

兴业证券股份有限公司
关于
深圳经济特区房地产(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： **兴业证券股份有限公司**
INDUSTRIAL SECURITIES CO., LTD.

(福建省福州市湖东路 99 号)

签署日期：二〇〇五年十二月二十七日

保荐机构声明

作为深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司本次股权分置改革的保荐机构,兴业证券特作出以下声明:

1. 本保荐机构与本次股权分置改革方案各方当事人不存在影响本机构公正履行保荐职责的情形;本保荐机构与上市公司及其股东之间不存在影响公正履行保荐职责的关联关系;本保荐机构保证出具的保荐意见书内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2. 本保荐意见书所依据的文件、资料、意见、口头证言、事实(包括通过上市公司取得的本次股权分置改革其他当事人的有关材料)由深深房、建设投资及投控公司提供。深深房、建设投资及投控公司已向本保荐机构保证:其所提供的为出具本意见书所涉及的所有文件、资料、意见、口头证言、事实均真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担全部责任。如果本次股权分置改革涉及各方提供的资料有不实、不详等情况,作为本次股权分置改革的保荐机构,兴业证券股份有限公司保留以本意见书中引用资料的真实性、完整性、准确性为免责理由的权利。

3. 本保荐意见是基于深深房股权分置改革各方均按照本次《股权分置改革说明书》全面履行其所负有责任的假设而提出的,任何调整或修改均可能使本保荐机构所发表的保荐意见失效,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流通A股股东安排对价的合理性进行了评估,但上述评估仅供投资者参考,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其他任何机构和个人提供未在本保荐意见中刊载的信息和本保荐意见做任何解释或说明。

6. 本保荐机构提醒投资者注意,本保荐意见不构成对深深房的任何投资建议,对投资者根据本保荐意见所做出的投资决策而产生的任何风险,本保荐机构不承担任何责任。

前 言

自2005年12月19日深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司公告《深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司股权分置改革说明书》等相关文件后,公司董事会通过走访投资者、网上路演、股改专线电话等多种形式与流通A股股东进行了多渠道、多层次地交流。在广泛听取广大流通A股股东的意见和建议,并结合公司实际情况的基础上,深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司决定修改本次股权分置改革方案。兴业证券股份有限公司担任深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司本次股权分置改革的保荐机构,就股权分置改革事项向董事会及股东提供补充保荐意见。本保荐机构对本次股权分置改革的修改方案发表补充保荐意见,旨在对本次股权分置改革做出独立、客观和公正的评价,以供广大投资者及有关各方参考。有关本次股权分置改革的方案修改的详细情况见《深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司股权分置改革说明书(修订稿)》。

本补充保荐意见系根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《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》、深圳证券交易所《上市公司股权分置改革业务操作指引》及《深圳证券交易所股票上市规则(2004年修订本)》等相关法律、法规、规则的要求制作。

释 义

在本股权分置改革说明书中，除非文意另有所指，下列词汇具有如下特定含义：

深深房/上市公司	指	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
投控公司	指	深圳市投资控股有限公司
建设投资	指	深圳市建设投资控股公司
董事会	指	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 董事会
非流通股股东	指	本方案实施前，所持深深房的股份尚未在交易所公开交易的股东，即建设投资
流通 A 股股东	指	持有深深房流通 A 股的股东
股改方案/股权分置改革方案	指	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 股权分置改革方案
对价	指	非流通股股东为获得流通权向流通 A 股股东 安排的一定数量的股票
相关股东会议/A 股市场相关股东 会议	指	为审议股权分置改革方案召开的深圳经济特 区房地产（集团）股份有限公司 A 股市场相 关股东会议
保荐机构/兴业证券	指	兴业证券股份有限公司

一、股权分置改革方案修改的主要内容

关于对价安排的调整

1. 原方案的对价安排

本公司唯一非流通股股东建设投资向持有本公司流通 A 股的股东做出对价安排。建设投资向流通 A 股股东安排 6,652.8 万股股票对价,即流通 A 股股东每持有 10 股流通 A 股获付 4.5 股对价股份。

2. 修改后的对价安排

本公司唯一非流通股股东建设投资向持有本公司流通 A 股的股东做出对价安排。建设投资向流通 A 股股东安排 7,096.32 万股股票对价,即流通 A 股股东每持有 10 股流通 A 股获付 4.8 股对价股份。

二、股权分置改革方案修改后对流通 A 股股东权益影响的评价

公司本次股改方案的调整是在充分听取流通 A 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的变化,对价测算依据和过程也无变化。

非流通股股东为所持有的股份获得流通权应该向流通 A 股执行的理论对价为流通 A 股每持有 10 股获得 4.19 股股份的对价。为了进一步保护流通 A 股股东的利益,非流通股股东将原对价方案由流通 A 股股东每 10 股获得 4.5 股股份对价提高至流通 A 股股东每 10 股获得 4.8 股股份对价,即流通 A 股股东实际获得的对价数量比修改前获得的对价数量增加了 6.67%。

本次方案的调整进一步保障了流通 A 股股东的利益。

三、对股权分置相关文件的核查情况

兴业证券重点核查了与本次股权分置改革方案调整的相关文件,确认上述文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、保荐结论

(一)主要假设

本保荐机构就本次股权分置改革方案发表的意见建立在以下假设前提下:

1. 本次股权分置改革有关各方所提供的资料均真实、准确、完整；
2. 深深房所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
3. 无其他人力不可预测和不可抗因素造成的重大不利影响；
4. 相关各方当事人全面履行本次股权分置改革方案。

(二)对本次深深房股权分置改革发表的保荐意见

本保荐机构认为：深深房股权分置改革符合《公司法》、《证券法》、《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》等有关法律、法规、规章的规定。股权分置改革方案体现了“公开、公平、公正”和诚信原则，遵循了市场化原则，对价合理。

针对股权分置改革方案的调整，本保荐机构认为：

1. 本次方案的调整符合相关法律、法规的规定；
2. 方案的调整是非流通股股东与流通A股股东之间经过广泛沟通、协商，尤其是在认真听取了广大流通A股股东意见的基础上形成的；
3. 在修改方案中，流通A股股东的利益得到进一步的保障，体现了对流通A股股东的尊重，有利于保护流通A股股东的利益；
4. 本次方案的调整并不改变保荐机构前次所发表的保荐意见结论。

五、保荐机构和保荐代表人的联系地址、电话

保荐机构：兴业证券股份有限公司

法定代表人：兰荣

保荐代表人：陈正旭

项目主办人：刘兴邦

项目组成员：张玉忠、刘强、刘学武

联系地址：深圳市建设路 2016 号南方证券大厦 A 座 25 楼

联系电话：0755—82215039

传真：0755—82215034

邮政编码：518001

(本页无正文 ,为《兴业证券股份有限公司关于深圳经济特区房地产(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)

公司法定代表人(或其授权代表)签名 :

兰荣

保荐代表人签名 :

陈正旭

项目主办人签名 :

刘兴邦

兴业证券股份有限公司

2005 年 12 月 27 日