公司
9. 经济性质:民营企业
10. 经营范围:计算机、网络及外围设备生产、销售;日用百货、五金交电、办公用品、建筑装饰材料批发兼零售。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理。
11. 经营期限:自1997年9月15日至2017年9月14日
12. 控股股东:杨发军出资240万元,持有24%的股份;
邹强出资260万元,持有26%的股份;
常江出资280万元,持有28%的股份;
孙军勇出资220万元,持有22%的股份。

13. 通讯地址:天津开发区第二大街33号5层503号
14. 邮政编码:300457
15. 联系电话:022-59815069-838

二、信息披露义务人的产权、控制关系及关联企业核心业务情况

截止本报告签署之日,信息披露义务人相关的产权及控制关系如下图所示:



(二) 信息披露义务人简介

天津中维成立于1997年9月15日,工商登记机关是天津市工商行政管理局天津经济技术开发区分局。主营计算机、网络及外围设备生产、销售;日用百货、五金交电、办公用品、建筑装饰材料批发兼零售。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理。

(三) 信息披露义务人控股股东、实际控制人简介

天津中维的控股股东为杨发军、邹强、常江、孙军勇。

杨发军:男,自然人股东,身份证号650103197401124037,目前持有天津中维24%的股份,是天津中维的实际控制人之一。

邹强:男,自然人股东,身份证号6523019710905515,目前持有天津中维26%的股份,是天津中维的实际控制人之一。

常江:男,自然人股东,身份证号652327617230381,目前持有天津中维28%的股份,是天津中维的实际控制人之一。

孙军勇:男,自然人股东,身份证号652327197403123816,目前持有天津中维22%的股份,是天津中维的实际控制人之一。

(四) 信息披露义务人及其控股股东的核心企业情况

天津中维股东全部为自然人,暂无其他实业。

天津中维股东全部为自然人,暂无其他实业。

三、信息披露义务人合法合规情况

天津中维在最近五年之内未受过任何行政处罚、刑事处罚,也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

四、信息披露义务人董事、监事、高级管理人员情况

信息披露义务人天津中维的董事、监事、高级管理人员情况如下:

姓名	职务	身份证号码	国籍	长期居住地
邹强	执行董事/总经理	65230119710905515	中国	新疆昌吉市五家渠迎宾大道兵团楼619号
常江	副总经理	652327617230381	中国	新疆乌鲁木齐三台营107团基建一队

孙军勇	副总经理	652327197403123816	中国	新疆乌鲁木齐三台营107团文化宫军垦24栋3号
-----	------	--------------------	----	-------------------------

李震	执行董事	654122197512171322	中国	天津市塘沽区天津开发区中园小区3-1-202
----	------	--------------------	----	------------------------

上述人员未取得其他国家或地区的居留权。

上述人员在最近五年内,均未受过行政处罚、刑事处罚,也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

五、信息披露义务人及其控股股东、实际控制人持有、控制其他上市公司百分之五以上的发行在外的股份情况

截止本报告签署之日,天津中维及其控股股东杨发军、邹强、常江、孙军勇没有持有或者控制其他上市公司百分之五以上的发行在外的股份的情况。

第三节 权益变动决定及持股目的

一、本次权益变动的授权

信息披露义务人天津中维于2006年8月1日召开股东会,形成股东会决议同意参加竞拍中房置业股份有限公司(原名为“长春长春钟业股份有限公司”)106,667,219股的社会法人股。

二、持股目的

截至本报告签署之日,天津中维暂时没有继续增持中房股份的股份和处置拥有中房股份股权的计划。

持股目的:本次天津中维收购中房股份22%股权的目的是形成优势互补,并借助上市公司的平台,使本公司走上规范化、专业化的发展道路。

第四节 权益变动方式

一、天津中维持有中房股份情况

截至本次权益变动完成之前,天津中维没有持有中房股份的股份。

二、有关本次股权转让的情况

1. 裁决的法院:2006年2月15日,中房置业股份有限公司向吉林省高级人民法院提交了《执行申请书》,请求吉林省高级人民法院依法予以执行。吉林省高级人民法院受理本案后,于2006年3月23日下发(2006年)吉执字第9号指定执行裁定书指定长春市二道区人民法院执行。

2. 裁定的日期:2006年11月9日

3. 案由:2003年8月31日,中房股份原大股东长春长春钟业有限公司因与中房股份一大股东上海唯亚实业投资有限公司股权转让纠纷一案,向吉林省高级人民法院提起了诉讼。吉林省高级人民法院下达了(2003)吉民二初字第31号民事判决书,上海唯亚实业投资有限公司对上述判决不服,向中华人民共和国最高人民法院提起了上诉。中华人民共和国最高人民法院撤销了吉林省高级人民法院的以上判决,将案件发回吉林省高级人民法院重新审理。2004年10月28日中房股份做为独立请求权的第三人参加了本案诉讼,经吉林省高级人民法院再审于2005年3月17日下达了(2004)吉民二初字第29号民事判决书,判决如下:

①上海唯亚实业投资有限公司于本判决生效后十日内给付中房置业股份有限公司股权转让补偿款9,439.9万元;

②上海唯亚实业投资有限公司于本判决生效后十日内将长春长春钟业有限公司购买长春长春钟业股份有限公司所属配件厂、附件厂的资产6,060万元委托中房置业股份有限公司。中房置业股份有限公司将配件厂、附件厂过户给长春长春钟业有限公司。

三、上海唯亚实业投资有限公司不服上述判决,向中华人民共和国最高人民法院提起了上诉。2006年1月23日,经中华人民共和国最高人民法院审查查明,上海唯亚实业投资有限公司上诉理由没有事实依据和法律依据,原审判决认定事实清楚,适用法律正确,应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第一审的规定,驳回上诉,维持原判。

4. 申请执行人收到裁定的时间:2006年11月9日

5. 裁定书的主要内容:

(1) 被申请人执行上海唯亚实业投资有限公司持有申请执行人中房置业股份有限公司22%股权(600890),计106,667,219股社会法人股归买受人天津中维商贸有限公司所有。申请执行人中房置业股份有限公司与买受人天津中维商贸有限公司到中国证券登记有限公司上海分公司办理股权变更登记手续。

(2) 申请执行人中房置业股份有限公司将配件厂、附件厂过户给长春钟业有限公司。

(3) 本案案件受理费、财产保全费、执行费、评估费由被申请人上海唯亚实业投资有限公司承担。

本裁定送达后即发生法律效力。

6. 拍卖机构名称:吉林省瑞泽拍卖有限公司,吉林省华世拍卖有限公司

7. 拍卖事由:拍卖上海唯亚实业投资有限公司持有的中房股份106,667,219股社会法人股(占公司总股份的22%)。

8. 拍卖时间:2006年8月3日

9. 拍卖结果:天津中维通过竞价以1.355亿元成交。

本次权益变动完成之后,天津中维将持有中房股份106,667,219股社会法人股(占公司总股份的22%),从而成为中房股份第二大股东。

四、本次所拍买股份的权利限制情况

天津中维本次竞买上海唯亚实业投资有限公司持有的中房股份106,667,219股社会法人股(占公司总股份的22%),在拍卖前被质押和冻结,成功竞拍后,将不存在被质押、冻结及任何其他权利的限制。

第五节 资金来源

一、本次支付资金总额

天津中维此次竞买中房股份股权须支付的资金总额为:13550万元人民币。

二、资金来源

天津中维此次竞买中房股份股权的资金为合法的自有资金(自有资金),自有资金包括天津中维持有的徐州天嘉78%股权。

天津中维在本次权益变动中所涉及的资金,不存在直接或间接来源于中房股份及其关联方的情况。

徐州天嘉房地产开发有限公司注册资本:2210万元人民币(实收资本:2210万元人民币),经营范围:商住房开发、销售;建筑材料、涂料、防水保温材料销售。经营期限:自2002年11月5日至2022年10月16日,于2002年11月5日经江苏省徐州工商行政管理局核准开业,持有江苏省徐州工商行政管理局颁发的企业法人营业执照,注册号为3203002106980。

徐州天嘉拥有二级标准房地产开发经营业务资格,资格证书编号:徐UP240。

根据具有证券从业资格的中审会计师事务所有限责任公司出具的中审晋字(2006)15021号《审计报告》截至2006年9月31日,徐州天嘉总资产63,016,470.89元,负债合计4,369,784.53元,股东权益为58,646,706.36元。2006年1月1日至8月31日,实现主营业务收入0元,净利润-386,048.58元。

根据具有证券从业资格的中审资产评估师事务所对徐州天嘉的资产和负债进行了评估,出具了中审评报字(2006)第1070号《资产评估报告书》:“经评估:在评估基准日及继续使用前提下,徐州天嘉房地产开发有限公司:资产账面价值6,301.65万元,调整后账面值6,301.65万元,评估值21,094.62万元,增值14,792.97万元,增值率234.75%;负债账面价值436.98万元,调整后账面值436.98万元,评估值436.98万元,无增减值;净资产账面价值5,864.67万元,调整后账面值5,864.67万元,评估值20,657.64万元,增值14,792.97万元,增值率252.24%。”

在上述审计评估的基础上,经过中房股份与天津中维进行协商,徐州天嘉78%股权转让价格为116,112.98万元,中房股份第五届二次董事会、2006年第四次临时股东大会分别审议通过了该次关联交易。

三、上述资金的支付或交付方式

天津中维所持有的徐州天嘉78%股权,已于2006年11月6日过户给中房股份并已办理相关过户手续。

第六节 后续计划

本次收购完成后,信息披露义务人天津中维拟定了如下计划:

一、后续持股计划

信息披露义务人天津中维:认为中房股份未来有投资价值,将在较长期持有收购的中房股份之股份。

二、对中房股份主营业务的调整或调整

截至本报告签署之日,天津中维并无在未来12个月内改变中房股份目前的主营业务或对其主营业务做出任何重大调整的计划。

三、对中房股份重大资产、业务的处置及购买或置换资产的重组计划

截至本报告签署之日,天津中维尚无对中房股份的资产和业务进行出售、合并,与他人合资或合作的计划,也无购买或置换资产的明确重组计划。

四、对中房股份董事、监事或者高级管理人员组成的改变

截至本报告签署之日,天津中维并未提出改变中房股份董事、监事或者高级管理人员组成的议案。

天津中维与中房股份其他股东之间就董事、高级管理人员的任免不存在任何合同或者默契。

五、中房股份公司章程的修改

本次权益变动完成后,天津中维将根据实际情况并按照法律、法规的要求修改中房股份公司章程。

截至本报告签署之日,天津中维并无可能对阻碍收购中房股份控制权的公司章程条款进行修改的计划。

六、对中房股份现有员工聘用计划的改变

截至本报告签署之日,天津中维并无在此次权益变动完成后对中房股份现有的员工聘用计划作重大变动的计划。

七、对中房股份分红政策的重大变化

截至本报告签署之日,天津中维并无修改中房股份分红政策的计划。

八、其他对中房股份业务和组织结构有重大影响的计划

截至本报告签署之日,天津中维并无其他对中房股份业务和组织结构有重大影响的计划。

第七节 对上市公司影响分析

一、本次权益变动对中房股份独立性的影响

(一) 资产独立

本次权益变动后,中房股份对自己全部资产拥有完整、独立的所有权,与天津中维资产严格分开,完全独立经营,不存在混合经营、资产不清晰的情形。

(二) 人员独立

中房股份将继续拥有独立完整的劳动、人事管理体系,该等体系与天津中维完全独立。中房股份的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均专职任职,并领取薪酬。天津中维向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员均通过合法程序进行,不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。

(三) 财务独立

本次权益变动后,中房股份将继续保持独立的财务会计部门,建立独立的会计核算体系和独立财务管理制度。中房股份将继续保留独立的银行账户,不存在与收购人共用银行账户的情况。能够依法独立纳税,独立做出财务决策,天津中维不会干预上市公司的资金使用。

(四) 机构独立

中房股份将继续保持健全的股份公司法人治理结构,拥有独立、完整的组织机构。中房股份的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

(五) 业务独立

中房股份将拥有独立的经营管理体系,有独立开展经营活动的资产、人员、场地和品牌,具有面向市场独立自主持续经营的能力。天津中维除依法行使股东权利外,不会对上市公司的正常经营活动进行干预。

本次权益变动后,上市公司仍将具有独立经营能力,在采购、生产、销售、自主知识财产等方面继续保持独立。

二、关于关联交易

本次权益变动后,对于以后由于各种原因而可能发生的关联交易,天津中维承诺将遵循市场公开、公平、公正的原则,依法签订协议,履行合法程序,并及时履行信息披露义务,保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。

三、关于同业竞争

天津中维转让徐州天嘉78%股权后,与中房股份在同行业或同区域内的同类产品不存在同业竞争。

第八节 与上市公司之间的重大交易

一、与中房股份及其关联方的交易

2006年10月10日,天津中维与中房股份签署协议,中房股份收购天津中维持有的徐州天嘉房地产开发有限公司78%股权,交易价格为评估价16,112.98万元。中房股份第五届十二次董事会、2006年第四次临时股东大会分别审议通过了该次交易。除此以外,在本报告签署日前二十四个月内,与中房股份及其关联方之间没有3000万元以上或高于中房股份2006年中期6月30日经审计的合并财务报表净资产5%以上的重大交易。

二、与中房股份董事、监事、高级管理人员的交易

信息披露义务人天津中维(包括股份持有人、股份控制人以及一致行动人)及其董事、监事、高级管理人员在本报告日前二十四个月内,未与上市公司董事、监事、高级管理人员未发生合计金额超过5万元以上的交易。

三、对拟更换的中房股份董事、监事、高级管理人员的补偿或类似安排

信息披露义务人天津中维(包括股份持有人、股份控制人以及一致行动人)及其董事、监事、高级管理人员在拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员未进行任何补偿或者其他任何类似安排。

四、对收购人有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排

第九节 前六个月买卖上市公司交易的情况

一、收购人在本报告签署之日前六个月内买卖上市公司挂牌交易股份的情况

截至本报告签署前六个月,天津中维没有买卖任何上市公司股份挂牌交易的行为。

二、收购人(包括股份持有人、股份控制人和一致行动人)的董事、监事、高级管理人员,以及上述人员的直系亲属在报送材料前六个月内买卖股票情况

信息披露义务人天津中维在报送材料前6个月内,天津中维的董事及其家属没有买卖中房股份的情况。

第十节 收购人财务资料

一、天津中维最近三年财务会计报表(2005年、2004年、2003年)

天津中维于2005年、2004年、2003年合并资产负债表、合并利润表(未经审计)如下:

资产	资产负债表		
	2005-12-31	2004-12-31	2003-12-31
流动资产:			
货币资金	10,200.93	1,061.22	38,854.88
短期投资			
应收票据			
应收账款			
其他应收款	37,583,554.15	41,628,783.33	41,590,883.39
预付账款			
应收补贴款			
存货	1,450.00	1,450.00	1,450.00
待摊费用			
一年内到期的长期债券投资			
其他流动资产			
流动资产合计	37,595,205.08	41,631,294.55	41,631,188.27
长期股权投资			
长期债权投资			
长期投资合计			
固定资产			
固定资产原价	80,000.00	80,000.00	80,000.00
减:累计折旧	38,630.70	31,030.74	23,430.78
固定资产净值	41,369.30	48,969.26	56,569.22
减:固定资产减值准备			
固定资产净额			
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计	41,369.30	48,969.26	56,569.22
无形资产及其他资产:			
无形资产			
长期待摊费用			
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计			
资产总计	37,636,574.38	41,680,263.81	41,687,757.49
流动负债:			
短期借款			
应付票据			
应付账款	900,000.00		
应付工资			
应付福利费			
应付利息			
应付股利			
应交税金			
其他应付款			
其他流动资产	26,986,171.21	36,910,293.04	36,910,293.04
预收账款			
预计负债			
一年内到期的长期负债			
其他流动负债			
流动负债合计	27,890,526.64	36,914,648.47	36,914,648.47
长期负债:			
长期借款			

应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债			
长期负债合计			
递延所得税			
递延所得税负债			
递延所得税资产			
负债合计	27,890,526.64	36,914,648.47	36,914,648.47
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(股本)	10,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
减:已归还投资			
实收资本(股本)净额			
资本公积			
盈余公积			
其中:法定公益金			
未分配利润	-263,962.26	-234,384.66	-226,830.98
所有者权益(或股东权益)合计	9,736,037.74	4,765,615.34	4,773,169.02
负债和所有者权益(或股东权益)总计	37,636,574.38	41,680,263.81	41,687,757.49

项目	2006年度	2004年度	2003年度
一、主营业务收入			
减:主营业务成本			
主营业务税金及附加			
二、主营业务利润(亏损以“-”号填写)			