

股票简称: S*ST 深物业

证券代码: 000011

公告编号: 2009-57

广东圣方律师事务所
关于深圳市物业发展(集团)股份有限公司
股权分置改革之
法律意见书



广东圣方律师事务所
GUANGDONG SHENGFANG LAW FIRM

地址: 中国 深圳市福田区福华一路 98 号卓越大厦 8 楼

Address: 8/F,Zhuoyue Building,98,No.1 Fuhua Road,Futian CBD, Shenzhen.PRC

电话 Phone: 86-755-82877888

传真 Fax: 86-755-82877778

网址 <http://www.sflawyers.cn>

邮编 Zip Code: 518048

广东圣方律师事务所

关于深圳市物业发展(集团)股份有限公司股权分置改革之法律意见书

圣法意字(2009)第0023号

致：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

广东圣方律师事务所(以下简称“本所”或者“本律师事务所”)受深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称“公司”或“深物业”)的委托,担任深物业的特聘专项法律顾问,并指派高义融律师、邹良城律师为经办律师。现根据《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》”)、《上市公司股权分置改革管理办法》(以下简称“《管理办法》”)及《上市公司股权分置改革业务操作指引》(以下简称“《操作指引》”)等法律、法规、规章、规则及《深圳市物业发展(集团)股份有限公司章程》(以下简称“《公司章程》”)的有关规定,就深物业股权分置改革事项出具本法律意见书。

根据《管理办法》的要求,为出具本法律意见书,本所律师对深物业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进行了核查,并根据该等核查对改革方案的内容与实施程序的合法性发表法律意见。

本所特别声明,本法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;截至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律师均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律师均不存在买卖深物业流通股股份的情况;截止至本法律意见书出具日,本所及在本法律意见书上签字的律师与深物业之间不存在可能影响公正履行职责的关系。

在出具本法律意见书的过程中,本所得到深物业、深圳市投资控股有限公司(以下简称“深投控”)的如下保证:

- 1、其提供的文件复印件与原件一致；
- 2、文件中的盖章及签字全部真实；
- 3、签署该等文件的各方已就该等文件的签署取得或完成所需的全部各项授权及批准程序；
- 4、其提供的文件以及有关的口头陈述均真实、准确、完整，无虚假陈述、误导性记载或重大遗漏。

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖于政府有关主管部门、深物业或者其他有关机构出具的证明文件或口头陈述而出具相应的意见。

本所依据本法律意见书出具日以前已经发生的事实，并基于对有关事实的了解和对法律的理解发表法律意见。

本所仅就深物业股权分置改革的有关法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计等专业事项发表评论。

本法律意见书仅供深物业股权分置改革之目的使用，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为深物业股权分置改革的申报文件，随其他申报材料一起上报有关政府主管部门及深圳证券交易所，并依法对本所出具的法律意见书承担责任。

本所根据法律的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对深物业所提供的文件和有关事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

一、深物业进行股权分置改革的主体资格

（一）公司的基本情况

深物业现持有深圳市工商行政管理局颁发的注册号为 4403011027229 的《企业法人营业执照》，其注册资本为人民币 54,179 万元，企业类型为股份有限公

司(上市),法定代表人为陈玉刚。深物业已通过深圳市工商行政管理局 2008 年度工商年检,为有效存续的企业法人。

(二) 公司股本结构及历次变动情况

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。

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 of 批复》批准,公开发行股份 7,150 万股。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

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 33,477 万股。

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 万股），B 股 7.14 万股。深物业的股本总额增加至 34,444 万股。

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 44,777 万股。

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 万股。

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 54,180 万股。

8、深物业目前的股本结构为：

股份类别		股份数量（万股）	所占比例
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		54,179.92	100%

（三）经本所律师适当核查，2008年9月10日，深物业收到中国证券监督管理委员会深圳稽查局[2008]深稽通字001号立案调查通知书，中国证券监督管理委员会深圳稽查局决定对深物业涉嫌违反证券法律法规行为进行立案调查。截

至本法律意见书签署日,中国证券监督管理委员会深圳稽查局对公司的立案调查仍在调查过程中,尚未出具调查结论意见。鉴此事项,深物业承诺,截至本法律意见书出具之日,公司不存在下列影响股权分置改革的异常情况:

- 1、相关当事人涉嫌利用公司股权分置改革信息进行内幕交易正在被立案调查;
- 2、公司股票交易涉嫌市场操纵正在被立案调查,或者公司股票涉嫌被机构或个人非法集中持有;
- 3、公司控股股东涉嫌侵占公司利益正在被立案调查;
- 4、需经中国证监会认可方能进行股权分置改革的其他异常情况。

基于上述,本所律师认为,截止至本法律意见书出具之日,公司为合法设立并有效存续的股份有限公司,未发现公司存在根据法律法规及其公司章程规定需要终止的情形;公司被立案调查,但尚无调查结论意见,不过,根据深物业的承诺,该立案调查事项不属于上述可能影响本次股权分置改革的情形,亦不存在《管理办法》所规定的影响公司本次股权分置改革的异常情况。公司具备进行本次股权分置改革的主体资格。

二、关于深物业的非流通股股东

(一) 非流通股股东的持股情况

截至股权分置改革说明书签署之日非流通股股东持股情况如下:

序号	非流通股股东	持股数	持股比例%	持股类型
1	深圳市建设投资控股公司	324,233,612	59.844	国有股
2	深圳市投资管理公司	56,628,000	10.452	法人股

3	深圳市国贸物业管理有限公司 工会	2,516,800	0.464	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	0.186	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	上海致真投资咨询有限公司	480,000	0.088	法人股
9	中国深圳国际合作(集团)股份 有限公司	401,273	0.074	法人股
10	深圳市统盛实业有限公司	243,688	0.045	法人股
11	深圳南油文化服务公司	135,278	0.025	法人股
12	深圳市南粤投资发展有限公司	78,650	0.014	法人股
13	上海伟鸿工贸有限公司	50,000	0.009	法人股
14	深圳市华南投资开发股份有限 公司	49,854	0.009	国有股
15	深圳市龙岗区昌盛实业有限公 司	49,854	0.009	法人股
16	温岭市质量管理协会	49,854	0.009	法人股
17	上海睿欧经贸发展有限公司	33,000	0.006	法人股

上述非流通股东中,深圳市建设投资控股公司和深圳市投资管理公司依据深

圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳市国资委”）于 2004 年 9 月 29 日出具的《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》[深国资委〔2004〕223 号]，与深圳市商贸投资控股公司合并组建深圳市投资控股有限公司。由于深圳市建设投资控股公司和深圳市投资管理公司的相关债权债务尚未清理完毕，仍为存续的企业法人，深投控则依法继承深圳市建设投资控股公司和深圳市投资管理公司的权利和义务，目前为公司的实际控制人；深圳市国贸物业管理有限公司为公司下属企业。

（二）提出深物业股权分置改革动议的非流通股股东情况

1、经本所律师核查，深物业的第一大股东深圳市建设投资控股公司、第二大股东深圳市投资管理公司及控股股东深投控向深物业董事会作出了同意参加深物业股权分置改革并同意实施深物业相关股东会议表决通过的股改方案的承诺。据此，提出股权分置改革动议的非流通股股东共持有深物业 380,861,612 股非流通股股份，占深物业非流通股股份总数的比例超过了三分之二，符合《管理办法》的规定。

2、提出公司股权分置改革动议的非流通股股东的基本情况

公司的第一大股东深圳市建设投资控股公司、第二大股东深圳市投资管理公司及及控股股东深投控提出了公司股权分置改革的动议。

深圳市建设投资控股公司目前持有深圳市工商行政管理局颁发的注册号为 4403011043711 的《企业法人营业执照》，其注册资本为人民币 150000 万元，经济性质为全民，法定代表人为张宜均。深圳市建设投资控股公司已通过深圳市工商行政管理局 2008 年度工商年检，为有效存续的企业法人。

深圳市投资管理公司目前持有深圳市工商行政管理局颁发的注册号为 4403011005516 的《企业法人营业执照》，其注册资本为人民币 200000 万元，经济性质为全民，法定代表人为李黑虎。深圳市投资管理公司已通过深圳市工商行

政管理局 2008 年度工商年检，为有效存续的企业法人。

深投控目前持有深圳市工商行政管理局颁发的注册号为 440301103535848 的《企业法人营业执照》，其注册资本为人民币 460000 万元，企业类型为有限责任公司（国有独资），法定代表人为陈洪博。深投控已通过深圳市工商行政管理局 2008 年度工商年检，为有效存续的企业法人。

依据深圳市国资委于 2004 年 9 月 29 日出具的《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》[深国资委〔2004〕223 号]，深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司与深圳市商贸投资控股公司合并组建深投控，因此深投控目前为公司的实际控股股东。

3、非流通股股东所持有深物业股份的权属状况

根据同意进行股权分置改革的非流通股股东出具的《非流通股股东股份权属说明》，并经本所律师核查，深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司持有的深物业股份的权属不存在争议，不存在质押、冻结的情况。

（三）非流通股股东持有及买卖深物业流通股股份的情况

根据深物业非流通股股东深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司及实际控制人深投控向深物业董事会出具的股东承诺书，深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司、深投控在公告股权分置改革说明书的前两日均未持有深物业流通股股份，公告之前六个月内也未有买卖深物业流通股股份的情况。

基于上述，本所律师认为，深投控作为深物业的实际控股股东与深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司一同提出深物业股权分置改革动议是自愿行为，不违背有关法律、法规的规定，且取得了深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司的同意。深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司、深投控

为依法设立且有效存续的企业法人，具备参与本次股权分置改革的主体资格。

三、深物业股权分置改革方案的主要内容

(一) 深物业股权分置改革方案

深物业非流通股股东提出如下股权分置改革的对价方案：

1、对价安排的形式和数量

以方案实施股权登记日的公司总股本为基础，由全体非流通股股东向方案实施股权登记日登记在册的A股全体流通股股东按比例安排股份对价，使A股流通股股东每10股获送3.5股股份对价。全体非流通股股东共需支付31,986,955股股份。

自股权分置改革方案实施后首个交易日起，公司非流通股股东持有的非流通股份即获得上市流通权。

2、对价安排的执行方式

本股权分置改革方案若获得相关股东会议审议通过，根据对价安排，A股流通股股东所获得的股份，由登记结算公司根据方案实施股权登记日登记在册的流通股股东持股数，按比例自动记入账户。

3、就表示反对或者未明确表示同意的非流通股股东所持有股份的处理办法

截止本股权分置改革说明书签署日，除深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司以及公司实际控股股东深投控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665,066股股份。

为使公司本次股权分置改革顺利进行，深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司以及深投控一致同意，由深圳市建设投资控股公司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非流通股份若上市流通，应当向代为垫付的深圳市建设投资控股公司偿还代为垫付的股份，并取得深圳市投资控股有限公司的书面同意。

上述代垫付行为，尚需取得深圳市国资委的同意。

（二）非流通股股东的承诺事项以及为履行其义务提供的保证安排

1、根据深投控、深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司就深物业股权分置改革出具的承诺函，深投控、深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司除将遵守国家法律、法规关于股权分置改革的规定，履行法定承诺义务外，深投控、深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司还做出如下特别承诺：

（1）由深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司持有并由深投控控制的非流通股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。在前述规定期满后，其通过证券交易所挂牌交易出售的原非流通股股份，在十二个月内不超过公司总股本的百分之五，二十四个月内不超过公司总股本的百分之十。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。

（2）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3年内，深投控承诺将启动对深物业的资产注入工作，拟以其合法拥有的不低于5亿元人民币含有土地资源的资产通过置换或其他合法方式一次或分批注入深物业，增加深物业的土地储备并增强其未来盈利能力。如上述资产注入不能在3年内全部启动，深投控将在3年期满后30日内向深物业补偿现金（1-累计已启动或已完成的资产注入额/5）亿元，深投控在支付上述补偿金后，对已启动但未完成的资产注入负有继续履行资产注入的义务，对尚未启动的资产注入将不再负有

继续履行的义务。注：资产注入启动是指以资产注入方案获得深物业董事会通过并提交股东大会表决为标志。

(3) 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二十四个月内，深投控承诺在符合法律、行政法规和相关规定的情况下，以委托贷款或提供担保等方式对深物业提供余额不少于 5 亿元人民币的现金支持，以缓解深物业的资金紧张状况。上述余额是指自深投控、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二十四个月内的累积发生额，每笔委托贷款或提供担保的现金支持时间不少于十二个月；上述 5 亿元人民币的现金支持不包括自深投控、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以前已经提供的委托贷款或提供担保等的现金支持金额。

2、承诺事项的违约责任

深投控、深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司保证在不履行或不完全履行承诺时，赔偿其他股东因此而遭受的损失。

3、声明

深投控、深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司声明：其将忠实履行承诺，承担相应的法律责任。除非受让人同意并有能力承担承诺责任，深投控、深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司将不转让所持有的股份。

本所律师认为，深物业的股权分置改革方案符合股权分置改革的基本精神，兼顾了非流通股股东、现有流通股股东的利益，不存在违反现行有效的法律、法规和规范性文件强制性规定的情形。公司非流通股股东就本次股权分置改革所作的承诺符合《管理办法》、《操作指引》等有关规定。

四、方案是否影响公司B 股股东的利益

1. 根据《管理办法》、《操作指引》的相关规定，及本次股权分置改革说明书的约定，本次股权分置改革系为消除深物业 A 股市场非流通股和流通股的股份转让制度性差异，由非流通股股东与 A 股流通股股东通过协商形成的利益平衡安排。

2. 深物业本次股权分置改革方案是：以方案实施股权登记日的公司总股本为基础，由全体非流通股股东向方案实施股权登记日登记在册的 A 股全体流通股股东按比例安排股份对价，使 A 股流通股股东每 10 股获送 3.5 股股份对价，未采用资本公积金转增、深物业派现或缩股等方式安排对价；该对价安排是非流通股股东向流通 A 股股东让渡自己的利益，不涉及公司总股本、资产、负债、所有者权益、每股收益、每股净资产等财务指标，即该等财产指标均保持不变。

综上所述，本所认为，依据现行的中华人民共和国法律、法规及规范性文件的规定，深物业的股权分置改革方案没有损害 B 股股东合法权益的情形存在。

五、深物业股权分置改革方案的授权与批准

经本所律师核查，截止本法律意见书出具日，深物业股权分置改革已完成如下工作：

1、深物业、深投控与安信证券股份有限公司及保荐代表人，深物业、深投控、深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司与本所及本所经办律师已经签订了保密协议。

2、深物业的非流通股股东深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司以及实际控股股东深投控已经签署了关于同意参加深物业股权分置改革的承诺书。

3、深物业的非流通股股东深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司以及实际控股股东深投控已经书面委托深物业董事会召开相关股东会议，讨论和

表决深物业股权分置改革方案。

4、深物业本次股权分置改革已取得深圳市国资委出具的《上市公司股权分置改革国有股股权管理备案表》。

5、公司独立董事已对本次股权分置改革方案发表了独立意见，同意本次股权分置改革方案。

6、保荐机构安信证券股份有限公司已就深物业本次股权分置改革方案出具了保荐意见书。

本所律师认为，深物业正依照有关规范性文件的规定进行股权分置改革工作，其股权分置改革方案尚需获得有权国有资产监督管理部门、深圳市人民政府的批准以及深物业相关股东会议审议通过。同时，深物业股权分置改革导致的股份变动的合规性还需得到深圳证券交易所的确认。

六、本所律师认为需要说明的其他事项

（一）关于第一次股权分置改革事宜

深物业于 2005 年 12 月 20 日启动股权分置改革，方案的主要内容是全体 A 股流通股东每 10 股获得非流通股东 3 股对价安排，该方案于 2006 年 1 月 13 日获得相关股东会议表决通过。由于股权分置改革的前提条件未能成就，该方案已终止实施。

（二）关于上一次股权分置改革事宜

深物业于2008年11月11日再次启动股权分置改革，方案的主要内容是全体A股流通股东每10股获得非流通股东3.5股对价安排，该方案于2008年12月12日未能获得相关股东会议表决通过。

（三）关于本次股权分置改革的保荐机构

1、安信证券股份有限公司是深物业本次股权分置改革的保荐机构，安信证券股份有限公司指派姚小平为深物业本次股权分置改革的保荐代表人。经本所律师适当核查，保荐机构及保荐代表人均具有合法、有效之保荐资质。

2、保荐机构安信证券股份有限公司出具了《安信证券股份有限公司与深圳市物业发展（集团）股份有限公司及其大股东、实质控制人不存在影响其公正履行保荐职责的关联关系的声明》，声明如下：“安信证券股份有限公司（简称‘安信证券’）担任深圳市物业发展（集团）股份有限公司（简称‘深物业’）股权分置改革的保荐机构，经过自查，未发现影响公正履行保荐职责的情形：1、安信证券及其大股东、实际控制人不存在持有深物业的股份，及在保荐意见书出具前六个月买卖深物业流通股份的情形。2、截至声明出具之日，深物业实际控制人深圳市投资控股有限公司持有安信证券 0.66%的股份，除此之外，深物业大股东、重要关联人不存在持有安信证券股份或控制安信证券的情形。3、安信证券保荐代表人或者董事、监事、经理及其他高级管理人员不存在拥有深物业权益、在深物业任职等可能影响公正履行保荐职责的情形。4、安信证券及其大股东、实际控制人、重要关联方不存在向深物业提供担保或融资等其他可能影响保荐机构公正履行保荐职责的情形。”

3、经本所律师适当核查：截至本法律意见书出具之日，未发现保荐机构和保荐代表人存在可能影响其公正履行保荐职责的情形和《管理办法》规定不得成为公司股权分置改革保荐机构的情形。

（四）关于公司被立案调查事项对本次股改的影响

由于公司正被中国证券监督管理委员会深圳稽查局立案调查，尚未出具调查

结论意见。因此，本所提请参与深物业本次股权分置改革的各有关当事人注意，随着中国证券监督管理委员会深圳稽查局对深物业涉嫌违反证券法律法规行为相关调查的进展，如果中国证券监督管理委员会深圳稽查局发现可能影响本次股权分置改革的事项，本次股权分置改革可能会因此而终止。

七、结论意见

综上所述，本所律师认为：

深物业本次股权分置改革符合《公司法》、《证券法》、《管理办法》、《操作指引》等法律、法规、规范性文件的规定，并已履行了目前阶段所需的必要法律程序。深物业本次股权分置改革方案尚需获得有权国有资产监督管理部门、深圳市人民政府的批准以及深物业相关股东会议审议通过，方可实施。

本法律意见书经本所经办律师签字并由本所盖章后生效，正本一式六份，皆具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为《广东圣方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之法律意见书》之签字盖章页)

广东圣方律师事务所

经办律师（签名）：高义融

邹良城

二〇〇九年九月九日