

河南开祥实业集团股份有限公司 股票期权认购证说明书

二〇〇九年一月

目 录

第一节 提示.....	1
第二节 本次股票期权认购证概况.....	1
第三节 2008 年度财务状况	3
第四节 公司主要投资项目概况.....	3
一、河南开祥置业股份有限公司	3
二、河南开祥化工有限公司	4
三、河南开祥精细化工有限公司	4
四、郑州泰祥热电股份有限公司	4
第五节 筹集资金投向.....	5
一、开祥置业	5
二、开祥精细化工	10
三、二甲醚项目	12
第六节 风险提示.....	15

第一节 提示

河南开祥实业集团股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”或“开祥公司”）第四届董事会第六次会议通过了《关于河南开祥实业集团股份有限公司股票期权认购证的议案》，并于第四届董事会第七次会议修订了该方案，同意提交 2009 年度第一次临时股东大会审议。

股东在对该议案表决前，应仔细阅读本说明书。股东若存在任何疑问，可咨询自己的律师、专业会计师或其他专业顾问。

本公司提醒股东注意，凡本说明书未涉及的有关内容，请股东直接向本公司查询。

本说明书刊登网站：公司网站（<http://www.kxtz.com.cn>）；河南省产权交易中心网站（<http://www.hnprec.com>）；河南瑞祥产权经纪服务有限公司网站（<http://www.rxcq.com.cn>）。

第二节 本次股票期权认购证概况

2009 年 1 月 7 日，公司第四届董事会第六次会议审议通过了关于公司发行股票期权认购证的议案：拟对公司股东发行股票期权认购证，每份认购价格为 2.00 元。2009 年 1 月 21 日，公司第四届董事会第七次会议修订了该方案。2009 年 2 月 3 日，公司 2009 年度第一次临时股东大会将审议该议案。

股票期权认购证基本情况如下：

1、性质：只有参与分红的权利，没有投票权。

2、认购价格：人民币 2 元/份，股东认购时以“千份”为单位。

3、发行对象：股权登记日清算后在河南省产权交易中心登记在册的公司全部股东。

4、认购数量：以股权登记日股东持股数量的 5 倍向上以“千”为单位取整确定其最高可认购股票期权认购证的数量（例如某股东持股数量为 3993 股，其持股数量的 5 倍为 19965 股，则其最高可以认购 2 万份股票期权认购证）。

5、筹集资金数量

本次拟发行股票期权认购证 2.5 亿份，筹集资金 5 亿元。当认购数量超过 2.5 亿份时，在认购结束后的 5 个工作日内将以“千份”为单位按比例返还股东的认购资金。

6、行权时间

认购本次发行的股票期权认购证满 3 年后按照有关规定予以行权。

7、行权股数

通过行权每份股票期权认购证可以转换成 1 股股票。

8、行权价格

本次发行的股票期权认购证的行权价格为 0.01 元/股。行权后认购证作废。

9、红利分配

本次发行的股票期权认购证每满一年分红一次，每年按照出资额以 10%的固定比例进行分红。

10、回购

公司在股票期权认购证行权期满后，对未行权的股票期权认购证按发行价进行回购。

第三节 2008 年度财务状况

预计截止 2008 年 12 月 31 日，公司资产总额约为 24 亿元，负债总额约为 10.5 亿元，股东权益约为 13.5 亿元，资产负债率为 43.8%，开祥股权每股净资产约为 7.4 元，2008 年度公司预计实现净利润为 5.4 亿元，每股摊薄收益约为 2.97 元。

以上数据均未经过审计，确切数据以公布的开祥公司 2008 年度报告为准。

第四节 公司主要投资项目概况

一、河南开祥置业股份有限公司

河南开祥置业股份有限公司（以下简称“开祥置业”）前身为郑州天城置业有限公司，成立于 1993 年 10 月 26 日，2001 年整体变更为股份有限公司，注册资本人民币 6469.9 万元，本公司拥有其 50.2%的股权。开祥置业主营业务为房地产开发，具有房地产开发企业一级资质，中国建设系统企业信誉 AAA 级单位，在河南省房地产企业综合实力排名中名列前茅，2000 年以来多次被评为“河南房地产开发企业综合实力 50 强”、郑州市地方纳税 50 强，曾荣获郑州市百家非公有制经济百强企业房地产第一名，在业内具有较高的影响力和公信力。开祥置业开发的“天下城”项目已成为郑州房地产开发的标志性建筑，在省内

具有品牌优势。开祥置业于 2007 年 3 月被列入河南省第一批省定重点上市后备企业名单，但由于股本偏小（仅为 6000 多万）、净资产及开发规模有限，在上市申报中一直处于非常被动和不利的局面。

二、河南开祥化工有限公司

河南开祥化工有限公司（以下简称“开祥化工”）注册资本 27675 万元，主要建设经营 20 万吨/年甲醇项目。该项目中的煤制气采用当前世界先进的壳牌粉煤加压气化工工艺，目前已建成进入试运行阶段。该项目投入少量技改资金可将产能扩至 25 万吨/年左右。本公司持有其 68%的股权，为第一大股东。

三、河南开祥精细化工有限公司

河南开祥精细化工有限公司（以下简称“开祥精细化工”）注册资本 23674 万元，主要建设经营 2.5 万吨/年 1,4-丁二醇项目。该项目的主要原料为甲醇，部分公用工程与开祥化工合用，投建该项目主要是为了延展煤化工产业链条，提高公司整体抗风险能力，实现煤化工项目上下游一体化建设目标。本公司持有其 75%的股权，为第一大股东。

四、郑州泰祥热电股份有限公司

郑州泰祥热电股份有限公司（以下简称“泰祥热电”）注册资本 26000 万元，主营发电及热力供应，该公司拥有 2 台 13.5 万千瓦供热发电机组，已进入商业运行。本公司拥有其 97%的股份，为第一大股东。

第五节 筹集资金投向

公司本次拟发行股票期权认购证 2.5 亿份，预计筹集资金 5 亿元。所得资金将主要投向开祥置业、开祥精细化工及二甲醚等项目。

一、开祥置业

拟将约 3 亿元筹集资金投资于开祥置业，对其增资扩股，支持其快速发展。

受国际金融危机及国内房地产行业前期不规范发展的影响，国内房地产市场自 2007 年第 4 季度开始进入持续的调整期，调整范围由珠三角区域逐步向全国范围蔓延。2008 年 3 季度，房地产市场下行趋势更为明显。消费者购房意愿继续低迷，同时房地产开发投资意愿持续降低，房地产开发企业土地购置和开发热情下降，挂牌土地成交价格下降。目前我国房地产行业面临着前所未有的挑战，成交量大幅度萎缩，市场观望气氛浓重，“过冬论”已经成为全国房地产业的主基调。

但中国目前所处的城市化发展阶段以及房地产业对国民经济重要的拉动作用决定了在未来很长一个时期内，房地产业都是国民经济的支柱产业，国家不会也不可能允许房地产业出现“崩盘”局面。

事实上，最近一个时期内，各级政府已经出台了一系列恢复市场信心的利好政策。2008 年 12 月 24 日，在国务院提交给全国人大常委会的关于稳定物价工作报告中，明确指出“房地产市场动荡可能引发一些负面影响”，“要避免房价大幅下跌”，由此证实国内房地产行业不会出现“崩盘”的局面。

（1）开祥置业所在区域市场形势分析

根据开祥置业战略规划，未来一个时期内开祥置业将继续以郑州市为中心，并有选择性的向河南省内周边地市拓展。在这个目标区域内，房地产市场存在以下特点：

①开祥置业所在的河南市场起点较低，受调控政策影响小，具备率先恢复的条件。据国家统计局统计，2008 年 10 月份全国房地产业投资贷款比率为 24.92%，同期河南省该比率仅为 9.57%。因此在全国一线发达城市受紧缩银根、限制贷款审批等政策冲击凸显的时候，河南地产受地产调控政策的影响程度明显弱于发达城市。在本轮调控过后，河南市场具备率先恢复的条件，并迎来新一轮的发展契机。

②就郑州市场而言，2007 年度郑州市国民生产总值达到 2421 亿元，比上年增长 15.6%，人均生产总值超过 4500 美元，2008 年度 1-9 月全市生产总值完成 2219.9 亿元，预计全年全市国民生产总值超过 2600 亿元，人均支配收入继续增加，作为中部崛起领头羊的郑州市，经济快速持续增长，为房地产市场的发展奠定了良好基础。

在郑州高速稳定的经济发展现状以及“中部崛起”、“中原崛起、建设大郑州及中原城市群”、城市化进程加速等诸多利好因素支撑下，与其他大型城市相比，郑州将成为中国房地产业最具发展潜力的城市之一。

③除郑州市场外，省内部分地市，例如新乡、洛阳、漯河等，长期以来房地产市场相对落后，而随着经济的持续快速发展，沉淀和积累了大量改善性居住需求，同时由于年轻一代消费习惯的改变带来的大

量刚性购房需求，都为区域房地产市场的发展和繁荣奠定了坚实的基础。

综上所述，开祥置业所在的河南房地产市场具有起点低、泡沫少、刚性需求充足等特点，在区域经济迅速发展的背景下，在本轮调整过后，随着市场的进一步规范，河南市场具备非常广阔的发展空间。事实上，以河南地区为代表的，包括郑州在内的二、三线城市将成为中国房地产市场新的热点区域，这已经成为房地产业内普遍共识。开祥置业在此期间科学部署、合理规划，则可以“抢占先机”，迎接新一轮的市场机会。

（2）开祥置业发展的机遇

经过以上分析，在目前这种形势下，开祥置业应该更加坚定发展信心，并通过本轮的市场调整，更加明确并抓住发展机遇：

①由于市场调整，行业景气度下降，土地等房地产业主要资源价格急剧下滑，郑州市近期挂牌的几宗土地均因无人应价或者出价低于挂牌价而“流拍”，土地出让部门已经大幅度下调土地出让价格，在这种情况下，开祥置业可以低成本获得优质土地资源，为后期项目开发创造成本优势。

②由于市场调整，区域性行业格局已经发生重大变化，部分中小房地产公司因资金链断裂，项目举步维艰，面临着被重组的局面。作为本土龙头企业之一的开祥置业，具备出色的品牌效应和管理输出能力，在重组中小房地产企业方面具备极大优势。在目前严峻的市场形势下，通过并购中小房地产企业，不仅可以帮助开祥置业低成本获得

项目资源，而且帮助开祥置业迅速抢占市场份额，巩固和提高品牌和市场地位，对于开祥置业实现省域化布局具有重要战略意义。

③ “通过资本市场，实现直接融资”是解决房地产企业发展过程中种种诟病的最有效、最直接途径之一。为了规范房地产市场发展、通过房地产市场拉动国民经济增长，国家监管当局势必在房地产企业上市融资方面给予极大的政策扶持。开祥置业自 2001 年股份制改造完成后，一直致力于首发上市工作，经过几年的不懈努力，开祥置业在经营效果、规范运作等方面都已经达到并超过了首发上市要求，但由于股本偏小（仅为 6000 多万）、净资产及开发规模有限，在上市申报中一直处于非常被动和不利的局面。通过对开祥置业的增资扩股，可以迅速扩大开发规模，改善资产结构，再借助本轮对房地产企业上市融资的政策扶持，开祥置业的首发上市将迎来绝佳的机会。若首发上市成功，将成为开祥置业全新的发展起点，也会给股东带来不菲的投资回报。

综上所述，作为本土龙头企业之一，目前开祥置业面临的机遇大于挑战，在此形势下，“逢低介入”，通过增加股本方式加大对开祥置业的资金支持，将会给开祥置业注入前所未有的活力。届时开祥置业股本规模及净资产规模迅速放大，资产负债结构得到有效改善，融资能力大幅度提高，在多城市、多项目运作以及精细化运作的发展战略指导下，开祥置业将给股东带来更加丰厚的回报。

（3）开祥置业在建项目情况

①十二里屯城中村改造项目

该项目位于郑州市东风路、天明路交叉口西北，由开祥置业自行开发。本项目为城中村改造项目，商品房占地 108 亩，规划建筑面积约 35 万平方米，其中高层住宅约 31 万平方米，商业约 4 万平方米。预计项目开发周期 5.5 年，总销售收入 19 亿元，总投资 15 亿元，净利润 1.6 亿元。目前，该项目前期运作已经完成，预计 2009 年 9 月可以开始销售。

②开封天下城项目

该项目位于开封市铁塔西街，由开祥置业全资子公司开封开祥置业有限公司开发。本项目占地面积 97.6 亩，规划建筑面积 8.7 万平方米，其中多层住宅 8.4 万平方米。预计项目开发周期 3.5 年，总收入 3.3 亿元，总投资 2.5 亿元，净利润 3000 万元。该项目已经于 2008 年 8 月 9 日开盘销售，目前销售情况正常。

（4）开祥置业拟建项目情况

开祥置业目前确定的拟建项目包括两部分：

①新乡天下城项目

该项目位于新乡市道清路，由开祥置业控股子公司新乡开祥置业有限公司（开祥置业持股 70%）开发。本项目为建设部 AA 级康居示范工程，一期占地 148 亩，规划建筑面积 13.8 万平方米，其中多层住宅 9.8 万平方米，小高层住宅 2.5 万平方米，商业 1.2 万平方米。预计项目开发周期 3.5 年，总收入 4.2 亿元，总投资 2.7 亿元，净利润 0.8 亿元。该项目预计于 2009 年 3 月动工，同年 6 月开始销售。

②郑州市内项目

根据对区域市场现状和未来走势的分析和预测，郑州市房地产市场泡沫成分小，在本轮调控后，具备率先启动、迅速恢复的条件，因此，开祥置业拟通过本次增资扩股资金及银行信贷支持，在目前郑州市土地出让市场低迷，土地价格走低的情况下，“低位介入”，加大对郑州本地市场的开发力度，拟在十二里屯城中村改造项目的基础上增加 2-3 个项目，预计新增项目土地规模 200-300 亩，规划建筑面积 50-70 万平方米，开发周期 4-6 年，预计净利润 2.5-3.5 亿元。

（5）开祥置业未来盈利预期

若筹集资金到位，开祥置业资金实力将大幅度增加，将有能力开发上述项目。开祥置业未来三年盈利能力大幅度增加，预计未来三年开祥置业可实现净利润分别为约 3500 万元、6100 万元、12000 万元，将为股东创造稳定、丰厚的投资回报。

二、开祥精细化工

拟将约 1.5 亿元筹集资金投资于开祥精细化工，完成对该公司的投资，使其能尽快开工建设。

中国的一次能源结构和产业特点决定了煤化工产业具有巨大的发展潜力和良好的发展前景。开祥化工 20 万吨/年甲醇项目采用了世界上最先进的工艺技术，产品在质量和成本上都具有较为明显的竞争优势。在此基础上，投建 2.5 万吨/年 1,4-丁二醇项目是开祥公司打造煤化工上下游产业链的一个重要组成部分。该项目的主要原料甲醇、氢气等都来自开祥化工甲醇项目；部分公用工程也与开祥化工甲醇项目

合用，因此，在建设开祥化工 20 万吨/年甲醇项目时，就已经事先考虑和规划了 1,4-丁二醇项目的原料、水、电、气等配套设施，以最大限度节约和降低该项目的建设投资和运行成本，从而提高其抗风险能力和经济效益。

开祥精细化工主要项目是 2.5 万吨/年 1,4-丁二醇项目。1,4-丁二醇简称 BDO，是一种重要的有机和精细化工原料，在化工、医药、纺织、机械、造纸、汽车和日用化工等方面有广泛的用途，技术含量高，相应的附加值高。

（1）市场现状及预测

截至 2008 年底，国内的 1,4-丁二醇产能约 20.9 万吨，预计产量达到 15.5 万吨，全年消费量 27.5 万吨，其中进口 12 万吨。近几年来国内对 1,4-丁二醇的下游产业需求旺盛，消费量增长迅速。

近期 1,4-丁二醇市场虽然受全球金融危机的影响和冲击，产品售价大幅下跌，但国内 1,4-丁二醇项目仍维持了盈利状态，这也从一个侧面反映了该项目具有较强的抵御风险的能力。

由于国内氨纶、工程塑料（PBT）等行业的高速发展，未来几年 1,4-丁二醇需求仍将保持稳定的增长。到 2010 年，国内对 1,4-丁二醇的需求总量预计将超过 46 万吨。据有关资料介绍，预计到 2015 年，仅四氢呋喃（THF）产品对 1,4-丁二醇的需求就将达到 40 万吨，需求总量可能会接近 80 万吨，届时中国将成为世界上最大的 1,4-丁二醇消费市场。

（2）技术与工艺

1,4-丁二醇工艺路线以原料来源不同分为煤制路线和油制路线两种。根据我国的一次能源结构特点和优势，开祥精细化工选择煤制（炔醛法）1,4-丁二醇工艺路线，该工艺路线符合国家产业政策和国情，成熟可靠，与油制路线相比具有明显的成本优势。

（3）经济效益评价

为了准确地评估项目情况，本说明书采用 1,4-丁二醇在国内真正形成市场规模的时间（2002 年）以来的市场价格走势和成本的平均水准作为匡算项目经济效益的评价基础数据，预测项目的效益情况。

生产规模： 2.5 万吨/年。

项目总投资约为 51000 万元。

项目年均销售收入约为 40000 万元，年平均净利润约为 7000 万元。

三、二甲醚项目

拟将约 5000 万元筹集资金投资该项目，使其形成 10 万吨/年二甲醚的生产能力。

二甲醚简称 DME，是以甲醇为原料的煤化工产业链条中新兴的重要下游产品。作为化工原料，二甲醚主要用于气雾制品喷射剂、氟利昂替代制冷剂、溶剂、化学品合成等。作为清洁车用燃料，二甲醚可用于替代车用柴油和液化石油气（LPG）；作为民用燃料，可掺入液化石油气、煤气或天然气混烧，纯度 $\geq 95\%$ 的二甲醚可直接作为替代液化气的燃料使用。正是这些在能源领域的新兴用途，导致了二甲醚的国内需求量大幅增长。

二甲醚市场的蓬勃发展改变了传统的甲醇消费格局，成为主要的甲醇消费领域之一。二甲醚在价格方面与甲醇具有很强的关联性和互补性，能够有效地增强包括甲醇项目在内的整个煤化工产业链条的抗风险能力。二甲醚项目的原料甲醇来自开祥化工甲醇项目；部分公用工程依托开祥化工甲醇项目，因此，该项目具有成本方面的天然优势，与国内很多依靠外购甲醇生产二甲醚的企业相比有很强的竞争力和生存能力。

（1）市场现状及预测

近年来，随着二甲醚开始在能源领域的大规模运用，其需求量直线上升。建设部有关《城镇燃气用二甲醚行业标准》的颁布和实施，有力地促进了二甲醚在民用燃料领域的发展，目前二甲醚年消费量已达 500 万吨，以民用燃料消费为主；二甲醚车用燃料的有关国家标准也正在抓紧制订当中，未来一旦出台实施，将大大激发二甲醚在该领域的潜在需求。

国内二甲醚强劲的消费需求也带动了其生产的迅速发展，2002 年，全国二甲醚总产能仅 3.18 万吨/年，产量约 2 万吨；而到了 2008 年，总产能已增至 403.65 万吨/年，但从目前调研的结果看，相对于需求，产能仍然有进一步扩展的广阔空间，而其产能扩展的前提是必须依托大型的甲醇装置才具有经济和技术上的可行性，这对于国内二甲醚产能的扩张是一个重要的制约因素。

近 10 多年来，随着经济的高速、持续发展，国内液化石油气的生产和消费都得到较大的增加，分别位居世界第三和第二，产量的年均

增长率超过 10%，年均消费增长率超过 12%。自 1990 年开始每年需要进口大量的液化石油气以满足城乡居民不断增加的需求，目前中国已成为世界上液化石油气消费增长最快的国家。据统计，1990 年，我国液化气的表观消费量仅为 298.66 万吨，到了 2007 年，液化气的表观消费量猛增了近 10 倍，为 2152.3 万吨，预计 2010 年液化石油气的需求量将达 3000 万吨以上，存在着较大的需求缺口。从现在来分析，以二甲醚替代进口液化石油气是填补这样一个缺口的最佳路径。保守测算，如果以二甲醚替代进口的液化石油气，则 2010 年仅需燃料级二甲醚就达 600-800 万吨；随着人民生活水平的不断提高，对民用燃料的需求量将会有较大的增长，特别是对天然气、二甲醚、液化石油气等清洁能源的需求一定会有很大的增长，因此，二甲醚作为民用燃料的发展前景十分光明。

在车用燃料方面，由于二甲醚具有优良的燃料性能，方便、清洁、十六烷值高、动力性能好、污染少、稍加压即为液体易贮存，作为车用柴油的替代燃料，有液化气、天然气、乙醇等不可比拟的综合优势。2007 年我国柴油的表观消费量为 1.25 亿吨，同比增长 6.2%，预计 2010 年将达 1.48 亿吨。如果替代率为 5%，2010 年约需二甲醚 740 万吨左右。

综上所述，二甲醚作为代用燃料方面的消费增长速度会很快，市场规模也是相当可观的。专家预计，未来 5 年内我国至少将有超过 1500-2000 万吨该方面的二甲醚需求。

（2）技术与工艺

国际上二甲醚的生产工艺主要分一步法和两步法。目前一步法工艺技术尚不成熟，尚未实现工业化生产，因此我们选择工艺技术成熟可靠的两步法生产工艺。通过对国内外两步法工艺的考察和分析，认为西南化工研究设计院的气相法技术流程简捷、投资较低、生产成本低，在国内外同类技术中是领先的。因此，本项目拟采用两步法甲醇气相脱水工艺。

（3）经济效益评价

为了准确地评估项目情况，本说明书采用二甲醚在国内作为替代能源真正形成一定市场规模的时间（2006 年）以来的市场价格走势和成本的平均水准作为匡算项目经济效益的评价基础数据，预测项目的效益情况。

生产规模： 10 万吨/年。

项目总投资约为 5000 万元。

项目年均销售收入约为 45000 万元，年均净利润约为 1200 万元。

第六节 风险提示

在市场经济体制下，市场风险始终伴随着企业经营与发展的全过程。公司将努力准确预测判断风险，有效防范、规避和化解风险。公司将积极发展符合产业政策的项目，为股东谋求更大的收益。

公司 2008 年底净资产约 13.5 亿元，保证有能力按期分红及回购股票期权认购证。

河南开祥实业集团股份有限公司

2009 年 1 月