

证券代码：000006

证券简称：深振业 A



深圳市振业(集团)股份有限公司

**股权分置改革说明书
(全文)**

保荐机构



签署日：2005 年 11 月 5 日

董事会声明

本公司董事会根据非流通股东的书面委托，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深圳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、截至本说明书签署日，本公司第一大股东深圳市建设投资控股公司（以下简称“建设投资”）同意参加本次股权分置改革并提出改革动议。提出改革动议的非流通股股东持有非流通股总数已超过全体非流通股股份的三分之二，符合《上市公司股权分置改革管理办法》的要求。

2、截至本说明书签署日，除建设投资以外的其他非流通股股深圳市长城投资控股股份有限公司、深圳市建筑机械动力公司、深圳市第五建筑工程公司与深圳市建安（集团）股份有限公司未明确表示同意参加本次股权分置改革。为了使股权分置改革顺利进行，建设投资同意对其他非流通股股东应执行的对价安排先行代为垫付。代为垫付后，被代为垫付对价安排的非流通股股东所持股份如需上市流通或转让，应当向建设投资或深圳市国资委偿还代为垫付的对价安排款项及利息，并取得建设投资或深圳市国资委的同意。

3、若在本公司相关股东会议召开前，其他非流通股股东明确表示同意参加本次股权分置改革，并愿意按照股权分置改革方案安排对价，且在程序与手续合法的情况下，建设投资将不再为该股东垫付对价，而由明确表示同意参加本次股权分置改革的其他非流通股股东按本股权分置改革方案执行对价安排。

4、建设投资持有的非流通股份为国家股。本次股权分置改革方案中，建设投资执行的对价安排以及为其他非流通股股东应执行的对价安排先行代为垫付，尚需国有资产管理监督机构审批同意。

5、根据中国证券监督管理委员会的相关规定，公司相关股东会议就股权分置改革方案做出决议，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后方可生效，因此本次股权分置改革能否顺利实施尚有待于相关股东会议的通过。

6、本公司第一大股东建设投资持有的本公司国家股71,068,475股（占本公司总股本的28.02%），已全部划转给深圳市国资委，并已取得国务院国有资产监督管理委员会《关于深圳市农产品股份有限公司等18家上市公司国有股划转的批复》（国资产权[2005]689号文）的批复同意，以及中国证券监督管理委员会《关于深圳市国资委收购深圳市振业（集团）股份有限公司信息披露的意见》（证监

公司字[2005]104号) 的无异议函, 目前股权过户手续正在办理之中。若上述股权划转过户手续在公司股权分置改革方案实施之日前完成, 则由深圳市国资委执行对价安排; 若上述股权划转过户手续在公司股权分置改革方案实施之日前未能完成, 则由建设投资执行对价安排。深圳市国资委承诺在股权划转完成后, 将继续履行建设投资就本次股权分置改革所做出的承诺。

重要内容提示

一、改革方案要点

对价相当于流通股每 10 股获送 1.33 股，由以下两部分组成：

1、送股

非流通股股东向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东安排 18,936,844 股股份对价，即流通股股东每 10 股获送 1.2 股股份对价。

2、送认沽权利

建设投资向股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东按每 10 股流通股送 1.27 份的比例免费派送只行权不交易的认沽权利。行权价格：1 份认沽权利可按 4 元/股的价格向建设投资出售 1 股流通股。行权期间：股权分置改革方案实施后公司股票恢复交易的第一个交易日起 2 个月内的任一交易日。流通股股东未在行权期间行权的自动放弃该认沽权利。流通股股东行权向建设投资出售的流通股股份自股权分置改革方案实施之日起 8 个月后方可交易或转让。

根据二叉树的数值方法，该认沽权利的理论价值估计为 0.3933 元/份。因此，流通股股东获得的认沽权利总价值为 7,866,000 元。按照股改后的公允股价 3.74 元折算为 2,103,209 股，相当于流通股每 10 股获送 0.13 股股份对价。

自股权分置改革方案实施后首个交易日起，建设投资持有的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

1、建设投资将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务。

2、除法定最低承诺外，建设投资还做出如下特别承诺：

（1）垫付股份对价

鉴于深长城、深建筑机械动力、深五建与深建安 4 家非流通股股东未明确同意参加本次股权分置改革，为了使公司股权分置改革得以顺利进行，建设投资同意对该部分股东应执行的对价安排先行代为垫付。建设投资代为垫付后，被代为垫付对价安排的非流通股股东所持股份如需上市流通或转让，应当向建设投资或深圳市国资委偿还代为垫付的对价安排及利息，并取得建设投资或深圳市国资委

的同意。

若在本公司相关股东会议召开前,其他非流通股股东明确表示同意参加本次股权分置改革,并愿意按照股权分置改革方案安排对价,且在程序与手续合法的情况下,建设投资将不再为该股东垫付对价,而由明确表示同意参加本次股权分置改革的其他非流通股股东按本股权分置改革方案执行对价安排。其他非流通股股东执行对价安排后,自股权分置改革方案实施后首个交易日起,其持有的非流通股份即获得上市流通权。

（2）认沽权利的履约

为了保证流通股股东有效行使认沽权利,建设投资或深圳市国资委将在深振业A相关股东会议审议通过股权分置改革方案的次日,按照深圳证券交易所与登记结算公司的要求开立履约专项银行资金帐户,将8,000万元现金存入该帐户直至认沽权利行权期间结束,以便满足流通股股东行权出售股份而须支付的现金需求。

建设投资或深圳市国资委因流通股股东行使认沽权利而引致增持社会公众股份的行为,存在触发要约收购的义务的可能,根据中国证监会《关于实施股权分置改革的上市公司的控股股东增持社会公众股份有关问题的通知》的有关规定,该增持行为触发的要约收购义务可以免于履行。

流通股股东行权向建设投资出售的流通股股份自股权分置改革方案实施之日起 8 个月后方可交易或转让。

3、承诺事项的违约责任

建设投资保证在不履行或不完全履行承诺时,赔偿其他股东因此而遭受的损失。

4、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：2005 年 11 月 25 日
- 2、本次相关股东会议现场会议召开日：2005 年 12 月 9 日
- 3、本次相关股东会议网络投票时间：2005 年 12 月 6 日 - 12 月 9 日

四、本次改革相关证券停复牌安排

1、本公司董事会将申请相关证券自 2005 年 11 月 7 日起停牌，最晚于 2005 年 11 月 17 日复牌，此段时期为股东沟通时期；

2、本公司董事会将在 2005 年 11 月 16 日之前（含 11 月 16 日）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，并申请公司相关证券于公告后下一交易日复牌。

3、本公司董事会将申请自本次相关股东会议股权登记日的次一交易日（11 月 28 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

联系电话：0755-25863061、25863384

联系传真：0755-25863012

电子信箱：tmy9543@msn.com

证券交易所网站：<http://www.szse.cn>

目 录

释义	9
一、公司基本情况简介	10
二、公司股本结构的形成及历次变动情况	14
三、非流通股股东及其持股情况	17
四、股权分置改革方案	20
五、股权分置改革对公司治理与未来发展的影响	29
六、股权分置改革存在的风险及处理方案	30
七、公司聘请的保荐机构和律师事务所	31
八、备查文件	33

释义

在本股权分置改革说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

深振业 A/公司/本公司	指	深圳市振业（集团）股份有限公司
建设投资	指	深圳市建设投资控股公司，为本公司第一大股东
深长城	指	深圳市长城地产（集团）股份有限公司，现已更名为深圳市长城投资控股股份有限公司，为本公司第二大股东
深建筑机械动力	指	深圳市建筑机械动力公司，为本公司第三大股东
深五建	指	深圳市第五建筑工程公司，为本公司第四大股东
深建安	指	深圳市建安（集团）股份有限公司，为本公司第五大股东
流通股股东	指	指股权分置改革前，持有本公司流通 A 股的股东
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
董事会	指	深圳市振业（集团）股份有限公司董事会
保荐机构/广发证券	指	广发证券股份有限公司
律师事务所	指	广东广深律师事务所
元	指	人民币元

一、公司基本情况简介

（一）基本情况

中文名称：深圳市振业(集团)股份有限公司

中文简称：深振业A

英文名称：SHENZHEN ZHENYE (GROUP) CO.,LTD

法定代表人：李永明

电 话：0755-25863061

传 真：0755-25863012

电子信箱：tmy9543@msn.com

注册地址：深圳市罗湖区宝安南路振业大厦29-32层

办公地址：深圳市罗湖区宝安南路振业大厦29-32层

邮政编码：518008

成立日期：1989年5月25日

企业法人营业执照注册号：4403011001133

税务登记号码：地税登字440303618831041

所属行业：房地产开发与经营业

经营范围：土地开发、房产销售及租赁、物业管理，国内商业、物资供销业
（不含专营、专卖、专控商品）、建筑材料，兴办各类实业（具体项目另报）。

（二）简要财务信息

公司2002 年、2003 年、2004 年年度及2005年中期简要财务信息如下：

公司简要财务信息

指标项目	2005年中期	2004年度	2003年度	2002年度
主营业务收入（元）	824,082,551.10	1,876,976,216.41	1,987,092,825.05	2,086,048,954.20
主营业务利润（元）	102,188,867.07	245,522,895.17	44,662,111.77	302,081,775.24
净利润（元）	1,448,365.14	53,722,292.75	-292,049,900.11	68,071,390.60
总资产（元）	4,763,244,815.10	4,020,543,824.74	3,968,241,655.76	4,490,880,117.33
股东权益（元）	985,217,575.27	1,002,727,444.54	949,014,959.72	1,256,133,780.09
每股收益（加权平均）（元/股）	0.0057	0.21	-1.15	0.27

每股收益（全面摊薄）（元/股）	0.0057	0.21	-1.15	0.27
每股净资产（元/股）	3.885	3.954	3.742	4.953
调整后的每股净资产（元/股）	3.034	3.353	2.647	3.976
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.537	0.967	0.035	0.556
净资产收益率（%）	0.15	5.36	-30.77	5.51
资产负债率（%）	77.23	71.89	72.76	69.09

（三）公司设立以来利润分配情况

1990年4月，经公司第一次股东大会审议通过，以1989年总股本69万股为基数，向全体股东每10股送红股1股。

1990年8月，经公司第二次股东大会审议通过，以1989年12月31日总股本75.9万股为基数，以利润转增资253.4528万元，每3股派发1股红股。

1991年3月，经公司第三次股东大会审议通过，利润转增资253.1132万元，每4股派发1股红股。

1991年4月，将每股面值由原10元拆细为1元，拆细后的总股为1,265.566万股。

1991年7月，通过资产评估增值转增资1,076.77万元，加上1991年上半年经会计师事务所审计的中期利润422.32万元中转增资的188.796万元，按1比1的比例派发红股，派发红股后总股本为2,531.132万股。

1992年10月26日，以2,531.132万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1元（税前）、送红股4股。分红送股后总股本达35,435,848股。

1993年6月7日，以3,543.58万股为基数，向全体股东每10股送红股3股。

1994年6月27日，以5,669.74万股为基数，向全体股东每10股送红股6股。

1995年7月10日，以10,423.31万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1元（税前）、送红股3股。

1996年7月29日，以13,562.01万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2元（税前）。

1997年7月9日，以13,562.01万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.769元（税前）、送红股1.538股、资本公积金转增1.538股。

1998年7月30日，以23,053.78万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2元（税前）、送红股1股。

1999年7月21日，以25,359.16万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2元（税前）。

2000年7月21日，以25,359.16万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1元（税前）。

2001年8月29日，以25,359.16万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2元（税前）。

2002年8月19日，以25,359.16万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.3元（税前）。

2003年7月24日，以25,359.16股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.8元（税前）。

2005年6月30日，以25,359.16股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.75元（税前）。

（四）公司设立以来历次融资情况

1989年4月，本公司经深圳市人民政府〔深府办（1989）360号〕文批准在原建设（集团）公司开发部的基础上成立，并批准以发行股票方式筹集资金。中国人民银行深圳经济特区分行〔（1989）深人银复字第077号〕文和〔（1990）深入银复字第024号〕文批准本公司发行股票69万股，每股10元，计690万元，并于1989年8月委托深圳经济特区证券公司代理发行。

1993年6月28日，公司实施按3,543.58万股股份每10股配3股的配股方案，配股价格12.8元/股，募集资金1.3607亿元，配售股份于1993年7月5日上市。

1995年1月23日，公司实施按9,071.58万股股份每10股配1.5股的配股方案，配股价格5.6元/股，募集资金1.3607亿元，配售股份于1995年3月8日上市。

1997年4月1日，公司实施按13,562.01股股份每10股配3股的配股方案，配股价格12元/股，募集资金4.8823亿元，配售股份于1997年5月12日上市。

1999年10月12日，公司发行企业债券，发行价格100元，募集资金1亿元。

（五）公司目前的股本结构**公司股本结构**

	2005 年 9 月 12 日	比例
总股本（股）	253,591,631	100%
流通股（股）	157,807,037	62.23%
非流通股（股）	95,784,594	37.77%

二、公司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

1989 年 4 月经深圳市人民政府【深府办（1989）360 号】文批准在原深圳市建设（集团）公司开发部的基础上成立本公司，并批准以发行股票方式筹集资金，发行股票 69 万股，每股面值 10 元，计发 690 万元。本公司于 1989 年 5 月 25 日成立，并领取深司字 N23093 号企业法人营业执照。1990 年 11 月经有关部门批准，公司股票每股拆细为 10 股，每股面值从 10 元拆细为 1 元。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，公司发行 A 股 25,311,320 股于深圳证券交易所上市。

设立时，公司股权结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
一、发起人股份	26.5	38.41%
1、深圳市建设（集团）公司	21	30.43
2、深圳市长城房地产发展公司	2.75	3.99
3、深圳市建筑机械动力公司	2.75	3.99
二、个人认购股份	42.5	61.59
三、股份总数	69	100

（二）公司设立后历次股本结构的变动情况

1990 年 4 月，经公司第一次股东大会审议通过，以 1989 年总股本 69 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股。

1990 年 8 月，经公司第二次股东大会审议通过，以 1989 年 12 月 31 日总股本 75.9 万股为基数，以利润转增资 253.4528 万元，每 3 股派发 1 股红股。

1991 年 3 月，经公司第三次股东大会审议通过，利润转增资 253.1132 万元，每 4 股派发 1 股红股。

1991 年 4 月，将每股面值由原 10 元拆细为 1 元，拆细后的总股为 1,265.566 万股。

1991 年 7 月，通过资产评估增值转增资 1,076.77 万元，加上 1991 年上半年经会计师事务所审计的中期利润 422.32 万元中转增资的 188.796 万元，按 1 比 1 的比例

派发红股，派发红股后总股本为2,531.132万股。

1992年10月26日，以2,531.132万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1元（税前）、送红股4股。分红送股后总股本达35,435,848股。

1993年6月，实施1992年度分红派息方案，每10股派送红股3股，共送红股10,630,754股，同时实施1993年配股计划，向全体股东每10股配售3股，配售价为每股12.80元，共配股10,630,754股。在配股中，法人股东采取直接缴款认购的方式，社会公众股东采取配发认股权证的方式认购新股，共配发认股权证6,549,765万股。经本次10送3配3后，公司总股本达到56,697,356股。

1994年6月，公司实施1993年度分红派息方案，每10股派送红股6股，派现金2元，共派红股34,018,431股，分红后公司总股本达到90,715,769股。

1994年12月，公司实施1994年配股计划，向全体股东每10股配售1.5股新股，配股价为5.6元，共配股13,607,365股。在配股中，法人股东采取直接缴款认购的方式，社会公众股东采取配发认股权证的方式认购新股，共配发认股权证8,467,700股，认股权配股后公司股本达104,323,134股。

1995年7月，公司实施1994年度分红派息方案，每10股派送红股3股，派现金1元。共派红股31,296,940股，分红后，公司总股本达到135,620,074股。

1997年3月，公司实施1996年度配股计划，向全体股东每10股配售3股，配股价为每股12元，本次配股向全体股东配售新股40,686,022股，其中向法人股股东配售15,367,596股，向社会公众股股东配售25,318,426股，配股后公司总股本达到176,306,096股

1997年7月，公司实施1996年度分红派息方案，每10股派送红股1.538股、现金人民币0.769元（含税），代扣税后社会公众股股东每10股实际派送红股1.538股、派发现金人民币0.457元；同时，用公积金向全体股东每10股转增1.538股。分红派息及公积金转增股本后公司总股本为230,537,849股

1998年7月，公司实施了1997年度分红派息方案，每10股送红股1股并派现金人民币2元（含税），代扣税后，社会公众股股东每10股实际派送红股1股，派发现金人民币1.513元。分红派息后公司总股本为253,591,631股。

1998年7月——2005年8月5日，期间公司总股本未发生变化，仍为

253,591,631 股。

公司自设立以来股本变动情况如下：

公司股本变动情况

年度	股本变动方式	股本变动数量	变动后总股本
1990 年 4 月	10 送 1 股	69,000	759,000
1990 年 8 月	3 送 1 股	253,452.80	1,012,452.80
1991 年 3 月	4 送 1 股	253,113.20	1,265,566
1991 年 4 月	1 股拆 10 股	11,390,094	12,655,660
1991 年 7 月	10 送 10 股	12,655,660	25,311,320
1992 年 12 月	10 送 4 股	10,124,528	35,435,848
1993 年 6 月	10 送 3 配 3 股	21,261,508	56,697,356
1994 年 6 月	10 送 6 股	34,018,413	90,715,769
1994 年 12 月	10 配 1.5 股	13,607,365	104,323,134
1995 年 7 月	10 送 6 股	31,296,940	135,620,074
1997 年 3 月	10 配 3 股	40,686,022	176,306,096
1997 年 7 月	10 送 1.538 股, 公积金转增 1.538 股	54,231,753	230,537,849
1998 年 7 月	10 送 1 股	23,053,782	253,591,631
1998 年 7 月—— 2005 年 8 月			253,591,631

三、非流通股股东及其持股情况

（一）控股股东及实际控制人情况介绍

1、基本情况

公司控股股东为深圳市建设投资控股公司。建设投资成立于1996年12月，是根据深圳市委、市政府深发[1996]32号文《关于调整和完善三家资产经营公司规模和运行机制的方案》，在原建设集团及所属企业的基础上与市属15家国有全资、控股的建筑施工、房地产企业共同组建的国有资产经营公司，其主要职能是代表市政府对授权范围内的国有资产行使出资者权利，确保国有资产保值增值。该公司注册资本人民币150000万元，法定代表人为张宜均。

建设投资实际控制人为深圳市国有资产管理委员会的常设机构——深圳市国有资产管理办公室（以下简称“国资办”）。国资办代表市政府对深圳市建设投资控股公司、深圳市商贸控股公司和深圳市投资管理公司等三家资产经营公司进行管理。国资办办公地址位于深圳市福田区深南大道投资大厦，邮政编码：518026。

2、持有公司股份情况

本公司第一大股东建设投资持有的本公司国家股71,068,475股（占本公司总股本的28.02%）。

2004年9月，根据深圳市委市政府关于国有资产管理体制工作的总体部署，深圳市决定将深圳市建设投资控股公司与深圳市其他两家资产经营公司（深圳市商贸控股公司、深圳市投资管理公司）重组合并，组建深圳市投资控股有限公司，原深圳市建设投资控股公司债权债务由深圳市投资控股公司承接。深圳市国资委于2004年10月26日将深圳市建设投资控股公司所持有的深振业A全部国家股划归深圳市国资委直接监管（深国资委[2004]254号），由深圳市国资委直接管理并履行出资人职责。该股权划转行为，已取得国务院国有资产监督管理委员会《关于深圳市农产品股份有限公司等18家上市公司国有股划转的批复》（国资产权[2005]689号文）的批复同意，以及中国证券监督管理委员会《关于深圳市国资委收购深圳市振业（集团）股份有限公司信息披露的意见》（证监公司字[2005]104

号) 的无异议函, 目前股权过户手续正在办理之中。

因此, 本次股权划转过户手续完成前, 本公司的控股股东为建设投资; 过户手续完成后, 本公司的控股股东为深圳市国资委。同时, 本公司的实际控制人在本次股权划转完成前后未发生变化, 均为深圳市国资委。

3、与本公司之间互相担保、互相资金占用情况

截至本报告书签署日, 建设投资与本公司之间不存在互相担保、互相占用资金的情况。

(二) 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

本次股权分置改革方案由建设投资提出, 其具体持股情况如下:

建设投资持股情况

股东名称	股份数额 (股)	占总股本比 例(%)	权属争议、质 押或冻结	股份类别
深圳市建设投资控股公司	71,068,475	28.02	无	国家股

建设投资持有本公司非流通股股份71,068,475股, 占公司非流通的74.20%, 符合监管部门关于可以提出进行股权分置改革的要求。

(三) 非流通股股东的持股数量、比例及相互之间的关联关系

1、非流通股股东的持股数量、比例

截至本报告签署日, 公司非流通股股东共有5家, 具体持股情况如下:

非流通股股东持股数量和持股比例

股东名称	股份数额 (股)	占总股本 比例(%)	质押或冻结 股份数(股)	股份类别
深圳市建设投资控股公司	71,068,475	28.02	-	国家股
深圳市长城地产(集团) 股份有限公司	12,533,078	4.94	-	法人股
深圳市建筑机械动力公司	7,597,525	3.00	-	法人股

深圳市第五建筑工程公司	3,646,242	1.44		法人股
深圳市建安（集团）股份有限公司	939,271	0.37	-	法人股

2、非流通股股东相互之间的关系说明

(1)深圳市国资委系深长城、深建安的实际控制人。深建机动系深圳市国资委参股之深圳市东部（集团）股份有限公司的控股子公司。

(2)深五建，已更名为深圳市金众(集团)股份有限公司，原为深长城之子公司，2005年4月深长城将所持有的深五建61.16%的股权中的53,869,782股（占总股本的46.16%）转让给深圳市金众投资控股有限公司，并于2005年8月完成股权过户手续，转让完成后，深长城尚持有深五建15%的股权。

（四）非流通股股东、持有公司股份总数5%以上的非流通股股东的实际控制人在公司董事会公告改革说明书的前两日持有公司流通股股份的情况以及前六个月内买卖公司流通股股份的情况

同意参加本次股权分置改革的非流通股股东为建设投资，其实际控制人为深圳市国资委。根据建设投资与深圳市国资委的自查报告，其在本公司董事会公告改革说明书的前两日均未持有公司流通股股份；在本公司董事会公告改革说明书前六个月内，也不存在买卖公司流通股股份的情况。

四、股权分置改革方案

（一）改革方案概述

1、对价安排的形式及数量

对价相当于流通股每 10 股获送 1.33 股，由以下两部分组成：

（1）非流通股股东向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东安排 18,936,844 股股份对价，即流通股股东每 10 股获送 1.2 股股份对价。

（2）建设投资向股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东按每 10 股流通股送 1.27 份的比例免费派送只行权不交易的认沽权利。行权价格：1 份认沽权利可按 4 元/股的价格向建设投资出售 1 股流通股。行权期间：股权分置改革方案实施后公司股票恢复交易的第一个交易日起 2 个月内的任一交易日。流通股股东未在行权期间行权的自动放弃该认沽权利。流通股股东行权向建设投资出售的流通股股份自股权分置改革方案实施之日起 8 个月后方可交易或转让。

根据二叉树的数值方法，该认沽权利的理论价值估计为 0.3933 元/份。因此，流通股股东获得的认沽权利总价值为 7,866,000 元。按照股改后的公允股价 3.74 元折算为 2,103,209 股，相当于流通股每 10 股获送 0.13 股股份对价。

2、对价安排的具体内容

对价之一：送股

（1）方式：建设投资向流通股股东安排对价，流通股股东每持有 10 股获送 1.2 股，对价安排完成后公司每股净资产、每股收益、股份总数均维持不变。

（2）获送对象：方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东。

（3）对价股份总数：18,936,844 股。

对价之二：送认沽权利

（1）认沽对象：建设投资。

（2）获送对象：股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东。

（3）份数：每 10 股流通股获得 1.27 份认沽权利，即流通股获得的认沽权利总数为 20,000,000 份。

（4）行权比例：1：1，即 1 份认沽权利按行权价格向建设投资出售 1 股公司股票，流通股股东可向建设投资出售的股份数量合计为 20,000,000 股。

（5）行权价格：4 元/股。

（6）权利获得方式：免费派送。

（7）标的股份：深振业 A 流通股股份。

（8）认沽权利行权期间：股权分置改革方案实施后公司股票恢复交易的第一个交易日起 2 个月内的任一交易日。

（9）认沽权利的行权方式：通过交易系统发送行权指令，每 1 份认沽权利加 1 股深振业 A 流通股股份向建设投资按 4 元/股出售 1 股深振业 A 流通股股份，出售金额次日划入股东账户。

（10）结算方式：现金给付方式结算，即流通股东行权时建设投资按出售价向行权者支付现金并获得股份。

（11）认沽权利在行权期间未行权的处置：流通股股东未在行权期间行权的自动放弃该认沽权利。

（12）标的股份交易日：流通股股东行权向建设投资出售的流通股股份自股权分置改革方案实施之日起 8 个月后方可交易或转让。

（13）履约保证：为了保证流通股股东有效行使认沽权利，建设投资或深圳市国资委将在深振业 A 相关股东会议审议通过股权分置改革方案的次日，按照有关规定和深交所的要求开立履约专项银行资金帐户，将 8,000 万元现金存入该帐户直至认沽权利行权期间结束，以便满足流通股股东行权出售股份而须支付的现金需求。

3、流通权的获得

自股权分置改革方案实施后首个交易日起，建设投资持有的非流通股份即获得上市流通权。

4、对价安排执行情况表

序号	执行对价安排的股东名称	执行对价安排前		本次执行数量		执行对价安排后	
		持股数 (股)	占总股本 比例(%)	本次执行对 价安排股份 数量(股)	本次执行对 价安排现金 金额(元)	持股数 (股)	占总股本 比例(%)
1	深圳市建设投资控股公司	71,068,475	28.02	18,936,844		52,131,631	20.56
2	深圳市长城地产(集团)股份有限公司	12,533,078	4.94			12,533,078	4.94
3	深圳市建筑机械动力公司	7,597,525	3			7,597,525	3
4	深圳市第五建筑工程公司	3,646,242	1.44			3,646,242	1.44
5	深圳市建安(集团)	939,271	0.37			939,271	0.37

	股份有限公司						
	合 计	95,784,591	37.77	18,936,844		76,847,747	30.31

注：建设投资执行对价安排后的持股数量与比例，未包含流通股股东行使认沽权利出售给建设投资的股份，流通股股东行使认沽权利带来建设投资持股数量与比例的变更以认沽权利实施时的股权变动公告为准。

5、有限售条件的股份可上市流通预计时间表

流通股股东行使认沽权利向建设投资出售的流通股股自股权分置改革方案实施之日起8个月后方可交易或转让，由于流通股股东是否行权存在不确定性，因此，建设投资持有股份的可上市流通时间也存在不确定性。

以下分流通股股东全部不行权与全部行权两种情况列示有限售条件的股份可上市流通预计时间表。

（1）流通股股东全部行权的情况

序号	股东名称	占总股本比例(%)	可上市流通时间	承诺的限售条件
1	深圳市建设投资控股公司	7.89%	G+8 个月后	注 2
		12.89%	G+12 个月后	注 3
		17.89%	G+24 个月后	
		28.44%	G+36 个月后	
2	深圳市长城地产（集团）股份有限公司	4.94%		注 4
3	深圳市建筑机械动力公司	3%		注 4
4	深圳市第五建筑工程公司	1.44%		注 4
5	深圳市建安（集团）股份有限公司	0.37%		注 4

注 1：G 指公司股改方案实施后首个交易日。

注2：流通股股东行权向建设投资出售的流通股股自股权分置改革方案实施之日起8个月后方可交易或转让。本表列示流通股全部行使认沽权利的情况，但流通股股东行使认沽权利带来的建设投资持股数量与比例的变更以认沽权利实施时的股权变动公告为准。

注3：自改革方案实施之日起，在12个月内不得上市交易或者转让；在上述12个月期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占该公司股份总数的比例在12

个月内不得超过5%，在24个月内不得超过10%。

注4：截至本说明书签署日，深长城、深建筑机械动力、深五建与深建安4家非流通股股东未明确同意参加本次股权分置改革。为了使公司股权分置改革得以顺利进行，建设投资同意对该部分股东应执行的对价安排先行代为垫付。建设投资代为垫付后，被代为垫付对价安排的非流通股股东所持股份如上市流通或转让，应当向建设投资或深圳市国资委偿还代为垫付的对价安排及利息，并取得建设投资或深圳市国资委的同意。

（2）流通股股东全部不行权的情况

序号	股东名称	占总股本比例(%)	可上市流通时间	承诺的限售条件
1	深圳市建设投资控股公司	0%	G+8 个月后	注 2
		5%	G+12 个月后	注 3
		10%	G+24 个月后	
		20.56%	G+36 个月后	
2	深圳市长城地产（集团）股份有限公司	4.94%		注 4
3	深圳市建筑机械动力公司	3%		注 4
4	深圳市第五建筑工程公司	1.44%		注 4
5	深圳市建安（集团）股份有限公司	0.37%		注 4

注 1：G 指公司股改方案实施后首个交易日。

注2：流通股股东行权向建设投资出售的流通股自股权分置改革方案实施之日起8个月后方可交易或转让。本表列示流通股全部不行使认沽权利的情况，但流通股股东行使认沽权利带来的建设投资持股数量与比例的变更以认沽权利实施时的股权变动公告为准。

注3：自改革方案实施之日起，在12个月内不得上市交易或者转让；在上述12个月期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占该公司股份总数的比例在12个月内不得超过5%，在24个月内不得超过10%。

注4：截至本说明书签署日，深长城、深建筑机械动力、深五建与深建安4家非流通股股东未明确同意参加本次股权分置改革。为了使公司股权分置改革得以顺利进行，建设投资同意对该部分股东应执行的对价安排先行代为垫付。建设投资代为垫付后，被代为垫付对价安排的非流通股股东所持股份如上市流通或转让，应当向建设投资或深圳市国资委偿还代为垫

付的对价安排及利息，并取得建设投资或深圳市国资委的同意。

6、改革方案实施后股份结构变动表

流通股股东行使认沽权利向建设投资出售的流通股股自股权分置改革方案实施之日起8个月后方可交易或转让，由于流通股股东是否行权存在不确定性，因此，建设投资持有股份的可上市流通时间也存在不确定性。

以下分流通股股东全部不行权与全部行权两种情况列示改革方案实施后股份结构变动表。

（1）流通股股东全部行权的情况

改革前			改革后		
	股份数量 (万股)	占总股本 比例(%)		股份数量 (万股)	占总股本 比例(%)
一、未上市流通股份合计	9,578.46	37.77	一、有限售条件的流通股合计	9,684.77	38.19
国家股	7,106.85	28.02	国家持股	7,213.16	28.44
国有法人股			国有法人持股		
社会法人股	2,471.61	9.75	社会法人持股	2,471.61	9.75
募集法人股					
境外法人持股			境外法人持股		
二、流通股份合计	15,780.70	62.23	二、无限售条件的流通股合计	15,674.39	61.81
A 股	15,780.70	62.23	A 股	15,674.39	61.81
B 股			B 股		
H 股及其它			H 股及其它		
三、股份总数	25,359.16	100	三、股份总数	25,359.16	100
备注：流通股股东行权向建设投资出售的流通股股自股权分置改革方案实施之日起8个月后方可交易或转让。流通股股东行使认沽权利带来的建设投资持股数量与比例的变更以认沽权利实施时的股权变动公告为准。					

（2）流通股股东全部不行权的情况

改革前	改革后
-----	-----

	股份数量 (万股)	占总股本 比例(%)		股份数量 (万股)	占总股本 比例(%)
一、未上市流通股份合计	9,578.46	37.77	一、有限售条件的流通股合计	7,684.77	30.31
国家股	7,106.85	28.02	国家持股	5,213.16	20.56
国有法人股			国有法人持股		
社会法人股	2,471.61	9.75	社会法人持股	2,471.61	9.75
募集法人股					
境外法人持股			境外法人持股		
二、流通股份合计	15,780.70	62.23	二、无限售条件的流通股合计	17,674.39	69.69
A 股	15,780.70	62.23	A 股	17,674.39	69.69
B 股			B 股		
H 股及其它			H 股及其它		
三、股份总数	25,359.16	100	三、股份总数	25,359.16	100
备注：流通股股东行权向建设投资出售的流通股股自股权分置改革方案实施之日起 8 个月后方可交易或转让。流通股股东行使认沽权利带来的建设投资持股数量与比例的变更以认沽权利实施时的股权变动公告为准。					

7、就表示反对或者未明确表示同意的非流通股股东所持有股份的处理办法

截至本说明书签署日，深长城、深建筑机械动力、深五建与深建安 4 家非流通股股东未明确同意参加本次股权分置改革。为了使公司股权分置改革得以顺利进行，建设投资同意对该部分股东应执行的对价安排先行代为垫付。建设投资代为垫付后，被代为垫付对价安排的非流通股股东所持股份如需上市流通或转让，应当向建设投资或深圳市国资委偿还代为垫付的对价安排及利息，并取得建设投资或深圳市国资委的同意。

若在本公司相关股东会议召开前，其他非流通股股东明确表示同意参加本次股权分置改革，并愿意按照股权分置改革方案安排对价，且在程序与手续合法的情况下，建设投资将不再为该股东垫付对价，而由明确表示同意参加本次股权分置改革的其他非流通股股东按本股权分置改革方案执行对价安排。其他非流通股

股东执行对价安排后，自股权分置改革方案实施后首个交易日起，其持有的非流通股份即获得上市流通权。

8、其他需要说明的事项

公司拟实施管理层持股计划，具体方案由董事会在股权分置改革完成后制定并报股东大会实施。

（二）保荐机构对本次改革对价安排的分析意见

本次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流通权向流通股股东安排对价，因此安排对价的金额以非流通股获得流通权的价值为基础确定。本次股权分置改革方案设计的根本出发点是：股权分置改革方案的实施不应使本次股权分置改革实施前后两类股东持有股份的理论市场价值总额减少，特别是要保证流通股股东持有股份的市场价值在方案实施后不会减少。

1、对价标准的制定依据

（1）**每股净资产**：2005 年 9 月 30 日调整后的每股净资产 3.90 元。

（2）**股改前的股价**：2005 年 11 月 4 日前 30 个交易日的加权均价 4.11 元。

（3）**合理市净率**：0.96 倍

根据 Bloomberg 统计资料，截至 2005 年 11 月 3 日，香港房地产行业上市公司平均市净率为 1.2195 倍，有代表性的上市公司平均市净率为 0.9248 倍。

鉴于深振业 A 的业务主要集中在房地产业相对发达的深圳市场，考虑公司的管理能力、盈利能力和发展前景，我们认为股权分置改革后深振业 A 的合理市净率应该接近 0.96 倍。

（4）**测算：**

股权分置改革后公司的公允股价

$$\begin{aligned} \text{即：股改后的公允股价} &= \text{合理市净率} \times \text{每股净资产} \\ &= 3.74 \text{（元）} \end{aligned}$$

流通权价值，即对价金额

$$\begin{aligned} \text{对价金额} &= \text{流通股股数} \times (\text{股改前的股价} - \text{股改后的公允股价}) \\ &= 57,757,376 \text{（元）} \end{aligned}$$

对价金额折合的股份数量

对价股份的数量=对价金额/股改后的公允股价

$$=15,426,649 \text{ (股)}$$

即：每10股流通股获送0.98股。

2、对价安排

根据上述分析，为充分考虑流通股股东的利益，建设投资同意向每10股流通股安排的对价包含两部分：1.2股股份、1.27份认沽权利。

（1）安排的股份对价的价值

按照向每10股流通股安排1.2股股份对价的比例，建设投资需要向流通股股东安排股份对价18,936,844股，按照方案实施后深振业A的公允股价3.74元计算，流通股股东获得的股份总价值为70,823,798元。

（2）安排的认沽权利的价值

流通股股东每持有10股流通股有权以每股4元的出售价格向建设投资出售1.27股股份，则流通股股东可出售股份的总量为20,000,000股。

根据二叉树的数值方法，按认沽权利出售价格为4元、方案实施后深振业A的公允股价3.74元、股价年波动率为39.83%(根据最近180个交易日股价波动率估计)、无风险收益率为2.25%(参考同期存款利率)等相关数据测算，该认沽权利的理论价值估计为0.3933元/份。因此，流通股股东获得的认沽权利总价值为7,866,000元。

综上所述，建设投资安排的对价价值共计78,689,798元，以股改后的公允股价3.74元计算，相当于每10股流通股获送1.33股股份。

3、结论

保荐机构广发证券认为：建设投资同意向流通股股东安排股份对价18,936,844股（等于非流通股股东向流通股股东每10股安排1.2股股份对价），其价值高于以合理市净率法估算的流通权价值15,426,649股。同时，做为对价安排的另一部分，建设投资向全体流通股股东免费派送一项认沽权利，流通股股东每持有10股流通股有权以每股4元的出售价格向建设投资出售1.27股股份。4元/股的出售价格高于股权分置改革方案实施前流通股收盘价3.89元/股，已充分考虑了流通股股东的利益的。因此，上述对价水平是合理的。

（三）非流通股股东做出的承诺事项以及为履行其义务提供的保证安排

1、建设投资将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务。

2、除法定最低承诺外，建设投资还做出如下特别承诺：

（1）垫付股份对价

鉴于深长城、深建筑机械动力、深五建与深建安 4 家非流通股股东未明确同意参加本次股权分置改革，为了使公司股权分置改革得以顺利进行，建设投资同意对该部分股东应执行的对价安排先行代为垫付。建设投资代为垫付后，被代为垫付对价安排的非流通股股东所持股份如需上市流通或转让，应当向建设投资或深圳市国资委偿还代为垫付的对价安排及利息，并取得建设投资或深圳市国资委的同意。

若在本公司相关股东会议召开前，其他非流通股股东明确表示同意参加本次股权分置改革，并愿意按照股权分置改革方案安排对价，且在程序与手续合法的情况下，建设投资将不再为该股东垫付对价，而由明确表示同意参加本次股权分置改革的其他非流通股股东按本股权分置改革方案执行对价安排。其他非流通股股东执行对价安排后，自股权分置改革方案实施后首个交易日起，其持有的非流通股份即获得上市流通权。

（2）认沽权利的履约

为了保证流通股股东有效行使认沽权利，建设投资或深圳市国资委将在深振业 A 相关股东会议审议通过股权分置改革方案的次日，按照深圳证券交易所与登记结算公司的要求开立履约专项银行资金帐户，将 8,000 万元现金存入该帐户直至认沽权利行权期间结束，以便满足流通股股东行权出售股份而须支付的现金需求。

建设投资或深圳市国资委因流通股股东行使认沽权利而引致增持社会公众股份的行为，存在触发要约收购的义务的可能，根据中国证监会《关于实施股权分置改革的上市公司的控股股东增持社会公众股份有关问题的通知》的有关规定，该增持行为触发的要约收购义务可以免于履行。

流通股股东行权向建设投资出售的流通股股份自股权分置改革方案实施之日起 8 个月后方可交易或转让。

3、承诺事项的违约责任

建设投资保证在不履行或不完全履行承诺时，赔偿其他股东因此而遭受的损失。

4、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。

五、股权分置改革对公司治理与未来发展的影响

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》、《深圳证券交易所股票上市规则（2004年修订）》及《公司章程》等法律、法规、规范性文件的有关规定，本公司独立董事王方华，侯莉颖，梅月欣认真审阅了《深圳市振业(集团)股份有限公司股权分置改革说明书》，就公司股权分置改革事项发表独立意见如下：

“深圳市振业(集团)股份有限公司股权分置改革方案遵循了公开、公平、公正的原则，兼顾了全体股东的即期利益和长远利益。该方案的实施将解决公司的股权分置问题，完善公司治理结构，巩固全体股东的共同利益基础。

该方案的表决实行类别表决程序，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。董事会将协助非流通股股东与流通股股东通过投资者座谈会、媒体说明会、网上路演、走访机构投资者、发放征求意见函等方式进行充分沟通和协商，并安排网络投票和董事会征集投票权等程序，从程序上充分尊重和保护了流通股股东的合法权益。

股权分置改革后，非流通股所持股份的流动性增强，为引入股权激励机制奠定了基础，有利于公司的长远发展。本人同意公司股权分置改革方案。”

六、股权分置改革存在的风险及处理方案

股权分置改革是我国资本市场一项重要的基础制度改革，没有国内先例和国际经验可供借鉴，因此存在风险因素，主要有：

（一）本次股权分置改革方案能否得到相关股东会议的批准存在不确定性

根据中国证监会相关规定，相关股东会议就董事会提交的股权分置改革方案做出决议，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后方可生效。

处理方案：公司投资者关系部门在股权分置改革进程中将加强投资者服务，真诚征求并吸取投资者对股权分置改革方案的建议，准确清晰地解释股权分置改革方案的内容，广泛吸引投资者参与相关股东会议、明确表达对股权分置改革方案的意见，从而使股权分置改革方案的表决结果更能代表相关股东的意见。

（二）用于执行对价的股份存在权属争议、质押、冻结的风险

目前，公司建设投资执行对价的股份不存在权属争议、质押、冻结的情形，但由于距方案实施日尚有一段时间，建设投资执行对价的股份可能面临质押、冻结的情况。

处理方案：若建设投资用于执行对价的股份发生质押、冻结的情形，以致无法执行对价时，公司将督促其尽快解决。如果方案实施前仍未解决，则终止方案实施，本次股权分置改革将宣布失败。

（三）二级市场股票价格波动的风险

股权分置改革是解决我国资本市场制度性缺陷的探索，对于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。

处理方案：公司在本说明书中提请投资者关注股票价格较大幅度波动的风险。

七、公司聘请的保荐机构和律师事务所

（一）公司保荐机构和律师事务所

名 称：广发证券股份有限公司

注册地址：广东省珠海市吉大海滨南路光大国际贸易中心 26 楼 2611 室

法定代表人：王志伟

保荐代表人：陈青

项目主办人：胡金泉、王磊

联系电话：020-87555888

联系传真：020-87553583

名 称：广东广深律师事务所

办公地址：深圳市深南东路金丰城大厦 B 座 12 楼

负 责 人：余北群

经办律师：余北群、戴雄

联系电话：0755-82465248

联系传真：0755-82465263

（二）保荐机构及律师事务所持股情况说明

1、广发证券持股情况说明

广发证券在深振业 A 董事会公告本说明书的前两日未持有公司流通股股份，在深振业 A 董事会公告本说明书前六个月内未买卖公司流通股股份。

2、广东广深律师事务所持股情况说明

在深振业 A 董事会公告本说明书的前两日未持有公司流通股股份，在深振业 A 董事会公告本说明书前六个月内未买卖公司流通股股份。

（三）保荐意见结论

保荐机构认为：深振业 A 股权分置改革方案的实施符合《关于推进资本市场改革开放和稳定发展的若干意见》、《上市公司股权分置改革的指导意见》以及有关法律法规的规定，深振业 A 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执行的对价安排基本合理。本保荐机构愿意推荐深振业 A 进行股权分置改革。

(四) 律师意见结论

律师事务所认为：深振业 A 本次股权分置改革符合《公司法》、《证券法》、《指导意见》、《管理办法》、《操作指引》等法律法规和规范性文件的规定，深振业 A 具备本次股权分置改革工作的主体要件，且在目前阶段已履行了必要的法律程序；公司本次股权分置改革事项尚需公司相关股东会议审议通过并依照《上市公司股权分置改革业务操作指引》的规定实施。

八、备查文件

（一）备查文件

- 1、保荐协议；
- 2、非流通股股东同意参与股权分置改革的协议；
- 3、非流通股股东的承诺函；
- 4、保荐意见书；
- 5、法律意见书；
- 6、保密协议；
- 7、独立董事意见函。

（二）备查地点

单位名称：深圳市振业(集团)股份有限公司

联系人：方东红、唐满云

联系电话：0755-25863384、25863061

联系地址：广东省深圳市宝安南路振业大厦30层董事会办公室

邮政编码：518008

（三）查阅时间

周一至周五，上午8：30—11：00，下午1：30—4：30

（此页无正文，专用于《深圳市振业(集团)股份有限公司股权分置改革说明书(全文)》之签字盖章)

深圳市振业(集团)股份有限公司董事会

2005 年 11 月 5 日