

**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
有限售条件的 A 股流通股上市流通申请的核查意见书**

保荐机构名称：	安信证券股份有限公司	上市公司 A 股简称：	深物业 A
保荐代表人名称：	庄国春	上市公司 A 股代码：	000011

本保荐机构保证核查意见内容的真实、准确和完整，对核查意见的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、深物业 A 股权分置改革方案简述

（一）对价安排的形式和数量

以2009年11月2日收市后深物业现有A股流通股91,391,300股为基数，由全体非流通股股东向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东按比例安排股份对价，使流通股股东每10股获送3.9股股份对价。全体非流通股股东共需支付35,642,607股股份。

自股权分置改革方案实施后首个交易日（2009年11月3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，持有的非流通股股份性质变更为有限售条件的流通股。

（二）对价安排的执行方式

本股权分置改革方案已获得相关股东会议审议通过，根据对价安排，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。

（三）执行对价安排情况表

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额（元）	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳市建设投	324,233,612	59.844	29,712,235	0	294,521,377	54.360

	资控股公司						
2	深圳市投资管理公司	56,628,000	10.452	5,189,297	0	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	230,635	0	2,286,165	0.422
4	深圳经济特区免税商品企业公司	1,573,000	0.29	144,147	0	1,428,853	0.264
5	上海肇达投资咨询有限公司	1,010,000	0.186	92,555	0	917,445	0.169
6	大鹏证券有限责任公司	786,500	0.145	72,074	0	714,426	0.132
7	上海昆凌工贸有限公司	629,200	0.116	57,659	0	571,541	0.105
8	耿群英	480,000	0.088	43,986	0	436,014	0.080
9	中国深圳国际合作（集团）股份有限公司	401,273	0.074	36,772	0	364,501	0.067
10	深圳市统盛实业有限公司	243,688	0.045	22,331	0	221,357	0.041
11	深圳南油文化服务公司	135,278	0.025	12,397	0	122,881	0.023
12	深圳市南粤投资发展有限公司	78,650	0.014	7,207	0	71,443	0.013
13	上海伟鸿工贸有限公司	50,000	0.009	4,582	0	45,418	0.008
14	深圳市华南投资开发股份有限公司	49,854	0.009	4,569	0	45,285	0.008
15	深圳市龙岗区昌盛实业有限公司	49,854	0.009	4,569	0	45,285	0.008
16	温岭市质量管理协会	49,854	0.009	4,569	0	45,285	0.008
17	上海睿欧经贸发展有限公司	33,000	0.006	3,024	0	29,976	0.006

(四) 执行对价实施情况表

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	0	293,780,302	54.223
2	深圳市投资管理公司	56,628,000	10.452	5,189,297	0	51,438,703	9.494
3	深圳市国	2,516,800	0.464	0	0	2,516,800	0.464

	贸物业管理 有限公司工会						
4	深圳经济 特区免税 商品企业 公司	1,573,000	0.29	0	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	0	1,010,000	0.186
6	大鹏证券 有限责任 公司	786,500	0.145	0	0	786,500	0.145
7	上海昆凌 工贸有限 公司	629,200	0.116	0	0	629,200	0.116
8	耿群英（注 1）	480,000	0.088	0	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	0	401,273	0.074
10	深圳市统 盛实业有 限公司	243,688	0.045	0	0	243,688	0.045
11	深圳南油 文化服务 公司	135,278	0.025	0	0	135,278	0.025
12	深圳市南 粤投资发 展有限公 司	78,650	0.014	0	0	78,650	0.014
13	上海伟鸿 工贸有限 公司	50,000	0.009	0	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	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	0	49,854	0.009
16	温岭市质 量管理协 会	49,854	0.009	0	0	49,854	0.009
17	上海睿欧 经贸发展 有限公司	33,000	0.006	0	0	33,000	0.006

合计		388,948,563	71.785	35,642,607	0	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。

(五) 有限售条件的股份可上市流通预计时间表

序号	股东名称	所持有有限售条件的流通股份		可上市流通时间	承诺限售条件
		数量(股)	占总股本比例		
1	深圳市建设投资控股公司	294,521,377	54.36%	2012年11月5日	见下文
2	深圳市投资管理公司	51,438,703	9.49%	2012年11月5日	见下文
3	其他非流通股东	7,345,876	1.36%	2010年11月3日	见下文

(六) 改革方案实施前后股份结构变动表

股权分置改革前			股权分置改革后		
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%

(七) 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

截至股改说明书签署日, 除公司实际控股股东深圳市投资控股有限公司(以下简称“深投控”)、深圳市建设投资控股公司(以下简称“建设控股”)和深圳市投资管理公司(以下简称“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%, 应执行的的对价安排为741,075股股份。

为使公司本次股权分置改革顺利进行, 深投控、建设控股和深投公司同意由

建设控股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的对价安排。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。

二、原非流通股股东在股权分置改革方案中所作出的承诺及履行情况

（一）建设控股、深投公司、深投控的承诺及其履行情况

建设控股、深投公司是公司名义上的股东（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投控，目前，建设控股、深投公司所持有的深物业股份已过户登记到深投控名下，深投控为公司控股股东。

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。

经保荐机构安信证券核查：截至本核查意见书出具日，未发现建设控股和深投公司有违反上述承诺的情况。

2、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）深投控控制的建设控股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。

经保荐机构安信证券核查：截至本核查意见书出具日，未发现深投控有违反上述第（1）条承诺的情况。

（2）自深投控控制的建设控股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。

经保荐机构安信证券核查：截至 2012 年 9 月 4 日，深投控已经履行完毕上述第（2）条承诺事项。

（3）自深投控控制的建设控股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控股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。

经保荐机构安信证券核查：截至 2011 年 11 月 3 日，深投控已经履行完毕上述第（3）条承诺事项。

（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。

经保荐机构安信证券核查：由于深物业 2010 年、2011 年、2012 年业绩均超过 2009 年，该条承诺对深投控不构成实际义务，无需履行承诺。

（二）其他非流通股股东的承诺及其履行情况

由于截止股权分置改革实施公告披露日，除深圳市建设投资控股公司和深圳市投资管理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。垫付对价偿还情况见“三、股权分置改革方案实施至本次申请解除限售期间的分红派息、股本变动及垫付对价偿还情况”。

三、股权分置改革方案实施至本次申请解除限售期间的分红派息、股本变动及垫付对价偿还情况

（一）分红派息及股本变动情况

2009 年 11 月 23 日，深物业实施了 2009 年度中期利润分配。深物业 2009 年中期利润分配方案为：以现有总股本 541,799,175 股为基数，向全体股东每 10 股送 1 股派 0.112 元人民币现金（含税，扣税后，A 股个人股东、投资基金、合格境外机构投资者实际每 10 股送 1 股派 0.0008 元），对于其他非居民企业，本公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳。A 股股权登记日为 2009 年 11 月 20 日，除权除息日为 2009 年 11 月 23 日，新增无限售条件流通股上市日为 2009 年 11 月 23 日。

根据公司章程规定，B 股现金股息以公司股东大会决议日后第一个工作日（2009 年 11 月 9 日）中国人民银行公布的港币兑换人民币的中间价（1 港币 = 0.8809 人民币）折合港币兑付。B 股最后交易日为 2009 年 11 月 20 日，除权除息日为 2009 年 11 月 23 日，B 股股权登记日为 2009 年 11 月 25 日，新增股份上市日为 2009 年 11 月 26 日。

分红送股前公司总股本为 541,799,175 股，分红后总股本增至 595,979,092 股，此后，公司总股本无变动。

2010 年度，深物业不分配、不转增。

2011 年度，深物业不分配，不转增。

2012 年度，深物业不分配，不转增。

2013 年度，深物业向全体股东每 10 股派发现金红利 2.50 元，不转增。

2014 年度，深物业向全体股东每 10 股派发现金红利 2.10 元，不转增。

2015 年度，深物业向全体股东每 10 股派发现金红利 0.80 元，不转增。

2016 年度，深物业向全体股东每 10 股派发现金红利 1.80 元，不转增。

2017 年度，深物业向全体股东每 10 股派发现金红利 3.00 元，不转增。

2018 年度，深物业向全体股东每 10 股派发现金红利 3.00 元，不转增。

（二）代垫情况说明

本公司股权分置改革方案于 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。

根据方案，以深物业流通 A 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。非流通股股东共计向全体流通 A 股股东支付 35,642,607 股股份的对价总额。

以深物业流通 A 股 91,391,300 股为基数，深投控以其实际控制的深投公司名下的深物业股份向股权分置改革实施股权登记日登记在册的深物业流通 A 股股东支付 5,189,297 股深物业股份；深投控以其实际控制的建设控股名下的深物业股份向股权分置改革实施股权登记日登记在册的深物业流通 A 股股东支付 29,712,235 股深物业股份，并代除深投公司以外的其他非流通股股东垫付 741,075 股深物业股份。

（三）偿还情况说明

1、第一次办理偿还情况的说明

2011 年 4 月公司办理了第一次股东垫付偿还业务，合计偿还深投控代为垫付的 269,080 股深物业股份。

2、第二次办理偿还情况的说明

2011 年 7 月公司办理了第二次股东垫付偿还业务，合计偿还深投控代为垫付的 253,699 股深物业股份。

3、第三次办理偿还情况的说明

2011 年 12 月公司办理了第三次股东垫付偿还业务，合计偿还深投控代为垫付的 23,745 股深物业股份。

4、第四次办理偿还情况的说明

2012 年 7 月公司办理了第四次股东垫付偿还业务，合计偿还深投控代为垫

付的 78,515 股深物业股份。

5、第五次办理偿还情况的说明

2013 年 9 月公司办理了第五次股东垫付偿还业务，合计偿还深投控代为垫付的 7,928 股深物业股份。

6、第六次办理偿还情况的说明

2014 年 1 月公司办理了第六次股东垫付偿还业务，合计偿还深投控代为垫付的 5,025 股深物业股份。

7、第七次办理偿还情况的说明

2020 年 1 月公司办理了第七次股东垫付偿还业务，合计偿还深投控代为垫付的 3,326 股深物业股份。

四、上市公司股权分置改革股份历次解除限售的情况

股改实施后至今公司解除限售情况：

序号	刊登《限售股份上市流通提示性公告》的日期	该次解限涉及的股东数量	该次解限的股份总数量（股）	该次解限股份占当时总股本的比例（%）
1	2011 年 4 月 13 日	4	2,667,247	0.45
2	2011 年 7 月 12 日	1	2,514,781	0.42
3	2011 年 12 月 16 日	2	235,360	0.04
4	2012 年 7 月 20 日	2	780,585	0.13
5	2013 年 1 月 22 日	1	29,798,954	5
6	2013 年 9 月 12 日	1	78,587	0.01
7	2014 年 1 月 7 日	1	49,815	0.01
8	2019 年 7 月 18 日	1	350,579,943	58.82

五、本次经核查符合解除限售条件的股东所持股份数量及比例情况如下：

本次申请解除限售股份数量为 32,974 股，具体情况如下：

序号	持有限售股份的股东名称	持有限售股份数量（股）	本次可解除限售的股份数量（股）	本次可解除限售的股份数量占公司股份总数的比例（%）	是否符合解除限售的条件（是/否）
1	韩一华（注 2）	32,974	32,974	0.01	是
总计		32,974	32,974	0.01	--

注 2：韩一华所持有的深物业 A 股限售股，系原上海睿欧经贸发展有限公司持有，非交

易性过户至韩一华名下。

六、其他事项

本次申请限售股份上市流通的限售股份持有人不存在对上市公司的非经营性资金占用、不存在上市公司对该股东的违规担保、不存在违规买卖上市公司股票的行为。

七、对上表所列申请解除限售股份是否符合解除限售的条件结论性意见

经核查，本保荐机构认为：本次深物业 A 申请解除限售的股份符合解除限售的条件，该部分股份申请上市流通符合《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》等法律、法规、规章及《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规则的规定。

(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)股份有限公司有限售条件的A股流通股上市流通申请的核查意见书》之签字盖章页)

保荐代表人: 
庄国春



2020年4月21日