

证券代码：000011、200011 股票简称：深物业 A 深物业 B 编号：2005—23 号

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

SHENZHEN PROPERTIES & RESOURCES DEVELOPMENT (GROUP)CO., LTD

股权分置改革说明书



保荐机构



国信证券有限责任公司

签署日期：二〇〇五年十二月十二日

董事会声明

本公司董事会根据非流通股东的要求和书面委托，编制股权分置改革说明书。公司董事会保证公告内容真实、准确、完整。

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、股权分置改革是解决A股市场相关股东之间的利益平衡问题，因此本次股权分置改革由A股市场相关股东协商决定。

2、2005年4月1日卓见投资与建设控股、深投公司签订了《深圳市物业发展(集团)股份有限公司之股份转让协议》，建设控股将其持有的深物业的发起人国家股323,747,713股(占深物业股本总额59.754%)及境内法人股485,899股(占深物业股本总额0.09%)，深投公司将其持有深物业的境内法人股56,628,000股(占深物业股本总额10.452%)转让予卓见投资。本次股权转让事宜已经获得国务院国资委和商务部的批复同意，尚需中国证监会就本次收购出具无异议函并批准豁免卓见投资要约收购义务。

深物业本次股权分置改革以中国证监会豁免卓见投资要约收购义务和股权转让完成为前提，因此，如果本次股权转让及豁免要约收购义务未获中国证监会批准并实施，本次股权分置改革将自动终止。

3、卓见投资是本次股权分置改革的提议人，也是本次股权分置改革方案执行对价安排的实际执行者之一。在完成收购建设控股和深投公司持有的公司非流通股后，卓见投资将持有本公司70.30%股权，占全部非流通股股权的97.92%。

4、本次股权分置改革相关费用由潜在控股股东卓见投资承担。

5、根据《商务部、证监会关于上市公司股权分置改革涉及外商管理有关问题的通知》要求，本次股权分置改革方案的实施，股权变更事项需取得商务部的批复。深物业公司董事会将会及时履行有关信息披露义务。

6、本说明书所载方案须经A股相关股东会议参加表决的股东所持表决权的三分之二以上通过，且需参加表决的A股流通股股东所持表决权的三分之二以上通过，存在无法获得相关股东会议表决通过的可能。

7、公司申请自A股相关股东会议通知发布之日起公司A股股票停牌。

自A股相关股东会议通知发布之日起十日内，非流通股股东与A股流通股

股东进行充分沟通和协商。在完成上述沟通协商程序后，公司董事会做出公告并申请公司股票复牌。公司董事会将申请公司股票于本次相关股东会议股权登记日次一交易日(2005年12月31日)起至股权分置改革规定程序结束之日停牌。如本次相关股东会议通过股权分置改革方案,公司股票继续停牌，复牌时间详见公司股权分置改革实施公告；如本次相关股东会议未通过本议案,则相关股东会议决议公告后次一交易日复牌。

8、本公司A 股流通股股东除公司章程规定义务外，还需特别注意，若相关股东不参加A 股相关股东会议进行表决，则有效的A 股相关股东会议决议对所有相关股东有效，并不因某位股东不参会、放弃投票或投反对票而对其免除。

重要内容提示

一、改革方案要点

根据本次股权分置改革方案，深物业流通 A 股股东每持有 10 股流通 A 将获得全体非流通股股东支付的 3 股股份的对价安排。非流通股股东将向流通 A 股股东支付 27,417,390 股股份的对价总额。股权分置改革方案实施后首个交易日，公司非流通股股东持有的股份即可获得上市流通权。

深物业的非流通股股权转让完成后，公司的控股股东将变更为卓见投资。截止本股权分置改革说明书签署日，除本公司第一、二大股东建设控股、深投公司承诺同意卓见投资提出股权分置改革动议外，公司其它 15 家非流通股股东均未明示同意本股权分置改革方案。该部分股东合计持有本公司非流通股股份 8,086,951 股，占本公司总股本的 1.49%，应执行的对价安排为 570,058 股股份。

为使公司本次股权分置改革顺利进行，卓见投资同意为截止本次股权分置改革相关股东会议召开之前一日未明确表示同意参与本次股权分置改革的非流通股股东及由于存在股权权属争议、质押、冻结等情形无法执行对价安排的非流通股股东，先行代为垫付该部分股东持有的非流通股份获得上市流通权所需执行的对价安排。代为垫付后，该部分非流通股股东所持股份若上市流通，应当向代为垫付的卓见投资偿还代为垫付的股份，或者取得卓见投资的书面同意。

二、非流通股股东的承诺事项

卓见投资除承诺将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务外，还特别承诺其持有的非流通股份自获得上市流通权之日起，在三十六个月内不上市交易或转让。如违反前述承诺卖出股票，则将所得之资金划归上市公司所有。

此外，建设控股、深投公司为推动深物业本次股权分置改革，分别出具了承诺“1、本公司同意深物业进行股权分置改革，同意卓见投资为深物业股权分置改革的提议者和对价安排的实际执行人。2、本公司同意由卓见投资委托深物业董事会召集相关股东会议，审议股权分置改革方案。3、本公司同意作为深物业股东参加相关股东会议并参与投票，并明确在深物业股权分置改革相关股东会议

表决时投赞成票。4、截止本承诺函出具日，转让的股份不存在任何权属争议，也不存在被质押、冻结及任何其他被限制行使所有权的情形。5、本公司保证自本承诺函出具之日起至转让股份过户至卓见投资之日止，不对转让股份设置质押、担保或其他第三方权益。6、本公司承诺在本承诺函出具之日，没有持有深物业的流通股股份，在本承诺函出具之日前 6 个月内没有买卖过深物业的流通股股票，本公司保证自本承诺函出具之日起至该等股份协议转让予卓见投资完成之日止，也不买卖深物业的流通股股票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。”

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 12 月 30 日
- 2、本次相关股东会议现场会议召开日：2006 年 1 月 13 日
- 3、本次相关股东会议网络投票时间：2006 年 1 月 11 日至 2006 年 1 月 13 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公司股票自 2005 年 12 月 12 日(T 日)起停牌，最晚于 2005 年 12 月 22 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 12 月 21 日(含 2005 年 12 月 21 日)之前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，并申请公司股票于公告后下一交易日复牌；
- 3、本公司董事会将申请自相关股东会议股权登记日的次一交易日起至改革实施之日公司股票停牌。

五、查询和沟通渠道

热线电话：0755 - 82211020，82211968,82211995

传真：0755- 82210610 82212043

电子信箱：dshgym@szwuye.com.cn

公司网站：<http://www.szwuye.com.cn>

证券交易所网站：<http://www.szse.cn>

释 义

除非另有说明，以下简称在本股权分置改革说明书中的含义如下：

深物业、本公司、公司	指	深圳市物业发展（集团）股份有限公司
股权分置改革	指	指通过非流通股股东和流通股股东之间的利益平衡协商机制，消除 A 股市场股份转让制度性差异的过程
卓见投资	指	卓见投资有限公司
保利达控股	指	保利达控股国际有限公司
九龙建业	指	九龙建业有限公司
建设控股	指	深圳市建设投资控股公司
深投公司	指	深圳市投资管理公司
流通股股东	指	持有深物业流通 A 股的股东
保荐机构、国信证券	指	国信证券有限责任公司
律师	指	广东信达律师事务所
保荐意见书	指	《国信证券有限责任公司关于深圳市物业发展（集团）股份有限公司股权分置改革之保荐意见书》
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
交易所、深交所	指	深圳证券交易所
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
元	指	人民币元
本次收购	指	卓见投资收购建设控股、深投公司持有的深物业 70.30%的股权行为

一、公司基本情况简介

1、公司基本情况

中文名称：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

英文名称：SHENZHEN PROPERTIES & RESOURCES DEVELOPMENT (GROUP) CO., LTD

设立日期：1990 年 4 月

法定代表人：田承刚

注册地址及办公地址：广东省深圳市人民南路国贸大厦 39、42 层

股票上市地：深圳证券交易所

邮政编码：518014

互联网地址：<http://www.szwuye.com.cn/index.asp>

电话：0755 - 8221 2997 / 0755 - 8221 1020

传真：0755 - 8221 0610

电子信箱：dshgym@szwuye.com.cn

2、近三年公司主要财务指标和会计数据

项目	2005年9月30日	2004年12月31日	2003年12月31日	2002年12月31日
资产总计(元)	2,009,694,968.70	2,302,935,990.54	2,437,227,899.69	2,607,979,385.36
股东权益(元)	597,232,009.36	567,128,809.36	474,222,712.97	337,903,702.25
资产负债率(母公司)	70.28%	75.37%	80.54%	87.04%
项目	2005年1-9月	2004年度	2003年度	2002年度
主营业务利润(元)	144,513,808.94	423,765,125.70	363,255,274.91	226,583,123.37
净利润(元)	30,103,200.00	90,449,977.35	77,001,831.44	34,622,176.84
每股收益(元/股)	0.0556	0.160	0.229	0.064
加权平均净资产收益率(%)	5.04%	17.41%	20.46%	12.19%

注 1: 以上数据均按合并报表口径。

注 2: 以上数据中, 2005 年三季度数据未经审计。

3、公司设立以来利润分配情况

分红年度	分红方案	股权登记日	除权基准日	红股上市日
1995 年度	10 送 1 派 1.00 元	19960819	19960820	19960822
1994 年度	10 送 1 股派 1.50 元	19950823	19950824	19950828
1993 年度	10 送 3 股派 1 元	19940505	19940506	19940511
1992 年度	10 送 3 股派 0.8 元	19930716	19930719	19930719

4、公司设立以来历次融资情况

1991 年 10 月，经深府办复(1991)831 号文、深人银复字(1991)093 号文的批复，本公司向社会公开新增发行 A 股 4,150 万股，其中包括 650 万股内部职工股，发行价格 3.6 元，募集资金 14,770 万元。1991 年 12 月 18 日，经深人银复字(1992)025 号文的批复，本公司新增发行 B 股 3,000 万股，发行价格 5.3 港元，募集资金 15,000 万港元。

公司于 1993 年配售 A 股 960 万股(社会公众股 415 万股，定向法人股 545 股)，B 股 7.14 万股，募集人民币 8,088 万元，港币 29 万元(折合人民币 29 万元)，总计折合人民币 8,117 万元。

除上述融资外，公司设立以来未进行其他股权融资。

5、公司目前的股本结构

股份类别		股份数量(万股)	股份比例
尚未流通股份	合计	38,894.86	71.79%
其中：	国家持有股份	32,372.77	59.75%
	境内法人持有股份	6,520.09	12.03%
已流通股份	A 股	9,139.13	16.87%
	B 股	6,145.93	11.34%
合计		54179.92	100%

二、公司设立以来股本结构的形成及历次变动情况

1、公司 1990 年 9 月 30 日评估时净资产为 18,950.10 万元。到 1991 年 7 月 31 日止,净资产评估后调整为 21,349.54 万元,其中 18,601.189 万元折为国家股(人民币普通股),由原股东深圳市投资管理公司持有并行使股东权益,占发行后总股本的 72.23%,新增发行股份总数 7,150 万股,占总股本的 27.77%。该次发行完毕后公司股本结构如下:

单位:万股

时间	总股本	国家股	人民币股	人民币特种股	内部职工股
1990 年 7 月	25,751	21,350	3,500	3,000	650

2、公司 1992 年度按 10 送 3 的比例向全体股东送红股,1993 年度按 10 配 1 方式向全体股东配售新股(含 A、B 股),公司股本总额由 1992 年末的 25,751.19 万股增加到 34,443.69 万股。

3、1994 年,公司实施 1993 年度利润分配方案,向全体股东每 10 股送红股 3 股派 1 元,公司总股本增加到 44,777 万股,股本结构不变。

4、1995 年,公司实施 1994 年度利润分配方案,向全体股东每 10 股送红股 1 股派 1.5 元,公司总股本增加到 49,254 万股,股本结构不变。

6、1996 年,公司实施 1995 年度利润分配方案,向全体股东每 10 股送红股 1 股派 1.5 元,公司总股本增加到 54,180 万股,股本结构不变。

三、公司非流通股股东情况介绍

(一) 本次收购完成后公司的控股股东及其实际控制人情况介绍

1、卓见投资基本情况

卓见投资于 2005 年 2 月 2 日成立，注册地为英属维尔京群岛，股东为九龙建业有限公司 (Kowloon Development Company Limited) 和刘慰慈 (Lau Wai Chi) 先生，实际控制人为保利达控股国际有限公司，其基本情况如下：

公 司 名 称：卓见投资有限公司 (Brilliant Idea Investments Limited)
 企 业 性 质：外资公司
 注 册 地 址：P.O.Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road
 Town, Tortola, British Virgin Islands (英属维尔京群
 岛)
 办 公 地 址：香港九龙弥敦道 750 号始创中心 23 楼
 注 册 资 本：50,000 美元
 经 营 范 围：综合业务 (包括进出口、金融、房地产等)
 联 系 电 话：(00852) 23962112

2、卓见投资持有公司股份、控制公司的情况

截至本说明书公告之日，卓见投资未持有本公司的股份。

2005 年 4 月 1 日卓见投资与建设控股、深投公司签订了《深圳市物业发展(集团)股份有限公司之股份转让协议》，建设控股将其持有的深物业的发起人国家股 323,747,713 股 (占深物业股本总额 59.754%) 及定向境内法人股 485,899 股 (占深物业股本总额 0.09%)，深投公司将其持有深物业的定向境内法人股 56,628,000 股 (占深物业股本总额 10.452%) 转让予卓见投资。本次收购行为已于 2005 年 7 月 22 日获国务院国资委《关于深圳市物业发展(集团)股份有限公司国有股转让有关问题的批复》[国资产权[2005]790 号]批准，于 2005 年 12 月 2 日获商务部《商务部关于同意深圳市物业发展(集团)股份有限公司股权变更的批复》(商资批[2005]2897 号)批准，尚需中国证监会出具无异议函并豁免卓见投资因受让上述股权而触发的要约收购义务。上述股权转让获准实施后，卓见投资将持有本公司 380,861,612 股非流通股，占公司总股本的 70.30%，占

公司非流通股份的 97.92%

3、截至公告日与本公司之间互相担保、互相资金占用情况

根据《股份转让协议》及其附件的约定，卓见投资及其控股股东九龙建业将自协议收购的 380,861,612 股过户至卓见投资名下当日起即承接原建设控股为本公司提供的人民币 2,000 万元担保的义务，如担保责任转移不能获得债权人同意，则卓见投资及其控股股东九龙建业同意代本公司偿还该部分借款。

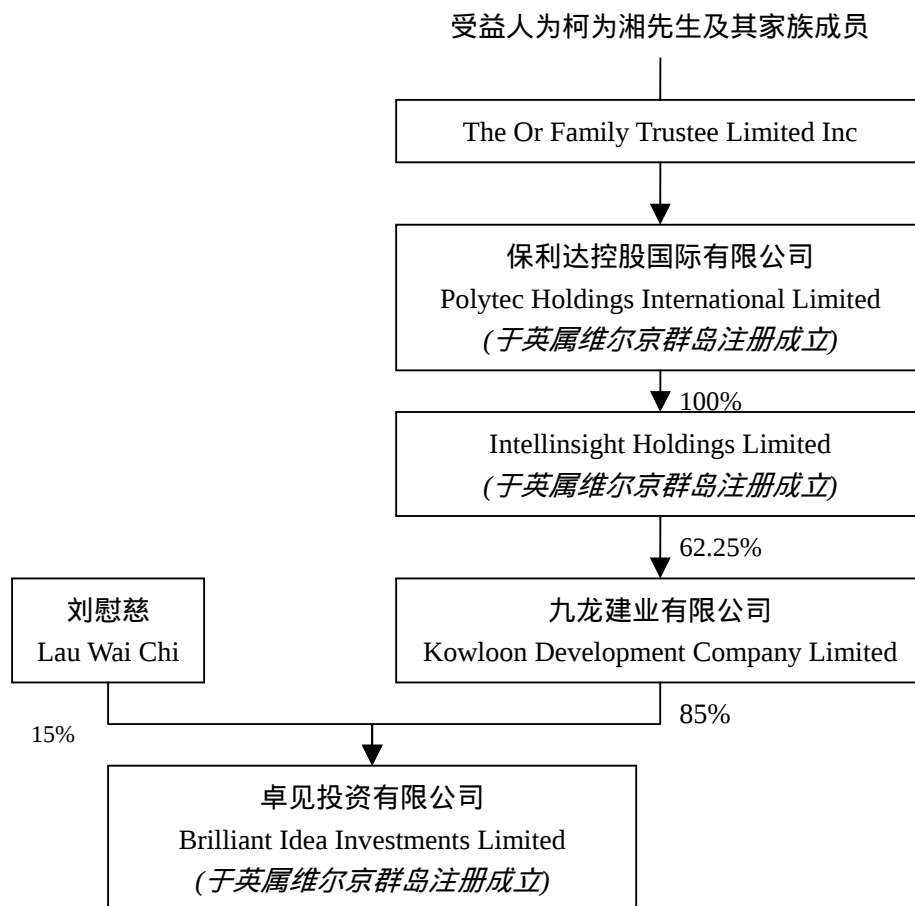
除此之外，建设控股、深投公司与本公司之间无其他资金占用情况，也不存在相互担保情况。截至本说明书公告之日，其他非流通股股东与本公司之间不存在互相担保、互相资金占用情况。

5、卓见投资实际控制人情况

卓见投资的控股股东九龙建业是一家以地产投资及发展业务为主的香港公司，1995 年成功在香港联合交易所上市（股票代码：34），其下还拥有一家在香港联合交易所上市的子公司：保利达资产控股有限公司（股票代码：208）。2001 年 12 月，九龙建业的控股权被保利达控股成功收购后，成为该集团的子公司。目前，保利达控股持有九龙建业约 62% 的控股权。自保利达控股入主后，九龙建业原有的物业投资业务得以迅速增长，同时在金融服务及财资管理等方面也取得了良好业绩。截止 2004 年 12 月 31 日，九龙建业的总资产和净资产分别达到 66 亿港元和 43 亿港元。目前，九龙建业已经明确其发展方向将集中于房地产及物业投资，并已形成九龙建业以香港为中心，保利达资产控股有限公司以澳门为中心的房地产与物业发展格局，并开始进军国内房地产市场。

作为九龙建业的控股股东，保利达控股是一个多元化的集团，保利达控股的主要业务为房地产发展和投资、纺织和制衣、公用设施的投资、制冰和冻仓、金融业务、实业投资和项目投资等。

具体控制关系结构如下图：



(二) 提出股权分置改革动议的非流通股股东及持有公司股份的数量、比例和有无权属争议、质押、冻结情况

根据卓见投资与建设控股、深投公司签订的股权转让协议，建设控股、投资控股将持有的深物业公司 380,861,612 股非流通股，占公司总股本的 70.30%，占公司非流通股份的 97.92% 转让给卓见投资。本次股权过户完成后，卓见投资将成为深物业控股股东。

本次股权分置改革动议由卓见投资提出，卓见投资是本次股权分置改革方案实施对价安排的实际执行人之一。根据公司核查，截至本说明书公告日，卓见投资拟受让的深物业公司 380,861,612 股，占公司总股本的 70.30% 的非流通股份不存在权属争议、质押、冻结等情况。

(三) 非流通股股东的持股数量、比例及相互之间的关联关系

序号	持 股 人	股 数	占总股本比例%	持股类型
1	深圳市建设投资控股公司	323,747,713	59.75	国有股东
2	深圳市投资管理公司	56,628,000	10.45	法人股
3	深圳市国贸物业管理有限公司	2,516,800	0.46	法人股
4	深圳经济特区免税商品企业公司	1,573,000	0.29	法人股
5	上海肇达投资咨询有限公司	1,010,000	0.1864	法人股
6	大鹏证券有限责任公司	786,500	0.145	法人股
7	上海昆凌工贸有限公司	629,200	0.116	法人股
8	深圳市建设投资控股公司	485,899	0.089	法人股
9	上海致真投资咨询有限公司	480,000	0.088	法人股
10	中深圳国际（集团）股份有限公司	401,273	0.074	法人股
11	深圳市统盛实业有限公司	243,688	0.0449	法人股
12	深圳南油文化服务公司	135,278	0.0249	法人股
13	深圳市南粤投资发展有限公司	78,650	0.0145	法人股
14	上海伟鸿工贸有限公司	50,000	0.0092	法人股
15	深圳市华南投资开发股份有限公司	49,854	0.009	国有股东
16	深圳市龙岗区昌盛实业有限公司	49,854	0.0092	法人股
17	温岭市质量管理协会	49,854	0.0092	法人股
18	上海睿欧经贸发展有限公司	33,000	0.006	法人股

上述本公司非流通股股东中，深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司的实际控制人均为深圳市国资委，国贸物业管理有限公司为本公司的下属企业，除以上关联关系外，其他非流通股股东间不存在关联关系，不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。

(四) 非流通股股东、持有公司股份总数百分之五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。

截至本股权分置改革说明书公告前两日，公司的非流通股股东、持有公司股份总数百分之五以上的非流通股股东的实际控制人，均未持有公司流通股股份，此前六个月内均不存在买卖公司流通股股份的情况。

四、本次股权分置改革方案

根据国务院《关于推进资本市场改革开放和稳定发展的若干意见》（国发[2004]3号），中国证监会、国资委、财政部、中国人民银行、商务部联合发布的《关于上市公司股权分置改革的指导意见》、中国证监会《上市公司股权分置改革管理办法》等有关规定，在卓见投资提出股权分置改革动议的基础上形成以下股权分置改革方案。

（一）改革方案概述

作为本次股权转让完成后本公司的控股股东，卓见投资是本次股权分置改革的提议者，也是本次股权分置改革方案对价安排的实际执行者之一。

本次股权分置改革工作所发生的相关费用由卓见投资承担。

1、对价安排的形式、数量或者金额

公司全体非流通股股东为获得流通权，按相同比例以各自持有的股份向 A 股流通股股东支付对价安排，即方案实施股权登记日登记在册的流通 A 股股东每持有 10 股流通股将获得 3 股股份的对价安排，公司全体非流通股股东需向流通 A 股股东支付 27,417,390 股股份的对价总额。

股权分置改革方案实施后首个交易日，公司非流通股股东持有的股份即可获得 A 股市场的上市流通权。

2、对价安排的执行方式

深物业的非流通股股权转让完成后，公司的控股股东将变更为卓见投资。截止本股权分置改革说明书签署日，除本公司第一、二大股东建设控股、深投公司承诺同意卓见投资提出股权分置改革动议外，公司其它 15 家非流通股股东均未明示同意本股权分置改革方案。该部分股东合计持有本公司非流通股股份 8,086,951 股，占本公司总股本的 1.49%，应执行的对价安排为 570,058 股股份。

为使公司本次股权分置改革顺利进行，卓见投资同意为截止本次股权分置改革相关股东会议召开之前一日未明确表示同意参与本次股权分置改革的非流通股股东及由于存在股权权属争议、质押、冻结等情形无法执行对价安排的非流通股股东，先行代为垫付该部分股东持有的非流通股份获得上市流通权所需执行的

对价安排。代为垫付后，该部分非流通股股东所持股份若上市流通，应当向代为垫付的卓见投资偿还代为垫付的股份，或者取得卓见投资的书面同意。

根据本次股权分置改革方案，流通 A 股股东所获得的对价安排，由深圳登记结算公司根据股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的流通 A 股股东持股数，按比例自动记入账户。

计算结果不足 1 股的按照深圳登记结算公司现行的《上市公司权益分派及配股登记业务运作指引》所规定的零碎股处理方法进行处理。

3、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	卓见投资有限公司	380,861,612	70.30%	26,847,332	-	354,014,280	65.34%
2	深圳市国贸物业管理有限公司	2,516,800	0.46%	177,412	-	2,339,388	0.43%
3	深圳经济特区免税商品企业公司	1,573,000	0.29%	110,882	-	1,462,118	0.27%
4	上海肇达投资咨询有限公司	1,010,000	0.19%	71,196	-	938,804	0.17%
5	大鹏证券有限责任公司	786,500	0.15%	55,441	-	731,059	0.13%
6	上海昆凌工贸有限公司	629,200	0.12%	44,353	-	584,847	0.11%
7	上海致真投资咨询有限公司	480,000	0.09%	33,836	-	446,164	0.08%
8	中深圳国际(集团)股份有限公司	401,273	0.07%	28,286	-	372,987	0.07%
9	深圳市统盛实业有限公司	243,688	0.04%	17,178	-	226,510	0.04%
10	深圳南油文化服务公司	135,278	0.02%	9,536	-	125,742	0.02%
11	深圳市南粤投资发展有限公司	78,650	0.01%	5,544	-	73,106	0.01%

12	上海伟鸿工贸有限公司	50,000	0.01%	3,525	-	46,475	0.01%
13	深圳市华南投资开发股份有限公司	49,854	0.01%	3,514	-	46,340	0.01%
14	深圳市龙岗区昌盛实业有限公司	49,854	0.01%	3,514	-	46,340	0.01%
15	温岭市质量管理协会	49,854	0.01%	3,514	-	46,340	0.01%
16	上海睿欧经贸发展有限公司	33,000	0.01%	2,326	-	30,674	0.01%

4、有限售条件的股份可上市流通预计时间表

序 号	股东名称	所持有可上市流通的有限售条件的股份		可上市流通时间	承诺的限售条件
		数量（股）	占总股本比例		
1	卓见投资有限公司	354,014,280	65.34%	G+36 个月	注
2	其它非流通股股东	7,516,893	1.39%	G+12 个月	注

注：卓见投资承诺其持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，36 个月内不通过交易所挂牌出售，除卓见投资外的其它非流通股股东 12 个月内不通过交易所挂牌出售，G 为方案实施后的首个交易日。

5、改革方案实施前后股份结构变动表

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	388,948,563	71.79%	一、有限售条件的流通股合计	361,531,173	66.73
国家股	-	-	国家持股	-	-
国有法人股	-	-	国有法人持股	-	-
社会法人股	8,086,951	1.49	社会法人持股	7,516,893	1.39
募集法人股	-	-			

境外法人持股	380,861,612	70.30	境外法人持股	354,014,280	65.34
二、流通股份合计	152,850,612	28.21	二、无限售条件的流通股合计	180,268,002	33.27
A 股	91,391,300	16.87	A 股	118,808,690	21.93
B 股	61,459,312	11.34	B 股	61,459,312	11.34
H 股及其它	-	-	H 股及其它	-	-
三、股份总数	541,799,175	100.00	三、股份总数	541,799,175	100.00

(二) 保荐机构对本次股权分置改革对价安排的分析意见

1、对价安排依据的分析

我国股票市场的市盈率高于成熟市场的主要原因在于股权分置造成的流动性溢价过高，改革对价安排要保护流通 A 股股东利益不因股权分置改革而受损失，对价的确定应当综合考虑公司的基本面以及全体股东的即期利益和未来利益，有利于公司发展和市场稳定。因此，本股改方案的对价测算模型采用了已被绝大多数股改公司所普遍采用的模型——合理市盈率法。

2、对价测算的分析

(1) 方案实施后合理市盈率的确定

近年美国、台湾房地产板块市盈率一般在 50 倍左右，香港房地产板块市盈率一般在 21 倍左右，日本房地产板块市盈率一般在 25 倍左右，而中国境内上市的房地产公司近年来平均市盈率一般维持在 20 倍左右。与世界其它各国房地产上市公司相比，中国的房地产公司估值水平较低，另外，根据世界各国前几位房地产上市公司对比，中国的前几位房地产公司的盈利能力和主营收入增长率都较高，说明中国房地产公司良好的成长能力。

我们认为方案实施后的公司合理市盈率可通过参考已完成股改的 A 股房地产上市公司来确定。截止目前已完成股改的 A 股房地产上市公司的平均动态市盈率为 21 倍。参考可比房地产企业的平均市盈率，并综合考虑控股股东对公司业务的扶持力度，以及公司未来业务的成长性和核心竞争能力，我们认为理论上在全流通环境下公司的合理市盈率应为 24 倍。

(2) 方案实施后理论价格的确定

根据公司未来的业务发展前景，预计公司 2006 年实施重大资产重组后的每

股收益不会低于 2004 年度 0.16 元的水平，但出于谨慎性原则，我们按照上述全流通后公司的合理市盈率（24 倍）和公司 2004 年度已实现的 EPS（0.16 元）作为测算基础，由此测算得出的股改后合理股价为 3.84 元。

（3）对价安排的确定

假设：

- ◆ R 为非流通股股东为使非流通股份获得流通权而向流通 A 股股东作出的对价安排（每股流通股可获得的对价数量）
- ◆ P 流通股方案公布前三十日的平均价
- ◆ Q 股权分置改革后公司每股的理论价值

为保证流通 A 股股东的权益不受损害，则 R 至少应该满足下式的要求：

$$P = Q \times (1 + R)$$

截止停牌前 30 个交易日公司股票加权均价为 4.82 元/股，以其作为 P 的估计值，以公司股票在全流通后的理论价格 3.84 元/股作为 Q 的估计值。则：R 为 0.26 股。

经测算：非流通股股东为使非流通股份获得流通权需向流通 A 股股东每股安排的对价数量 R 为 0.26 股，即深物业流通 A 股股东每 10 股可获得 2.6 股的对价。

（4）实际安排的对价水平

考虑到股权分置改革后股票市场价格波动的风险，尽可能降低流通 A 股股东的平均持股成本，提高流通 A 股股东抗风险能力，公司非流通股股东对流通 A 股股东执行每 10 股流通 A 股获送 3 股的对价安排，非流通股股东需向流通 A 股股东执行 27,417,390 股股份的对价总额。

（5）对价安排的分析意见

保荐机构认为，深物业非流通股股东为获得流通权，对方案实施股权登记日登记在册的流通 A 股股东每持有 10 股流通 A 股执行的对价安排为获送 3 股股份，高于前述测算的理论流通对价水平，在一定程度上保护了流通 A 股股东的利益。

（三）非流通股股东做出的承诺事项

1、承诺事项

卓见投资除承诺将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务外，还特别承诺其持有的非流通股份自获得上市流通权之日起，在三十六个月内不上市交易或转让。如违反前述承诺卖出股票，则将所得之资金划归上市公司所有。

卓见投资承诺：“深物业本次股权分置改革所发生的相关费用由本公司承担”。

（2）建设控股、深投公司承诺事项

建设控股、深投公司同意深物业本次股权分置改革，并分别出具承诺：“1、本公司同意深物业公司进行股权分置改革，同意卓见投资为深物业股权分置改革的主要提议者和对价的实际支付人。2、本公司同意由卓见投资委托深物业董事会召集相关股东会议，审议股权分置改革方案。3、本公司同意作为深物业股东参加相关股东会议并参与投票，并明确在深物业股权分置改革相关股东会议表决时投赞成票。4、截止本承诺函出具日，转让的股份不存在任何权属争议，也不存在被质押、冻结及任何其他被限制行使所有权的情形。5、本公司保证自本承诺函出具之日起至转让股份过户至卓见投资之日止，不对转让股份设置质押、担保或其他第三方权益。6、本公司承诺在本承诺函出具之日，没有持有深物业的流通股股份，在本承诺函出具之日前6个月内没有买卖过深物业的流通股股票，本公司保证自本承诺函出具之日起至该等股份协议转让予卓见投资完成之日止，也不买卖深物业的流通股股票”。

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。

2、保证安排

（1）截至本说明书签署之日，建设控股、深投公司持有的本公司股份均不存在权属争议、质押、冻结情形；建设控股、深投公司保证不对所持股份设置任何质押、担保或其他第三方权益。

卓见投资已作出承诺，在本次收购的股份完成过户后至股权分置改革实施之日止，不对该部分股份设置质押、担保或其他第三方权益。

(2) 改革方案经 A 股相关股东会议表决通过后, 由公司董事会按股权分置改革实施对价安排, 并向登记结算公司申请办理实施手续, 由深交所和登记结算公司对卓见投资未来所持股份的上市交易进行技术监管, 为其履行承诺义务提供保证。

五、股权分置改革对公司治理的影响

（一）董事会意见

公司董事会认为，股权结构与公司治理结构有着密切的关系。由于历史原因形成的同股不同权、同股不同利的现象，在一个尚未完全市场化的股票市场中，造成了股东权利和责任的不对等，影响了资本市场优化资源配置功能的有效发挥。合理解决股权分置的问题，能够有效降低流通股股东的持有成本，使股东具有统一的价值评判标准，改善上市公司的治理结构。

1、有利于公司形成一个统一的价值评判标准

在一个市场化程度较高的市场上，股价是公司经营业绩与成长性的客观反映和折射。公司全体股东均能分享公司股价上涨而带来的巨大利益，这也成为公司股东关注公司治理结构是否合理的原始利益驱动所在。在我国，由于股权分置的存在，非流通股股东无法通过公司股票上涨获得收益，也不直接承受由于股价下跌所带来的损失，由此必然导致流通股股东与非流通股股东的价值取向和行为发生背离。而随着股权分置改革方案的实行，流通股股东与非流通股股东的价值取向将趋于一致，公司的股价将成为公司股东价值评判的主要标准。

2、有利于形成上市公司多层次的外部监督和约束机制

股权结构是整个公司治理制度的产权基础，影响公司治理的成本和效率，亦影响公司治理机制作用的发挥程度，进而影响公司价值。在一个统一的价值标准下，公司价值的变化将直接关系到股东利益的实现，必然促进上市公司股东关注公司治理结构，从而形成上市公司多层次的外部监督和约束机制。具体而言，这种统一价值标准的形成，一方面将促进非流通股股东形成良好的自我约束机制，关注上市公司利润的提高、财务指标的改善，并从股票价格上涨中获取更大的收益；另一方面将使大股东有较大的利益驱动去监督经营者的行为，对公司经营者形成良好的外部约束机制。

3、结论

综上所述，公司董事会认为，公司此次股权分置改革将使深物业股东之间的利益趋于一致，有助于形成统一的价值评判标准，有助于公司采用符合国际资本市场惯例的方式进行存量资源整合，促进公司的良性发展；公司股权制度将更加科学，有助于形成内部、外部相结合的多层次监督、约束和激励机制，公司治理

结构将更加合理，从而为公司的未来发展奠定更为坚实的基础。

(二)独立董事意见

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》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《深圳市物业发展(集团)股份有限公司章程》的有关规定，公司独立董事姜长龙、孔雨泉、张建军就公司股权分置改革相关事项发表独立意见如下：

“1、本次公司进行股权分置改革工作，符合资本市场改革的方向和《关于推进资本市场改革开放和稳定发展的若干意见》、《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》的精神，体现了公平、公开、公正的“三公”原则，能够解决公司股权分置这一历史遗留问题，将形成公司治理的共同利益基础，有利于完善公司治理结构，有利于公司的长远发展。

2、本人认为公司的股权分置改革方案内容合法有效，公平合理，兼顾了各方非流通股股东和流通股股东的利益。该方案的顺利实施将彻底解决公司的股权分置问题，使流通股股东与非流通股股东的利益趋于一致，有利于规范上市公司运作，有利于维护市场的稳定，符合全体股东和公司的利益。

3、非流通股股东及公司在方案实施过程中拟采取的保护流通股股东利益的各种措施符合有关法律、法规和规范性文件的规定，能够有效保障流通股股东的利益。”

六、股权分置改革过程中可能出现的风险及其处理方案

股权分置改革是我国资本市场一项重要的制度性变革，可供借鉴的经验有限，且公司本次股权分置改革与控股权转移同步进行，因此，可能存在以下风险因素：

（一）股权转让相关的风险

2005年4月1日卓见投资与建设控股和深投公司签订了《股份转让协议》，建设控股将其持有的深物业的发起人国家股323,747,713股（占深物业股本总额59.754%）及定向境内法人股485,899股（占深物业股本总额0.09%），深投公司将其持有深物业的定向境内法人股56,628,000股（占深物业股本总额10.452%）转让予卓见投资。2005年7月22日国务院国资委批准了本次股权转让事宜（国资产权[2005]790号），2005年12月2日商务部批准同意了本次股权转让（商资批[2005]2897号）。卓见投资目前正在履行股权转让的相关程序并积极准备豁免全面要约收购的申请材料，本次股权转让尚需取得中国证监会关于收购报告书的无异议函和对豁免要约收购义务的批复。

由于本次股权分置改革以中国证监会豁免卓见投资的要约收购义务和本次股权转让完成为前提，若中国证监会未能豁免卓见投资要约的收购义务或本次股权转让未完成，深物业本次股权分置改革将自动终止。对于上述不确定性，卓见投资、本公司将通过与证监会、交易所等有关部门的积极沟通，以及与参加本次股权分置改革的股东的积极协商，争取得到各方的理解和支持，以保证本次股权分置改革的成功。

（二）非流通股股东所持股份有被司法冻结、划扣的风险

1、截止本股权分置改革说明书签署之日，建设控股、深投公司持有的公司股份均不存在权属争议和质押、冻结或其他限制行使所有权的情形。但由于完成本次股权分置改革尚须一段时间，在此期间可能发生被质押、冻结或其他限制行使所有权的情形和权属争议。

对此，建设控股、深投公司承诺：在本股权分置改革说明书签署之日至拟出让股份过户完成，建设控股、深投公司不将所持有的股票设置质押、担保或其他

第三方权利。

2、卓见投资在完成本次收购并取得本公司的 70.30%控股股权后，至本股权分置改革方案实施之日，存在卓见投资持有的公司股份发生质押、冻结等情形，以致无法支付对价的风险。

对此卓见投资已出具承诺函，承诺从完成股权过户至改革方案实施之日止，不对所持股份设置任何质押、担保或其他第三方权益。

（三）本股权分置改革方案未能获得商务部审批通过的风险

根据《商务部、证监会关于上市公司股权分置改革涉及外商管理有关问题的通知》要求，本次股权分置改革方案的实施，股权变更事项需取得商务部的批复。因此，存在本次股权分置改革无法获得商务部批准的风险。

公司董事会将及时向商务部申报有关本次股权分置改革方案，同时积极与商务部沟通，以便尽快取得商务部相关的审批文件。

（四）本股权分置改革方案未能获 A 股相关股东会议批准的风险

本公司股权分置改革方案需参加相关 A 股相关股东会议表决的股东所持表决权的三分之二以上通过，并经参加 A 股相关股东会议表决的流通股股东所持表决权的三分之二以上通过，存在无法获得 A 股相关股东会议表决通过的可能。若本次股权分置改革方案未能获得 A 股相关股东会议表决通过，则卓见投资将终止本次股权分置改革。

卓见投资、本公司董事会将在相关股东会议召开前，通过投资者座谈会、媒体说明会、网上路演、走访机构投资者、发放征求意见函等多种方式，与流通股股东进行充分沟通和协商，同时公布热线电话、传真及电子信箱，广泛征求流通股股东的意见，使改革方案的形成具有广泛的股东基础，使方案兼顾全体股东的即期利益和长远利益。

（五）股价存在较大幅度波动的风险

股权分置改革是解决我国股权分置问题的创新方式探索，在尚处于初级阶段和发展当中的我国证券市场，该事项蕴含一定的市场不确定风险；二级市场股票价格受公司经营情况、股票供求关系、宏观经济走势、国家相关政策以及投资者心理等多种因素的影响，公司存在股票价格较大幅度波动的风险。公司董事会特

别提请投资者充分关注。

七、公司聘请的保荐机构和律师事务所及其结论意见

（一）保荐机构、律师事务所

1、保荐机构：国信证券有限责任公司

法定代表人：何如

办公地址：深圳市红岭中路 1012 号国信证券大厦

保荐代表人：郭永青

项目主办人：曾毅

电话：0755-82130833 - 2213

传真：0755-82130620

2、公司律师：广东信达律师事务所

法定代表人：许晓光

办公地址：福田区深南大道航天大厦 24 楼

经办律师：麻云燕、林晓春

电话：0755 - 88265120

传真：0755 - 83243108

（二）公司聘请的保荐机构和律师事务所在公司董事会公告改革说明书的前二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

本次公司聘请的保荐机构国信证券有限责任公司和公司聘请的律师事务所广东信达律师事务所在公司董事会公告改革说明书的前两日未持有深物业流通 A 股股份，前六个月内也未买卖深物业流通 A 股股份。

（三）保荐意见结论

保荐机构就本次股权分置改革发表意见是建立在以下假设的前提下：

- 1、本次股权分置改革各方提供的有关资料真实、准确、完整；
- 2、相关当事人全面、切实贯彻履行本次股权分置改革方案；
- 3、所属行业的相关政策和市场环境无重大不可预见的变化；

4、 无其他不可抗力影响、阻碍本次股权分置改革方案的后续执行。

保荐机构国信证券有限责任公司认为：在上述假设基础上，深物业的股权分置改革方案是符合中国证监会《上市公司股权分置改革管理办法》规定，在程序和内容上也符合《上市公司股权分置改革业务操作指引》及其他有关规定。卓见投资系合法设立并有效存续的公司，其作为深物业的潜在大股东参与本次股权分置改革并不违反中国法律。整套方案向 A 股流通股股东做出的对价安排合理，执行方式具备可行性。

（四）律师意见结论

公司本次股权分置改革律师机构广东信达律师事务所认为：

1．卓见投资提议进行深物业股权分置改革，以及在股权转让完成后作为本股权分置方案所述的对价支付人不违背有关法律法规的规定。由于本次股权分置改革方案的实施以中国证监会豁免卓见投资全面要约收购义务和本次股权转让完成为前提，如果本次股权转让及豁免要约收购义务未获中国证监会批准并实施或本次股权转让未能完成，本次股权分置改革将自动终止。

2．《说明书》所载的本次股权分置改革意向性方案不涉及深物业的资产及股本总额变化，本次股权分置改革聘请中介机构费用由卓见投资承担，没有损害深物业及其 B 股股东的利益，股权分置改革意向性方案及卓见投资作出的承诺符合有关股权分置改革的法律、法规和规范性文件的规定。

3．本次股权分置改革方案尚需经深物业相关股东会议审议，并须经参加表决的 A 股股东所持表决权的三分之二以上通过，经参加表决的 A 股流通股股东所持表决权的三分之二以上通过。因本次股权分置改革涉及外资审批事项，深物业应取得外商投资主管部门就本方案的批复。

八、其他需要说明的事项

1、卓见投资受让建设控股和深投公司所持有公司股权的事宜已经获得了国务院国资委、商务部的批准。证监会的审批手续正在积极的申请办理过程中。由于本次股权分置改革以中国证监会豁免卓见投资要约收购义务和取得上述股权为前提，若中国证监会未能豁免卓见投资要约收购义务，深物业本次股权分置改革方案将作相应调整。由于相关有权部门的审批存在的不确定性，可能对本次股权分置改革的进程造成影响。

2、根据《商务部、证监会关于上市公司股权分置改革涉及外商管理有关问题的通知》要求，本次股权分置改革方案的实施，股权变更事项需取得商务部的批复。本公司董事会将会及时履行有关信息披露义务。

九、备查文件目录

- (一) 卓见投资有限公司与国信证券有限责任公司关于深圳市物业发展(集团)股份有限公司股权分置改革之财务顾问暨保荐协议
- (二) 关于深圳市物业发展(集团)股份有限公司股权分置改革的协议书
- (三) 卓见投资提议董事会召开相关股东会议的书面委托书
- (四) 承诺事项的承诺函
- (五) 国有资产监督管理部门对改革方案的意向性批复
- (六) 关于深圳市物业发展(集团)股份有限公司股权分置改革之保荐意见书
- (七) 广东信达律师事务所关于深圳市物业发展(集团)股份有限公司股权分置改革的法律意见书
- (八) 关于深圳市物业发展(集团)股份有限公司股权分置改革之保密协议
- (九) 独立董事意见函

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

董事会

2005 年 12 月 12 日