

深圳市国际企业股份有限公司 详式权益变动报告书

上市公司名称：深圳市国际企业股份有限公司

股票上市地点：深圳证券交易所

股票简称：深国商、深国商 B

股票代码：000056、200056

信息披露义务人：MULTI PROFIT ASIA PACIFIC INVESTMENT LIMITED

中文译名：百利亚太投资有限公司

住所/通讯地址：香港湾仔谢斐道 408 号华斐商业大厦 503 室

联系电话：00852-28021386

一致行动人：张化冰

通讯地址：湖北武汉解放大道 634 号新世界中心 A 座 22 楼

联系电话：027-59331577

签署日期：二〇〇九年五月三日

信息披露义务人声明

一、本详式权益变动报告书是依据《中华人民共和国证券法》(以下简称“《证券法》”)、《上市公司收购管理办法》(以下简称“《收购管理办法》”)、《公开发行证券公司信息披露内容与格式准则第 15 号——权益变动报告书》(以下简称“《准则 15 号》”)、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 16 号——上市公司收购报告书》(以下简称“《准则 16 号》”)及相关法律、法规编写。

二、信息披露义务人签署本报告书已获得必要的授权和批准,其履行亦不违反信息披露义务人章程或内部规则中的任何条款,或与之相冲突。

三、依据《证券法》、《收购管理办法》、《准则 15 号》、《准则 16 号》的规定,本报告书已全面披露信息披露义务人(包括股份持有人、股份控制人以及一致行动人)在深圳市国际企业股份有限公司拥有的权益情况。

截至本报告签署之日,除本报告书披露的持股信息外,信息披露义务人没有通过任何其他方式拥有深圳市国际企业股份有限公司的权益。

四、本次权益变动中,信息披露义务人通过协议收购的方式收购马来西亚和昌父子有限公司持有的深圳市国际企业股份有限公司 30,264,192 股 B 股股份的行为,需向中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所提交本报告书,收购完成后,信息披露义务人将成为深圳市国际企业股份有限公司的第一大股东。

五、本次权益变动是根据本报告书所载明的资料进行的。除信息披露义务人和所聘请的专业机构外,没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中刊载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

特别提示

1、按照百利亚太投资有限公司与马来西亚和昌父子有限公司于 2009 年 4 月 27 日签署的《关于深圳市国际企业股份有限公司可流通 B 股的股份转让协议》及《补充协议》，本次股权转让交易价款在香港交收，交易标的股份在中国大陆境内交割，相关交易价款、标的股份的交收、交割是否能按照协议约定及时、顺利完成，尚存在一定不确定性。

2、按照相关法律法规的规定，本次股权转让尚须中国证券监督管理委员会或深圳证券交易所审批、备案，本次股权转让是否能够取得相关监管机构审批、备案手续，尚存在一定不确定性。

以上不确定性，敬请投资者关注风险。

目 录

信息披露义务人声明.....	1
特别提示.....	2
目 录	1
第一节 释义.....	3
第二节 信息披露义务人介绍.....	5
一、信息披露义务人及其一致行动人基本情况.....	5
二、信息披露义务人及其一致行动人的股权、控制关系及关联企业核心业务情况	6
三、信息披露义务人最近三年财务状况简介	10
四、最近五年所涉及处罚、诉讼和仲裁情况.....	10
五、董事、监事、高级管理人员.....	10
六、持有、控制其他上市公司 5%以上的发行在外的股份的简要情况	11
第三节 持股决定及持股目的.....	12
一、持股决定.....	12
二、持股目的.....	12
三、未来 12 个月对深国商权益的增持、处置计划	12
第四节 权益变动方式.....	13
一、本次权益变动前拥有深国商权益的情况.....	13
二、本次权益变动方式.....	13
三、《股份转让协议书》及《补充协议》的主要内容	13
四、目标股份是否存在权利限制.....	17
第五节 资金来源.....	18
一、资金来源.....	18
二、支付方式.....	18
第六节 后续计划.....	19
一、对深国商主营业务的改变或调整.....	19
二、对深国商重大资产、业务的处置及购买或置换资产的重组计划	19
三、对深国商董事、监事或者高级管理人员组成的改变	19
四、对深国商章程的修改.....	19
五、对深国商现有员工聘用计划的改变	20
六、对深国商分红政策的重大变化.....	20
七、其他对深国商业务和组织结构有重大影响的计划	20
第七节 对上市公司的影响分析.....	21
一、本次权益变动对上市公司独立性的影响.....	21
二、关联交易.....	22
三、同业竞争.....	22
第八节 与上市公司之间的重大交易.....	23
第九节 前六个月内买卖上市公司股份的情况.....	24
一、信息披露义务人前六个月买卖情况.....	24
二、信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员等知晓内幕信息人员前六个月买卖情况	24
第十节 信息披露义务人的财务资料.....	25

一、合并资产负债表.....	25
二、合并利润表.....	27
三、合并现金流量表.....	28
第十一节 其他重大事项.....	30
备查文件.....	31
一、备查文件目录.....	31
二、备查地点：.....	31
信息披露义务人声明.....	32

第一节 释义

除非特别说明，以下简称在本报告书中如有如下特定意义：

本报告书	指	《深圳市国际企业股份有限公司详式权益变动报告书》
信息披露义务人百利亚太	指	百利亚太投资有限公司
一致行动人	指	张化冰
冰晶实业	指	湖北冰晶实业投资（集团）有限公司
湖北冰晶地产	指	湖北冰晶房地产开发有限公司
武汉冰晶地产	指	武汉冰晶房地产开发有限公司
珩生投资	指	湖北珩生投资有限公司
深国商、上市公司、深国商 B	指	深圳市国际企业股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
本次收购、本次权益变动、股权收购	指	百利亚太收购马来西亚和昌父子有限公司所持深国商 30,264,192 股可流通 B 股（占深国商总股本的 13.7%）的行为。
B 股	指	境内发行外资股，以人民币标明面值，只能以外币认购和交易，其中在上海证券交易所上市的 B 股以美元认购和交易，在深圳证券交易所上市的 B 股以港币认购和交易。
本次股份转让协议、股份转让协议	指	百利亚太与马来西亚和昌父子有限公司签署的《关于深圳市国际企业股份有限公司可流通 B 股的股份转让协议》。
补充协议	指	百利亚太与马来西亚和昌父子有限公司签署的《关于深圳市国际企业股份有限公司可流通 B 股

		的股份转让补充协议》。
和昌公司	指	马来西亚和昌父子有限公司
PIL 公司	指	Paraken Investments Limited
PHL 公司	指	Powerland Holdings Limited
AVCL 公司	指	Asia Vest Capital Limited
融发投资	指	深圳融发投资有限公司
交易所	指	深圳证券交易所
证券登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
中国	指	中国大陆，不包括台湾、香港和澳门特别行政区
香港	指	中华人民共和国香港特别行政区
澳门	指	中华人民共和国澳门特别行政区
元	指	人民币元
港元	指	香港特别行政区的法定货币

第二节 信息披露义务人介绍

一、信息披露义务人及其一致行动人基本情况

(一) 信息披露义务人

名称: MULTI PROFIT ASIA PACIFIC INVESTMENT LIMITED

中文译名: 百利亚太投资有限公司

注册地: 中华人民共和国香港特别行政区

公司地址: 香港湾仔谢斐道 408 号华斐商业大厦 503 室

授权资本: 10,000 股, 每股 1 港元

已发行股份: 面值 1 港元的股份 10,000 股

注册证书号码: NO.1309577

商业登记证号码: 50595308-000-02-09-4

企业类型: 有限责任公司

主要经营范围: 商业投资

董事: Zhang Jing, Crystal (张晶)、

Wong Yin Sang (黄贤生)、

Leong Iok Long (梁旭龙)

成立日期: 2009 年 2 月 26 日

经营期限: 永久续存

股东及持股比例: 张晶, 51%; 黄贤生, 36%; 梁旭龙, 13%

联系方式: 电话: 00852-28021386

传真: 00852-28029128

联系人: 黄贤生

(二) 一致行动人

名称: 张化冰

性别: 男

通讯地址: 中国武汉解放大道 634 号新世界中心 A 座 22 楼

国籍: 秘鲁

联系电话：027-59331588

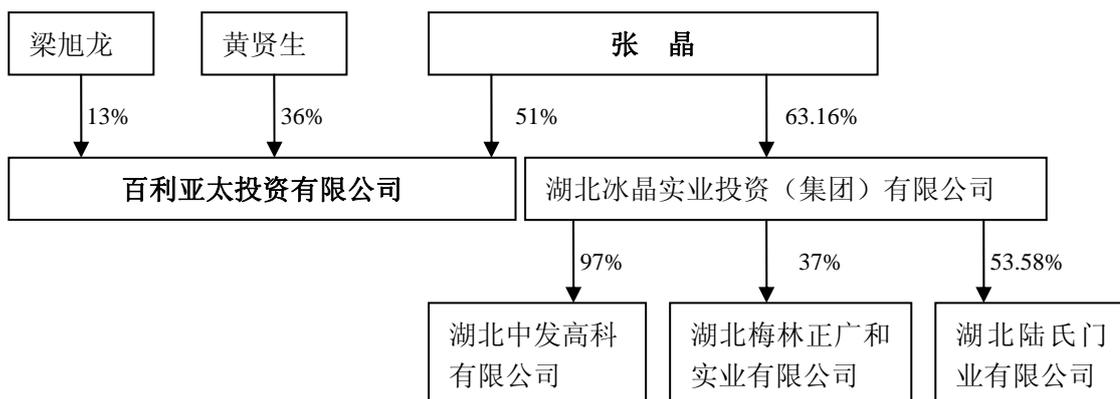
传 真：027-59331577

张化冰先生与张晶女士为父女关系，张化冰先生于 1953 年出生于湖北省云梦县永新镇，1969 年就读于秘鲁利马国际商业学院，同年加入秘鲁国籍，1996 年 8 月创办湖北冰晶房地产开发有限公司并任董事长，2005 年 3 月创办武汉冰晶房地产开发有限公司，兼任董事长。

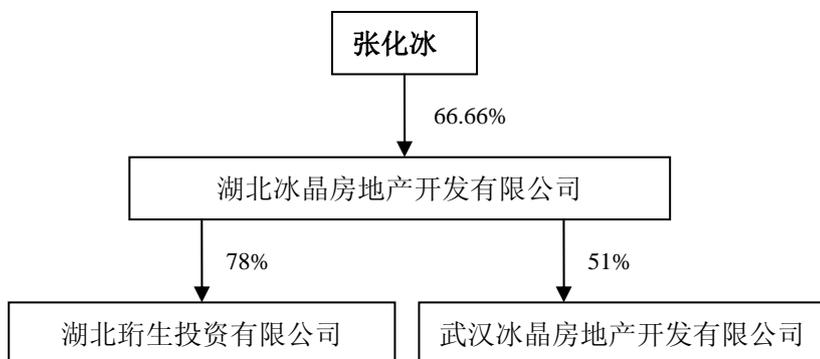
二、信息披露义务人及其一致行动人的股权、控制关系及关联企业核心业务情况

（一）信息披露义务人及其一致行动人的股权、控制关系

1、信息披露义务人的股权、控制关系



2、一致行动人的股权、控制关系



（二）信息披露义务人情况

百利亚太成立于 2009 年 2 月 26 日，英文名称为 MULTI PROFIT ASIA

PACIFIC INVESTMENT LIMITED, 注册地址香港湾仔谢斐道 408 号华斐商业大厦 503 室, 商业登记证号为 50595308-000-02-0904, 股本 10,000 股(每股 1 港元), 其中张晶出资 5,100 港元, 持股 51%, 黄贤生出资 3,600 港元, 持股 36%, 梁旭龙出资 1,300 港元, 持股 13%, 主要从事商业投资。

(三) 信息披露义务人控股股东、实际控制人及其一致行动人情况

1、信息披露义务人控股股东、实际控制人

张晶女士持有百利亚太 51% 的股权, 为百利亚太控股股东、实际控制人。

张晶女士, 于 1975 年出生于中国上海, 工商管理硕士, 现为香港特别行政区居民; 2002 年至 2004 年先后出任广州裕盈投资策划有限公司项目经理、广州动静界尊贵俱乐部营运及销售总监和香港太平洋魄迪贸易有限公司销售总监; 2004 年至今任湖北冰晶实业投资(集团)有限公司董事长。

2、信息披露义务人一致行动人

张化冰先生与百利亚太实际控制人张晶女士为父女关系, 为本次百利亚太收购深国商 30,264,192 股 B 股股份之一致行动人。

(四) 信息披露义务人及其控股股东、实际控制人、一致行动人核心企业和核心业务情况

1、湖北冰晶实业投资(集团)有限公司

冰晶实业成立于 2002 年 6 月 24 日, 注册地址为湖北省云梦县城关珍珠坡 95 号, 注册资本 1.9 亿元, 其中张晶出资 1.2 亿元, 占注册资本的比例为 63.16%, 张发旺和张毅各出资 3,500 万元, 占注册资本的比例为 18.42%, 法定代表人为张晶, 主要从事房地产开发、实业投资、酒店经营、工业生产、国际国内贸易等业务, 下有子公司湖北梅林正广和实业有限公司、湖北中发高科有限公司、湖北陆氏门业有限公司。

冰晶实业成立至今, 已投资近 15 亿元, 兴建了两个工业项目和一个酒店经营项目, 即湖北梅林正广和工业园, 湖北中发工业园, 冰晶大酒店。冰晶实业多次被云梦县委县政府评为“优秀企业”, 被孝感市政府评为“十强企业”, 荣获孝感市第一届和第二届“天仙杯奖”, 被湖北省统计学会评为全省投资房地产行业“十佳企业”, 被湖北省经济评价中心和湖北省统计局评为全省投资房地产“二十强企业”, 被湖北省工商行政管理局评为“守合同、重信用”企业, 被湖北省

政府研究发展中心和湖北省统计学会评为全省“最佳投资信誉企业”。

(1) 湖北中发高科有限公司

中发高科成立于 2003 年 6 月 6 日，注册地址湖北省云梦经济技术开发区，注册资本人民币 5,000 万元，其中冰晶实业出资 4,850 万元，占总股本的比例为 97%，丁鲁平 150 万元，占总股本的比例为 3%，法定代表人为张化冰，经营范围为开发、生产、销售电器设备、电子元器件、光纤光缆产品，金属材料、建筑材料、机电产品、仪器仪表的销售，对房地产、实业投资，企业形象策划投资咨询服务（不含证券业务）。

(2) 湖北梅林正广和实业有限公司

湖北梅林成立于 2005 年 4 月 7 日，注册地址为湖北省云梦经济技术开发区南环三路，注册资本人民币 1 亿元，其中上海梅林正广和股份有限公司出资 6,000 万元，占注册资本的比例为 60%，冰晶实业出资 3,700 万元，占注册资本的比例为 37%，张晶个人出资 300 万元，占注册资本的比例为 3%，法定代表人为张化冰，经营范围为罐头食品加工、销售，房地产投资，建筑材料、装饰材料、金属材料、电子设备、机械设备、五金交电、钢材、生铁、铁矿石、纺织品、化工产品（不含危险品）、农副产品、家用电器的销售。

(3) 湖北陆氏门业有限公司

陆氏门业成立于 2006 年 3 月 1 日，注册地址为湖北省云梦经济技术开发区，注册资本人民币 260 万元，其中冰晶实业出资 140 万元，占注册资本的比例为 53.85%，陆自明出资 120 万元，占注册资本的比例为 46.15%，法定代表人为张发旺，经营范围为塑钢门窗、型材、建筑装饰材料生产、加工销售。

2、湖北冰晶房地产开发有限公司

湖北冰晶房地产成立于 1996 年 8 月 13 日，注册地址为湖北省云梦县城关珍珠坡路 95 号，注册资本 6,000 万元，其中张化冰出资 4,000 万元，占注册资本的比例为 66.66%，韦莺出资 1,000 万元，占注册资本的比例为 16.67%，张浩出资 1,000 万元，占注册资本的比例为 16.67%，法定代表人为张化冰，公司主要经营范围为房地产开发和销售，拥有开发资质为二级，投资的子公司有：湖北珩生投资有限公司、武汉冰晶房地产开发有限公司。

湖北冰晶房地产已开发完工的项目有云梦欧式一条街、孝感冰晶玫瑰苑、黄

陂冰晶兰馨苑、冰晶江城、冰晶天兴城，在建项目有珩生领袖城。湖北冰晶房地产于 1998 年被孝感市人民政府评为外商投资“十强企业”，1999 年被湖北省统计局评为全省外商投资房地产“百强企业”，2001 年被湖北省统计局和湖北省经济评价中心评为全省外商投资房地产“二十强企业”，2003 年和 2004 年分别被孝感市人民政府评为“优秀外资企业”，2006 年被湖北省工商行政管理局评为“守合同、重信用”企业，2007 年被云梦县委、县政府评为“六好”平安单位。

湖北冰晶房地产 2008 年度主要财务数据：

财务指标	金额（元）
总资产	1,060,650,248.55
总负债	580,633,258.58
归属于母公司所有者的权益	277,936,483.41
营业收入	132,380,454.50
净利润	6,738,675.50
归属于母公司所有者净利润	2,005,339.58

(1) 武汉冰晶房地产开发有限公司

武汉冰晶房地产成立于 2005 年 3 月 14 日，注册地址为武汉市黄陂区前川街油岗村，注册资本 24,583 万元，其中湖北冰晶房地产出资 12,537.17 万元，占注册资本的 51%，上海梅林正广和股份有限公司出资 12,045.83 万元，占注册资本的 49%，法定代表人为张化冰，经营范围为房地产开发、商品房销售，物业管理，室内装饰工程设计、施工；建筑、化工产品（不含危险品）批零兼营。

(2) 湖北珩生投资有限公司

珩生投资成立于 2007 年 4 月 17 日，注册地址为湖北省武汉市黄陂区前川街油岗村冰晶兰馨苑小区 35 栋号，注册资本 2.82 亿元，其中湖北冰晶房地产出资 2.2 亿元，占注册资本总额的 78%，湖北龙源置地有限公司出资 1,300 万元，占注册资本的 4.6%，韦莺出资 3,100 万元，占注册资本总额的 11%，景云出资 1,800 万元，占注册资本总额的 6.4%，法定代表人为张化冰，经营范围为对外投资及担保，房地产开发、商品房销售，橡胶、建筑材料、装饰材料、钢材、生铁、五金、电气设备销售。

三、信息披露义务人最近三年财务状况简介

百利亚太成立不足一年，是一家专门为本次收购而根据国际惯例在香港注册成立的项目公司，控股股东、实际控制人均为自然人张晶，根据《收购管理办法》的相关要求，信息披露义务人在此披露其实际控制人张晶下属的核心子公司冰晶实业的财务状况。

冰晶实业近三年主要财务数据（单位：元）

项目	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
总资产	897,153,467.38	883,598,740.95	793,925,817.27
负债	325,602,964.60	450,175,416.48	341,799,266.91
归属于母公司的权益	384,860,725.37	352,289,909.19	315,593,846.77
项目	2008年度	2007年度	2006年度
收入	633,649,371.12	577,703,732.14	426,297,186.55
净利润	49,456,368.37	46,246,943.80	35,273,485.54
归属于母公司的净利润	31,672,823.24	36,696,062.42	28,786,875.16
资产负债率	36.29%	50.95%	43.05%
净资产收益率（摊薄）	8.23%	10.42%	9.12%

四、最近五年所涉及处罚、诉讼和仲裁情况

百利亚太投资有限公司成立至今未受到任何行政处罚、刑事处罚，也未涉及任何与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

自然人张晶不存在公司法第一百四十七条规定情形。

五、董事、监事、高级管理人员

百利亚太投资有限公司的高级管理人员为以下三位董事，基本情况为：

职务	姓名	性别	国籍	身份证号	长期居住地	是否取得其他国家或地区居留权
董事	Zhang Jing, Crystal (张晶)	女	中国 香港	R616742(9)	中国武汉解放大道 634号新世界中心 A座22楼	香港

董事	Wong Yin Sang (黄贤生)	男	中国香港	P380692 (1)	香港湾仔谢斐道408号华斐商业中心503室	香港
董事	Leong Iok Long (梁旭龙)	男	中国澳门	7431621 (7)	中国深圳爱国路怡景花园	澳门

以上人员在最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

六、持有、控制其他上市公司 5%以上的发行在外的股份的简要情况

截至本报告签署日，信息披露义务人及其实际控制人、一致行动人没有持有、控制其他上市公司 5% 以上股份的情况。

第三节 持股决定及持股目的

一、持股决定

1、本次权益变动的授权和批准

2009年4月27日，经股东会决议批准，百利亚太作出了收购深国商30,264,192股B股的决议。

2、待相关部门批准事项

本次股权收购尚需向中国证监会、深圳证券交易所按照相关规定履行相应程序。

二、持股目的

看好深国商发展前景，通过自身拥有的资源支持上市公司，取得更好的发展。

三、未来12个月对深国商权益的增持、处置计划

百利亚太及其实际控制人、一致行动人承诺在未来12个月内不减持通过本次收购所持有的深国商30,264,192股B股股份。

同时，在未来12个月内，百利亚太及其实际控制人、一致行动人将在适当的时机，以适当的方式，继续增持上市公司股份，以扩大控股比例。

第四节 权益变动方式

一、本次权益变动前拥有深国商权益的情况

本次权益变动前，百利亚太及其控股股东、实际控制人没有持有深国商 A、B 股股份。

本次权益变动前，百利亚太本次收购的一致行动人也未持有深国商 A、B 股股份。

二、本次权益变动方式

本次百利亚太收购马来西亚和昌父子有限公司所持 30,264,192 股深国商可流通 B 股(占深国商总股本的 13.7%)采取协议转让的方式进行，2009 年 4 月 27 日，双方签署了《关于深圳市国际企业股份有限公司可流通 B 股的股份转让协议》及《补充协议》，约定交易价格为 10,500 万港元，折合每股约 3.47 港元。

三、《股份转让协议书》及《补充协议》的主要内容

(一)2009 年 4 月 27 日，百利亚太与马来西亚和昌父子有限公司签署的《关于深圳市国际企业股份有限公司可流通 B 股的股份转让协议》主要内容如下：

“第三条 标的股份转让及转让价款

3.1 甲方同意按照本协议的条款和条件将其持有的标的股份一次性全部转让给乙方，乙方同意按照本协议的条款和条件一次性全部受让标的股份。

3.2 甲方享有深国商对标的股份分派的全部权益。完成标的股份过户后，标的股份的全部权益(包括但不限于全部应得的红股、红利以及公积金转增股份，附属于股份的所有管理权益)归乙方享有。

3.3 经甲乙双方协商，本协议项下的转让价款总额为捌仟捌佰万港元，折每股 2.91 港元。

3.4 乙方将按照本协议第五条的规定支付定金和股权转让款。

第四条 过渡期安排

4.1 在过渡期内，甲方应努力促使深国商：

- (1) 正常经营，继续与目前经营相关的所有的销售、市场营销和推广活动，保持现有的业务结构；
- (2) 除已披露事项外，维护现有的资产和物业；
- (3) 不得采取恶意行动导致现有净资产发生重大减损，不得进行正常经营之外的重大购买、出售资产及重大投资行为；
- (4) 以通常或惯常的方式维持账目和会计记录现状，除非在本协议签订日后发布的中国法律、法规及部门规章等规范性文件另有要求；
- (5) 遵守所有经营活动适用的法律法规，如果深国商发生任何违反适用法律法规的情况，甲方应在得知该等违法情形后即刻通知乙方。

4.2 在过渡期内，甲方保证其持有深国商之标的股份不会被质押和产生司法争议。

4.3 就本协议项下的交易，甲乙双方应努力采取必要的措施取得交易所需的一切审核、批准或同意，并办理交易所需的公告等手续。

4.4 在交割日之前，甲乙双方应签署并交付需要签署及交付的文件，努力满足完成交割的条件，完成股权转让价款的支付和标的股份的过户登记手续。

4.5 自本协议签订日起，除非本协议解除或终止，甲方不得作出与本协议约定内容相悖的处置(包括但不限于对标的股份设置任何质押、担保等第三者权益)。

4.6 过渡期及交易过程中需要乙方配合的事项，乙方应积极配合。

第五条 付款安排、完成交割及交割后承诺

5.1 在本协议签署当日，乙方应当按甲方指定的方式向甲方支付股权转让价款总额 10%即捌佰捌拾万港元作为定金。

5.2 本协议签署后，甲乙双方应按照本协议的规定及有关法律法规及规范性文件各自准备办理本次股权交易而需该方提交的相关文件，并办理有关披露和申报手续。在本协议获得深圳证券交易所审核无异议后三日内，乙方应将剩余 90%股权转让价款支付给甲方，甲乙双方同时办理标的股份的过户登记手续。在办理上述股份过户手续时，甲乙双方应按照中国法律及中国政府的规定支付股份过户所需的手续费和应缴纳的印花税，取得由存管部出具的股份过户证明文件。

5.3 本协议完成交割的全部条件如下：

- (1) 没有任何法律或法令禁止或限制本协议项下的交易；
- (2) 本协议以及本协议项下的交易已经通过深圳证券交易所等主管部门的审批/核准/备案；
- (3) 甲方收到乙方支付的全部转让价款；
- (4) 甲乙双方已经完成标的股份过户登记的手续，并取得相关股份过户证明文件。
- (5) 甲乙双方应努力上述规定的所有条件得到满足。

5.4 如发生不可抗力而导致本协议未能在本协议签订日起六个月之内，或也未能在甲乙双方一致认可的延期日得以履行完毕的情形，甲、乙双方均有权在期满后五个工作日内通过向对方发出书面通知而选择终止本协议。如果本协议根据本条规定而被终止则甲、乙方在本协议项下的所有权利义务应相应终止，甲方应向乙方无息返还其支付的定金捌佰捌拾万港元。

第九条 违约及赔偿责任

9.1 除本协议另有约定外，如果任何一方没有履行其在本协议项下的任何一项实质性义务，或本协议下的陈述和保证是严重不实的，特别是因任何一方单方原因而导致本次交易不能获得主管部门的审批，均构成违约。

9.2 如果任何一方违约，违约方应在守约方发出表明违约的书面通知(以下简称“违约通知”)后五日内对该违约进行补救。违约方不能补救的，按照本条承担违约责任。

9.3 乙方在以下情形构成违约：

- (1) 乙方未按照本协议第 5.2 条的规定向甲方支付转让款；
- (2) 乙方未按本协议及中国法律法规的规定办理公告或股份过户手续的；
- (3) 乙方未根据本协议的规定完成交割，单方解除本协议。

9.4 甲方在以下情形构成违约：

- (1) 甲方未按本协议及中国法律法规的规定办理股份过户手续的；
- (2) 甲方未根据本协议的规定完成交割，单方解除本协议。

9.5 如果乙方有本协议第 9.3 条所规定的情形之一，则：

- (1) 存在第(1)项情形的，甲方有权要求乙方自规定期限届满之日起，每

迟延一天按应付款额的万分之三加收逾期违约金。如果该违约行为持续时间达到十五天，甲方有权终止本协议和不予退回定金，但不再继续加收每天万分之三的逾期违约金。

(2) 如存在第(2)、(3)项情形的，该违约行为持续时间达到十五天，甲方有权终止本协议和不予退回定金。

(3) 按前述条款收取的违约金不足以弥补甲方因乙方违约而遭受的实际损失，甲方有权向乙方提出书面请求，请求乙方赔偿甲方因此而遭受的实际损失。

9.6 如果甲方有本协议第9.4条所规定的任何情形, 则:

乙方有权要求甲方自规定期限届满之日起五个工作日内双倍返还定金, 本协议予以终止, 乙方不得要求甲方继续履行合同。如果双倍返还定金不足以弥补乙方因甲方违约而遭受的实际损失, 乙方有权向甲方提出书面请求, 请求甲方赔偿因此而遭受的实际损失。

第十条 协议的终止

10.1 如果根据第5.4条的规定, 或经甲乙双方协商一致, 书面终止本协议, 甲方应在五个工作日内将定金无息返还给乙方。

10.2 如果非因甲、乙任何一方的原因, 本次交易在本协议签订后六个月内或在双方一致认可的延期日届满之前未获得政府主管部门的审批/核准/备案而不能完成、或无法完成过户手续的, 双方书面终止本协议, 互不追究责任, 甲方应在该事实确定后五个工作日内将定金无息返还给乙方。

10.3 如果违约方未根据本协议第9.2条的规定在收到违约通知后五日内实现补救, 则守约方有权向违约方发出书面通知终止本协议。在不损害守约方可能享有的任何其他权利或救济的情况下, 本协议终止后:

(1) 双方的所有权利和义务在终止后立即停止, 但是该终止不影响届时已经产生的双方权利和义务, 包括对引起终止的违约要求损害赔偿的权利。

(2) 双方应尽最大努力相互协调以撤销交易, 使守约方恢复到本协议未签订的状态。

第十一条 适用法律和争议的解决

11.1 本协议的签订、效力和履行受中华人民共和国法律管辖, 并依据中华

人民共和国法律解释。

11.2 如果因本协议产生任何纠纷、争议或发生违约、终止、无效情形，双方应友好协商解决该等纠纷或争议。如果任何一方发出书面通知要求就该等纠纷或争议进行协商后三十日内，双方未能通过友好协商解决，任何一方均有权向中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会，按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。仲裁使用的语言为中文。

第十三条 生效及其他规定

13.1 本协议经甲乙双方授权代表签署并在乙方向甲方按 5.1 条支付定金后生效。

13.2 经甲方和乙方协商同意，本协议项下的交易所发生的有关费用将按照以下原则处理：因办理本协议项下的交易所发生的评估、审计费和律师费、股份过户登记费、印花税等有关税费以及办理本次交易审批事项所发生的各项杂费用，依有关法律法规由交易各方各自承担。

13.3 本协议经双方书面一致同意可进行变更或修改，该项变更或修改必须经过主管部门审批/核准/备案后才生效。

13.4 本协议任何条款的无效不影响本协议其他已经生效的条款的效力(特别是协议中独立存在的有关解决争议及与定金有关的条款的效力)。

13.5 本协议正本一式十份，由甲方和乙方各持二份，其余由深国商保管，用于报主管部门，每份正本具有同等法律效力。”

(二)2009年5月3日，百利亚太与马来西亚和昌父子有限公司签署的《关于深圳市国际企业股份有限公司可流通 B 股的股份转让补充协议》主要内容如下：

甲、乙双方经友好协商，达成以下补充条款：

经甲乙双方协商，标的股份的转让价款总额调整为壹亿伍佰万港元，折合每股约 3.47 港元。

四、目标股份是否存在权利限制

本次百利亚太收购的和昌公司所持深国商 30,264,192 股可流通 B 股(占深国商总股本的 13.7%)，不存在质押、查封、冻结等权利限制情形。

第五节 资金来源

一、资金来源

本次百利亚太收购和昌公司所持 30,264,192 股可流通 B 股（占深国商总股本的 13.7%）的资金共计 10,500 万港元，全部来自于其股东合法自有资金，不存在收购资金直接或者间接来源于深国商及其关联方的情况。

二、支付方式

根据百利亚太与和昌公司于 2009 年 4 月 27 日签署的《关于深圳市国际企业股份有限公司可流通 B 股的股份转让协议》，在该协议签署当日，百利亚太应当按照和昌公司指定的方式向其支付股份转让价款 880 万港元作为定金。

本次股份转让协议及补充协议签署后，双方应按照该协议的规定及有关法律法规及规范性文件各自准备办理本次股权交易而需该方提交的相关文件，并办理有关披露和申报手续。在该协议获得深圳证券交易所审核无异议后三日内，百利亚太应将剩余股份转让款支付给和昌公司，双方同时办理标的股份的过户登记手续。在办理股份过户手续时，双方应按照中国法律及中国政府的规定支付股份过户所需的手续费和应缴纳的印花税，取得由存管部出具的股份过户证明文件。

第六节 后续计划

本次收购完成后，百利亚太及其实际控制人、一致行动人将在完成对其现有业务、资产的梳理整合，并与其他相关各方基本达成一致意见后，将在未来 12 个月内提出对上市公司的优质资产注入方案，以改善上市公司财务状况，提升上市公司质量，提高上市公司盈利能力，增强上市公司持续经营能力。

一、对深国商主营业务的改变或调整

截至目前，百利亚太及其实际控制人、一致行动人并没有在未来 12 个月内改变深国商现有主营业务或者对其主要业务作出重大调整的计划。

二、对深国商重大资产、业务的处置及购买或置换资产的重组计划

百利亚太及其实际控制人、一致行动人拟在未来 12 个月内注入优质资产，但截至目前，尚无在未来 12 个月内针对深国商或其子公司的重大资产、业务的处置或置换资产的具体重组计划。

三、对深国商董事、监事或者高级管理人员组成的改变

本次收购完成后，百利亚太将择机向深国商董事会、监事会提名新的董事、监事人选，但相关人选最终是否被任命为董事、监事，由深国商股东大会投票决定。未来深国商其他高级管理人员是否发生变动，完全由董事会、总经理根据其职权自主决定。

百利亚太及其实际控制人、一致行动人与深国商其他股东之间就董事、监事和高级管理人员的任免不存在任何合同或者默契。

四、对深国商章程的修改

本次收购完成后，百利亚太将根据实际情况并按照法律、法规的要求提议修改深国商公司章程。

五、对深国商现有员工聘用计划的改变

截至目前，百利亚太及其实际控制人、一致行动人没有在本次收购完成后对深国商现有的员工聘用计划做重大变动的计划。

六、对深国商分红政策的重大变化

截至目前，百利亚太及其实际控制人、一致行动人无修改深国商分红政策的计划，但根据中国现有法律、法规、规范性文件要求修改除外。

七、其他对深国商业务和组织结构有重大影响的计划

本次收购完成后，百利亚太及其实际控制人、一致行动人将在完成对其现有业务、资产的梳理整合，并与其他相关各方基本达成一致意见后，提出对上市公司的优质资产注入方案，并将根据拟注入资产的状况对深国商的业务和组织结构作相应调整。

第七节 对上市公司的影响分析

一、本次权益变动对上市公司独立性的影响

本次收购完成后，百利亚太将成为深国商的第一大股东。信息披露义务人将根据中国有关法律、法规和规章的要求，促进深国商的发展。

信息披露义务人及其一致行动人承诺，本次收购完成后，将继续保持深国商资产独立、人员独立、财务独立、业务独立和机构独立。

（一）资产独立

本次权益变动后，深国商对其全部资产拥有完整、独立的所有权，与百利亚太及其实际控制人、一致行动人的资产严格分开，完全独立经营，不存在混合经营、资产不明晰的情形。

（二）人员独立

本次权益变动后，深国商将继续拥有独立完整的劳动、人事管理体系，该等体系与百利亚太及其一致行动人完全独立。深国商总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均专职任职，并领取薪酬。百利亚太及其一致行动人向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权做出人事任免决定。

（三）财务独立

本次权益变动后，深国商将继续保持独立的财务会计部门，建立独立的会计核算体系和独立的财务管理制度，继续保留独立的银行账户，不存在与收购人共用银行账户的情况，独立纳税，独立做出财务决策，百利亚太及其一致行动人不会干预上市公司的资金使用。

（四）机构独立

深国商将继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构，股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依法律、法规和公司章程独立行使职权。

（五）业务独立

深国商拥有独立的经营管理系统，有独立开展经营业务的资产、人员、场地

和品牌，具有面向市场独立自主持续经营的能力。百利亚太及其一致行动人除依法行使股权权利外，不会对上市公司的正常活动进行干预。

二、关联交易

本次权益变动前，百利亚太及其控股股东、实际控制人、一致行动人与深国商之间没有关联交易。

本次权益变动后，百利亚太及其控股股东、实际控制人、一致行动人承诺，对于由于各种合理原因而可能发生的关联交易将遵循公开、公平、公正的原则，依法签订协议，履行相应程序，并及时履行信息披露义务，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。

三、同业竞争

深国商的经营范围为商品零售、经营房地产、代购、代销、进出口业务，目前主要从事商品零售、商业物业的出租经营、房地产销售和林地种植、开发等业务，百利亚太主要从事商业投资，目前二者之间不存在同业竞争。

百利亚太实际控制人张晶、一致行动人控股的其他公司从事有房地产开发、销售业务，但目前其相关业务均分布在武汉市，与业务主要分布在深圳市的深国商不存在同业竞争。

百利亚太及其实际控制人、一致行动人承诺，在信息披露义务人作为深国商控股股东期间，信息披露义务人及其实际控制人、一致行动人将遵守中国法律法规，以及中国证监会、深圳证券交易所的要求和规定，避免与深国商的业务形成实质性的同业竞争。

第八节 与上市公司之间的重大交易

百利亚太及其董事在本报告签署之日前 24 个月内，未与下列当事人发生以下重大交易：

1、与上市公司及其子公司进行资产交易的合计金额高于 3000 万元或者高于上市公司最近经审计的合并财务报表净资产 5% 以上的交易。

2、与上市公司的董事、监事、高级管理人员进行的合计金额超过人民币 5 万元以上的交易。

3、对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员进行补偿或者存在其他任何类似安排。

4、对上市公司有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排。

第九节 前六个月内买卖上市公司股份的情况

一、信息披露义务人前六个月买卖情况

百利亚太及其实际控制人、一致行动人在本报告签署之日前 6 个月内没有买卖深国商 A、B 股挂牌交易股份的情况。

二、信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员等知晓内幕信息人员前六个月买卖情况

百利亚太及其实际控制人、一致行动人的董事及其家属，在本报告书签署之日前 6 个月内，均没有买卖深国商 A、B 股股份的情况。

第十节 信息披露义务人的财务资料

百利亚太成立不足一年，按照《收购管理办法》的要求，现披露百利亚太实际控制人核心控股子公司冰晶实业 2006 年-2008 年的财务报告。

经过审计，湖北精诚有限责任会计师事务所分别对于湖北冰晶实业投资（集团）有限公司 2006 年至 2008 年的财务报告出具了鄂精诚财审字（2007）023 号、（2008）09 号和（2009）089 号标准无保留意见的审计报告。

一、合并资产负债表

单位：元

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	112,773,591.17	26,742,081.53	86,232,389.57
短期投资		30,000,000.00	50,100,200.00
应收票据		4,000,000.00	-
应收股利			162,500.00
应收利息			-
应收帐款	51,864,488.20	32,535,137.01	23,610,740.75
其他应收款	30,542,963.81	46,375,353.50	70,774,673.38
预付帐款	180,968,435.33	176,892,859.16	111,592,668.25
应收补贴款			-
存货	138,597,409.05	155,073,684.13	141,697,611.50
待摊费用	5,702.80	11,965,896.35	5,836,215.41
一年内到期的长期 债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计	514,752,590.36	483,585,011.68	490,006,998.86
长期投资：			
长期股权投资	178,207,938.05	178,207,938.05	14,500,000.00
长期债权投资			
长期投资合计	178,207,938.05	178,207,938.05	14,500,000.00
固定资产：			
固定资产原价	225,422,589.36	223,908,926.58	218,667,357.77
减：累计折旧	39,181,212.90	33,348,758.65	27,415,881.87
固定资产净值	186,241,376.46	190,560,167.93	191,251,475.90
减：固定资产减 值准备			

固定资产净额	186,241,376.46	190,560,167.93	191,251,475.90
工程物资	12,884.20	12,884.20	
在建工程	2,009,478.77	2,023,993.87	12,922,852.97
固定资产清理			
固定资产合计	188,263,739.43	192,597,046.00	204,174,328.87
无形资产及其他资产:			
无形资产	15,860,125.00	15,840,000.00	75,360,000.00
长期待摊费用	69,074.54	13,368,745.22	9,884,489.54
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计	15,929,199.54	29,208,745.22	85,244,489.54
递延税款:			
递延税款借项			
资产总计	897,153,467.38	883,598,740.95	793,925,817.27
流动负债:			
短期借款	109,000,000.00	116,000,000.00	110,000,000.00
应付票据	47,000,000.00	0.00	61,490,000.00
应付帐款	14,893,655.11	28,507,554.26	9,766,036.68
预收帐款	112,132,904.13	210,743,382.68	82,122,828.00
应付工资	0.00	0.00	-
应付福利费	190,697.89	1,000,890.46	529,958.44
应付股利	0.00	0.00	-
应交税金	311,322.95	5,947,402.84	11,039,237.50
其他应交款	110,333.73	707,660.49	436,376.12
其他应付款	41,580,127.64	86,867,408.64	65,908,937.66
预提费用	383,923.15	401,117.11	505,892.51
预计负债			
一年内到期的长期 负债			
其他流动负债			
流动负债合计	325,602,964.60	450,175,416.48	341,799,266.91
长期负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债			
长期负债合计			
递延税项:			
递延税款贷项			
负债合计	325,602,964.60	450,175,416.48	341,799,266.91
所有者权益:			

实收资本	190,000,000.00	190,000,000.00	190,000,000.00
减:已归还投资			
资本公积	58,385,745.56	58,385,745.56	58,385,745.56
盈余公积	21,351,204.87	16,873,971.83	13,322,864.78
其中:法定公益金			
未确认的投资损失			-
未分配利润	115,123,774.94	87,030,191.80	53,885,236.43
少数股东权益	186,689,777.41	81,133,415.28	136,532,703.59
所有者权益合计	571,550,502.78	433,423,324.47	452,126,550.36
负债和所有者权益总计	897,153,467.38	883,598,740.95	793,925,817.27

二、合并利润表

单位:元

项 目	2008年	2007年	2006年
一、主营业务收入	633,649,371.12	577,703,732.14	426,297,186.55
减:主营业务成本	523,152,467.04	460,879,123.17	332,261,634.88
主营业务税金及附加	11,655,106.35	10,423,956.38	8,639,826.84
二、主营业务利润(亏损以“一”号填列)	98,841,797.73	106,400,652.59	85,395,724.83
加:其他业务利润(亏损以“一”号填列)	156,385.46	93,698.73	94,268.21
减:营业费用	18,135,789.62	20,406,283.73	17,161,375.75
管理费用	12,067,064.78	10,566,541.91	9,745,376.59
财务费用	11,268,100.40	7,676,367.88	5,822,276.33
三、营业利润(亏损以“一”号填列)	57,527,228.39	67,845,157.80	52,760,964.37
加:投资收益(损失以“一”号填列)	8,599,000.00	928,000.00	162,500.00
补贴收入	-	-	-
营业外收入	56,096.10	92,789.03	51,569.75
减:营业外支出	240,500.00	249,711.87	213,504.00
四、利润总额(亏损总额以“一”号填列)	65,941,824.49	68,616,234.96	52,761,530.12
减:所得税	16,485,456.12	22,369,291.16	17,488,044.58
加:未确认的投资损失	-	-	-

五、净利润（净亏损以“—”号填列）	49,456,368.37	46,246,943.80	35,273,485.54
减：少数股东收益	17,783,545.13	9,550,881.38	6,486,610.38
加：年初未分配利润	87,030,191.80	53,885,236.43	46,992,304.76
六、可供分配的利润	118,703,015.04	90,581,298.85	75,779,179.92
加：盈余公积补亏	-	-	-
减：提取盈余公积	3,579,240.10	3,551,107.05	2,893,943.49
七、可供投资者分配的利润	115,123,774.94	87,030,191.80	72,885,236.43
减：应付利润	-	-	19,000,000.00
八：未分配利润	115,123,774.94	87,030,191.80	53,885,236.43

三、合并现金流量表

单位：元

项 目	2008 年	2007 年	2006 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	541,055,516.22	693,399,890.56	567,182,557.54
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	15,832,389.69	92,789.03	50,204.00
现金流入小计	556,887,905.91	693,492,679.59	567,232,761.54
购买商品、接受劳务支付的现金	372,674,608.995	544,502,869.128	476,592,790.890
支付给职工以及为职工支付的现金	5,480,128.50	6,328,547.50	5,491,414.20
支付的各种税费	39,282,614.60	45,161,755.95	33,449,324.11
支付的其他与经营活动有关的现金	45,287,281.00	23,692,640.70	15,693,279.54
现金流出小计	462,724,633.09	619,685,813.28	531,226,808.74
经营活动产生的现金流量净额	94,163,272.82	73,806,866.31	36,005,952.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	30,000,000.00	70,100,200.00	53,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	2,250,000.00	1,090,500.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收			

回的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
现金流入小计	32,250,000.00	71,190,700.00	53,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,513,662.78	30,651,506.47	99,957,702.38
投资所支付的现金		172,160,000.00	50,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	20,600,000.00		
现金流出小计	22,113,662.78	202,811,506.47	149,957,702.38
投资活动产生的现金流量净额	10,136,337.22	-131,620,806.47	-96,957,702.38
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			1,200,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资所收到的现金			1,200,000.00
借款所收到的现金		6,000,000.00	54,680,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
现金流入小计	-	6,000,000.00	55,880,000.00
偿还债务所支付的现金	7,000,000.00		
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	11,268,100.40	7,676,367.88	25,481,893.25
其中：子公司支付少数股东股利所支付的现金			1,000,000.00
支付的其他与筹资活动有关的现金			
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金			
现金流出小计	18,268,100.40	7,676,367.88	25,481,893.25
筹资活动产生的现金流量净额	-18,268,100.40	-1,676,367.88	30,398,106.75
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	86,031,509.64	-59,490,308.04	-30,553,642.83

第十一节 其他重大事项

2009年4月27日，本次股份转让协议签署的当天，Paraken Investments Limited 与 Asia Vest Capital Limited 同时签署了《有关买卖 POWERLAND HOLDINGS LIMITED 股份的协议》，该协议约定 Paraken Investments Limited 向 Asia Vest Capital Limited 转让其所持 Powerland Holdings Limited 已发行的全部 10000 股股份，每股面值 1 港元。

PIL 公司与 AVCI 公司均为注册于英属维尔京群岛的有限公司，其中 AVCI 公司为南国熙先生发起并管理的投资基金。

PHL 公司成立于 2007 年 8 月 7 日，注册地为香港，股本 10,000 股（每股港币 1 元），由 PIL 公司 100% 控股。PHL 公司的主要资产为融发投资 40% 的股权，深国商持有融发投资另外 60% 的股权。融发投资为中外合资有限公司，注册地址为深圳市罗湖区人民南路发展中心大厦 2302、2303 室，注册资本 500 万美元，目前正在深圳开发晶岛购物中心项目。

AVCI 公司通过收入 PHL 公司的全部股份，将间接持有融发投资 40% 的股权，AVCI 公司看好融发投资目前正在开发的晶岛购物中心项目的发展前景，愿意以其自身资源支持晶岛购物中心的开发、建设。

备查文件

一、备查文件目录

- 1、百利亚太商业登记证
- 2、张化冰身份证明文件
- 3、信息披露义务人董事名单及其身份证明文件
- 4、《关于深圳市国际企业股份有限公司可流通 B 股的股权转让协议》
- 5、《有关买卖 POWERLAND HOLDINGS LIMITED 股份的协议》
- 6、百利亚太关于本次收购的决议
- 7、百利亚太与其一致行动人关于联合收购该上市公司股票的协议
- 8、百利亚太关于收购资金来源的声明
- 9、百利亚太及其一致行动人最近 6 个月持有或买卖深国商股份的自查报告
- 10、深国商关于相关单位、各中介机构及相关内幕人员买卖其股票的自查报告
- 11、中介机构及相关人员最近 6 个月持有或买卖深国商股票的自查报告
- 12、财务顾问核查意见
- 13、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的收购人、一致行动人及各自董事、监事、高级管理人员（或主要负责人）、收购人所聘请的专业机构及相关人员最近 6 个月持有或买卖该上市公司股票的说明
- 14、冰晶实业 2006-2008 年财务报告及审计报告
- 15、百利亚太及其实际控制人、一致行动人关于本次股权收购的相关承诺
 - (1) 关于上市公司独立性的承诺函
 - (2) 关于避免同业竞争的承诺函
 - (3) 关于关联交易的承诺函
 - (4) 关于与 Asia Vest Capital Limited 为非关联方的承诺
- 16、关于所提供资料真实、完整、准确的承诺函

二、备查地点：

深圳市国际企业股份有限公司

信息披露义务人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

信息披露义务人：百利亚太投资有限公司

MULTI PROFIT ASIA PACIFIC INVESTMENT LIMITED

法定代表人（授权代表）：Crystal

2009 年 5 月 4 日

（本页无正文，为《深圳市国际企业股份有限公司详式权益变动报告书》之签字盖章页）

信息披露义务人：百利亚太投资有限公司

MULTI PROFIT ASIA PACIFIC INVESTMENT LIMITED

法定代表人（授权代表）：Crystal

2009 年 5 月 4 日