

证券代码：000011、200011 股票简称：深物业 A 深物业 B 编号：2005—26 号

广东信达律师事务所

法律意见书

委 托 方：BRILLIANT IDEA INVESTMENTS LIMITED
(“卓见投资有限公司”)

项目事由：股权分置改革

出 具 日：二零零五年十二月九日

中国·深圳

广东信达律师事务所

广东信达律师事务所

SHU JIN LAW FIRM

中国 深圳 深南中路航天大厦24层 邮政编码：518048

24/F., AEROSPACE MANSION, SHENNAN ROAD, SHENZHEN, P.R. CHINA

电话(Tel.): (86755) 88265120 88265074 传真(Fax.): (86755) 83243108

网站 (Website): www.shujinlawfirm.com

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

致：BRILLIANT IDEA INVESTMENTS LIMITED （“卓见投资有限公司”）

根据 BRILLIANT IDEA INVESTMENTS LIMITED （“卓见投资有限公司”，以下简称“贵司”或“卓见投资”）与广东信达律师事务所（以下简称“本所”）签订的《专项法律顾问聘请协议》，本所接受贵司的委托，以特聘专项法律顾问的身份，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、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）、《关于上市公司股权分置改革的指导意见》（中国证监会等五部委联合发布）、《上市公司股权分置改革管理办法》（证监发[2005]86号）（以下简称“《管理办法》”）、《上市公司股权分置改革业务操作指引》（以下简称“《操作指引》”）、《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》（商务部、证监会商资发[2005]565号）等有关法律法规、规章和规范性文件的规定，就贵司提议的深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“深物业”）股权分置改革事宜（以下简称“本次股权分置改革”）出具本

法律意见书。

第一部分 法律意见书引言

本所是在中国注册、具有执业律师资格的专业律师事务所，有资格就中国法律、法规的理解和适用提供本法律意见书项下之法律意见。

本所律师依据本法律意见书出具日为止的中国现行有效的法律、法规和规范性文件，以及对本次股权分置改革所涉及的有关事实的了解发表法律意见。

本法律意见书仅对本次股权分置改革方案的真实性、合法合规性发表意见，不对本次股权分置改革所涉及的对价价值发表意见。

在出具本法律意见书的过程中，本所已得到贵司如下保证：其提供的文件复印件与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实；其提供的文件以及有关的口头陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性的信息；一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。

本所声明，本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；截止深物业董事会公告本次股权分置改革说明书的前两日，本所及在本法律意见书上签字的经办律师不存在持有深物业流通股股份的情况；截至深物业董事会公告本次股权分置改革说明书的前六个月内，本所及在本法律意见书上签字的经办律师不存在买卖深物业流通股股份的情况；截至本法律意见书出具日，本所及在本法律意见书上签字的经办律师与深物业之间不存在可能影响公正履行职责的关系。

本法律意见书仅供贵司为深物业本次股权分置改革之目的而使用，非经本所事先书面许可，不得被用于其他任何目的。

本所同意将本法律意见书作为深物业本次股权分置改革的必备法律文件之一，随其他申请材料一起上报有关主管部门或公开披露，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

本所律师根据相关法律法规的要求，按照我国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对深物业本次股权分置改革参与主体的合法性、与改革

方案有关的法律事项、与改革方案有关的法律文件及改革方案的内容和实施程序等有关事实进行了核查和验证，出具法律意见如下：

第二部分 法律意见书正文

一、 深物业本次股权分置改革的主体资格

1.1 深物业的前身为“深圳市物业发展总公司”，于1990年4月21日获深府办(1990)234号文批准更名为深圳市物业发展(集团)股份有限公司，并于1991年10月27日获深府办复(1991)831号文批准改组为股份有限公司。

1.2 1991年10月，深物业获中国人民银行深圳经济特区分行深人银复字(1991)093号文《关于深圳市物业发展(集团)股份有限公司申请公开发行股票批复》批准，公开发行股份7,150万股。原股东深圳市投资管理公司以截止1991年7月31日深物业评估后的净资产人民币21,349.54万元中人民币18,601.189万元折为国家股(人民币普通股)，由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25,751.189万股的72.23%。新增发行股份总数7,150万股，占发行后总股本的27.77%，其中本次发行的人民币股3,150万股，计划发行的人民币特种股3,000万股。深物业的具体股权结构为：

股东名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
发起人国家股	18,601.189	72.23
其中：深圳市投资管理公司	18,601.189	72.23
新发股份	7,150.000	27.77
其中：社会公众股	6,500.000	25.24
包括：本次发行的人民币股	3,500.000	13.59
计划发行的人民币特种股	3,000.000	11.65
内部职工股	650.000	2.52
合计	25,751.189	100.00

1.3 1992年度，深物业按10送3的比例向全体股东送红股，深物业的股本总额增加至33,476.546万股。

1.4 1993 年，深物业按 10 配 1 方式向全体股东配售新股（含 A、B 股），其中配售 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。深物业的股本总额增加至 34,443.686 万股。

1.5 1994 年，深物业实施 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，深物业股本总额增加至 44,776.791 万股。

1.6 1995 年，深物业实施 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，深物业股本总额增加至 49,254.471 万股。

1.7 1996 年，深物业实施 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，深物业股本总额增加至 54,179.918 万股。

1.8 深物业现时的股本结构为：

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%

其中非流通股股东的持股情况为：

序号	持 股 人	股 数(股)	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

1.9 深物业现持有注册号为 4403011027229 的《企业法人营业执照》，其注册资本为人民币 54179 万元，企业类型为股份有限公司（上市）。深物业已通过 2004 年度工商年检，为有效存续的企业法人。

经核查，本所律师认为，深物业为依法设立并有效存续的股份有限公司，具备进行本次股权分置改革的主体资格。

二、 卓见投资参与本次股权分置改革的主体资格及持股情况

2.1 卓见投资是一间依据英属维尔京群岛有关法律法规设立的有限责任公司，其注册资本为 50000 美元，注册号为 640368，企业类型为投资控股公司，九龙建业有限公司（Kowloon Development Company Limited，香港联合交易所上市公司，股票代码：34）持有其 85% 的股权，境外自然人刘慰慈(Lau Wai Chi) 先生持有其 15% 的股权。

2.2 2005 年 4 月卓见投资与深圳市建设投资控股公司（以下简称“建设控股”）、深圳市投资管理公司（以下简称“深投公司”）签署了《股份转让协议》。建设控股将其持有深物业的发起人国家股 323,747,713 股（占深物业股本总额 59.754%）及定向法人境内法人股 485,899 股（占深物业股本总额 0.09%）转让给卓见投资，深投公司将其持有深物业的定向法人境内法人股 56,628,000 股（占深物业股本总额 10.452%）转让给卓见投资。该股份转让已获国务院国有资产监督管理委员会以《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）以及中华人民共和国商务部商资批[2005]2897 号《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》批准，卓见投资正在就本次股份转让向中国证监会豁免全面要约收购义务。

2.3 在上述股份转让完成后，卓见投资将持有深物业股份 380,861,612 股（占深

物业股本总额 70.296%)，为深物业的第一大非流通股股东。

2.4 卓见投资与建设控股、深投公司签署了《关于股份转让过渡期内深物业股权分置改革事宜的协议》，约定了卓见投资作为深物业的潜在控股股东提议股权分置改革的相关事宜，并明确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，本次股权分置改革将因此终止。

2.5 经核查，建设控股、深投公司拟转让给卓见投资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。建设控股、深投公司保证转让股份过户至卓见投资之日前，不对转让股份设置质押、担保或其他第三方权益。

2.6 根据建设控股、深投公司作出的承诺，建设控股、深投公司均没有持有深物业的流通股股份，截至深物业董事会公告股权分置改革说明书的前两日，建设控股、深投公司没有持有深物业的流通股股份，且在深物业董事会公告股权分置改革说明书之日前六个月内不存在买卖深物业流通股股份的情形。

经核查，本所认为，卓见投资作为深物业的潜在控股股东提议进行股权分置改革是自愿行为，不违背有关法律法规的规定，且取得了目前登记在册的深物业控股股东的同意。在中国证监会豁免卓见投资全面要约收购义务后，卓见投资受让深物业股份不存在法律障碍。因此卓见投资有能力支付对价，具备进行股权分置改革的主体资格。

三、本次股权分置改革意向性方案

3.1 卓见投资聘请国信证券有限责任公司（以下简称“国信证券”）作为本次股权分置改革的保荐机构，并在国信证券的协助下制作了《深圳市物业发展（集团）股份有限公司股权分置改革说明书》（以下简称“《说明书》”）。根据《说明书》的描述，拟进行的本次股权分置改革的意向性方案为：

、深物业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。除公司第一、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该次股权分置改革方案。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%，应执行的的对价安排为 570,058 股股份。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。

、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。

、股权分置改革方案实施后首个交易日，深物业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。

、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。

经核查，上述《说明书》载明的本次股权分置改革的意向性方案不涉及深物业的资产及股本总额，没有损害深物业及其 B 股股东的利益，符合有关股份分置的法律、法规和规范性文件的规定。

3.2 根据卓见投资就深物业股权分置改革出具的承诺函，卓见投资除承担法律法规规定的、非流通股股东应承担的义务外，卓见投资进一步作出如下承诺：

- 1) 卓见投资持有的深物业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。如违反承诺卖出股份，则将卖出股份所得收入划归深物业所有。
- 2) 深物业本次股权分置改革所发生的相关费用由卓见投资承担。

- 3) 自卓见投资合法拥有深物业股份之日起至深物业股权分置改革实施之日止，卓见投资不对所持有深物业股份设置任何质押、担保或其他第三方权益。
- 4) 卓见投资承诺遵循法律法规的规定，做好深物业本次股权分置改革涉及的信息披露以及与深物业其他非流通股股东、A 股流通股股东的沟通工作。

经核查，本所认为卓见投资就深物业股权分置改革作出的承诺符合法律、法规和规范性文件的规定。

四、 本次股权分置改革的实施程序

截至本法律意见书出具之日，就本次股权分置改革方案的实施程序，已经进行的程序包括：

- 4.1 卓见投资已出具书面委托，要求并委托深物业董事会召集 A 股市场相关股东举行会议，审议本次股权分置改革方案。
- 4.2 卓见投资已聘请保荐机构协助制定股权分置改革方案、聘请律师事务所提供相关法律服务。
- 4.3 深物业与保荐机构及其委派的保荐代表人、律师事务所及其委派的律师以及各相关非流通股股东签署了保密协议，约定各方在股权分置改革方案公开前不得泄漏相关信息及事项。
- 4.4 在就本次股权分置改革方案的可行性以及召开相关股东会议的时间安排等事项委托保荐机构充分征求深圳证券交易所的意见，深物业董事会决定将本次股权分置改革方案提交相关股东会议审议。

就本次股权分置改革方案的实施拟进一步开展的程序有：

- 4.5 深物业将公告发出召开相关股东会议的通知，该通知将明确告知流通 A 股股东具有的权利及主张权利的方式、条件和期间；深物业董事会组织卓见投资与流通 A 股股东沟通协商的安排；董事会投票委托征集的实现方式；相关股

东会议提供的网络投票技术和时间安排；股票停复牌时间安排等。并将于当日公布本次股权分置改革说明书、独立董事意见函、保荐意见书、法律意见书，同时申请股票停牌。

- 4.6 深物业董事会应在发出召开相关股东会议通知后的两个工作日内将股权分置改革方案直接报送商务部备案。
- 4.7 自相关股东会议通知发布之日起十日内，深物业董事会拟协助卓见投资，通过多种方式，广泛征求流通 A 股股东的意见，与流通 A 股股东进行充分沟通和协商，使改革方案的形成具有广泛的股东基础。
- 4.8 董事会在相关股东会议召开前，应在中国证监会指定报刊上刊载两次召开相关股东会议的提示公告，并办理相关股东会议征集投票委托事宜；并为参加相关股东会议的股东进行表决提供网络投票技术安排。
- 4.9 对于相关股东会议的表决结果，董事会将根据《管理办法》进行确认，不论本次改革方案是否通过相关股东会议的表决，董事会都将于表决结果产生后两个工作日内予以公告。
- 4.10 在股权分置改革方案在相关股东会议表决通过后，深物业董事会应在 1 个工作日内通过深圳市贸工局向商务部转报相关文件，商务部获得证监会书面确认无异议后，就深物业股权变更事项作出批复。
- 4.11 在改革方案获得相关股东会议通过后，深物业董事会将按照与深圳证券交易所、中国证券登记结算公司深圳分公司商定的时间安排，公告改革方案实施及股票复牌事宜，并向深圳证券交易所申请办理其非流通股份上市交易的手续，向中国证券登记结算公司深圳分公司申请办理股份变更登记、资金结算（如有）等事项；在股份变更登记完成后两个交易日内，刊登股权分置改革后深物业股份结构变动报告书和有关股份可上市流通时间表。如果改革方案未获相关股东会议通过，董事会将于公告次日申请股份公司股票复牌，卓见投资可以在三个月后，按照相关程序再次要求和委托董事会就股权分置改革事项召集相关股东会议。

综上所述，本所律师认为，就本次股权分置改革方案的实施，已经进行的程序符合《管理办法》、《操作指引》及其他法律法规等规范性文件的要求。如果拟

进行的程序得以完整、合法、有效地履行，本次股权分置改革方案实施程序符合《管理办法》、《操作指引》及其他法律、法规、规范性文件的要求。

五、 保荐机构及保荐代表人

5.1 卓见投资已聘请国信证券为本次股权分置改革保荐机构。该保荐机构指定郭永青作为保荐代表人具体负责保荐事宜，经本所律师核查，卓见投资为本次股权分置改革所聘请的保荐机构及其指派的保荐代表人均具有适格的保荐资格。

5.2 根据国信证券提供的书面说明，国信证券与深物业及其各自的关联方（包括大股东、实际控制人、其他重要关联方等）之间不存在《管理办法》第四十二条所述的关联关系。本次深物业股权分置改革的保荐人，未持有深物业任何股份，前六个月内也不存在买卖公司流通股股份的情况。

经核查，本所认为，国信证券及其指定的保荐代表人具有适格的保荐资格，符合《管理办法》等有关规范性文件的相关规定。

六、 结论性意见

综上所述，本所认为：

6.1 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。

6.2 《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。

6.3 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。

本法律意见书为深物业本次股权分置改革之目的而出具，仅供卓见投资向有关主管部门申报文件之用，未经本所书面同意，不得用于任何其他目的。本法律意见书正本一式五份，本法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（ 本页为《关于深物业股份有限公司股权分置改革的法律意见书》的
签署页 ）

广东信达律师事务所

经办律师：麻云燕

林晓春

2005 年 12 月 9 日