
股票简称：S*ST 物业

证券代码：000011

公告编号：2008-89

安信证券股份有限公司
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

保荐机构



安信证券股份有限公司
Essence Securities Co., Ltd.

签署日期：二〇〇八年十一月二十日

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,安信证券股份有限公司特作如下声明:

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、深圳市投资控股有限公司提供。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、深圳市投资控股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对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
深投控	指	深圳市投资控股有限公司
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
卓见投资	指	卓见投资有限公司
流通股股东	指	持有深物业流通A股的股东
保荐机构、安信证券	指	安信证券股份有限公司
律师事务所	指	广东仁人律师事务所
保荐意见书	指	《安信证券股份有限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
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
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

前 言

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，深投控作为深物业的实质控制人和控股股东，提出深物业股权分置改革动议。

受深投控的委托，安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。安信证券以勤勉尽责的态度，本着客观公正的原则，依据深投控和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的调整情况

深圳市物业发展（集团）股份有限公司自2008年11月11日刊登公告以来，为了获得最广泛的股东支持，在公司董事会的协助下，公司非流通股股东（控股股东）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：

原方案对价支付：

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。

除深投控、建设控股和深投公司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8,086,951股股份，占本公司总股本的1.49%，应执行的对价安排为570,058股股份。

现方案对价支付：

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3.5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31,986,955股股份的对价总额。

除深投控、建设控股和深投公司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8,086,951股股份，占本公司总股本的1.49%，应执行的对价安排为665,066股股份。

原方案非流通股股东承诺事项：

自深投控、建设控股和深投公司控制的非流通股份获得上市流通权之日起十二个月内，深投控将启动对深物业的资产重组工作，拟以其合法拥有的不低于3亿元的含有土地资源的资产以资产置换或其他合法方式注入深物业，增加深物业

的土地储备和未来盈利能力。如果不能履行此项资产注入的承诺，深圳市投资控股有限公司将补偿深物业人民币1,000万元。

现方案非流通股股东承诺事项：

自深投控、建设控股和深投公司控制的非流通股份获得上市流通权之日起十二个月内，深投控将启动对深物业的资产重组工作，拟以其合法拥有的不低于5亿元的含有土地资源的资产以资产置换或其他合法方式注入深物业，增加深物业的土地储备和未来盈利能力。如果不能自深投控、建设控股和深投公司控制的非流通股份获得上市流通权之日起十二个月内启动此项承诺，深圳市投资控股有限公司将补偿深物业人民币1,000万元。

原方案股权分置改革前后股本结构变化表：

股权分置改革前			股权分置改革后		
	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、有限售条件流通股合计	361,531,173	66.73
国家股	323,747,713	59.75	国家股	300,926,399	55.54
国有法人股			国有法人股		
社会法人股	65,200,850	12.04	社会法人股	60,604,774	11.19
募集法人股			募集法人股		
境外法人持股			境外法人持股		
二、已上市流通股份合计	152,850,612	24.21	二、已上市流通股份合计	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	三、股份总数	541,799,175	100

现方案股权分置改革前后股本结构变化表：

股权分置改革前			股权分置改革后		
	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、有限售条件流通股合计	351,961,608	65.88
国家股	323,747,713	59.75	国家股	297,122,847	54.84
国有法人股			国有法人股		
社会法人股	65,200,850	12.04	社会法人股	59,838,761	11.04
募集法人股			募集法人股		

境外法人持股			境外法人持股		
二、已上市流通股 份合计	152,850,612	24.21	二、已上市流通股 份合计	184,837,567	34.12
A股	91,391,300	16.87	A股	123,378,255	22.78
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	三、股份总数	541,799,175	100

二、新方案对流通股股东权益的影响

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。在对价方面，非流通股股东增加了对流通股股东的对价，流通股股东获得的对价从每10股获得3股股份增加到每10股获得3.5股股份，非流通股对价安排从27,417,390股增加到31,986,955股，对价增加了16.67%，高于估算的流通权价值20,770,750股，体现了对流通股股东权益的进一步保护；在非流通股股东承诺方面，深投控增加了对深物业的含土地资源资产注入力度，资产注入额从3亿元人民币增加到5亿元人民币。如果相关资产注入的承诺得以履行，深物业将会获得更多的土地资源，未来发展和业绩更有保证，流通股股东的利益也会得到更充分的保护。

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。

关于深投控通过建设控股和深投公司控制的股公司股份的权属争议情况，本保荐机构核查情况如下：

2005年4月1日，建设控股、深投公司（后两公司与深圳市商贸投资控股公司一同合并组建为深投控）与卓见投资有限公司（以下简称“卓见投资”）签订了《股份转让协议》，约定建设控股、深投公司将其合计持有的深物业70.296%的股份转让给卓见投资。

上述《股份转让协议》获得了国务院国资委和商务部的批复同意，后因卓见投资一直未能依《证券法》的规定履行全面要约收购义务，股份转让事宜未能按协议履行，2007年4月深投控就股份转让事宜与卓见投资发生争议并由中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁。根据[2007]中国贸仲京裁字第0488号《裁决书》，裁决双方的《股份转让协议》为合法有效合同，深投控应当继续履行本案合同；卓见投资应当在2008年6月30日以前履行要约收购股份义务，如果期满仍未履行，本案合同即行解除。上述仲裁结果属于终局裁决。

截至2008年6月30日，卓见投资未能履行全面要约收购义务，依据[2007]中国贸仲京裁字第0488号《裁决书》，上述《股份转让协议》即行解除。2008年7月5日，深投控书面通知卓见投资解除该《股份转让协议》。2008年7月24日，深圳市中级人民法院应卓见投资的强制执行申请向建设控股、深投公司和深投控发出[2008]深中法执字第667号《执行令》，要求深投控履行[2007]中国贸仲京裁字第0488号《裁决书》规定的义务，深投控随后向深圳市中级人民法院提出执行异议书。2008年10月22日，深圳市中级人民法院以[2008]深中法执字第667号《民事裁定书》裁定驳回卓见投资的强制执行申请。2008年10月27日，卓见投资向深投控发函同意终止《股份转让协议》，并要求深投控先行返还卓见投资已支付的股份转让款及其他款项。与此同时，卓见投资向登记公司发函决定不继续进行对深物业的要约收购，并要求返还要约收购履约保证金。

截至本保荐意见签署之日，深投控、建设控股和深投公司控制的公司股份并未被任何机构采取质押、冻结等措施。深投控、建设控股与深投公司与卓见投资均已表示同意终止上述《股份转让协议》，卓见投资已向登记公司发函决定不继续进行对深物业的要约收购。因此可以认为建设控股、深投公司合计持有的本公司70.296%的股份已不存在权属争议。

本保荐机构认为，上述权属争议已经由[2007]中国贸仲京裁字第0488号《裁决书》做出终裁，卓见投资向深圳市中级人民法院提起的执行申请被裁定驳回后已经主动要求终止《股份转让协议》，深投控、建设控股和深投公司控制的公司股份不存在法律瑕疵。因此，深投控有能力执行股份对价安排。

四、股权分置改革方案中非流通股股东相关承诺的可行性分析

保荐机构注意到，新方案中深投控增加了对深物业的含土地资源资产注入承诺，承诺资产注入总额从3亿元增加到5亿元。截至本补充保荐意见书签署之日，本保荐机构知悉深投控尚未决定其注入资产的具体内容，对于该项承诺的可行性本保荐机构无法做出判断，特提请参与深物业本次股权分置改革的相关当事人予以关注。同时，本保荐机构也注意到，深投控已经做出如下保证：如不能自深投控、建设控股和深投公司控制的非流通股份获得上市流通权之日起十二个月内启动其做出的包含土地资源的资产注入承诺，将补偿深物业人民币1,000万元。深投控保证如不能履行上述承诺，将赔偿其他股东因此造成的损失。

五、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。

六、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。

保荐机构安信证券认为：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。深物业非流通股股东为获得流通权而向流通股股东执行的对价安排合理，体现了对中小流通股股东权益的保护。

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

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。

七、保荐机构

保荐机构：安信证券股份有限公司

法人代表：牛冠兴

办公地址：深圳市福田区金田路4018号安联大厦35层

保荐代表人：王永兴

主办人：琚泽运

联系电话：0755-82558289

传真：0755-82558006

（本页无正文，为《安信证券股份有限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》签字、盖章页）

公司法定代表人签名：

保荐代表人签名：

项目主办人签名：

安信证券股份有限公司

二〇〇八年十一月二十日