

关于深圳市物业发展(集团)股份有限公司
股权分置改革之

补充保荐意见书

保荐机构



国信证券有限责任公司

签署日期：二〇〇五年十二月二十日

保荐机构声明

作为深圳市物业发展(集团)股份有限公司本次股权分置改革的保荐机构，国信证券有限责任公司特作如下声明：

1、本保荐机构不存在影响本机构公正履行保荐职责的情形，本保荐意见书旨在对本次股权分置改革是否符合深物业投资者特别是公众投资者的合法权益作出独立、客观、公正的评价，以供公司全体投资者参考。

2、本保荐意见所依据的文件、材料由深圳市物业发展(集团)股份有限公司、卓见投资有限公司提供。有关资料提供方已对本保荐机构承诺：其所提供的为出具本保荐意见所依据的所有文件、资料、意见、承诺均真实、准确、完整，不存在任何可能导致本保荐意见失实或产生误导的虚假记载、重大遗漏及误导性陈述，并对其提供资料的真实性、准确性和完整性承担全部责任。

3、本保荐意见是基于深圳市物业发展(集团)股份有限公司、卓见投资有限公司均按照本次股权分置改革方案全面履行其所负有责任的假设而提出的，任何方案的调整或修改均可能使本保荐机构所发表的意见失效，除非本保荐机构补充和修改本保荐意见。

4、本保荐机构在本保荐意见中对非流通股股东为其所持有的非流通股份取得流通权而向 A 股流通股股东支付对价的合理性进行了评价，但上述评价仅供投资者参考，本保荐机构不对投资者据此行事产生的任何后果或损失承担责任。

5、本保荐机构没有委托或授权任何其他机构或个人提供未在本保荐意见书中列载的信息和本保荐意见书作任何解释或说明。同时，本保荐机构提醒广大投资者注意：本保荐意见书不构成对深物业的任何投资建议，投资者根据本保荐意见书做出的任何投资决策可能产生的风险，本保荐机构不承担任何责任。

释 义

除非另有说明，以下简称在本股权分置改革保荐意见书中的含义如下：

深物业、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
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
股权出让方	指 建设控股和深投公司
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

前 言

在建设社会主义市场经济体制和推进资本市场改革开放的新形势下,由于历史原因而形成的股权分置问题影响证券市场预期的稳定和价格发现功能,使公司治理缺乏共同的利益基础,已经成为完善资本市场基础制度的一个重大障碍。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》、中国证监会、国务院国资委、财政部、中国人民银行、商务部联合颁布的《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》及上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司联合颁布的《上市公司股权分置改革业务操作指引》等相关文件精神,卓见投资作为完成深物业非流通股股权转让后深物业的控股股东,取得股权出让方建设控股、深投公司的承诺同意,提出深物业股权分置改革动议。

受卓见投资有限公司委托,国信证券担任深物业本次股权分置改革的保荐机构,就其股权分置改革事项发表保荐意见。有关深物业本次股权分置改革事项的详细情况载于《深圳市物业发展(集团)股份有限公司股权分置改革说明书》中。

本保荐意见书系根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《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》等法律、法规及规范性文件的有关规定编制。国信证券以勤勉尽责的态度,本着客观公正的原则,依据卓见投资、深物业提供的有关资料、文件和本保荐机构的尽职调查和审慎核查出具此意见书,旨在对本次股权分置改革是否符合深物业投资者,特别是公众投资者的合法权益做出独立、客观、公正的评价,以供公司全体投资者参考。

一、关于股权分置改革方案调整情况

深圳市物业发展(集团)股份有限公司自2005年12月12日刊登公告以来,为了获得最广泛的股东基础,在公司董事会的协助下,公司非流通股股东通过热线电话、网上股东交流会、走访投资者、举办投资者关系座谈会、发放征求意见函等多种形式与流通股股东进行了沟通。根据双方协商的结果,对公司股权分置改革方案非流通股承诺部分进行了以下调整:

原方案:

1、卓见投资承诺事项

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。

现调整为：

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；承诺自非流通股股份获得流通权之日起三年内，卓见投资在深物业每年的年度股东大会上依据相关规定，履行相关程序提出分红议案，分红不低于当年净利润中可供分配的30%，并保证在股东大会表决时对该议案投赞成票。

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。

二、改革方案对公司流通股权益影响

公司本次股权分置改革方案的调整是在充分听取流通股股东建议与意见的基础上做出的,不涉及公司股权分置改革基本原则和基本建设的变化,对价测算依据和过程也无变化,最终确定的对价安排比例也未发生变化。

本次方案中非流通股股东承诺事项的调整进一步保障了流通股股东的利益。

三、深物业非流通股股份有无权属争议、质押、冻结情况及上述情况对改革方案实施的影响情况

本保荐机构已对执行对价安排的非流通股股东身份进行确认,证实其确系上市公司非流通股股东,并已授权上市公司至中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理股权分置改革股份变更登记相关事宜。

经保荐机构核查,截至本补充保荐意见书签署之日,建设控股、投资控股总计持有的深物业 380,861,612 股非流通股股份不存在权属争议、质押、冻结情况。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,不对所持深物业的股份设置质押、担保或其他第三方权益。

保荐机构认为,公司非流通股股东具有执行对价安排的能力。

四、对股权分置改革相关文件的核查结论

本保荐机构已对与本次股权分置改革相关的协议、股权分置改革方案、独立董事意见函、非流通股股东承诺函、股权分置改革说明书等文件和资料进行了审慎核查,确认上述文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

方案调整后,本保荐机构对如下股权分置改革相关文件进行了重点核查:

- 1、非流通股股东委托深物业董事会召集相关股东举行会议的委托书
- 2、卓见投资有限公司关于深物业股份有限公司股权分置改革之承诺函

3、深物业独立董事出具的独立董事意见函及股权分置改革方案调整之独立董事意见函

4、深圳市物业发展（集团）股份有限公司股权分置改革说明书全文（修订稿）及摘要（修订稿）

对于上述文件，本保荐机构经核查认为，该等文件均真实、合法、有效。

五、保荐结论

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。

针对公司股权分置改革方案的调整，保荐机构认为：

- 1、方案的调整是在公司、保荐机构、非流通股股东与流通 A 股股东之间经过广泛沟通、协商，尤其是认真吸收了广大流通 A 股股东意见的基础上形成的。
- 2、在修改方案中，流通 A 股股东的利益得到了进一步的保障，体现了对流通股股东的尊重，有利于保护流通股股东的权益。
- 3、方案的调整并不改变保荐机构前此所发表的保荐意见结论。

六、保荐机构

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

【本页无正文，为《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补充保荐意见书》之签署页】

国信证券有限责任公司(公章)：

法定代表人(签名)：何如

保荐代表人(签名)：郭永青

二〇〇五年十二月二十日