

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

证券代码：000011

股票简称：S 深物业 A

编号：2009—84 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

股权分置改革方案实施公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整、及时、公平，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要提示

1、以深物业现有 A 股流通股 91,391,300 股为基数，非流通股股东向股权分置改革实施股权登记日登记在册的深物业 A 股流通股股东每 10 股支付 3.9 股深物业股份。非流通股股东将向全体流通 A 股股东支付 35,642,607 股股份的对价总额。股权分置改革方案实施后首个交易日，公司非流通股股东所持有的 353,305,956 股股份即可获得上市流通权。

2、流通股股东本次获得的对价股份不需要纳税。

3、实施股权分置改革方案的股改股份变更登记日：2009年10月29日

4、流通股股东获付对价股份到账日期：2009年10月30日

5、2009年10月30日，原非流通股股东持有的非流通股股份性质变更为有限售条件的流通股。

6、公司股票将于2009年10月30日恢复交易，对价股份上市流通，股票简称由“S 深物业A”变更为“深物业A”。该日公司股票不设涨跌幅限制、不纳入指数计算。

一、股权分置改革方案通过情况

深圳市物业发展（集团）股份有限公司股权分置改革方案已于2009年10月21日获得公司股权分置改革相关股东会议表决通过。公司股权分置改革相关股东会议的

决议公告刊登在2009年10月22日的《证券时报》、《证券日报》、《中国证券报》、《上海证券报》以及巨潮资讯网（<http://cninfo.com.cn>）上。

二、股权分置改革方案基本内容

（一）、股权分置改革方案要点

深物业流通A 股股东每持有10 股流通A 股将获得全体非流通股股东支付的3.9 股股份的对价安排。非流通股股东将向流通A 股股东支付35,642,607股股份的对价总额。股权分置改革方案实施后首个交易日，公司非流通股股东持有的股份即可获得上市流通权。

（二）、获付对价的对象和范围

截至2009年10月28日下午深圳证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本公司全体流通股股东。

（三）、非流通股股东和实际控制人承诺

建设控股、深投公司是本公司名义上的股东（股份登记在其名下），后建设控股、深投公司与深圳市商贸投资控股公司依法合并为深圳市投资控股有限公司（下称：深投控），但出于各方面的原因，建设控股、深投公司所持有的深物业股份尚未过户登记到深投控名下，深投控为本公司实际控制人。

1、非流通股股东建设控股和深投公司共同承诺除将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务外，还特别承诺如下：

建设控股和深投公司控制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。在前述承诺期满后，其通过交易所挂牌交易出售的原非流通股份，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、本公司实际控制人深投控承诺除将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务外，还特别承诺如下：

①深投控控制的建设和深投公司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。在前述承诺期满后，其通过交易所挂牌交易出售的原非流通股份，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自深投控控制的建设和深投公司非流通股份获得上市流通权之日起1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1年内全部启动，深投控将在1年期满后30日内按未启动重组资产金额的20%向深物业补偿现金，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股东大会审议通过为标志。**深投控自愿委托中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司冻结深投控实际控制、建设控股名下的3,000万股深物业股份作为上述承诺的履约保证。

③自深投控控制的建设和深投公司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，以委托贷款的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控制的建设和深投公司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现金支持金额。

④如果深物业2010、2011、2012年度中任何一年净利润低于2009年，深投控将以现金方式向深物业补足该年净利润与2009年净利润之间的差额。

3、由于截止本实施公告披露日，除深圳市建设投资控股公司（下称：建设控股）和深圳市投资管理公司（下称：深投公司）提出股权分置改革动议外，其他15家非

流通股股东，合计持有本公司1.49%的股份，均未明确表示参加本次股权分置改革。

根据股改承诺，由建设控股代上述非流通股东支付对价安排。代为垫付后，该部分非流通股股东所持股份若上市流通，应当向代为垫付的建设控股偿还代为垫付的股份，并取得深投控的书面同意。

（四）、对价安排执行情况表

序号	执行对价安排的股东名称	执行对价安排前		本次执行数量		执行对价安排后	
		持股数（股）	持股比例（%）	本次执行对价安排股份数量（股）	本次执行对价安排的现金金额（元）	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳市建设投资控股公司	324,233,612	59.844	30,453,310		293,780,302	54.223
2	深圳市投资管理公司	56,628,000	10.452	5,189,297		51,438,703	9.494
3	深圳市国贸物业管理有限公司工会	2,516,800	0.464	0		2,516,800	0.464
4	深圳经济特区免税商品企业公司	1,573,000	0.29	0		1,573,000	0.29
5	上海肇达投资咨询有限公司	1,010,000	0.186	0		1,010,000	0.186
6	大鹏证券有限责任公司	786,500	0.145	0		786,500	0.145
7	上海昆凌工贸有限公司	629,200	0.116	0		629,200	0.116
8	耿群英（注1）	480,000	0.088	0		480,000	0.088
9	中国深圳国际合作（集团）股份有限公司	401,273	0.074	0		401,273	0.074
10	深圳市统盛实业有	243,688	0.045	0		243,688	0.045

	限公司						
11	深圳南油文化服务公司	135,278	0.025	0		135,278	0.025
12	深圳市南粤投资发展有限公司	78,650	0.014	0		78,650	0.014
13	上海伟鸿工贸有限公司	50,000	0.009	0		50,000	0.009
14	深圳市华南投资开发股份有限公司	49,854	0.009	0		49,854	0.009
15	深圳市龙岗区昌盛实业有限公司	49,854	0.009	0		49,854	0.009
16	温岭市质量管理协会	49,854	0.009	0		49,854	0.009
17	上海睿欧经贸发展有限公司	33,000	0.006	0		33,000	0.006
合计		388,948,563	71.785	35,642,607		353,305,956	65.206

注1：耿群英所持有的深物业A股480,000股非流通股，系原上海致真投资咨询有限公司持有，后者因法人资格丧失，其持有的深物业480,000股非流通股非交易性过户至耿群英名下所致。

三、股权分置改革方案实施进程

序号	日期	事项	是否停牌
1	2009年10月28日	刊登股权分置改革方案实施公告	继续停牌
2	2009年10月29日	方案实施的股份变更登记日	继续停牌
3	2009年10月30日	1、原非流通股股东持有的非流通股股份性质变更为有限售条件的流通股；	恢复交易

		2、流通股股东获付对价股份到帐日期； 3、公司股票复牌、对价股份上市流通； 4、股票简称变更为“深物业A”； 5、该日公司股票不设涨跌幅限制、不纳入指数计算。	
4	2009年11月2日	公司股票设涨跌幅限制，以前一交易日为基期纳入指数计算交易。	正常交易

四、对价安排及实施办法

流通股股东每 10 股获得 3.9 股，由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据方案实施股份变更登记日登记在册的流通股股东持股数，按比例自动计入账户。其中：

1、深投公司按照自己所持有的非流通股股份比例向股权登记日登记在册的深物业 A 股流通股股东支付 5,189,297 股深物业 A 股股份；

2、建设控股除按照自己所持有的非流通股股份比例向深物业 A 股流通股股东支付深物业 A 股 29,712,234 股对价外，还需为其他 15 家非流通股股东代为垫付相应
对价共计 741,076，合计共向股权登记日登记在册的深物业 A 股流通股股东支付
30,453,310 股深物业 A 股股份；

每位流通股股东按所获对价股份比例计算后不足 1 股的余股，按照《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司上市公司权益分派及配股登记业务运作指引》中的零碎股处理方法处理。

五、方案实施后股份结构变化表

改革前			改革后		
项目	股份数量 (股)	占总股本 比例 (%)	项目	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、有限售条件的 流通股合计	353,305,956	65.21%

(一)国家持有股份	323,747,713	59.75%			
(二)境内法人持有股份	65,200,850	12.04%			
二、已上市流通股份合计	152,850,612	28.21%	二、无限售条件的流通股合计	188,493,219	34.79%
其中：人民币普通股	91,391,300	16.87%	其中：人民币普通股	127,033,907	23.45%
境内上市外资股	61,459,312	11.34%	境内上市外资股	61,459,312	11.34%
三、股份总数	541,799,175	100.00%	三、股份总数	541,799,175	100.00%

六、有限售条件的流通股份可上市流通时间表

股东名称	占股改后总股本比例	可上市流通时间	承诺的限售条件
深圳市建设投资控股公司	54.36%	G+36 个月后	建设控股和深投公司控制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。在前述承诺期满后,其通过交易所挂牌交易出售的原非流通股份,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。
深圳市投资管理公司	9.494%	G+36 个月后	
其他非流通股股东	单一持股低于5%	G+12 个月后	自改革方案实施之日起,所持原非流通股股份在 12 个月内不得上市交易或者转让;未偿还垫付的非流通股股东所持之股份不得上市交易。
注: G 日指公司股权分置改革方案实施后之首个交易日。			

七、实施本次股权分置改革方案后,公司总资产、总负债和所有者权益不发生变化,公司总股本、每股收益、每股净资产不变。

八、备查文件

1、深圳市物业发展(集团)股份有限公司股权分置改革相关股东会议决议及公告。

2、广东圣方律师事务所出具的《关于深圳市物业发展(集团)股份有限公司股权分置改革相关股东会议之法律意见书》。

3、深圳市物业发展（集团）股份有限公司股权分置改革说明书（修订稿）、深圳市物业发展（集团）股份有限公司关于股权分置改革工作的提示性公告。

特此公告。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2009年10月28日