

关于深圳市振业（集团）股份有限公司
重大资产出售暨关联交易的
独立财务顾问报告

中山证券有限责任公司

二〇〇五年四月

重要提示

深圳市振业（集团）股份有限公司与华宝信托、深建业员工郭世利等 824 人已就重大资产出售事宜达成了协议，中山证券有限责任公司接受深振业的委托，担任本次重大资产出售的独立财务顾问，就该事项向深振业全体股东提供独立意见。

本《独立财务顾问报告》不构成对深振业的任何投资建议，对投资者根据本财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。本独立财务顾问重点提请广大投资者认真阅读深圳市振业（集团）股份有限公司董事会发布的《重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及与本次重大资产出售有关的审计报告、法律意见书等文件全文。

深振业向本独立财务顾问提供了为出具本财务顾问报告所必需的资料，并保证所提供的资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，且承诺对所提供资料的合法性、真实性和完整性承担全部责任。

特别风险提示

本独立财务顾问特别提醒投资者注意以下风险，并仔细阅读本财务顾问报告及《深圳市振业（集团）股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》中有关章节的内容。

1、公司未来经营风险。本次资产出售是深振业贯彻落实深圳市政府国企改革战略部署而进行的主辅分离、调整产业结构的行为，通过出售下属两家持续亏损的施工企业的股权，剥离建筑施工辅业，回收资金，进一步发展房地产开发主业，有利于公司持续快速发展。但本次资产出售后，由于宏观调控等原因，深振业无法对本年度的盈利情况进行预测，投资者应慎重分析深振业未来的经营情况及存在的经营风险。

2、深特皓和深建业是深振业重要的收入及主营业务利润来源之一。本次重大资产出售完成后，深振业将仅持有深特皓和深建业各 15%的股权，不再对深特皓和深建业合并报表，深振业 2005 年合并报表主营业务收入和主营业务利润有可能比 2004 年有显著的下降。

3、本次重大资产出售完成以后，深振业来自建筑施工业务的主营业务收入将大幅减少。随着公司房地产业务的发展，深振业来自房地产业务的主营业务收入将逐步增加。深振业存在主营业务变化的风险。

4、本次重大资产出售交易尚需中国证监会审核同意并经深振业股东大会审议批准后方能生效，并且需要履行必要的资产交割手续，本次重大资产出售的交割日存在一定的不确定性。

目 录

释义

一 绪言

二 本次重大资产出售的基本情况

三 本次重大资产出售合同的主要内容

四 独立财务顾问意见

五 风险因素

六 提醒投资者注意的其他事项

七 备查文件

释 义

简称	原义
公司/深振业	深圳市振业(集团)股份有限公司
中山证券/本财务顾问	中山证券有限责任公司
本次重大资产出售/本次资产出售/本次交易	深振业出售所持有的深特皓 54.42%股份和所持有的深建业 46.02%股份的交易行为
本财务顾问报告	《中山证券有限责任公司关于深圳市振业(集团)股份有限公司重大资产出售暨关联交易的独立财务顾问报告》
持有深特皓 15%股权	本次重大资产出售后,深振业持有深特皓 14%股权,加上深振业全资子公司振业大厦公司持有的深特皓 1%股权,实际持有深特皓 15%股权
深特皓	深圳市特皓股份有限公司
深建业	深圳市建业(集团)股份有限公司
振业大厦公司	深圳市振业大厦投资发展有限公司
华宝信托	华宝信托投资有限责任公司
深圳市国资委	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
《法律意见书》	《广东广深律师事务所关于深圳市振业(集团)股份有限公司重大资产出售暨关联交易的法律意见书》
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
105号《通知》/《通知》	中国证监会证监公司字[2001]第105号《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》
《上市规则》	深圳证券交易所股票上市规则[深证上〔2004〕107号]
中国证监会/证监会	中国证券监督管理委员会
南方民和所	深圳南方民和会计师事务所
广东广深所	广东广深律师事务所
深交所	深圳证券交易所
元	人民币元

一 绪言

为贯彻党的十六大精神，根据国务院国办发【2003】96号文件、国家经贸委等八部委【2002】859号文件、深圳市“1+7”文件、以及深圳市《关于执行市属国有企业改革和发展相关配套政策的补充通知》等政策的规定，根据深圳市政府关于国企改革战略部署的精神，深圳市政府决定对深振业实行主辅分离，对深特皓及深建业实行改制分流。主辅分离后的深振业将调整产业结构，专注于房地产业务的开发。深特皓与深建业改制的重点是：员工转变身份，按政策获得经济补偿金，部分股权向留岗员工转让。通过经济补偿等方式，规范员工劳动关系，鼓励员工采用整体承接等方式从原股东手中购买股权，从而完成国有企业从竞争性行业的有序退出，完成国有企业产权制度与管理机制的彻底变革。

经2005年4月27日第五届董事会第九次会议审议通过，深振业拟出售所持有的深特皓68.42%股权中的54.42%和持有的深建业61.02%股权中46.02%的股权。其中，以101,446,805元将所持有的深特皓54.42%股权转让给华宝信托（最终受益人为深特皓的留岗持股员工），以103,692,857元将持有的深建业46.02%股权转让给深建业员工郭世利等824人。交易价款总额为205,139,662元，由股权受让方以现金方式一次性向深振业支付。

本次交易，股权受让方的资金来源是经深圳市国资委核准后，由深圳市国资委支付给全体员工的经济补偿与安置费用。对部分员工，经济补偿与安置费用不足以支付股权转让款的，由其个人自筹现金支付。

本次重大资产出售的价格是以深特皓和深建业截至2005年2月28日经审计的股东权益为依据，同时参考深特皓和深建业的盈利能力和发展前景，由交易各方协商确定。2005年4月28日，深振业与各资产受让方分别签署了《股权转让合同》。

目前，深振业持有深特皓68.42%股权和深建业61.02%股权，为该两家公司的第一大股东，深振业对深特皓和深建业合并报表。2004年度，深振业实现主营业务收入187,697.62万元，而深特皓和深建业分别实现主营业务收入55,821.07万元和68,517.58万元，占深振业营业收入的66.24%。根据《通知》

的规定，本次资产出售构成上市公司重大资产出售行为。

深特皓股权的受让方为华宝信托，其最终受让人是深特皓全体留岗员工，深振业原董事、总经理张发文兼任深特皓董事长，也是本次深特皓股权转让的受让人之一，因此，本次交易构成关联交易行为。

深振业已根据 105 号《通知》等有关规定编制了《重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》，以供投资者决策参考之用。

中山证券接受深振业的委托，担任深振业本次重大资产出售的独立财务顾问，并制作本财务顾问报告。本财务顾问报告是依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、105 号《通知》、中国证监会《上市公司股东大会规范意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，经审慎尽职调查后出具的，旨在对本次重大资产出售作出独立、客观和公正的评价，以供深振业全体股东及有关方面参考。

作为深振业本次重大资产出售的独立财务顾问，中山证券未参与深振业本次重大资产出售相关协议条款的磋商与谈判，所提出的财务顾问意见是在假设本次重大资产出售各方当事人均按照相关协议条款，全面履行其所有职责的基础上提出的。为此，本财务顾问特作如下声明：

一、本财务顾问与本次重大资产出售交易各方不存在关联关系；

二、深振业及有关中介机构向本财务顾问提供了出具独立财务顾问报告所需的资料，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性负责，保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

三、本财务顾问已对出具独立财务顾问报告所依据的事实进行了尽职调查，对本报告内容的真实性、准确性和完整性负有诚实信用、勤勉尽责义务；

四、本财务顾问的职责范围并不包括应由深振业董事会负责的对本次重大资产出售在商业上的可行性评价。本财务顾问报告旨在通过对深振业本次重大资产出售所涉内容进行核查和分析，就本次重大资产出售是否合法、合规，对深振业全体股东是否公平、合理，是否损害深振业及其全体股东的利益发表独立意见；

五、本财务顾问提醒投资者注意，本财务顾问报告不构成对深振业的任何投资建议，对投资者根据本财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，

本财务顾问不承担任何责任；

六、本财务顾问重点提请广大投资者认真阅读深振业董事会发布的《重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》以及与本次重大资产出售有关的审计报告、法律意见书等文件全文；

七、本财务顾问报告仅供本次重大资产出售有关方使用，不得用于其他用途。

二 本次重大资产出售的基本情况

一、本次重大资产出售的背景

（一）政策背景

为贯彻党的十六大精神，根据国务院国办发【2003】96号文件、国家经贸委等八部委【2002】859号文件、深圳市“1+7”文件、以及深圳市《关于执行市属国有企业改革和发展相关配套政策的补充通知》等政策的规定，根据深圳市政府关于国企改革战略部署的精神，深圳市政府决定对深振业实行主辅分离，对深特皓及深建业实行改制分流。主辅分离后的深振业将专注于房地产业务的开发。深特皓与深建业改制的重点是：员工转变身份，按政策获得经济补偿金，部分股权向留岗员工转让。通过经济补偿等方式，规范员工劳动关系，鼓励员工采用整体承接等方式从原股东手中购买股权，从而完成国有企业从竞争性行业的有序退出，完成国有企业产权制度与管理机制的彻底变革。

本次重大资产出售是深振业贯彻落实深圳市国资国企改革的重要措施，也是深振业通过主辅分离，提高核心竞争力与可持续发展能力的重要举措。

（二）行业背景

深特皓与深建业从事的主营业务是建筑安装工程施工业务，是完全市场化竞争的行业。本次重大资产出售符合深圳市政府“国有资本从完全竞争性行业逐步退出”的战略部署，同时也符合国家的相关政策。

深特皓与深建业的外部竞争环境不断恶化，外部竞争使施工企业不得不削价竞争，削价幅度已经远远超出企业所能承受的正常范围。招投标制度本是适合市场竞争要求的，但因此各类低成本的民营企业大量进入建筑施工行业，使工程造价水平比以往平均下降 25% - 30%，严重危及有大量离退休负担和有大量不能作业施工的高龄员工的市属施工企业。

在招投标制推行的同时，对甲方（工程业主）的约束机制还没有形成，甲方利用在市场中的支配地位，拖欠资金行为、垫资要求以及其他强加给施工企业许

多附加条件，制约了施工企业的发展。

（三）历史与现实背景

深特皓与深建业是原基建工程兵在深圳特区建设初期集体专业成立的建筑施工工程公司，成立时间长，人员多，平均年龄大，历史贡献大，在管理上缺乏灵活的市场敏感性，成本控制不佳，已难以适应新的市场竞争形势。两家公司2003年、2004年连续亏损，2005年度预计将继续亏损，已经成为上市公司的包袱，给深振业的持续健康发展造成了严重影响。如何安置好两家公司的员工，既关系到深圳市的社会稳定，又关系到深圳市国资国企改革的全局，具有重要的历史与现实意义。

深特皓和深建业主要从事建筑安装工程施工业务，营业收入大部分来自施工生产业务，施工生产形势的变化直接左右着企业的经营，目前经营环境的变化和其自身状况，限制了深特皓和深建业的发展。深特皓2003年亏损1,016.20万元、2004年亏损456.45万元，深建业2003年亏损3,622.45万元、2004年亏损960.70万元，影响了深振业的经营效益，阻碍了深振业的发展。

截至2004年4月30日，深特皓共有正式员工1,396人，其中原基建兵1,153人、女员工130人。平均年龄50周岁，平均工龄30年。目前，深特皓有900左右的人员以各种形式成为富余人员，每年给企业额外增加了4,500万元的成本。富余人员还使管理难度加大，管理效益下降，影响企业凝聚力和业务骨干士气。

截至2004年4月30日，深建业共有正式员工1,600人，劳务工234人。其中原基建兵1238人。40周岁以上1,279人，占全员比例80%，而50岁以上590人，占全员比例37%。深建业同样管理成本高企，负担沉重，已经缺乏市场竞争力。

多年来，深振业下属施工企业形成了较好的市场信誉和行业地位，并培训出了一批业务骨干。施工企业公司员工愿意以承接股权方式，以股东身份，自己发展，通过改变管理机制发展壮大，不再需要国家负担。

（四）深振业发展主营业务的需要

我国的改革开放已取得长足发展，国民经济保持了持续稳定健康发展的态势。而房地产行业作为国民经济最大的支柱产业，存在巨大、可持续发展的空间。虽然自 2004 年初开始，国家实行宏观调控政策，房地产行业是受影响最大的行业之一。但是，通过宏观调控的洗礼，那些具有资金、管理、品牌、土地储备等优势房地产开发企业，将得到更多的发展机会。

通过本次重大资产出售，深振业将集中人力物力，充分发挥上市公司所具有的资金、管理、品牌等优势，发展主营业务，进一步做大做强房地产开发业务，稳步提高公司的盈利能力，提高公司的核心竞争力与可持续发展能力。

上述原因，促使深圳市政府、深振业、深特皓和深建业的员工形成共识，形成本次股权转让的原因。

二、本次重大资产出售的基本原则

- 1、深振业全体股东利益最大化原则；
- 2、有利于主辅分离，促进产业结构调整，增强持续发展潜力的原则；
- 3、有利于提升深振业经营业绩的原则；
- 4、避免同业竞争和关联交易的原则；
- 5、公开、公平、公正的原则；
- 6、诚实信用、协商一致的原则。

三、本次重大资产出售交易各方概况

（一）资产出售方基本情况

深振业为本次重大资产出售交易中的资产出售方，拟出售所持有的深特皓 68.42% 中的 54.42% 股权和深建业 61.02% 中的 46.02% 股权。本次重大资产出售完成后，深振业仍持有深特皓（加上深振业全资子公司振业大厦公司持有的 1% 股权，下同）和深建业各 15% 的股权。

1、公司历史沿革

深振业根据国家有关法律、法规的规定，经深圳市人民政府批准，于 1989 年 5 月 25 日成立，领取深司字 N23093 号企业法人营业执照。1992 年 4 月 27 日，经中国人民银行深圳分行以深银复字(1992)第 059 号文批准，深振业发行 A 股

25,311,320 股于深圳证券交易所上市。深振业至 2004 年度末注册资本为人民币 25,359.16 万元。

2004 年，根据深圳市委市政府关于国有资产管理体制调整工作的总体部署，深振业原控股股东----深圳市建设投资控股公司与深圳市投资管理公司、深圳市商贸投资控股公司合并，组建国有独资的深圳市投资控股有限公司，深圳市建设投资控股公司持有深振业国家股（持股数量：71,068,475 股，持股比例：28.02%）划归深圳市国资委，深圳市国资委以该部分国有股权对深振业履行出资人职责。

2、公司业务情况

深振业的经营范围为：土地开发、房产销售及租赁、物业管理；各类工业与民用建设项目的建筑施工及装饰装修工程等。目前，深振业实际从事的主要业务是房地产开发、建筑施工和物业管理等。深振业本部主要进行房地产开发业务，控股子公司深特皓和深建业主营建筑施工业务，下属深圳市振业物业管理有限公司和深圳振业大厦投资发展有限公司主要进行物业管理和物业租赁业务。

最近三年深振业主营业务收入的构成情况如下：

主营业务 收入类别	2004 年		2003 年		2002 年	
	营业收入 (万元)	占比 (%)	营业收入 (万元)	占比 (%)	营业收入 (万元)	占比 (%)
房地产业	93,778.37	49.96	55,233.42	27.80	74,107.51	35.53
施工行业	96,458.57	51.39	147,230.13	74.09	139,683.75	66.96
服务业	7,646.88	4.07	7,592.90	3.82	7,119.44	3.41
工业	9,922.30	5.29	7,523.07	3.79	12,431.89	5.96
内部行业间 相互抵减	(20,108.50)	(10.71)	(18,870.23)	(9.50)	(24,737.69)	(11.86)
小计	187,697.62	100	198,709.28	100	208,604.90	100

3、公司股权结构

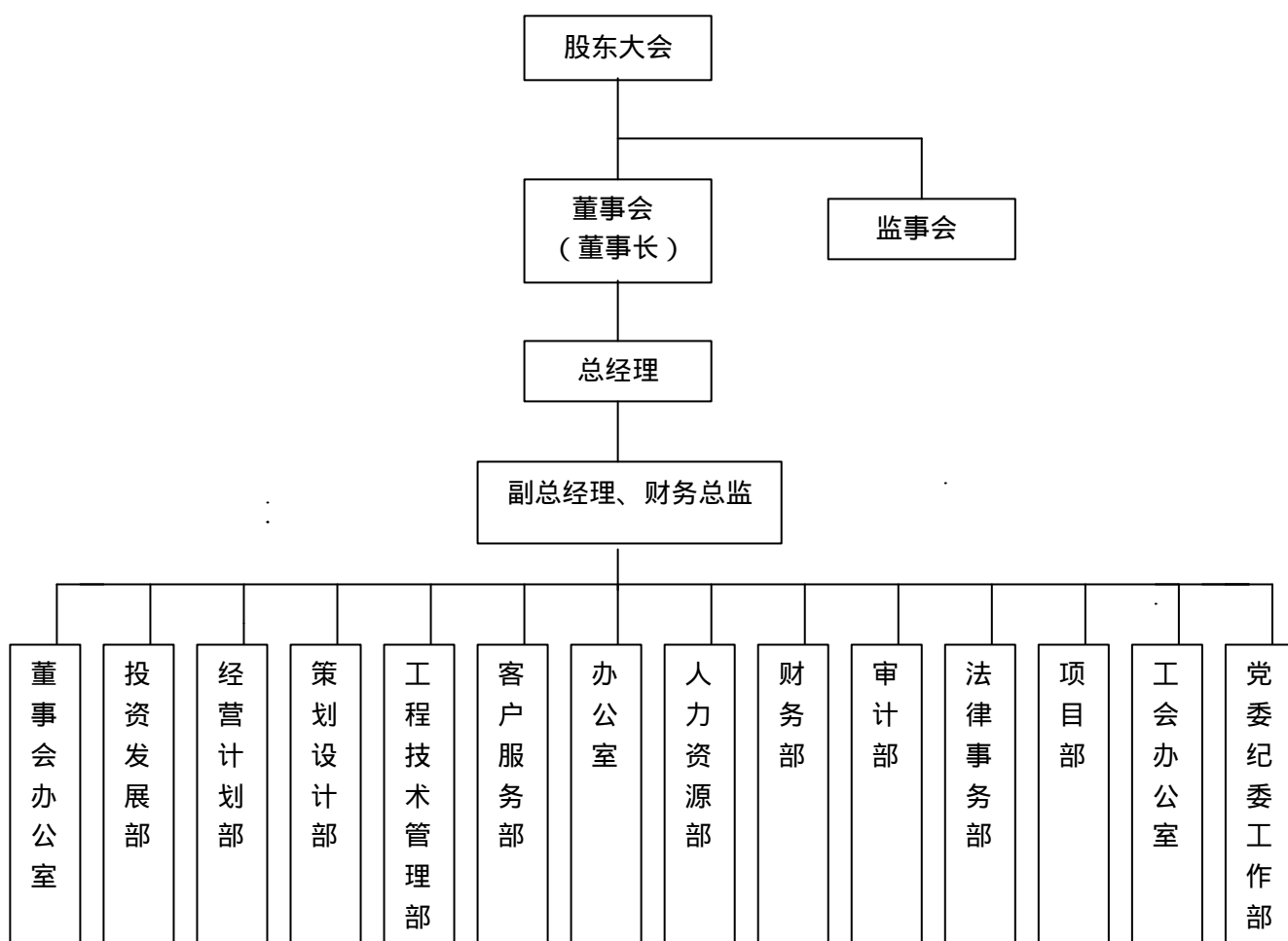
截至 2005 年 4 月 28 日，深振业的股权结构为：

股份名称及类别	股份份数（股）	比例（%）
---------	---------	-------

一、非上市流通股份		
1、发起人股份：		
其中：国家持有股份	71,068,475	28.02
境内法人持有股份	24,716,119	9.75
2、高管股	69,100	0.03
非上市流通股份合计	95,784,594	37.80
二、已流通股份		
人民币普通股	157,737,937	62.20
三、股份总数	253,591,631	100

4、公司组织结构

深振业目前的组织结构情况如下：



5、最近三年的财务资料

(1) 合并资产负债表数据 (单位: 元)

项目	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日	2002 年 12 月 31 日
资产总计	4,020,543,824.74	3,968,241,655.76	4,490,880,117.33
负债总计	2,890,767,004.16	2,887,415,140.24	3,102,908,344.65
股东权益	1,002,727,444.54	949,014,959.72	1,235,846,449.61

(2) 合并利润及利润分配表主要数据 (单位: 元)

项目	2004 年度	2003 年度	2002 年度
主营业务收入	1,876,976,216.41	1,987,092,825.05	2,086,048,954.20
主营业务成本	1,547,859,331.30	1,864,650,659.72	1,695,095,383.76
主营业务利润	245,522,895.17	44,662,111.77	302,081,775.24
利润总额	50,144,558.92	(302,352,142.39)	103,425,892.10
净利润	53,722,292.75	(292,049,900.11)	68,071,390.60

(3) 合并现金流量表主要数据 (单位: 元)

项目	2004 年度	2003 年度	2002 年度
经营活动产生的现金流量净额	245,192,755.34	8,848,284.25	141,034,366.83
投资活动产生的现金流量净额	13,042,342.49	(22,039,969.61)	(345,627,720.33)
筹资活动产生的现金流量净额	(43,549,841.03)	(312,113,145.22)	350,762,688.68
现金及现金等价物净增加额	214,685,256.80	(325,304,830.58)	146,169,335.18

(二) 资产收购方基本情况

1、华宝信托投资有限责任公司

华宝信托作为本次重大资产出售交易中的资产受让方,拟受让深振业所持有的深特皓 54.42% 股份。

(1) 华宝信托历史沿革

华宝信托是于 1998 年 6 月 5 日经中国人民银行总行以银复(1998)158 号文《关于舟山市信托投资公司股权转让等事项的批复》批准,由上海宝钢集团有限公司在购并原舟山市信托投资公司的基础上经过更名、迁址、增资扩股设立的非银行

金融机构。华宝信托于 2001 年 10 月 29 日经中国人民银行总行以银复(2001)173 号文《中国人民银行关于华宝信托投资有限责任公司重新登记有关事项的批复》首批批准重新登记，取得国家工商行政管理部门颁发的注册号为 3100001005527 的《企业法人营业执照》和中国人民银行上海分行颁发的注册号为 K10212900002 的《中华人民共和国信托机构法人许可证》。注册资本为人民币 10 亿元（其中美元 1,500 万元），上海宝钢集团公司和浙江省舟山市财政局分别持有该华宝信托 98%和 2%股份。

（2）华宝信托业务经营情况

华宝信托的经营范围为：受托经营资金信托业务；受托经营动产、不动产及其他财产的信托业务；受托经营国家有关法规允许从事的投资基金业务，作为基金管理公司发起人从事投资基金业务；受托经营公益信托；经营企业资产重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等中介业务；受托经营国务院有关部门批准的国债、企业债券承销业务；代理财产的管理、运用与处分；代保管业务；信用见证、资信调查及经济咨询业务；以银行存放、同业拆放、融资租赁或投资方式运用自有资金；以自有财产为他人提供担保；办理金融同业拆借；中国人民银行批准的其他业务。上述经营范围包括本外币业务。

华宝信托 2003 年和 2004 年的营业收入分别为 10,085.41 万元和 25,672.41 万元。

（3）华宝信托的股权结构

截至到 2005 年 4 月 28 日，华宝信托的股权结构为：上海宝钢集团公司和浙江省舟山市财政局分别持有华宝信托 98%和 2%股份。

（4）最近一年财务资料

合并资产负债表 （单位：元）

项目	2004 年 12 月 31 日
资产总计	1,287,617,475.12
负债总计	198,630,606.55
股东权益	1,051,771,694.74

合并利润表 （单位：元）

项目	2004 年度
营业收入	256,724,118.50
营业支出	112,825,009.04
营业利润	173,625,509.10
净利润	58,436,470.52

(5) 向深振业推荐董事及管理人员情况

华宝信托深振业推荐董事及高级管理人员,深振业也未向华宝信托推荐董事和高级管理人员。

(6) 深特皓员工持股方案

深特皓员工持股拟采用信托公司受托持股方式,公司全体留岗持股员工合计 659 人,选举张发文为持股员工代表,委托华宝信托代为持股,具体如下:

信托持股的最终委托---代理关系为:资金信托关系

全员持股员工---(选举产生,民事信托)->员工持股代表---(资金信托合同)->华宝信托---(代持)->深特皓股权;

信托受益权的分配

深特皓---(分红)->华宝信托---(信托收益权)->员工持股代表---(按持股员工出资比例分配)->出资人(全员持股员工)

本次受让股权的员工,按下面的规定受让股权份额:

董事长的认购额度为 128.9 万股,占公司总股本的 1.94%;

总经理、监事会主席的认购额度分别为 108.69 万股,分别占公司总股本的 1.63%;

副总经理、工会主席、总工程师的认购额度为 47.88 万股,分别占公司总股本的 0.72%;

总经理助理、三总师副职、调研员的认购额度为 39.4 万股,分别占公司总股本的为 0.59%;

正科职干部、高级职称人员的认购额度为 14.5 万股,分别占公司总股本的 0.22%;

副科职干部、中级职称人员的认购额度为 7.25 万股,分别占公司总股本的

0.11%；

工段长、股长、项目经理和初级职称人员的认购额度为 4.35 万股，分别占公司总股本的 0.07%：

普通员工的认购额度为 3.62 万股，分别占公司总股本的 0.05%。

上述规定已经深特皓职工代表大会讨论通过，并经深圳市国资委核准。

深特皓内部员工本次通过华宝信托购买股份名单简要如下：

序号	姓名	购买股份数
1	张发文	128.91
2	黄和坤	108.69
3	徐世祥	108.69
4	彭书宝	108.69
5	李本宪	47.88
6	王德敬	47.88
7	杨学书	47.88
8	吴大宋	39.4
9	刘刚根	39.4
10	李英玖	39.4

说明：由于员工数较多，本表不一一列出，详细名单见备查文件。

（7）涉及诉讼及处罚的情况

经审慎调查，并根据华宝信托出具的《承诺书》，最近五年之内，华宝信托未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，也没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

2、深建业员工郭士利等 824 人

（1）深建业计划留岗员工全员持股，并由全体持股员工作为本次股权受让的受让人与深振业签订《股权转让合同》。

（2）本次受让股权的员工，按下表规定受让股份份额：

序号	岗位	持股系数	持股数量（万股）	备注
1	董事长	15	57	
2	总经理	12	46	

3	副总（含监事会主席、工会主席、三总师）	6	22.3	
4	正部	3.5	13.3	
5	副部	2	7.6	
6	科级	1.5	5.7	
7	员工	1	3.8	
8	大学（大专以上）分配来工作未 满三周年的员工	1/4	0.9	工作年限按改 制基本完成日 计算
9	大学（大专以上）分配来工作满 三周年未五周年的员工	1/2	1.9	

上述规定已经深特皓职工代表大会讨论通过，并经深圳市国资委核准。

（3）深建业内部员工本次购买股份的均为自然人，共 824 人，名单简要如下：

序号	姓名	购买股数（万股）
1	郭世利	57.00
2	张帮玉	46.00
3	陈生富	23.00
4	楼德明	23.00
5	龚昌云	23.00
6	鄢维平	23.00
7	蒋喜天	23.00
8	沐喜山	13.30
9	武振敏	13.30
10	谭勇	13.30

说明：由于员工数较多，本表不一一列出，详细名单见备查文件。

（三）目标公司基本情况

本次重大资产出售的交易标的为深振业所持有的深特皓 54.42%股份和所持有的深建业 46.02%股份。

1、深特皓情况

（1）历史沿革

深特皓的前身是基建工程兵〇〇〇一九部队，1983 年集体转业成立深圳市第一建筑工程公司，1995 年进行股份制改造，成立了深圳市特皓股份有限公司，下属几个主要公司，即市一建公司、建信房地产公司、建设基础工程公司和同大机电设备安装公司都由深特皓控股。深特皓目前注册资本 6657.47 万元；注册地址：深圳市罗湖区红岗路 1003 号红岗大厦首层；法定代表人：张发文。

（2）与深振业的关系

根据深振业 1996 年度临时股东大会通过的关于 1996 年度配股资金用途的决议，并经有关主管机关批准，深振业于 1997 年 6 月 24 日与深圳市建设投资控股公司签署了《特皓、建业股权转让协议书》，根据协议，深振业投资 11,844.77 万元收购深圳市建设投资控股公司所持有的深圳市特皓股份有限公司全部国有股份 32,378,688 股，占其总股本的 64.32%，加上深振业原持有的深特皓法人股份 2,568,800 股，持股数达到 34,947,488 股，持股比例 达到 69.42%。1999 年 6 月，将深特皓 1%的股权转让给深振业全资子公司振业大厦公司。

经股东大会选举，自 1997 年 5 月～2003 年 5 月，深特皓董事长兼总经理张发文担任深振业第三、四届董事会董事，2003 年 4 月，经公司第四届董事会第七次会议选举，深特皓董事长张发文任公司总经理，2003 年 5 月，经 2003 年度股东大会选举，张发文任深振业五届董事会董事。2005 年 4 月 27 日，经公司第五届董事会第九次会议通过，张发文辞去公司董事、总经理职务。

（3）股权结构

目前，深特皓的股东构成情况如下：

股东名称	持股数量（万股）	所占比例
深圳市振业（集团）有限股份公司	4555.40	68.42
深圳市特皓股份有限公司工会	1329.27	19.97

深圳市东部开发（集团）公司	396.75	5.96
深圳市长城地产股份有限公司	309.47	4.65
深圳市振业大厦投资发展有限公司	66.57	1.00
总股本	6657.47	100

深特皓目前为深振业控股子公司，深振业占 68.42% 的股份比例，加上深振业全资子公司振业大厦公司持有的 1% 股权，合共持有 69.42% 的股权，为第一大股东，并合并其报表。

（4）业务情况

深特皓主要从事建筑安装工程施工业务，95% 以上的营业收入来自施工业务。深特皓具有房屋建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、金属门窗工程专业承包壹级、地基与基础工程专业承包壹级等施工资质，通过了 GB/T19001:2000—ISO9001:2000 质量体系标准认证和 RvA 质量体系标准认证，所施工的深圳邮电局洪湖高层住宅、深圳百汇大厦、深圳市长泰花园三个项目连续三年（1997～1999）蝉联中国建筑工程鲁班奖；所施工的东海花园小区被评为国家 21 世纪住宅示范小区和国家首批“AAA”住宅小区；所施工的深圳邮电枢纽大厦荣获 99 年度国家建筑安全奖和全国新技术应用示范工程；所施工的深圳市滨海大道道路施工工程荣获 2001 年度中国市政金杯示范工程。此外，深特皓还有 12 个项目被评为广东省优良样板工程；21 个项目被评为深圳市优质样板工程。

（5）最近三年及一期的财务资料

合并资产负债表主要数据（单位：元）

项目	2005 年 2 月 28 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日	2002 年 12 月 31 日
资产总计	722,128,839.58	737,861,986.92	785,703,450.20	708,727,486.04
负债总计	586,561,307.17	592,122,427.22	634,408,539.65	526,912,816.67
股东权益	130,249,036.82	139,992,016.52	144,712,049.33	170,688,196.74

合并利润及利润分配表主要数据（单位：元）

项目	2005 年 1-2 月	2004 年度	2003 年度	2002 年度
主营业务收入	151,169,220.43	558,210,727.32	537,278,563.65	659,042,907.47

主营业务成本	157,084,090.73	559,675,037.66	517,594,513.48	597,659,563.36
主营业务利润	(10,676,442.01)	(19,472,914.32)	1,999,978.07	40,922,164.28
利润总额	(10,160,758.86)	(5,920,419.81)	(9,459,452.53)	26,118,728.81
净利润	(9,776,874.38)	(4,564,484.47)	(1,894,552.36)	20,406,668.32

合并现金流量表主要数据 （单位：元）

项目	2004 年度	2003 年度	2002 年度
经营活动产生的现金流量净额	(39,753,563.42)	(69,677,315.83)	69,723,562.27
投资活动产生的现金流量净额	(1,239,289.29)	7,512,611.26	(8,926,402.46)
筹资活动产生的现金流量净额	(38,178,858.17)	78,714,606.05	(19,996,358.44)
现金及现金等价物净增加额	(79,171,710.88)	16,549,901.48	40,800,801.37

（6）公司治理结构

深特皓自设立以来，逐步建立了较为完善的股份公司治理结构，股东大会为其最高权力机构，董事会与监事会根据公司章程选举产生。深特皓股东大会、董事会及监事会运作规范，制定了独立完整的《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作暂行条例》等一系列管理制度。深特皓属于建筑施工企业，拥有完整的供应、生产系统，在资产、财务、人事等方面与深振业有相对的独立性。深振业通过在深特皓董事会及股东大会中拥有的投票权来实施对深特皓重大经营决策的控制。

（7）组织结构

深特皓内部组织结构由以下部门组成：财务部、资产审计部、合同预算部、工程技术部、法律事务部、人事部、办公室、机动设备部、企业发展部、安全部、试验室、门诊部、党群工作部、工会。

深特皓的对外投资主要是对建筑施工及相产业的投资，截止 2005 年 2 月 28 日持有深圳市第一建筑工程有限公司、深圳市建信房地产有限公司各 95% 的股权，持有深圳市同大机电设备安装有限公司、深圳市深镐装饰工程有限公司、深圳市一建物业管理有限公司、深圳市特皓建设基础工程有限公司各 100% 的股权，持有深圳市金众股份有限公司 6.12% 股权，持有深圳弘深精细化工有限公

司 51% 股权，持有深圳市建设集团财务公司 1.67% 股权，持有深圳市必安建筑器材实业有限公司 25% 股权，持有深圳市一建劳动服务公司 15% 股权，持有深圳特皓工程检测有限公司 60% 股权。

（8）员工补偿方案

经深特皓职工代表大会讨论通过，并经深圳市国资委核准，深特皓的员工补偿采取安置补偿和内部退养两种方式。参加改制员工自愿选择一种，安置补偿获得一次性的经济补偿金，选择内部退养的员工，在正式退休前按月获得生活费。所有参加改制员工将依法解除劳动合同，转变国有企业员工身份，留岗员工与改制后企业重新签订劳动合同。同时，留岗员工从原股东手中购买股权，使企业产权制度与管理机制实现彻底变革。

员工补偿所需费用，将全部由深圳市国资委承担。

2、深建业情况

（1）历史沿革

深建业的前身是基建工程兵第 16 团，1983 年集体转业成立深圳市第二建筑工程公司，1993 年进行股份制改造，以深建业和市建鹏房地产公司为基础成立了深圳市建业股份有限公司，并于 2000 年升级为深圳市建业（集团）股份有限公司。深建业目前注册资本 9,185.7 万元；注册地址：深圳市福田区竹子林建业小区 19 栋五楼；法定代表人：郭世利。

（2）与深振业的关系

根据深振业 1996 年度临时股东大会关于 1996 年度配股资金用途的决议，并经有关主管机关批准，深振业于 1997 年 6 月 24 日与深圳市建设投资控股公司签署了《特皓、建业股权转让协议书》，根据协议，投资 12,010.57 万元收购深圳市建设投资控股公司所持有的深圳市建业股份有限公司全部国有股份 48,529,206 股，占其总股本的 61.02%。

经深振业股东大会选举，自 1998 年 5 月至 2003 年 5 月，深建业总经理吴功成先生担任公司第三届、第四届董事。经 2003 年 5 月 28 日深建业 2003 年度股东大会审议批准，因董事会换届，吴功成不再担任公司董事。

（3）股权结构

目前，深建业的股东构成情况如下：

股东名称	持股数量（万股）	所占比例
深圳市振业（集团）股份有限公司	5605.2	61.02
深圳市天健（集团）股份有限公司	577.5	6.29
深圳市建安（集团）股份有限公司	346.5	3.77
深圳市金众（集团）股份有限公司	346.5	3.77
内部员工持股	2099.7	22.86
工会持股	210.3	2.29
总股本	9185.7	100

深建业目前为深振业控股子公司，深振业占 61.02% 的股份比例，为第一大股东，并合并其报表。

（4）业务情况

深建业主营范围是建筑施工业务，兼营房地产、服务业和工业，建筑施工收入占公司营业收入的比重接近 70%。深建业具有以下资质：房屋建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、建筑装饰装修工程专业承包壹级、机电安装工程施工总承包贰级、地基与基础工程专业承包贰级、附着升降脚手架工程专业承包贰级、建筑防水工程专业承包贰级、土石方工程专业承包贰级。

（5）最近三年及一期的财务资料

合并资产负债表主要数据（单位：元）

项目	2005 年 2 月 28 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日	2002 年 12 月 31 日
资产总计	905,137,235.49	1,029,502,468.72	1,087,369,474.42	1,051,075,455.98
负债总计	732,205,677.32	845,429,491.81	894,216,364.19	824,035,735.51
股东权益	153,700,334.02	164,640,542.79	174,089,173.70	209,449,485.12

合并利润及利润分配表主要数据（单位：元）

项目	2005 年 1-2 月	2004 年度	2003 年度	2002 年度
主营业务收入	82,980,083.91	685,175,791.25	1,078,512,658.88	1,010,445,495.36
主营业务成本	91,663,681.93	606,688,206.44	1,007,842,982.73	906,100,220.10
主营业务利润	(11,104,704.14)	55,269,382.87	38,745,662.20	71,048,551.39
利润总额	(18,903,242.32)	(8,553,765.43)	(33,177,229.67)	29,284,453.18
净利润	(10,938,009.79)	(30,906,982.12)	(36,224,532.33)	22,347,831.11

合并现金流量表主要数据（单位：元）

项目	2004 年度	2003 年度	2002 年度
经营活动产生的现金流量净额	8,837,995.57	(18,965,949.72)	(32,371,855.36)
投资活动产生的现金流量净额	10,384,190.28	(29,481,790.01)	(975,433.08)
筹资活动产生的现金流量净额	13,670,185.49	9,052,858.35	(3,302,240.75)
现金及现金等价物净增加额	32,892,371.34	(39,394,881.38)	(36,649,529.19)

（6）公司治理结构

深建业自设立以来，逐步建立了较为完善的股份公司治理结构，股东大会为其最高权力机构，董事会与监事会根据公司章程选举产生。深建业股东大会、董事会及监事会运作规范，制定了独立完整的《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作暂行条例》等一系列管理制度。深建业属于建筑施工企业，拥有完整的供应、生产系统，在资产、财务、人事等方面与深振业有相对的独立性。深振业通过在深建业董事会及股东大会中拥有的投票权来实施对深建业重大经营决策的控制。

（7）组织结构

深建业内部组织结构由以下部门组成：工程管理部、市场拓展部、计划经营部、财务部、人力资源部、行政办公室、企业发展部、审计监督部和企业文化部。

深建业的对外投资主要是对建筑施工及相产业的投资，截止 2005 年 2 月 28 日持有深圳市建业建筑工程有限公司、深圳市建业房地产开发有限公司、深

圳市中圳房地产发展有限公司、北海金鹏房地产开发公司、深圳市建业物业管理公司、深圳市建业清洁服务有限公司各 100% 股权，持有深圳市建业混凝土股份有限公司 65.69% 股权，持有深圳市天健（集团）股份有限公司 5.08% 股权，持有深圳市金众（集团）股份有限公司 3.68% 股权，持有深圳市越众（集团）股份有限公司 5% 股权，持有深圳市建安（集团）股份有限公司 2.52% 股权，持有深圳市侨光海外咨询服务公司 23% 股权，持有深圳市建设集团财务有限公司 1% 股权，持有北京华施国际工程开发咨询 40% 股权。

（8）员工补偿方案

经深建业职工代表大会讨论通过，并经深圳市国资委核准，深建业的员工补偿采取安置补偿和内部退养两种方式。参加改制员工自愿选择一种，安置补偿获得一次性的经济补偿金，选择内部退养的员工，在正式退休前按月获得生活费。所有参加改制员工将依法解除劳动合同，转变国有企业员工身份，留岗员工与改制后企业重新签订劳动合同。同时，留岗员工从原股东手中购买股权，使企业产权制度与管理机制实现彻底变革。

员工补偿所需费用，将全部由深圳市国资委承担。

四、本次重大资产出售的审批程序

（一）深特皓

2004 年 2 月 12 日，深特皓向深振业上报了《关于进行改制立项的请示》【深特皓『2004』18 号】及《深圳市特皓股份有限公司改制初步方案》。2004 年 2 月 18 日，深振业向深圳市建设投资控股公司上报了《关于特皓公司进行改制立项的请示》【公司国产报字『2004』6 号】。2004 年 3 月 31 日，深圳市建设投资控股公司下达了《关于深圳市特皓股份有限公司改制立项的批复》【深建控产批字『2004』11 号】，同意深特皓以经营者和员工持股方式进行并予以立项。

深圳市人民政府国有资产监督管理委员会于 2005 年 4 月 25 日下发的《关于深圳市特皓公司改制总体方案的批复》【深国资委『2005』214 号】，核准了深特皓本次改制总体方案，对员工补偿方案、员工持股方案做了核准。

经 2005 年 4 月 27 日，深振业第五届董事会第九次会议审议批准，深振业于 2005 年 4 月 28 日与华宝信托签订了《股权转让合同》。

本次重大资产出售还需中国证监会审核同意,并经深振业股东大会审议通过才能实施。

受让方华宝信托也履行了必要的程序,同时华宝信托与深特皓内部员工签署了《资金信托合同》,协议约定:深特皓员工张发文受全体留岗持股员工的委托将资金委托给华宝信托,指定资金用于受让深振业持有的深特皓 54.42%的股权,信托期间三年,在信托期间内,由华宝信托代表深特皓员工持有该部分股权,受益人为深特皓的全体持股员工。

(二) 深建业

2004年2月26日,深建业向深振业上报了《关于我司改制立项的请示》【深建业总字『2004』27号】。2004年2月27日,深振业向深圳市建设投资控股公司上报了《关于建业公司进行改制立项的请示》【公司国产报字『2004』8号】。2004年3月31日,深圳市建设投资控股公司下达了《关于深圳市建业(集团)股份有限公司改制立项的批复》【深建控产批字『2004』12号】,同意深建业以经营者和员工持股方式进行并予以立项。

深圳市人民政府国有资产监督管理委员会于2005年4月25日下发的《关于深圳市建业公司改制总体方案的批复》【深国资委『2005』215号】,核准了深建业本次改制总体方案,对员工补偿方案、员工持股方案做了核准。

经2005年4月27日,深振业第五届董事会第九次会议审议批准,深振业于2005年4月28日与深建业员工郭世利等824人签订了《股权转让合同》。

本次资产出售还需中国证监会审核同意,并经深振业股东大会审议通过才能实施。

五、本次重大资产出售的结果

(一) 本次重大资产出售完成前后,深特皓的股权结构的变化情况为:

(单位:万股)

股东名称	持股数量(万股)	所占比例
华宝信托	3623.36	54.42
深圳市振业(集团)有限股份公司	942.04	14

深圳市深特皓有限公司工会	1329.27	19.97
深圳市东部开发（集团）公司	396.75	5.96
深圳市长城地产股份有限公司	309.47	4.65
深圳市振业大厦投资发展有限公司	66.57	1
总股本	6657.47	100

本次重大资产出售完成前，深振业为深特皓第一大股东。本此重大资产出售完成后，华宝信托名义持有深特皓 54.42% 的股份，为第一大股东，实际持有人为深特皓员工。深特皓工会持有的 19.97% 的股权，为第二大股东。深振业仍持有深特皓的 15% 股权，为其第三大股东。

（二）本次重大资产出售完成前后，深建业的股权结构的变化情况为：

（单位：万股）

股东名称	持股数量（万股）	所占比例
深振业员工持股	6,537.36	71.17
深圳市振业（集团）有限股份公司	1377.86	15
深圳市天健（集团）股份有限公司	577.5	6.29
深圳市建安（集团）股份有限公司	346.5	3.77
深圳市金众（集团）股份有限公司	346.5	3.77
总股本	9,185.7	100

本次重大资产出售完成前，深振业为深建业第一大股东。本此重大资产出售完成后，深建业员工持有深建业 46.02% 的股份，加上原来深建业员工持有 25.15% 股权，合共持有 71.17% 的股权。深建业员工利益一致，是一致行动人，实际控制深建业。深振业仍持有深建业的 15% 股权，为其第一大股东，但无法实施控制权，不对其合并报表。

三 本次重大资产出售合同的主要内容

2005 年 4 月 28 日,深振业分别与华宝信托和深建业员工郭世利等 824 人签署了《股权转让合同》,具体内容如下:

一、本次重大资产出售的标的

深振业拟将所持有的深特皓 68.42% 股权中的 54.42% 和深建业 61.02% 股权中的 46.02%, 分别转让与华宝信托和深建业员工郭世利等 824 人。

根据广东广深律师事务所出具的《法律意见书》,深振业本次拟转让的深特皓 54.42% 股权和深建业 46.02% 股权产权清晰,不存在债权债务纠纷,不存在质押等限制性法律关系存在。

二、交易价格及定价依据

根据深振业签署的《股权转让合同》,深振业以 101,466,805 元的转让价格将深特皓 54.42% 股权转让给华宝信托,以 103,692,857 元的转让价格将深建业 46.02% 的股权转让给深建业员工郭世利等 824 人。

本次重大资产出售的交易价格以经南方民和审计的截至 2005 年 2 月 28 日深特皓和深建业的股东权益为依据,由交易各方友好协商确定。根据南方民和所的《审计报告》,截至 2005 年 2 月 28 日,深特皓股东权益为 130,249,036.82 元,深特皓 54.42% 股权所代表的股东权益价值为 70,881,525.84 元,转让价格在此基础上溢价 43.12%;截至 2005 年 2 月 28 日,深建业股东权益为 145,937,334.02 元,深建业 46.02% 的股权代表的股东权益为 67,160,361.12 元,转让价格在此基础上溢价 54.40%。

在确定本次重大资产出售的交易价格时,还考虑了以下因素:

1、深特皓和深建业的队伍优势。

深特皓和深建业均为建筑安装施工企业,在 20 多年的实践过程中,已经打造出一支能打硬战、敬业爱岗、与企业同呼吸共命运的员工队伍。

2、深特皓与深建业的品牌优势。

深特皓与深建业作为建筑施工企业,屡次获得业内最高荣誉“鲁班奖”,在

深圳市建筑施工行业内具有一定的品牌优势。

3、深特皓与深建业的资质优势。

深特皓与深建业分别具备房屋建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、建筑装饰装修工程专业承包壹级等施工资质，在行业内具有较高地位。这些资质是两家企业继续开拓市场的通行证。由于建筑施工行业的资质不能脱离实物资产进行单独评估，资质优势只能通过交易溢价得以体现。

4、深特皓与深建业员工对各自企业的发展前景充满信心。

虽然两家企业 2003、2004 两年连续亏损，2005 年将继续亏损。但亏损的原因是多方面的。一方面的原因是市场竞争激烈，但更主要的原因是公司人员结构不合理、包袱沉重。通过本次改制，两家企业的大锅饭现象将彻底解决，富余员工将得到安置，所有权缺位现象、财务结构和人员结构将得到极大的改善，激励机制将彻底理顺，深特皓和深建业将抛掉包袱，轻装上阵，走上良性发展道路。对此，深特皓与深建业的员工充满信心。

5、行业竞争激烈。

建筑施工行业的市场竞争越来越激烈，导致行业利润率越来越低，而且在可预见的将来，行业利润率难以出现增长。

6、国有企业主辅分离的大背景。

本次重大资产出售是深振业贯彻落实深圳市国资国企改革的重要措施，也是深振业通过主辅分离、调整产业结构，提高核心竞争力与可持续发展能力的重要举措。

三、付款方式与资金来源

本次交易所涉款项，将由受让方以现金方式一次性支付给深振业。

本次交易，股权受让方的资金来源是经深圳市国资委核准后，由深圳市国资委支付给全体员工的经济补偿与安置费用。对部分员工，经济补偿与安置费用不足以支付股权转让款的，由其个人自筹现金支付。

四、资产的交付及过户

本次重大资产出售经中国证监会批准，并经深振业股东大会审议通过后，在

受让方付清股权转让款后，交易各方立即开始办理资产交割手续，完成股权的过户和有关工商登记的变更。在交割时，深振业本次出售的股权应权属清晰完整，没有设置质押权、其他担保权益以及任何第三方权益。如由于资产权属不清，导致深特皓和深建业无法完成工商登记变更手续，深振业承担相应的违约责任。

五、合同的生效条件及生效时间

经双方协商，《股权转让合同》自以下条件全部达成之日起生效：

- 1、股权转让双方法定代表人或授权代表在本协议上签字、盖章；
- 2、本次重大资产出售经深振业董事会审议通过；
- 3、本次重大资产出售经中国证监会审核无异议；
- 4、本次重大资产出售经深振业股东大会表决通过。
- 5、本次重大资产出售行为经产权交易机构鉴证。

四 独立财务顾问意见

一、基本假设

本财务顾问就深振业本次重大资产出售暨关联交易发表独立财务顾问意见，基于如下基本假设：

- 1、本次重大资产出售不存在其他障碍；
- 2、国家现行的有关法律、法规及政策无重大变化；
- 3、本次重大资产出售交易各方所处地区的政治、社会、经济环境无重大变化；
- 4、无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响；
- 5、撰写本财务顾问报告所依据的交易各方提供的交易文件和资料具有真实性、准确性、完整性、及时性；
- 6、有关中介机构对本次重大资产出售所出具的相关法律、财务文件真实、可靠、完整，本次重大资产出售有关的审计报告所依据的假设前提成立。

二、对本次重大资产出售的评价

在本财务顾问报告所依据的基本假设成立的情况下，本财务顾问就深振业本次重大资产出售出具独立财务顾问意见如下：

（一）本次重大资产出售符合深振业及其全体股东的利益。

1、本次重大资产出售符合深振业发展战略，根据产业发展周期，灵活调整投资结构，保持公司可持续发展能力，实现股东利益的最大化。

近年来，深特皓和深建业主要从事的建筑安装工程施工业务，由于外部竞争环境恶化，企业内部负担严重，经营陷入了困境，深特皓 2003 年亏损 1,016.20 万元、2004 年亏损 456.45 万元，深建业 2003 年亏损 3,622.45 万元、2004 年亏损 960.70 万元，影响了深振业的经营效益。深振业出售所持有的深特皓和深建业股权，可避免深特皓和深建业经营亏损带来的风险，保护深振业及其全体股东的利益。

深振业从事的房地产业务，发展势头良好，出售建筑施工相关资产，可以

使深振业集中资金和管理资源专注于房地产开发业务，使房地产开发业务上规模、上档次、出效益，为深振业及其全体股东创造财富。

2、本次重大资产出售的有关安排可以保护深振业及其全体股东的利益。

本次股权转让的价格以特皓和深建业截至 2005 年 2 月 28 日经审计的股东权益为依据，并参考深特皓和深建业的盈利能力与发展前景等因素，由交易各方友好协商确定，分别比经审计的净资产值溢价 43.12%和 54.40%。本次交易已经履行了国有资产转让所需的必要的审批程序。本次交易的定价依据充分、价格公允，不存在损害深振业及其全体股东的利益。

本次股权购买方以现金支付全部交易价款，既能满足深振业在产业结构调整中较迫切的资金需求，又可以使其在一定程度上规避资产变现的风险。

本次股权实际最终的购买方之一深特皓董事长张发文原兼任深振业的董事、总经理，本次交易构成关联交易行为。深振业已严格按照《上市规则》、《章程》及有关关联交易决策程序执行，不存在损害其他非关联股东利益行为。

（二）深振业实施本次重大资产出售行为，符合以下要求：

1、本次重大资产出售完成后，深振业仍具备股票上市条件。

本次重大资产出售完成后，深振业的股本结构未发生改变，主营业务突出且符合国家产业政策，未产生其他影响其继续在深交所挂牌上市交易的因素。

2、本次重大资产出售完成后，深振业仍具备持续经营能力。

深振业主营建筑施工、房地产开发和物业管理，除建筑施工业务外，其它业务正常开展，具备持续经营能力。根据深振业 2004 年经审计的财务报告，除合并自深特皓和深建业的主营业务收入外，深振业其他业务产生的主营业务收入为 63,358.97 万元；如果剔除深特皓和深建业亏损对本公司的影响 903.08 万元，母公司 2004 年实现净利润达到 6,584.80 万元。

深振业开发业务近期正在开发星海名城五期、振业城一期。星海名城占地 299,341.2M² 手段计划开发六期，目前一期、二期、三期已开发成功。星海名城五期 2004 年 4 月开始动工兴建，建筑面积 10.87 万 M²，预计年底竣工，星海名城六期建筑面积 16.7 万 M² 也将于 5 月动工兴建。振业城占地 416,765.9M²，计划分三期开发，一期开发面积 21.8 万 M²，2005 年 1 月份开始动工兴建，预计 2005

年 9 月竣工。

3、根据广东广深律师事务所出具的《关于深圳市振业（集团）股份有限公司重大资产出售暨关联交易的法律意见书》，本次重大资产出售所涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况。

4、经尽职调查，本财务顾问认为本次重大资产出售中不存在明显损害深振业及其全体股东利益的其他情形。

（三）本次重大资产出售对深振业法人治理结构和独立运营能力的影响

本次重大资产出售不涉及深振业法人治理结构的变化。经深振业第五届董事会第九次会议审议通过，同意张发文辞去深振业董事、总经理职务。本次重大资产出售完成后，深振业仍具备较为完善的法人治理结构，深振业与控股股东及其关联企业之间在人员、资产、业务、财务、机构上完全独立，具备独立运营能力。

（四）关联交易情况

根据经南方民和所审计的深振业 2004 年度财务报告，深振业 2004 年度关联交易情况如下：

1、接受担保及支付担保费：深振业接受深圳市建设控股公司提供的担保，截止 2004 年 12 月 31 日为深振业担保余额为 65,500 万元。深振业 2004 年度支付担保费 1,525,000.00 元，2003 年度支付的担保费 3,650,000.00 元。

2、劳务：深振业之子公司深特皓和深振业于 2004 年承接深振业控股股东深圳市建设投资控股公司开发的“东方沁园”工程，合同成交价格 6,597 万元。深振业合并报表 2004 年度确认该工程收入 4,016.00 万元，结转成本 4,091 万元。

目前，深振业与深圳市国资委及其他关联企业之间不存在持续的关联交易，也不产生新的关联交易，对深振业的关联交易状况没有影响。

本次重大资产出售构成深振业的关联交易，但本次交易已经严格按照相关关联交易决策程序执行，不存在损害全体股东特别是非关联方股东利益的情形。

（五）资金、资产被关联方占用情况

1、根据经南方民和所审计的深振业 2004 年度财务报告，截至 2004 年 12 月 31 日，深振业应收关联方款项如下：

项目	关联方	金额
应收帐款	深圳市建设投资控股公司	12,316,200.00
其他应收款	深圳市深安股份有限公司	1,825,075.06
其他应收款	惠阳市振业创新发展有限公司	22,744,696.89
应收股利	深圳市金众(集团)股份有限公司	1,021,848.32
应收股利	深圳市天健(集团)股份有限公司	3,798,230.00

截止 2005 年 2 月 28 日，深特皓和深建业没有占用深振业资金。
本次重大资产出售，不会产生新的资金占用。

2、截至 2005 年 4 月 26 日深振业共为深特皓及其控股子公司深圳市第一建筑工程有限公司、深建业提供贷款担保 19,462.83 万元，具体情况和解决方案如下：

(1) 深特皓

截至到 2005 年 4 月 26 日，深振业为深特皓担保情况如下：

建设银行罗湖支行，综合授信额度 5,000 万元人民币，起止日期为 2004 年 9 月 28 日至 2005 年 9 月 28 日，贷款余额为 1,900 万元人民币，保函余额为 2,981.5 万元人民币。工行深圳湾支行，保函担保余额 769.5 万元人民币，起止日期为 2004 年 6 月 28 日至 2005 年 5 月 1 日。

2005 年 4 月 26 日，深特皓、深圳市第一建筑工程有限公司与深振业签署了《解除担保责任合同》(详见备查文件)，合同约定，上述保函担保责任在保函到期时自动解除，深特皓与深圳市第一建筑工程有限公司另寻担保单位，在额度到期前解除深振业在建行罗湖支行的综合授信额度担保。在深特皓与深圳市第一建筑工程有限公司解除深振业的担保责任前，深特皓与深圳市第一建筑工程有限公司同意以应收深振业的、与未解除深振业担保责任的贷款及保函余额等额的工程款质押给深振业，直到上述担保责任完全解除为止。若担保责任到期之日，深特皓不能解除深振业的担保责任，深特皓除需承担银行贷款逾期利息外，还需向深振业支付未解除深振业担保责任的贷款及保函余额每月 2.5‰的违约金，直到担保责任完全解除为止。

(2) 深建业

截至到 2005 年 4 月 26 日，深振业为深建业担保情况如下：

光大行国通支行，贷款担保金额 4,800 万元人民币，其中 2,000 万元起止日期为 2004 年 8 月 17 日至 2005 年 8 月 17 日，2,800 万元起止日期为 2004 年 8 月 18 日至 2005 年 8 月 18 日。

建行福田支行，贷款担保金额 4,500 万元人民币，其中 1,500 万元起止日期为 2004 年 12 月 17 日至 2005 年 10 月 16 日，3,000 万元起止日期为 2004 年 12 月 17 日至 2005 年 11 月 16 日。

华夏行南山支行，贷款担保金额 3,000 万元人民币，起止日期为 2005 年 1 月 20 日至 2006 年 1 月 19 日。

建行福田支行，保函金额 1,393.33 万元人民币，起止日期为 2003 年 9 月 4 日至 2006 年 6 月 8 日。

2005 年 4 月 26 日，深建业与深振业签署了《解除担保责任合同》（详见备查文件），合同约定，深建业在 2005 年 6 月 30 日前解除深振业的保函担保责任，其余贷款担保责任在到期日前解除，担保责任解除的具体方案是：

向建行福田支行申请单项保函额度 1393.33 万元人民币，置换深振业的保函担保责任。

用改制后深建业经评估的价值约 1.17 亿元的房地产抵押给银行，置换深振业给深建业的贷款担保 6000 - 7000 万元人民币。

为支持该公司发展，深建业改制离岗员工同意将总额约 3000-5000 万元人民币的经济补偿金留置公司，偿还深建业的贷款，解除深振业的贷款担保。

由担保公司提供 3,000 - 5,000 万元的担保额度，解除深振业贷款担保。

合同还约定，在深建业解除深振业的担保责任前，深建业同意以应收深振业的 3,000-4,000 万元工程款质押给深振业，直到上述担保责任完全解除为止。若担保责任到期之日，深建业不能解除深振业的担保责任，深建业除需承担银行贷款逾期利息外，还需向深振业支付未解除深振业担保责任的贷款及保函余额每月 2.25‰的违约金，直到担保责任完全解除为止。

本财务顾问认为，上述担保的解决方案具有可操作性，深振业与深特皓、深建业签署的《解除担保责任合同》为彻底解除深振业的担保责任和化解担保风险提供了法律保障。

（六）负债结构情况

根据南方民和会计师事务所审计的深振业 2004 年度财务报告截止到 2004 年 12 月 31 日，深振业合并报表资产负债率为 71.90%，母公司资产负债率为 60.78%。根据经南方民和会计师事务所所审计的深特皓和深建业 2004 年度财务报告，截至到 2004 年 12 月 31 日，深特皓和深建业合并资产负债率分别为 80.25% 和 82.12%，高于深振业同期合并报表资产负债率。因此，本次重大资产出售完成后，深振业合并报表资产负债率将有所下降。

从母公司报表角度看，本次重大资产出售完成后，深振业长期投资减少，货币资金相应增加。因此，本次重大资产出售对深振业母公司资产负债基本无影响。

（七）最近 12 个月内的重大购买、出售、置换资产交易

深振业 2004 年度处置固定资产情况如下，主要是深特皓和深建业出售房产。

1、深特皓出售资产为万象新园商业群楼 1-4 层面积 6,923 平米和红岗大厦 17 套房产面积合计 1,643 平米，万象新园的商业群楼的成交价 4,931 万元（单价 7,122 元/平米）红岗大厦的成交价 741 万元（单价 4510 元/平米）。上述两个项目的成交总价 5,672 万元，成本 2,451 万元，税金 169 万元，收益 3,052 万元。

2、深建业转让红岗花园单身楼（集体宿舍）7,249.11 平方米，转让价 1,618 万元，成本 374.6 万元，税金 54.93 万元，转让收益 1,188.47 万元。

上述房屋是以前年度深特皓或深建业合作建房分得的房产或自建房产，成本较低。截止深振业财务年度报告批准日，上述处置资产过户手续均已全部完成。

上述资产出售与本次重大资产出售是不同法人作出的独立的决策，不存在关联关系。最近 12 个月内，除本次重大资产出售以及上述资产出售之外，无其他重大资产购买、出售、置换资产行为。

（八）对本次重大资产出售的综合评价

经核查，本财务顾问认为，本次重大资产出售是在交易各方自愿、平等、公允、合法的基础上进行的，交易行为符合《公司法》、《证券法》等相关法律法规和有关上市公司重大资产出售的规定；本次重大资产出售体现了公开、公平、公正的原则，不存在损害深振业及其全体股东的利益的情形。

五 风险因素

本财务顾问提请投资者在评价本次重大资产出售时注意以下风险因素：

一、公司未来经营风险。

本次重大资产出售是深振业贯彻落实深圳市政府国企改革战略部署而进行的主辅分离、调整产业结构的行为，通过出售下属两家持续亏损的施工企业的股权，剥离建筑施工辅业，回收资金，进一步发展房地产开发主业，有利于公司持续快速发展。但本次重大资产出售后，由于宏观调控等原因，深振业无法对本年度的盈利情况进行预测，投资者应慎重分析深振业未来的经营情况及存在的经营风险。

二、主营业务收入下降的风险

深特皓和深建业是深振业重要的收入及主营业务利润来源之一。本次重大资产出售完成后，深振业将仅持有深特皓和深建业 15% 的股权，不再对深特皓和深建业合并报表，深振业 2005 年合并报表主营业务收入和主营业务利润有可能比 2004 年有显著的下降。

三、主营业务变化风险

本次资产出售完成以后，由于不再对深建业和深特皓合并报表，深振业将不再有来自建筑工程业务的收入，公司主营业务将主要发展房地产。随着公司房地产业务的发展，深振业来自房地产业务的主营业务收入将逐步增加。深振业存在主营业务变化的风险。房地产业务能否稳定增长，取决于房地产业务能否稳定发展，房地产市场需求、深振业的市场销售策略是否得当等因素。

四、重大资产出售交割日不确定的风险

本次重大资产出售交割日尚需中国证监会审核同意及深振业股东大会审议批准后方能生效，并且需要履行必要的资产交割手续，因此本次重大资产出售的交割日存在一定的不确定性。

六 提醒投资者注意的其他事项

一、关于股权转让前后股东权利划分的安排

经本次重大资产出售交易各方协商，以 2005 年 2 月 28 日为基准日分割股权出让方和受让方对深特皓和深建业的股东权利，即在该日之后股权受让方按照本次受让的股份比例享有和承担深特皓和深建业的盈利和亏损。

二、本次重大资产出售对深振业 2005 年度损益的影响

由于深特皓和深建业均经营亏损，本次资产出售后，这两家公司不再纳入合并范围，而公司的房地产业务，预计会实现较好的增幅，因此本次重大资产出售后的当年，预计深振业的净利润与上年相比，并会有适当的增长。。

深振业本次出售深特皓 54.42% 股权的价格为 10,144.68 万元，2005 年 2 月 28 日深特皓股东权益为 13,024.90 万元，54.42% 股权对应的权益为 7,088.15 万元，差额为 3,056.53 万元；在 1997 年购买深特皓股权时，深振业支付的初始投资成本比应享有的深特皓股东权益溢价 3,376.59 万元，形成股权投资差额。根据《企业会计制度》及深振业会计政策，该项股权投资差额按 16 年（按照深特皓营业执照的剩余期限）摊销。根据经南方民和所审计的深振业 2004 年度财务报告，截至 2004 年 12 月 31 日，该项股权投资差额余额为 1,899.06 万元。扣除 2005 年 1-2 月的应摊销数额后，截至 2005 年 2 月 28 日该项股权投资差额余额应为 1,863.88 万元。按出售股权的比例计算，出售 54.42% 股权对应冲减股权投资差额为 1461.14 万元。因此，本次出售 54.42% 深特皓股权增加深振业投资收益 1,595.39 万元。

深振业本次出售深建业 46.02% 股权的价格为 10,369.29 万元，2005 年 2 月 28 日深建业股东权益为 14,593.73 万元，46.02% 股权对应的权益为 6,716.04 万元，差额为 3,653.25 万元。在 1997 年购买深建业股权时，深振业支付的初始投资成本比应享有的深建业股东权益溢价 1,740.56 万元，形成股权投资差额。根据《企业会计制度》及深振业会计政策，该项股权投资差额按 50 年（按照深建业营业执照的剩余期限）摊销。根据经南方民和所审计的深振业 2004 年度财

务报告，截至 2004 年 12 月 31 日，该项股权投资差额余额为 1,496.88 万元。扣除 2005 年 1-2 月的应摊销数额后，截至 2005 年 2 月 28 日该项股权投资差额余额应为 1,491.08 万元。按出售股权的比例计算，出售 46.02% 的股权对应冲减股权投资差额 1,124.54 万元。因此，本次出售深建业 46.02% 股权增加深振业投资收益 2,528.71 万元。

三、关于盈利预测

本次重大资产出售完成后，深振业及公司董事会会有充分的理由相信，在 2005 年度，公司将实现的净利润不低于 2004 年度，并会有适当的增长。

但是，由于国家自 2004 年初实施宏观调控政策，房地产行业是本次宏观调控的重点行业。2005 年以来，房地产行业更是成为全社会的关注重点，房地产热点地区的政府纷纷出台各种措施，抑制房价非理性上涨。房地产开发的基础原材料价格走势的也不太明朗。因此，目前房地产行业处于调整期，深振业也处于主辅分离后的产业结构调整阶段，深振业无法对本次重大资产出售后的盈利情况作出准确的预测。

四、本次重大资产出售尚需经中国证监会批准，并需经深振业股东大会审议通过。

七 备查文件

- 1、关于深圳市振业（集团）股份有限公司重大资产出售的报告【深振业董字『2005』20号】
- 2、深圳市振业（集团）股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）
- 3、广东广深律师事务所关于深圳市振业（集团）股份有限公司重大资产出售暨关联交易的法律意见书
- 4、深圳市振业（集团）股份有限公司第五届董事会第九次会议决议
- 5、深圳市振业（集团）股份有限公司第五届监事会第六次会议决议
- 6、深圳市振业（集团）股份有限公司独立董事关于重大资产出售暨关联交易的独立意见
- 7、深圳市人民政府国有资产监督管理委员会《关于深圳市特皓公司改制总体方案的批复》【深国资委『2005』214号】
- 8、深圳市人民政府国有资产监督管理委员会《关于深圳市建业公司改制总体方案的批复》【深国资委『2005』215号】
- 9、深圳市特皓股份有限公司改制总体方案及职代会文件
- 10、深圳南方民和会计师事务所有限责任公司关于深圳市振业（集团）股份有限公司2004年度审计报告
- 11、深圳市建业（集团）股份有限公司改制总体方案及职代会文件
- 12、深圳南方民和会计师事务所有限责任公司关于深圳市特皓股份有限公司2004年度及2005年2月28日的审计报告
- 13、深圳南方民和会计师事务所有限责任公司关于深圳市建业（集团）股份有限公司2004年度及2005年2月28日的审计报告
- 14、深圳市特皓股份有限公司员工持股方案
- 15、深圳市特皓股份有限公司员工分流安置补偿方案
- 16、深圳市建业（集团）股份有限公司员工持股方案
- 17、深圳市建业（集团）股份有限公司员工分流安置补偿方案

- 18、 深圳市振业（集团）股份有限公司与华宝信托签署的《股权转让合同》
- 19、 深圳市振业（集团）股份有限公司与郭世利等 824 人签署的《股权转让合同》
- 20、 华宝信托与张发文签署的资金信托协议
- 21、 深特皓解除担保责任合同
- 22、 深建业解除担保责任合同
- 23、 深振业关于本次重大资产出售知情机构、人员买卖"深振业 A"股票情况自查报告
- 24、 深圳市特皓股份有限公司、深圳市建业（集团）股份有限公司、中山证券有限责任公司、深圳南方民和会计师事务所有限责任公司、广东广深律师事务所、华宝信托有限责任公司关于本次重大资产出售知情机构、人员买卖"深振业 A"股票情况自查报告
- 25、 其他备查文件（各相关机构营业执照、经营许可证等）

（此页无正文，为中山证券有限责任公司关于深圳市振业（集团）股份有限公司重大资产出售暨关联交易的独立财务顾问报告的盖章页）

中山证券有限责任公司
二〇〇五年四月二十八日