

证券代码：000534

证券简称：万泽股份

上市地点：深圳证券交易所

万泽实业股份有限公司

（汕头市珠池路23号光明大厦B幢8楼）



重大资产出售 暨关联交易报告书（草案）

交易对方名称	住所及通讯地址
深圳市万宏投资有限公司	深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室

独立财务顾问



二〇一六年二月

公司声明

- 1、本公司及董事会全体成员保证本报告书内容真实、准确、完整，对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。
- 2、本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、完整。
- 3、本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。
- 4、本报告书是本公司董事会对本次交易的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。
- 5、请全体股东及其他公众投资者认真阅读有关本次交易的全部信息披露文件，以做出谨慎的投资决策。公司将根据本次交易的进展情况，及时披露相关信息，提请股东及其他投资者注意。
- 6、投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。
- 7、本报告书所述事项并不代表审批机关对于本次交易相关事项的实质性判断、确认或批准，本报告书所述本次交易相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”中所定义词语或简称具有相同含义。本公司提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案概述

万泽实业股份有限公司（以下简称“万泽股份”或“公司”）拟将其全资子公司深圳市万泽房地产开发集团有限公司（以下简称“深圳万泽地产”）100%股权出售给深圳市万宏投资有限责任公司（以下简称“万宏投资”）。万宏投资为万泽集团有限公司（以下简称“万泽集团”）控股的子公司；万泽集团持股 60%，深圳市中兴德宏房地产开发有限公司（以下简称“中兴德宏”）持股 40%。

除交易双方内部批准程序外，本次交易实施的先决条件为：深圳万泽地产所持有的汕头市万泽置地房地产开发有限公司（以下简称“汕头万泽置地”）100%的股权和北京市万泽碧轩房地产开发有限公司（以下简称“北京万泽碧轩”）100%的股权转让给万泽股份，并完成工商变更。

2016 年 2 月 4 日，万泽股份与万宏投资签署了《深圳万泽地产股权转让协议》，协议规定双方交易价格以银信资产评估有限公司于 2016 年 2 月 3 日出具的银信评报字（2016）沪第 0022 号《万泽实业股份有限公司拟股权转让所涉及的深圳市万泽房地产开发集团有限公司股东全部权益价值评估报告》确定的评估值为基础。截至评估基准日即 2015 年 12 月 31 日，基于本次交易方案，深圳万泽地产全部权益评估值为 27,023.88 万元；经双方协商确定交易价格为 27,100.00 万元。

二、本次交易资产评估情况

本次交易所涉及资产的交易价格以经具有证券从业资格的资产评估机构对标的资产出具的评估报告的评估结果为基础确定。

根据立信会计师事务所出具的信会师报字[2016]第 110145 号审计报告，2015

年 12 月 31 日深圳万泽地产经审计的净资产为 17,700.77 万元。根据银信资产评估有限公司出具的《万泽实业股份有限公司拟股权转让所涉及的深圳市万泽房地产开发集团有限公司股东全部权益价值评估报告》（银信评报字（2016）沪第 0022 号），本次评估机构对深圳万泽地产股东全部权益的资产评估情况如下：本次评估目的是为万泽实业股份有限公司拟股权转让事宜，提供深圳万泽地产股东全部权益价值参考。本项目资产评估基准日是 2015 年 12 月 31 日，评估对象为深圳万泽地产股东全部权益价值，评估范围是深圳万泽地产截至 2015 年 12 月 31 日的全部资产和负债；根据评估对象的实际情况，选择资产基础法作为确定对象价值的评估方法。此次评估已反映本次交易先决条件（即深圳万泽地产以账面净资产值为对价出售汕头万泽置地 100%股权及北京万泽碧轩 100%股权给万泽股份）对深圳万泽地产 100%股权评估值的影响；此次评估的结果为 27,023.88 万元，评估增值率为 52.67 %。此次评估结果将作为深圳万泽地产股东全部权益在评估基准日 2015 年 12 月 31 日市场价值的最终评估结论。

三、交易对方承诺

本次交易对方万宏投资保证为本次交易所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本次交易对方万宏投资及其主要管理人员已出具关于近五年诚信情况的承诺函的情况，承诺最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况等。

本次交易对方万宏投资的控股股东万泽集团已出具承诺函，承诺待《万泽实业股份有限公司与深圳市万宏投资有限公司关于深圳市万泽房地产开发集团有限公司之股权转让协议》（以下简称“《深圳万泽地产股权转让协议》”）生效之日后六个月内，将深圳市万泽房地产开发集团有限公司与万泽实业股份有限公司及其子公司之间的关联方应收应付款余额清理完毕。

四、本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方万宏投资的控股股东为公司的控股股东万泽集团，故公司出售深圳万泽地产100%股权给万宏投资构成关联交易。

五、本次交易构成上市公司重大资产重组

本次交易公司拟将全资子公司深圳万泽地产 100%的股权转让给万泽集团与中兴德宏所设立的，由万泽集团控股的子公司万宏投资。根据上市公司 2014 年审计报告，上市公司 2014 年未经审计的归属于母公司所有者权益总额（合并报表数）为 127,031.09 万元；根据标的公司深圳万泽地产审计报告，其控股子公司天实和华的 2015 年末的所有者权益总额为 80,547.84 万元，超过本公司最近一年经审计的期末归属于母公司净资产总额的 50%。根据《重组管理办法》的规定，公司本次交易构成《重组管理办法》规定的重大资产重组。

六、本次交易不构成借壳上市

本次重大资产重组为上市公司出售资产的行为，上市公司未向其他企业购买资产。根据《重组管理办法》，本次重大资产重组不构成借壳上市。

七、本次交易的决策过程

（一）《资产出售协议》签署

2016 年 2 月 4 日，万泽股份与万宏投资签署了《深圳万泽地产股权转让协议》，双方确认了深圳万泽地产 100%股权转让事宜。

（二）万泽股份董事会授权和批准

2016 年 2 月 4 日，公司第九届董事会第二次会议审议通过《关于审议公司重大资产出售暨关联交易符合相关法律、法规规定的议案》、《关于本次重大资产出售符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议

案》、《关于本次重大资产出售构成关联交易的议案》、《关于本次重大资产出售暨关联交易具体方案的议案》、《关于签署《万泽实业股份有限公司与深圳市万宏投资有限公司关于深圳市万泽房地产开发集团有限公司之股权转让协议》的议案》、《关于《万泽实业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要的议案》、《关于本次重大资产出售履行法定程序的完备性、合规性和提交的法律文件的有效性的说明的议案》、《关于批准本次重大资产出售相关审计报告、资产评估报告的议案》、《关于审议对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的意见的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次重大资产出售相关事宜的议案》、《关于提议召开2016年第二次临时股东大会的议案》等与本次交易相关的议案。独立董事发表独立意见，同意公司本次交易，本次交易的交易价格以评估值为依据协商确定，定价依据与交易价格公允。

（三）交易对方的授权和批准

2016年2月3日，万宏投资召开股东会，会议决议，为了支持上市公司战略转型，继续执行剥离不确定性较大的房地产资产的既定规划，公司将受让深圳万泽地产100%的股权。

（四）本次交易尚需取得的授权和批准

截至本报告签署之日，本次交易尚需取得万泽股份股东大会的授权和批准。

八、本次交易相关方作出的重要承诺

序号	承诺主体	承诺主要内容
----	------	--------

序号	承诺主体	承诺主要内容
1	万宏投资	万宏投资已阅读万泽股份编制的《万泽实业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要、广东信达律师事务所出具的《关于万泽实业股份有限公司重大资产出售暨关联交易法律意见书》，认可上述文件中披露的与万宏投资及本次交易相关的信息，该等承诺及时向万泽股份提供本次重大资产重组的相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的该等信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给万泽股份或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。
2	上市公司及其董事、监事、高级管理人员	万泽实业股份有限公司及本公司全体董事、监事、高级管理人员已作出公开承诺： （一）本次重大资产重组的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 （二）如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让其在上市公司拥有权益的股份。
3	万泽集团	万泽集团有限公司控股子公司万宏投资与万泽实业股份有限公司已于 2016 年 2 月 4 日签订《万泽实业股份有限公司与深圳市万宏投资有限公司关于深圳市万泽房地产开发集团有限公司之股权转让协议》。本公司承诺，待该股权转让协议生效之日后六个月内，将深圳市万泽房地产开发集团有限公司与万泽实业股份有限公司及其子公司之间的关联方应收应付款余额清理完毕。 如因上述关联方应收应付款清理工作未及时完成，对万泽股份此次重大资产出售造成不利影响，万泽集团将依法承担相应责任。

九、本次交易对中小投资者权益保护的安排

（一）股东大会通知公告程序

上市公司在发出召开审议本次交易方案的股东大会的通知后，将以公告方式在股东大会召开前敦促全体股东参加本次股东大会。

（二）网络投票

在审议本次交易方案的股东大会上，上市公司将通过交易所上市公司股东大会网络投票系统向全体流通股股东提供网络形式的投票平台，流通股股东将通过交易系统投票平台与互联网投票平台参加网络投票，以切实保护流通股股东的合法权益。

（三）保护投资者利益的其他措施

为保护其他投资者（特别是中小股东）的利益，上市公司已聘请独立财务顾问、律师事务所、审计机构等中介机构，确保本次交易相关事项的合规性，确保本次交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东利益。

十、风险提示

（一）审批风险

本次交易已经上市公司第九届董事会第二次会议审议通过，尚需提交上市公司股东大会审议，在上市公司股东大会批准后方可实施。

（二）本次重组被暂停、中止或取消的风险

根据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的通知》的规定，如本公司重大资产重组事项停牌前股票交易存在明显异常，可能存在涉嫌内幕交易被立案调查，导致本次重大资产重组被暂停、被终止的风险。

若本次重组因上述某种原因或其他原因被暂停、中止或取消，而上市公司又计划重新启动重组，则交易定价及其他交易条件都可能较本报告中披露的重组

方案发生变化，提请投资者注意投资风险。

（三）标的资产的评估风险

本次交易标的资产的交易价格以具有证券从业资格的资产评估机构对标的资产的评估值为基础确定。虽然评估机构在其出具的评估报告中承诺其在评估过程中严格按照评估的相关规定，并履行了勤勉、尽职的职责。但因未来实际情况能否与评估假设一致仍存在不确定性，可能存在未来标的资产市场价值发生变化的情形。

（四）资产出售收益不具可持续性的风险

公司通过本次重组获得的资产出售收益，属于非经常性损益，不具可持续性。

（五）股市风险

股票市场价格波动不仅取决于公司的经营业绩，还受到国内外政治经济形势及投资者心理等诸多因素的影响。因此，股票交易是一种风险较大的投资活动，投资者对此应有充分准备。股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

（六）停牌前若存在交易异常，导致本次重大资产重组被暂停、被终止的风险

根据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的通知》第五条规定，若本公司股票在停牌前存在交易异常，可能存在因涉嫌内幕交易被立案调查，导致本次重大资产重组被暂停、被终止的风险。

（七）本次重大资产出售完成后可能缺乏盈利能力的风险

公司推动业务转型，逐步剥离房地产业务，此次重大资产出售完成后，未来房地产业务板块收入将趋于减少。此次出售符合公司战略转型的既定规划，是前次重大资产出售的延续，有利于回笼资金，推动公司向高端制造业转型。

但如果未来公司业务转型遇到困难，将可能导致公司缺乏盈利的风险。

（八）本次交易实施的先决条件无法按期达成的风险

本次重大资产出售实施的先决条件之一是深圳万泽地产所持有的汕头万泽置地 100%的股权和北京万泽碧轩的 100%股权转让给万泽股份，并完成工商变更。

2014 年 11 月 3 日，万泽地产与中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司签订了编号为信粤-A-2014-111-03 的《股权质押协议》，担保万泽实业股份有限公司热电一厂、汕头万泽置地与中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司签订的编号为信粤-A-2014-111 的《债权收购暨债务重组协议》项下债务；期限以被担保人债务履行期限为准；质押股权为万泽地产持有的汕头万泽置地 100%的股权。

因此，汕头万泽置地股权目前处于质押状态，其出售需符合法律法规关于转让已设定质权的股权的规定；公司正积极协调以推进其工商变更的完成。目前公司已积极与质权人中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司进行预先沟通，但如果无法按期达成，则可能对本次重大资产出售的实施进程造成不利影响。

（九）其他风险

本公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

关于本次交易的有关风险因素特别说明，提醒投资者认真阅读本报告书第十二节所披露的风险提示内容，注意投资风险。

目录

公司声明	2
重大事项提示	3
一、本次交易方案概述	3
二、本次交易资产评估情况	3
三、交易对方承诺	4
四、本次交易构成关联交易	5
五、本次交易构成上市公司重大资产重组	5
六、本次交易不构成借壳上市	5
七、本次交易的决策过程	5
（一）《资产出售协议》签署	5
（二）万泽股份董事会授权和批准	5
（三）交易对方的授权和批准	6
（四）本次交易尚需取得的授权和批准	6
八、本次交易相关方作出的重要承诺	6
九、本次交易对中小投资者权益保护的安排	8
（一）股东大会通知公告程序	8
（二）网络投票	8
（三）保护投资者利益的其他措施	8
十、风险提示	8
（一）审批风险	8
（二）本次重组被暂停、中止或取消的风险	8
（三）标的资产的评估风险	9
（四）资产出售收益不具可持续性的风险	9
（五）股市风险	9
（六）停牌前若存在交易异常，导致本次重大资产重组被暂停、被终止 的风险	9
（七）本次重大资产出售完成后可能缺乏盈利能力的风险	9

（八）本次交易实施的先决条件无法按期达成的风险.....	10
（九）其他风险.....	10
目录.....	11
释 义.....	18
第一节 本次交易概述	20
一、本次交易的背景和目的.....	20
（一）本次交易背景.....	20
（二）本次交易的目的.....	23
二、本次交易的决策过程.....	23
（一）本次交易已经履行的程序及获得的批准.....	23
（二）本次交易的先决条件、尚需履行的程序及获得的批准.....	25
三、交易对方和交易标的.....	25
（一）交易对方.....	25
（二）交易标的.....	25
四、交易价格及溢价情况.....	25
五、本次交易构成关联交易.....	26
六、本次交易构成重大资产重组.....	26
第二节 上市公司基本情况.....	27
一、公司基本情况.....	27
二、公司设立及历次股本变动情况.....	28
（一）公司设立.....	28
（二）公司公开发行股票并上市.....	28
（三）公司上市后历次股本变动及控股权变动情况.....	29
三、最近三年控股权变动情况.....	33
四、最近三年重大资产重组情况.....	34
五、公司主营业务发展情况及财务指标.....	36
（一）公司主营业务情况.....	36
（二）公司主要财务数据.....	37
六、公司控股股东及实际控制人情况.....	38

（一）控股股东的基本情况.....	38
（二）实际控制人的基本情况.....	39
第三节 交易对方情况	40
一、交易对方的基本情况.....	40
（一）万宏投资的基本情况.....	40
（二）万宏投资的历史沿革情况.....	40
（三）万宏投资最近三年注册资本变化情况.....	41
（四）万宏投资主要业务发展状况.....	41
（五）万宏投资最近三年主要财务指标.....	43
（六）万宏投资的股权关系及下属企业.....	43
二、万宏投资与本公司的关联关系说明.....	44
三、万宏投资向本公司推荐的董事、监事及高级管理人员情况.....	45
四、万宏投资关于未受行政处罚、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情况说明.....	45
五、万宏投资本次交易履约能力.....	45
（一）万宏投资财务状况.....	45
（二）万宏投资履约能力.....	46
六、交易对方的遴选过程.....	46
第四节 交易标的基本情况.....	48
一、深圳万泽地产基本情况.....	48
（一）深圳万泽地产的基本信息.....	48
（二）深圳万泽地产的历史沿革.....	48
（三）深圳万泽地产的股权架构图.....	52
（四）深圳万泽地产下属公司的情况简介.....	52
（五）深圳万泽地产主要业务发展情况.....	63
（六）深圳万泽地产最近两年主要财务数据.....	67
（七）深圳万泽地产的主要资产、负债及对外担保情况.....	68
二、深圳万泽地产评估情况	72
（一）评估方法的选择.....	72

（二）评估程序实施过程和情况.....	73
（三）资产基础法评估情况.....	74
（四）投资性房地产及房地产存货的评估方法.....	76
（五）评估结论.....	84
三、深圳万泽地产最近三年的评估和交易作价情况.....	85
四、深圳万泽地产资产许可情况.....	85
五、深圳万泽地产债权债务的转移情况.....	85
第五节 本次交易合同的主要内容	87
一、合同主体、签订时间.....	87
二、交易价格及定价依据.....	87
三、支付方式.....	87
四、资产交付或过户的时间安排.....	87
（一）转让款项的交付.....	87
（二）关于标的资产交割的安排.....	87
五、交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属.....	88
六、与资产相关的人员安排.....	88
七、合同的生效条件和生效时间.....	88
八、违约责任条款.....	88
第六节 本次交易的合规性分析	90
一、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定.....	90
二、本次交易不会导致本公司不符合股票上市条件.....	90
三、本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害本公司和股东合法权益的情形.....	90
四、本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法.....	91
五、本次交易有利于本公司增强持续经营能力，不存在可能导致本公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形.....	91
六、本次交易有利于本公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际	

控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定.....	92
七、有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构.....	92
第七节 本次交易的定价依据及公平合理性分析.....	94
一、本次交易价格公允性分析.....	94
二、董事会对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的意见.....	94
三、独立董事对本次交易评估事项的意见.....	95
第八节 本次交易对上市公司的影响	97
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析.....	97
（一）本次交易前上市公司的财务状况及分析.....	97
（二）本次交易前上市公司的经营成果分析.....	100
二、交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析.....	101
（一）标的公司所属行业的基本情况.....	101
（二）深圳万泽地产的经营情况.....	110
三、本次交易对上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势的分析.....	110
（一）交易完成后上市公司财务状况的影响.....	111
（二）交易完成后上市公司经营情况、盈利能力及可持续性分析.....	114
（三）交易完成后上市公司发展规划.....	115
（四）本次交易有利于本公司增强持续经营能力，不存在可能导致本公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形.....	116
四、本次交易完成后上市公司的其他影响.....	116
（一）资产及业务整合.....	116
（二）债权债务处理和人员调整.....	117
第九节 财务会计信息	118
一、深圳万泽地产合并资产负债表.....	118
二、深圳万泽地产合并利润表.....	120
三、深圳万泽地产合并现金流量表.....	121
第十节 同业竞争和关联交易	123

一、同业竞争.....	123
二、关联交易.....	126
（一）本次交易构成关联交易.....	126
（二）本次交易前公司的关联方和关联交易情况.....	126
（三）本次重组后的关联交易.....	128
第十一节 本次交易对上市公司治理机制的影响.....	129
一、本次交易对公司治理结构和治理机制的影响.....	129
（一）股东与股东大会.....	129
（二）关于控股股东.....	129
（三）关于董事与董事会.....	129
（四）关于监事与监事会.....	130
（五）关于绩效评价和激励约束机制.....	130
（六）关于信息披露与透明度.....	130
（七）关于相关利益者.....	130
二、本次交易完成后上市公司的独立性.....	131
第十二节 风险因素.....	132
一、与本次交易相关的风险.....	132
（一）审批风险.....	132
（二）本次重组被暂停、中止或取消的风险.....	132
（三）标的资产的评估风险.....	132
（四）资产出售收益不具可持续性的风险.....	132
（五）股市风险.....	132
（六）停牌前若存在交易异常，导致本次重大资产重组被暂停、被终止 的风险.....	133
（七）本次重大资产出售完成后可能缺乏盈利能力的风险.....	133
（八）本次交易实施的先决条件无法按期达成的风险.....	133
（九）其他风险.....	134
第十三节 其他重要事项.....	135
一、本次交易完成后，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形；由	

于本次交易被动形成的上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形将在《股权转让协议》生效之日后六个月内清理完毕.....	135
二、本次交易对上市公司负债结构的影响.....	135
三、上市公司在最近十二个月内发生资产交易情况.....	136
四、相关各方买卖公司股票的情况说明.....	137
五、独立财务顾问和律师事务所对本次交易出具的结论性意见.....	139
（一）独立财务顾问对本次交易的意见.....	139
（二）律师事务所对本次交易的意见.....	139
第十四节 本次交易有关中介机构情况.....	141
一、独立财务顾问.....	141
二、律师.....	141
三、审计机构.....	141
四、资产评估机构.....	142
第十五节 董事及相关中介机构的声明.....	143
上市公司及全体董事、监事、高级管理人员声明.....	143
独立财务顾问声明.....	145
法律顾问声明.....	146
审计机构声明.....	147
评估机构声明.....	148
第十六节 备查资料.....	149
一、备查资料存放地点.....	149
二、备查资料目录.....	149

释 义

在报告书中，除非文中另有所指，下列词语或简称具有如下特定含义：

万泽股份、本公司、公司、发行人、上市公司	指	万泽实业股份有限公司，证券代码：000534
万宏投资	指	深圳市万宏投资有限公司，本次交易的交易对方
万泽地产、深圳万泽地产	指	深圳市万泽房地产开发集团有限公司
天实和华	指	天实和华置业（北京）有限公司，万泽地产的控股子公司
万泽碧轩、北京万泽碧轩	指	北京市万泽碧轩房地产开发有限公司
汕头万泽置地	指	汕头市万泽置地房地产开发有限公司
标的资产、交易标的、标的股权	指	以账面净资产出售全资子公司汕头万泽置地及北京万泽碧轩给万泽股份后，深圳万泽地产 100%股权（还持有控股子公司天实和华 59%股权）
万泽集团	指	万泽集团有限公司，本公司及万宏投资的控股股东
万泽实业	指	深圳市万泽实业有限公司，万泽集团的控股股东
汕电力	指	汕头电力发展股份有限公司，为万泽股份前身，2009 年 9 月 10 日，更名为“广东万泽实业股份有限公司”
中南投资	指	深圳市万泽中南投资有限公司
中南研究院	指	深圳市万泽中南研究院有限公司
万泽精密铸造	指	深圳市万泽精密铸造科技有限公司
中兴建设	指	中兴建设有限公司
中兴德宏	指	深圳市中兴德宏房地产开发有限公司，中兴建设之全资子公司
前海万泽	指	深圳市前海万泽创新投资基金有限公司
盈商公司	指	深圳市盈商通汇科技有限公司
印天网真	指	北京印天网真科技有限公司
玉龙宫、深圳玉龙宫	指	深圳市玉龙宫实业发展有限公司
鑫龙海、深圳鑫龙海	指	深圳市鑫龙海置业有限公司
常州置地、常州万泽置地	指	常州万泽置地房产开发有限公司
新鸿业公司	指	西安新鸿业投资发展有限公司

赛德隆公司	指	深圳市赛德隆投资发展有限公司
深圳安业	指	深圳市安业房地产开发有限公司
北京万泽宏润	指	北京市万泽宏润房地产开发有限公司
深圳万泽碧轩	指	深圳万泽碧轩房地产开发有限公司
《股权转让协议》/ 《深圳万泽地产股 权转让协议》	指	万泽股份与万宏投资于 2016 年 2 月 4 日签订的《关于深圳市万泽房地产开发集团有限公司的股权转让协议》
《汕头万泽置地资 产出售协议》	指	万泽股份与深圳万泽地产于 2016 年 1 月 27 日签订的《深圳市万泽房地产开发集团有限公司与万泽实业股份有限公司关于汕头市万泽置地房地产开发有限公司之资产出售协议》
《北京万泽碧轩资 产出售协议》	指	万泽股份与深圳万泽地产于 2016 年 1 月 27 日签订的《深圳市万泽房地产开发集团有限公司与万泽实业股份有限公司关于北京万泽碧轩房地产开发有限公司之资产出售协议》
《公司章程》	指	《万泽实业股份有限公司章程》
股东大会	指	万泽股份股东大会
董事会	指	万泽股份董事会
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
保荐机构、保荐人、 华创证券	指	华创证券有限责任公司
会计师	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
信达、律师	指	广东信达律师事务所
报告期、最近两年 一期	指	2013 年、2014 年、2015 年 1-9 月
本报告书、本报告	指	万泽实业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）
最近两年	指	2014 年、2015 年
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 本次交易概述

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易背景

在政府控制房价、调整住房供应结构、加强土地控制、信贷控制等一系列宏观调控政策陆续出台的背景下，地方政府过度的投资冲动将受到一定程度的抑制，对土地与房屋开发投资的增速也相应减缓，房地产行业在2014年中进入调整期。为了提高公司盈利能力，保证公司股东的核心利益，公司开始适时调整战略方向，不再将房地产业务规模的扩张作为全部发展方向。

为了抵御房地产行业进入调整期的宏观风险，公司开始着手谋求转型，并发布了战略转型规划，以求改变当前公司以房地产行业为主的单一业务模式，转变为房地产行业与高温合金等新兴产业共同发展的盈利模式。

2013年11月万泽集团与中南大学签署合作协议拟共建高温合金材料与构件制造研究院，充分发挥双方在科学研究、人才团队、资金投入、机制体制等方面的优势，建成具有国际先进水平的高温合金材料与构件制造研究院，实现高温合金材料的量化生产。

2014年6月9日，公司控股子公司深圳市万泽中南投资有限公司（以下简称“中南投资”）与中南大学教育基金会成立了深圳市万泽中南研究院有限公司（以下简称“万泽中南研究院”），致力于先进航空发动机高温材料及构件的研发。2015年12月1日，万泽股份实业有限公司投资成立万泽精密铸造，进行先进航空发电机高温合金材料与构件的产业化。根据公司既定产业计划，万泽中南研究院主要负责系统的高温合金材料与先进构件技术原理研究，万泽精密铸造负责对万泽中南研究院研发成果进行产业化。万泽中南研究院作为技术开发机构为万泽精密铸造提供技术支撑，万泽精密铸造作为产业化机构为万泽中南研究院的技术开发提供市场导向，两者相互协同相互补充。

2015年7月17日，公司召开第八届董事会第四十八次会议，审议通过了《关于与Maple Semiconductor Inc.合作投资的议案》、《万泽实业股份有限公司及

Maple Semiconductor Inc.间的投资及SIC项目合作框架协议》等相关议案，决定：

（1）对Maple Semiconductor Inc.（以下简称“Maple”，Maple公司简介详见公司2015年7月19日公告《对外投资公告》，公告编号：2015-063）通过增资方式直接向Maple公司投资15,442,500美元，取得250,000股份，每股价格61.77美元，投资后公司持有约25.00%的股权；（2）公司与Maple公司共同投资在深圳设立“深圳万泽美浦森碳化硅半导体有限公司”（暂定，具体以工商行政部门核准公司名为准，以下简称“合资公司”），公司出资额为2500万美元整，以现金方式出资，持股比例为51%；Maple公司出资额为2400万美元整，以现金方式出资400万美元，以其拥有的SIC专利技术作价2000万美元出资，持股比例为49%。合资公司的经营范围是研究生产SIC碳化硅功率器件。2015年7月18日，公司与Maple公司在深圳签署《万泽实业股份有限公司及Maple Semiconductor Inc.间的投资及SIC项目合作框架协议》。2015年11月5日，公司与韩国美浦森签订《解除协议》，并签订《股份增资合同》，将原由公司向韩国美浦森以现金方式增资改为由公司全资子公司深圳市前海万泽创新投资基金有限公司（下称“前海万泽”）以现金方式向韩国美浦森增资。该安排有利于整合公司优势资源，促进公司可持续发展。

碳化硅项目符合公司实施转型，布局高端制造业的既定战略规划。公司在深圳建立SiC功率器件生产基地，由来自韩国的Maple Semiconductor公司提供相关技术，产品技术水平可与世界一流企业相媲美，且公司自主运营FAB，产品具有显著的价格优势，可为客户提供高性价比的SiC功率器件产品。公司碳化硅项目建成运营后，产品将主要投向电动汽车领域以及产业专用电机领域，并以现代汽车、LG电子、ESS（三星SDS）、比亚迪及其他中国本土电子车企为主要目标客户，具有良好的市场销售保障。碳化硅项目将有利于公司形成新的盈利增长点，提升公司的非房地产业务收入比重，优化公司业务结构，进一步落实转型战略规划。

2014年9月11日，本公司之全资子公司深圳市前海万泽创新投资基金有限公司（以下简称“前海万泽”）拟以自有资金人民币 11,000 万元对深圳市盈商通汇科技有限公司（以下简称“盈商公司”）进行投资，其中人民币 2,000 万元受让北京印天网真科技有限公司（以下简称“印天网真”）所持有的盈商公司 10%股权，另外 9,000 万元对盈商公司进行增资。针对本次投资，前海万泽已于 2014

年 9 月 11 日与印天网真、盈商公司签署了《股权投资协议》（以下简称“投资协议”）。2014年11月12日，盈商公司已完成工商变更登记，前海万泽持有其26.4%的股份。2015年09月28日，原股东退股，前海万泽持股比例上升至32.68%。

盈商公司是一家B2B行业应用和B2C个人业务相结合的互联网金融服务商。盈商公司的业务主要是基于互联网支付的渠道资源和基础能力，进行金融产品和服务的二次开发和包装，提供互联网和移动互联网的金融服务整体解决方案。

为进一步推进公司业务转型，剥离房地产业务，2015年5月26日，公司召开第八届董事会第四十七次会议，会议决议同意出售深圳市玉龙宫实业发展有限公司（以下简称“玉龙宫”）100%股权给中兴建设有限公司（以下简称“中兴建设”）和深圳市鑫龙海置业有限公司（以下简称“鑫龙海”）100%股权给万泽集团。同日，常州万泽天海与中兴建设签署了《深圳玉龙宫资产出售协议》，深圳万泽地产与万泽集团签署了《深圳鑫龙海资产出售协议》。2015年6月12日，万泽股份召开2015年第二次临时股东大会，审议此次重大资产出售相关议案，通过了重大资产出售的具体方案。2015年7月14日，鑫龙海完成工商变更登记手续，万泽集团持有鑫龙海100%股权，万泽地产不再持有鑫龙海的股权。2015年8月18日，常州万泽天海与中兴建设签订《资产出售补充协议》，对标的资产价款支付方式的更改事项进行了约定。2015年10月21日，玉龙宫完成工商变更登记手续，中兴建设全资子公司中兴德宏持有玉龙宫100%股权，常州万泽天海不再持有玉龙宫的股权。2015年11月30日，玉龙宫的全部管理资料、财务资料、资产的交接完成。2015年12月30日，公司公告了《万泽实业股份有限公司关于重大资产出售过户完成公告》，此次重大资产出售相关事项全部完成。

2015年12月9日，万泽股份召开第八届董事会第五十六次会议以通讯表决方式召开，审议通过了《关于出售常州万泽置地房产开发有限公司90%股权的议案》，同意本公司将全资下属公司常州万泽置地房产开发有限公司（以下简称“常州置地”）的90%股权转让给中兴德宏，股权出售价格为1.71亿元。2015年12月30日，公司公告了《万泽实业股份有限公司关于出售子公司股权的进展公告》，常州置地已完成股权过户交割。

总体而言，上述公司的设立、投资以及资产出售是公司转型战略的执行，本次交易是公司战略转型步骤的延续，目标是顺应经济转型的大趋势，把握行业

变革的契机，推进高温合金材料等新兴业务，为公司股东持续创造价值。

（二）本次交易的目的

本次交易标的为公司的全资子公司深圳万泽地产100%股权（根据本次交易方案，交易实施时，深圳万泽地产已将汕头万泽置地100%股权及北京万泽碧轩100%股权以账面净资产值转让于万泽股份；届时深圳万泽地产子公司为持股比例59%的天实和华）。

本次重大资产出售之目的在于推进公司业务转型，推动本公司长期健康发展。本次交易完成后，公司将继续深入推进公司业务从房地产行业转变为以高温合金材料等新兴产业为主的业务模式。本次重大资产出售转让深圳万泽地产100%股权，一方面能消除房地产行业调整期公司待开发项目长期停滞所面临的持续不确定性风险；另一方面也能快速回笼资金，为公司在高温合金等新兴行业上的转型提供资金支持，有利于公司推进业务转型，集中公司资源发展高端制造等新兴行业、培育新的业绩增长点。同时公司将大力推动公司现有业务的经营和创新，并严格风险控制，确保公司经营和投资拓展积极稳妥。未来公司将充分利用上市公司融资优势，借助资本市场，继续寻找有利于上市公司发展的业务进行业务拓展和产业延伸，进一步改善公司的经营状况，提高上市公司资产质量，增强公司的持续盈利能力，努力完成公司的业务转型，开创公司发展的新局面，把公司打造成有规模、有实力、有影响力的能为投资者提供良好回报的上市公司。

总体而言，公司此次出售方案中仍保留确定性高，国家政策鼓励的汕头三旧改造项目（汕头万泽置地作为项目实施主体），以房地产项目利润确保转型过渡期平稳，并支持新兴行业发展；此次进一步剥离不确定性较高的房地产项目，目的也是尽快回笼资金，集中资源推进转型战略。

二、本次交易的决策过程

（一）本次交易已经履行的程序及获得的批准

截至本报告签署日，公司已经已经履行的程序及获得的批准如下：

1、2015年8月6日，公司因筹划重大事项，发布《关于重大事项停牌的公

告》，公司股票自 2015 年 8 月 6 日起停牌。

2、2015 年 8 月 13 日、2015 年 8 月 20 日、2015 年 8 月 27 日，公司分别发布《关于重大事项继续停牌公告》，公司股票继续停牌。

3、2015 年 9 月 7 日，公司确认筹划重大资产重组，发布《关于重大资产重组继续停牌公告》。

4、2015 年 9 月 12 日、2015 年 9 月 19 日、2015 年 9 月 26 日、2015 年 10 月 10 日、2015 年 10 月 17 日、2015 年 10 月 24 日、2015 年 10 月 31 日、2015 年 11 月 7 日，公司分别发布《关于重大资产重组继续停牌公告》。

5、2015 年 11 月 10 日，公司发布《关于继续筹划重大资产重组事项及申请继续停牌公告》。

6、2015 年 11 月 17 日、2015 年 11 月 24 日、2015 年 12 月 1 日、2015 年 12 月 8 日、2015 年 12 月 15 日、2015 年 12 月 22 日、2015 年 12 月 29 日、2016 年 1 月 6 日、2016 年 1 月 13 日、2016 年 1 月 20 日、2016 年 1 月 27 日、2016 年 2 月 3 日，公司分别发布《关于重大资产重组继续停牌公告》。

7、2016 年 1 月 27 日，深圳万泽地产召开股东会，会议决议同意出售汕头万泽置地 100%的股权、北京万泽碧轩 100%的股权给万泽股份。同日，深圳万泽地产与万泽股份签署了《汕头万泽置地资产出售协议》和《北京万泽碧轩资产出售协议》，双方确认了上述股权转让事宜。

8、2016 年 2 月 4 日，公司召开第九届董事会第二次会议，审议通过《关于审议公司重大资产出售暨关联交易符合相关法律、法规规定的议案》、《关于本次重大资产出售符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、《关于本次重大资产出售构成关联交易的议案》、《关于本次重大资产出售暨关联交易具体方案的议案》、《关于签署〈万泽实业股份有限公司与深圳市万宏投资有限公司关于深圳市万泽房地产开发集团有限公司之股权转让协议〉的议案》、《关于〈万泽实业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》、《关于本次重大资产出售履行法定程序的完备性、合规性和提交的法律文件的有效性的说明的议案》、《关于批准本次重大资产出售相关审计报告、资产评估报告的议案》、《关于审议对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的意见的议案》、《关

于提请股东大会授权董事会办理本次重大资产出售相关事宜的议案》、《关于提议召开 2016 年第二次临时股东大会的议案》等与本次交易相关的议案，独立董事发表事前认可意见及独立意见。

（二）本次交易的先决条件、尚需履行的程序及获得的批准

本次交易已获得交易对方万宏投资股东会审议通过，尚需获得万泽股份股东大会审议通过。

除交易双方内部批准程序外，本次交易实施的先决条件为：深圳万泽地产所持有的汕头万泽置地100%的股权和北京万泽碧轩100%的股权转让给万泽股份，并完成工商变更。

三、交易对方和交易标的

（一）交易对方

本次重大资产出售的交易对方为万泽集团控股的子公司万宏投资。

（二）交易标的

本次重大资产出售的交易标的为公司持有的深圳万泽地产 100%股权。

四、交易价格及溢价情况

本次交易的深圳万泽地产 100%股权的评估采用资产基础法作为评估方法，评估机构采用资产基础法的评估结果作为深圳万泽地产股东全部权益价值的最终评估结论。根据立信会计师事务所出具的信会师报字[2016]第 110145 号审计报告，截至 2015 年 12 月 31 日，深圳市万泽房地产开发集团有限公司经审计后的总资产价值 115,843.93 万元，总负债 98,143.16 万元，净资产 17,700.77 万元。根据银信资产评估有限公司出具的《万泽实业股份有限公司拟股权转让所涉及的深圳市万泽房地产开发集团有限公司股东全部权益价值评估报告》（银信评报字（2016）沪第 0022 号），以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日，深圳万泽地产评

估后净资产为 27,023.88 万元，评估增值 9,323.11 万元，增值率为 52.67%。此次评估已反映本次交易先决条件（即深圳万泽地产以账面净资产值为对价出售汕头万泽置地 100%股权及北京万泽碧轩 100%股权给万泽股份）达成后对深圳万泽地产 100%股权评估值的影响。根据万泽股份与万宏投资签署的《深圳万泽地产股权转让协议》，各方在公平、自愿的原则下，通过协商一致，确定标的资产的具体转让价格为 27,100.00 万元。

五、本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方为万宏投资，其控股股东与本公司的控股股东同为万泽集团，故本次出售深圳万泽地产 100%股权的交易构成关联交易。

六、本次交易构成重大资产重组

本次交易公司拟将全资子公司深圳万泽地产 100%的股权转让给万泽集团与中兴德宏所设立的，由万泽集团控股的合资子公司万宏投资。根据上市公司 2014 年审计报告，上市公司 2014 年末经审计的归属于母公司所有者权益总额（合并报表数）为 127,031.09 万元；根据深圳万泽地产审计报告，经计算其控股子公司天实和华的 2015 年末的所有者权益总额为 80,547.84 万元，超过本公司最近一年经审计的期末归属于母公司净资产总额的 50%。根据《重组管理办法》的规定，公司本次交易构成《重组管理办法》规定的重大资产重组。

第二节 上市公司基本情况

一、公司基本情况

中文名称：万泽实业股份有限公司

英文名称：Wedge Industrial Co., Ltd

注册地址：汕头市珠池路23号光明大厦B幢8楼

办公地址：汕头市珠池路23号光明大厦B幢8楼

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：万泽股份

股票代码：000534

法定代表人：林伟光

注册资本：491,785,096.00元

成立时间：1992年11月4日

经营范围：投资建设电厂、电站，电力生产，蒸气热供应；货物进出口、技术进出口；普通机械、电器机械及器材、金属材料、建筑材料、化工原料、汽车零部件的销售；电子计算机及配件的出租和销售；电子计算机技术服务；从事房地产投资、开发、经营，室内装饰；对采矿业的投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

联系电话：0754-88857191

联系传真：0754-88857199

邮政编码：515041

互联网网址：www.wedgeind.com

公司电子信箱：wzgf0534@163.com

二、公司设立及历次股本变动情况

（一）公司设立

万泽股份的前身汕电力是1992年7月18日经广东省企业股份制试点联审小组和广东省体改委粤股审[1992]16号文批准，由汕头市电力开发公司、中国建设银行汕头市信托投资公司、中国工商银行汕头市信托投资公司、中国交通银行汕头市分行和汕头市城市建设开发总公司五家企业共同发起设立的定向募集股份有限公司。公司注册资本7,750万元，注册地址广东省汕头市金砂中路金凤城龙座七楼，法定代表人林奕炯。

公司首期以定向募集方式共发行7,750万股股票，每股面值1元，每股发行价4元。其中公司主要发起人汕头市电力开发公司以其所属热电厂之净资产入股，热电厂在1992年5月31日经汕头会计师事务所审计的资产净值为16,526.95万元，经汕头市国有资产管理办公室、汕头市财政局同意，以其中的16,500万元，折计4,125万股，占总股本的53.23%，其中26.95万元列作公司对汕头市电力开发公司的负债。广东省国资办1993年8月17日以粤国资[1993]66号文件对此进行了确认。另外四家发起人以现金8,000万元入股，折计2,000万股，占总股本的25.80%。汕头电力经济发展公司、汕头地产总公司、汕头特区金宏发展总公司、汕头市中海发展总公司、汕头市信托投资公司等五家法人股东总计以现金300万元入股，折计75万股，占总股本的0.97%。公司内部职工以现金6,200万元入股，折计1,550万股，占总股本的20%。

（二）公司公开发行股票并上市

1993年8月经广东省证券委粤证监发[1993]009号文批准，中国证监会证监发审字[1993]67号文复审通过，公司新增发行社会公众股2,593万股，每股面值1元，并于1994年1月10日在深圳证券交易所上市，每股发行价格6.42元。

发行完毕后，公司的股份数量及股本结构如下：

股份类别		数量（万股）	比例（%）
非流通股份	国家股	4,125.00	39.88
	法人股	2,075.00	20.07

	内部职工股	1,550.00	14.98
流通股份		2,593.00	25.07
合 计		10,343.00	100.00

（三）公司上市后历次股本变动及控股权变动情况

1、1994年，向全体股东派送红股及资本公积转增股本

1994年1月19日，经粤证监[1994]05号文批准，公司以总股本10,343万股为基础，向全体股东按每10股送1股的比例派送红股及以资本公积金每10股转增5股，总股本增至16,548.80万股。

本次变更后，公司的股份数量及股本结构如下：

股份类别		数量（万股）	比例（%）
非流通股份	国家股	6,600.00	39.88
	法人股	3,320.00	20.07
	内部职工股	2,480.00	14.98
流通股份		4,148.80	25.07
合 计		16,548.80	100.00

2、1995年，向个人股东派送红股

1995年，经股东大会批准，公司向国家股、法人股每10股派发2元，个人股每10股送1股同时每股派发现金股利1元，变更后总股本为17,211.68万股。

本次变更后，公司的股份数量及股本结构如下：

股份类别		数量（万股）	比例（%）
非流通股份	国家股	6,600.00	38.35
	法人股	3,320.00	19.29
	内部职工股	2,728.00	15.85
流通股份		4,563.68	26.52
合 计		17,211.68	100.00

3、1996年，向全体股东派送红股

1996年，经股东大会批准，公司以总股本17,211.68万股为基础，向全体股东按每10股送1股的比例派送红股，总股本增至18,932.85万股。

本次变更后，公司的股份数量及股本结构如下：

股份类别		数量（万股）	比例（%）
非流通股份	国家股	7,260.00	38.35
	法人股	3,652.00	19.29
	内部职工股	3,000.80	15.85

流通股份	5,020.05	26.52
合 计	18,932.85	100.00

4、1998年，资本公积转增股本

1998年6月29日，经汕证监[1998]11号文批准，公司以总股本18,932.85万股为基础，以资本公积金向全体股东每10股转增1股，总股本增至20,826.13万股。

本次变更后，公司的股份数量及股本结构如下：

股份类别		数量（万股）	比例（%）
非流通股份	国家股	7,986.00	38.35
	法人股	4,017.20	19.29
	内部职工股	3,300.88	15.85
流通股份		5,522.05	26.52
合 计		20,826.13	100.00

5、2005年，控股股东变更为万泽集团

2005年11月30日，公司原第一大股东汕头市电力开发公司与万泽集团正式签署了《股权转让协议》，汕头市电力开发公司将其持有的公司38.35%的国家股股份中的29%转予万泽集团。此次股权转让获得相关国有资产监管部门以及证券监管部门的批准和审核，中国登记结算有限公司深圳分公司于2006年8月4日出具股权过户登记确认书。本次变更完成后，公司控股股东由汕头市电力开发公司变更为万泽集团。

6、2006年，实施股权分置改革

2006年7月31日，公司召开2006年第二次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议，审议通过了公司股权分置改革议案。公司于2006年8月实施股权分置改革方案：公司以流通股股份8,822.53万股为基数，以资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每10股转增5.31股。公司的股本结构因股权分置改革发生变化：由股权分置改革前的非流通股份12,003.60万股，流通股份8,822.53万股，变为有限售条件的流通股12,004.86万股，无限售条件的流通股13,506.25万股。股权分置改革完成后，万泽集团与汕头市电力开发公司持有上市公司股份比例分别为23.68%和7.63%。

截至2006年12月31日，公司股权结构如下：

单位：万股

股份类别	2005 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
------	------------------	------------------

		数量	比例（%）	数量	比例（%）
有限售条件股份	国家持股	7,986.00	38.35	1,946.21	7.63
	国有法人股	1,452.00	6.97	1,452.00	5.69
	境内法人持股	2,565.20	12.32	8,604.99	33.73
	境内自然人持股	0.40	0.00	1.06	0.00
无限售条件股份	普通股	8,822.53	42.36	13,506.25	52.94
合 计		20,826.13	100	25,511.11	100

2007年，由于部分限售股得以上市流通，公司部分主要股东减持股份计5,915.76万股，其中控股股东万泽集团减持1,275万股。股份减持后，万泽集团持股比例由23.68%变更为18.68%，仍为公司第一大股东，公司控股权未发生变动。

2009年8月10日召开第六届董事会第五十三次会议审议通过《关于变更公司名称的议案》，为提升公司品牌形象，适应公司发展要求，公司名称由“汕头电力发展股份有限公司”更名为“广东万泽实业股份有限公司”。该事项于2009年9月4日经公司2009年度第二次临时股东大会审议通过并公告。

7、2011年，实施重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易

2009年8月10日，万泽股份召开2009年第一次临时股东大会，采取现场投票和网络投票相结合的方式审议通过了公司实施重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易的相关议案，根据上述议案，万泽股份拟向万泽集团非公开发行股份方式，收购万泽集团持有的常州万泽天海100%股权和万泽地产47.75%股权。

2009年12月7日，公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易事宜经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会审核通过。2011年11月28日，中国证券监督管理委员会下发《关于核准广东万泽实业股份有限公司向万泽集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011] 1896号）和《关于核准万泽集团有限公司公告广东万泽实业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]1897号），核准公司非公开发行23,058.10万股人民币普通股（A股），每股发行价格3.27元，每股面值人民币1元，增加注册资本人民币230,581,000.00元，非公开发行股份以购买万泽集团有限公司持有的深圳市万泽房地产开发有限公司47.75%股权及常州万泽天海置业有限公司100%的股权；与此同时，根据经中国证监会核准的重大资产重组方案，需对本次拟置入资产的范围等作出调整，万泽集团有限公司需以本次重组中评估值的等

额现金26,394.73万元置换深圳市安业房地产开发有限公司（以下简称“深圳安业”）100%股权和北京市万泽宏润房地产开发有限公司（以下简称“北京万泽宏润”）100%股权，以上调整需在本次重组取得中国证券监督管理委员会批准后60个工作日内实施完毕。

2011年12月21日，公司2011年第一次临时股东大会审议通过了上述现金置换方案，万泽集团有限公司于2012年1月6日前已支付上述款项。2012年1月17日公司刊登了关于公司重大资产重组实施完成的公告，2012年1月18日本次非公开发行新增股份在深圳证券交易所上市，公司总股本增至485,692,096.00股。

本次重大资产重组完成后，公司股权结构如下：

单位：万股

股份类别		发行前		发行后	
		数量	比例（%）	数量	比例（%）
有限售条件股份	万泽集团	4,764.79	18.68	27,822.89	57.29
	其他限售流通股	0.34	0.00	0.34	0.00
无限售条件股份	普通股	20,745.98	81.32	20,745.98	42.71
合 计		25,511.11	100.00	48,569.21	100.00

8、2012年，实施股权激励计划

2012年11月5日，公司2012年第五次临时股东大会审议通过了经中国证监会备案无异议的《广东万泽实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案）修订稿》等相关议案；2012年11月12日，公司第八届董事会第六次会议审议通过了《关于向激励对象授予限制性股票的议案》，确定本次激励计划的限制性股票授予日为2012年11月13日；2012年12月11日，公司发布了限制性股票授予完成公告，本次激励计划实际授予的限制性股票数量为10,860,000股，发行价格为每股2.46元，上市日期为2012年12月13日，新增股份上市后，公司总股本增至496,552,096股。

2013年5月6日，经公司2013年第二次临时股东大会审议通过，公司名称由“广东万泽实业股份有限公司”变更为“万泽实业股份有限公司”。

9、2014年5月，回购注销离职人员持有的股权激励未解锁股份

2014年5月，公司原股权激励对象任贤辉、薄东明、周雨佳、唐佳等4人因个人原因离职，不符合公司《限制性股票激励计划（草案）修订稿》的相关规定。公司于2014年5月29日召开董事会审议通过《关于回购注销离职人员持有的股权

激励未解锁股份的议案》，于2014年8月4日完成上述4人共持有707,000股限制性股票的回购注销工作。本次变更后，公司总股本从496,552,096股变更为495,845,096股。

10、2014年11月，回购注销离职人员持有的股权激励未解锁股份

2014年11月，公司原股权激励对象王沛、洪维等2人因个人原因离职，不符合公司《限制性股票激励计划（草案）修订稿》的相关规定。公司于2014年11月17日召开董事会审议通过《关于回购注销离职人员持有的股权激励未解锁股份的议案》，决定回购注销已离职股权激励对象所持有但尚未解锁的限制性股票共计280,000股，公司总股本将从495,845,096股变更为495,565,096股。

11、2015年3月，回购注销第三期未达到解锁条件的限制性股票

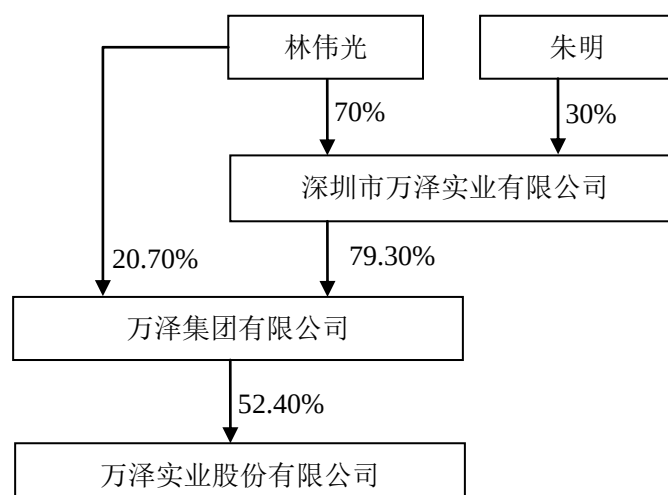
万泽实业股份有限公司2015年3月23日召开的第八届董事会第四十五次会议，审议通过《关于回购注销第三期未达到解锁条件的限制性股票的议案》，同意对公司21名激励对象已获授但未达到第三期解锁条件的限制性股票共计3,780,000股进行回购注销，公司总股本将从495,565,096股变更为491,785,096股。

根据万泽股份2015年5月27日于深圳证券交易所网站发布的《万泽实业股份有限公司关于股权激励未解锁股份回购注销完成的公告》，经中国证券登记结算有限公司深圳分公司审核确认，万泽股份对2014年11月、2015年3月回购的共计4,060,000股限制性股票的注销事宜已于2015年5月25日办理完成，万泽股份总股本变更为491,785,096股。

截至本报告签署日，发行人股本总数和控股股东情况未发生变动。

三、最近三年控股权变动情况

上市公司最近三年控股权及实际控制人未发生变动，控股股东为万泽集团有限公司，实际控制人为林伟光先生。截至本报告书签署日，上市公司控股股东及实际控制人的具体情况如下：



截至本报告书签署日，万泽集团持有公司股份257,677,100股，占公司股份总数52.40%，是公司的控股股东。

最近三年公司的控股股东与实际控制人未发生变更。

四、最近三年重大资产重组情况

公司发生的符合《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第109号）所规定的重大资产重组情况如下：

1、重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易

2009年8月10日，公司2009年第一次临时股东大会审议通过《关于公司符合非公开发行股份购买资产条件的议案》、《汕头电力发展股份有限公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》，决定公司向万泽集团发行股份购买其持有的万泽地产47.75%的股权及常州万泽天海100%的股权。

2009年12月7日，公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易事宜经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会审核通过。

2011年11月28日，中国证券监督管理委员会下发《关于核准广东万泽实业股份有限公司向万泽集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]1896号）和《关于核准万泽集团有限公司公告广东万泽实业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]1897号），核准公司非公开发行23,058.10万股人民币普通股（A股），每股发行价格3.27元，每股

面值人民币1元，增加注册资本人民币230,581,000.00元，非公开发行股份以购买万泽集团有限公司持有的深圳市万泽房地产开发有限公司47.75%股权及常州万泽天海置业有限公司100%的股权；与此同时，根据经中国证监会核准的重大资产重组方案，需对该次拟置入资产的范围等作出调整，万泽集团有限公司需以本次重组中评估值的等额现金26,394.73万元置换深圳市安业房地产开发有限公司100%股权和北京市万泽宏润房地产开发有限公司100%股权，以上调整需在本次重组取得中国证券监督管理委员会批准后60个工作日内实施完毕。

2011年12月21日，公司2011年第一次临时股东大会审议通过了上述现金置换方案。截至2012年1月6日，万泽集团有限公司已支付上述款项，2012年1月17日公司刊登了关于公司重大资产重组实施完成的公告，2012年1月18日本次非公开发行新增股份在深圳证券交易所上市。

2、2015年重大资产出售暨关联交易

2015年5月26日，公司召开第八届董事会第四十七次会议，会议决议同意出售深圳玉龙宫100%股权给中兴建设和鑫龙海100%股权给万泽集团。同日，常州万泽天海与中兴建设签署了《深圳玉龙宫资产出售协议》，深圳万泽地产与万泽集团签署了《深圳鑫龙海资产出售协议》。

2015年6月12日，万泽股份召开2015年第二次临时股东大会，审议此次重大资产出售相关议案，通过了重大资产出售的具体方案。2015年7月14日，鑫龙海完成工商变更登记手续，万泽集团持有鑫龙海100%股权，万泽地产不再持有鑫龙海的股权。2015年8月18日，常州万泽天海与中兴建设签订《资产出售补充协议》，对标的资产价款支付方式的更改事项进行了约定。2015年10月21日，玉龙宫完成工商变更登记手续，中兴德宏持有玉龙宫100%股权，常州万泽天海不再持有玉龙宫的股权。2015年11月30日，玉龙宫的全部管理资料、财务资料、资产的交接完成。2015年12月30日，公司公告了《万泽实业股份有限公司关于重大资产出售过户完成公告》，此次重大资产出售相关事项全部完成。

除上述情形外，公司未发生其他符合《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第109号）所规定的重大资产购买或出售情况。

五、公司主营业务发展情况及财务指标

（一）公司主营业务情况

公司原主营业务为以房地产开发为主业；以住宅项目开发为主，带动商业地产、写字楼开发等业务的拓展，构建以深圳、珠三角为中心，辐射至长三角、北京等区域的房地产开发业务。

2014年，房地产行业进入了调整期，为了抵御经营风险，保障上市公司股东利益，公司开始谋求转型，并开始实施了新的发展战略。围绕业务转型启动了新兴行业的对外投资，2014年公司控股子公司与中南大学基金会合资设立中南研究院，2015年公司设立万泽精密铸造，涉足高温合金材料的研发与生产。通过本次交易，一方面能消除房地产行业调整期公司待开发项目长期停滞所面临的持续不确定性风险，另一方面能加速资金回笼，为公司战略转型项目提供必要的资金支持。

本次出售标的深圳万泽地产的控股子公司天实和华的详细情况请参见本报告书“第四节 交易标的基本情况”；此次出售完成后上市公司旗下的房地产开发项目公司的情况如下：

1、常州万泽天海置业有限公司（以下简称“常州万泽天海”）

（1）项目概况

常州万泽天海开发建设太湖庄园项目，该项目位于江苏省常州市武进区太湖湾旅游度假区内，项目用地依山傍水，交通便利，项目占地面积 49 万平方米，该项目主要为商品住宅。

（2）项目施工验收及销售概况

太湖庄园项目分为一期和二期两个部分，其中一期包括公建（A、B、C、D 区公寓、会所、商业、地下车库）和 A、B、C、D、E、F 岛（低密度住宅）。一期的公建和 A 岛已于 2009 年 8 月 20 日取得预售许可证获准销售，并完成竣工验收，B 岛和 C 岛于 2011 年 5 月 13 日取得预售许可证获准销售，目前正在办理分项验收和整体竣工备案相关手续，DEF 岛尚未动工。

（3）项目面临问题

近几年来，太湖庄园项目销售情况不佳。在持续调控的房地产政策、房地产

行业整体供过于求等大环境影响下，加上太湖庄园项目规划配套的高尔夫球场、游艇码头因政策原因一直未建，项目周边的市政配套也不全，影响项目形象及品质，故销售情况不佳。

2、汕头市万泽置地房地产开发有限公司（以下简称“汕头万泽置地”）

汕头万泽置地拟开发万泽实业股份有限公司热电一厂（以下简称“热电一厂”）“三旧”改造项目，该项目享受旧改优惠政策，并通过了汕头市政府项目审核。现已完成了项目立项和环评，目前补缴地价款后即可进行开发。2014 年 12 月份，该项目获得汕头市政府批准并完成立项工作，项目名称暂定为“万泽云顶水岸”。

该项目为国家政策支持的优质地产项目，享受“三旧”改造补缴地价款优惠政策，推动确定性高，该项目于两年内即可开工建设。

（二）公司主要财务数据

万泽股份最近两年一期的主要财务数据（除 2015 年 1-9 月外均已经审计）如下：

1、简要合并资产负债表数据

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总额	374,873.64	348,934.69	402,067.74
负债总额	211,039.23	185,911.16	215,614.48
所有者权益	163,834.41	163,023.04	186,453.26
少数股东权益	35,335.54	35,991.95	33,487.05
归属母公司所有者权益	128,498.86	127,031.09	152,966.21

2、简要合并利润表数据

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	46,176.22	52,664.03	112,234.96
营业成本	38,679.65	43,892.38	87,423.42
营业利润	7,539.69	8,771.65	24,811.54
利润总额	7,700.21	7,826.29	23,928.54
净利润	4,137.15	4,128.33	14,985.36

归属母公司所有者净利润	4,793.56	5,123.44	15,104.00
-------------	----------	----------	-----------

3、简要合并现金流量表数据

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
经营活动现金流量净额	6,829.27	33,649.08	56,064.06
投资活动现金流量净额	12,192.24	-12,589.12	-8,802.26
筹资活动现金流量净额	-25,619.21	-44,376.13	-24,237.91
现金及现金等价物净增加额	-6,597.69	-23,316.17	23,023.89

4、主要财务指标

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
资产负债率（母公司）	24.70%	34.67%	31.11%
归属于母公司股东的净资产（万元）	128,498.86	127,031.09	152,966.21
加权平均净资产收益率	2.53%	3.79%	12.33%
基本每股收益（元/股）	0.08	0.10	0.30
稀释每股收益（元/股）	0.08	0.10	0.30

六、公司控股股东及实际控制人情况

公司的控股股东为万泽集团有限公司，实际控制人为林伟光先生。

（一）控股股东的基本情况

截至本报告书签署日，万泽集团持有公司股份257,677,100股，占公司股份总数52.40%，是公司的控股股东。万泽集团的基本情况如下：

公司名称：万泽集团有限公司

法定代表人：林伟光

成立日期：2002年1月28日

注册资本：68,100万元

营业执照注册号码：440301102811218

税务登记证号码：440300734178174

公司类型：有限责任公司

注册地址：深圳市福田区笋岗西路黄木岗金源山大厦四层西侧

公司住所：深圳市福田区笋岗西路黄木岗金源山大厦四层西侧

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；信息咨询（不含限制项目）；企业形象策划；物业管理；小区园林绿化（不含市规划区内项目绿化）；建材购销；珠宝首饰、工艺品的设计及销售；房屋租赁；开办民办教育机构。

（二）实际控制人的基本情况

公司的实际控制人为林伟光先生，林伟光先生的简历如下：

林伟光先生，男，汉族，1963年6月出生，北京大学EMBA，药剂师。1979年9月至1983年8月，就读于广东医药学院药学专业；1983年8月至1987年5月，就职于广东省揭阳县药品检验所，担任药师职务；1987年6月至1990年5月，就职于深圳市医药总公司药用油厂，担任部门经理职务；1990年6月至1994年12月，就职于深圳市中达工贸股份有限公司，担任二级企业经理职务；1995年1月至1998年1月，就职于深圳市万泽医药有限公司，担任总经理职务；1998年2月至2001年12月，就职于深圳碧轩房地产开发有限公司，担任总经理职务；2002年1月，就职于万泽集团有限公司，2006年至今担任万泽集团有限公司董事，广东万泽实业股份有限公司董事长。

第三节 交易对方情况

一、交易对方的基本情况

（一）万宏投资的基本情况

截至本报告签署日，万宏投资的基本情况如下：

公司名称：深圳市万宏投资有限公司

法定代表人：王国英

成立日期：2016年01月22日

注册资本：5000万元人民币

统一社会信用代码：914403003597922191

公司类型：有限责任公司

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；房地产信息咨询；经济信息咨询（不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

（二）万宏投资的历史沿革情况

1、万宏投资设立

2016年1月15日，万泽集团与中兴德宏签署了《深圳市万宏投资有限公司章程》，约定设立万宏投资，注册资本为5,000万元，由万泽集团出资3,000万元，中兴德宏出资2,000万元，经全体股东一致约定，股东认缴出资额由股东根据公司实际经营需要决定出资计划。

2016年1月22日，深圳市市场监督管理局向万宏投资核发了统一社会信用

代码为 914403003597922191 的《营业执照》。

万宏投资设立时，万宏投资的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
万泽集团	货币	3,000	0	60
中兴德宏	货币	2,000	0	40
合计		5,000	0	100

（三）万宏投资最近三年注册资本变化情况

万宏投资近三年来注册资本未发生变化。

（四）万宏投资主要业务发展状况

万宏投资于 2016 年 1 月 22 日设立，为公司控股股东万泽集团之控股子公司，自设立以来并未有实际经营业务。万泽集团主要业务发展情况如下：

万泽集团自成立以来主要业务为从事各类投资业务，自身没有从事具体经营。万泽集团旗下公司主要从事医药业务和房地产业务。

自 2012 年万泽股份实施重大资产重组发行股份购买万泽集团持有的房地产业务后，万泽集团主要通过上市公司来运营房地产业务，自身并未实质性开展房地产业务。除前次重大资产出售受让的房地产项目公司鑫龙海（目前未有实质性开发，详情请参见前次重大资产出售暨关联交易报告书）之外，目前集团内尚持有的房地产项目公司包括北京万泽宏润及深圳安业，主要系万泽股份 2012 年重大资产重组遗留问题。公司 2012 年实施重大资产重组时，由于深圳安业、万泽宏润的部分房地产项目存在土地瑕疵，为进一步优化注入资产的质量，规避办理土地权属证书、规划许可证、施工许可证的不确定性及土地闲置风险，保护中小股东利益，2012 年 1 月 3 日，万泽集团与深圳安业的股东万泽股份和万泽地产，及万泽宏润股东万泽碧轩分别签订了资产出售协议，以评估基准日（2009 年 3 月 31 日）评估值等额现金将深圳安业、万泽宏润从上述重组的拟注入资产及万泽股份中置出。同时，为避免潜在的同业竞争，万泽集团在置出资产股权完成过

户后，委托万泽股份对深圳安业和万泽宏润的股东权利、经营情况及完善土地资产权属方面进行管理（万泽股份不承担深圳安业和万泽宏润管理期间的经营损失及办理权属证书所需相关费用），待相关项目取得相关证书并达到实质性开发条件后优先转让给万泽股份。届时，如果万泽股份放弃优先购买权，万泽集团必须将所持深圳安业、北京万泽宏润 100%股权转让给无关联第三方，以避免与万泽股份的同业竞争。此外，万泽集团还持有深圳万泽碧轩房地产开发有限公司（以下简称“深圳万泽碧轩”）50.67%的股份，深圳万泽碧轩工商登记的经营范围是“从事深圳市福田区 D96-017 地块的房地产开发经营业务”，在该地块上开发的云顶·翠峰花园早于上次重组申请时（2009 年）已经完成开发与销售业务，之后未开展其他实质业务。因此，深圳市万泽碧轩房地产开发有限公司未开展房地产开发业务。

目前，万泽集团另一主要业务为医药行业。深圳市万泽医药连锁有限公司是万泽集团下属的核心企业之一，是中国最早的医药零售连锁企业之一。万泽药店目前已建立连锁销售体系，销售网络主要分布在珠三角地区。

万药网创建于 2011 年 12 月，隶属于深圳万泽集团，依托于中国百强连锁药店的深圳万泽医药连锁有限公司，线下拥有逾两百家直营连锁实体药店——万泽大药房。2011 年初，经过公司内部资源整合，在万泽医药连锁公司的基础上，建立了 B2C 网上健康商城平台——万药网。经过将近多年的努力，2012 年 1 月获得国家食品药品监督管理局颁发的《互联网药品交易服务资格证书》（证书编号：粤 C20120001）。万药网是万泽集团旗下的电子商务平台，坐拥万泽医药连锁大药房数十载的药学专业服务经验资源。万药网既是一个面对大众的购药平台，同时也是万泽医药连锁的一个官方网上商城。万药网的上线，真正开创了线上与线下优势互补、齐头并进的良好局面，网站产品丰富多样、门类齐全，可满足顾客不同层次的需求。

万泽集团旗下内蒙古双奇药业股份有限公司是一家以研发、生产、销售微生态制剂为主导方向的生物制药企业，是国家重点高技术产业化示范企业和国家火炬计划高新技术企业。公司主要产品有：国家一类新生物制品金双歧（双歧杆菌乳杆菌三联活菌片）、国内唯一用于治疗妇女阴道病的微生态活菌制剂定君生（阴道用乳杆菌活菌胶囊），得畅（匹多莫德散）等。

（五）万宏投资最近三年主要财务指标

万宏投资于2016年1月22日设立，为公司控股股东万泽集团之控股子公司，最近三年并未有运营数据。

控股股东万泽集团2014年及2013年的简要财务报表情况如下（未经审计）：

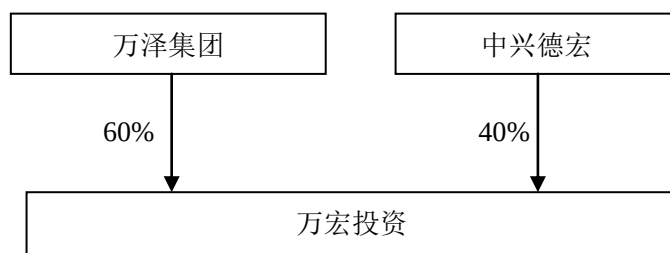
单位：万元

合并资产负债表	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总额	696,058.06	661,973.48
负债总额	470,719.86	445,383.04
所有者权益	225,338.20	216,590.44
合并利润表	2014年度	2013年度
营业收入	92,933.86	152,361.83
营业利润	12,395.89	25,935.16
净利润	7,275.65	15,728.51
现金流量表	2014年度	2013年度
经营活动现金流量净额	81,612.24	68,081.21
投资活动现金流量净额	-15,031.84	-2,151.94
筹资活动现金流量净额	-45,485.69	-51,327.61
现金及现金等价物净增加额	21,094.71	14,601.66

（六）万宏投资的股权关系及下属企业

1、交易对方股权关系列表

万宏投资的法人股东的股权结构如下：



万泽集团持有万宏投资60%股权，是万宏投资的控股股东。

2、万宏投资股东基本情况

（1）万泽集团

万泽集团的基本情况请参见本报告书“第二节 上市公司基本情况”之“六、公司控股股东及实际控制人情况”。

（2）中兴德宏

中兴德宏为中兴建设所设立的全资子公司，其基本情况如下：

公司名称：深圳市中兴德宏房地产开发有限公司

法定代表人：杨进辉

成立日期：2015年06月25日

注册资本：10000万元人民币

注册号：440301113213596

公司类型：有限责任公司

注册地址：深圳市福田区莲花街道红荔西路1074号香蜜新村18栋201、202单元

经营范围：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；房地产经纪；房地产信息咨询；自有物业租赁。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

二、万宏投资与本公司的关联关系说明

交易对方万宏投资为公司控股股东万泽集团之控股子公司，本次重大资产出售构成关联交易。

三、万宏投资向本公司推荐的董事、监事及高级管理人员情况

交易对方万宏投资不存在向本公司推荐董事、监事和高级管理人员的情况。

四、万宏投资关于未受行政处罚、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情况说明

截至本报告书签署日，本次交易对方万宏投资已承诺：交易对方不存在尚待了结的或可预见的重大诉讼及仲裁案件，最近三年公司也未受到过行政处罚。其主要管理人员最近五年内未曾受过重大处罚，也无涉及重大诉讼、仲裁的情况，不存在影响本次交易的重大障碍。

五、万宏投资本次交易履约能力

（一）万宏投资财务状况

万宏投资于2016年1月22日设立，为公司控股股东万泽集团之控股子公司，最近三年并未有运营数据。

万泽集团是一家拥有医药、房地产的大型综合性集团公司。万泽集团的2014年、2013年的合并报表相关财务数据（未经审计）如下：

单位:万元

财 务 指 标	2014年	2013年
总资产	696,058.06	661,973.48
净资产	225,338.20	216,590.44
资产负债率（%）	67.63%	67.28%
营业总收入	92,933.86	152,361.83
净利润	7,275.65	15,728.51
现金及现金等价物净额增加	21,094.71	14,601.66

截至2014年年末，万泽集团总资产达69.61亿元，净资产为22.53亿元，资产规模较大；万泽集团2013年度及2014年度的平均主营业务收入超过12亿元，平均净利润超过11,000万元，盈利能力较强；且医药连锁业务产生的经营现金流较为

庞大，现金流情况良好。

（二）万宏投资履约能力

根据万宏投资控股股东万泽集团2014年度财务报表，其货币资金科目余额为105,840.70万元，足以覆盖本次交易标的资产转让价款及本次出售后清理关联方其他应收应付款净额所需的资金。

万泽集团已出具承诺，将于《深圳万泽地产股权转让协议》生效后六个月内，完成深圳万泽地产的关联方应收应付款清理工作。

因此，万宏投资具备履约本次交易的能力。

六、交易对方的遴选过程

目前深圳万泽地产的主要子公司天实和华面临未决诉讼（详情请参见本报告书“第四节 交易标的基本情况”之“一、深圳万泽地产基本情况”之“（五）深圳万泽地产主要业务发展情况”之“1、天实和华”）。

天实和华和万泽集团已聘请律师积极应诉，根据聘请的北京市尚公律师事务所出具的《关于万泽集团有限公司、天实和华置业（北京）有限公司涉及人和投资所诉债权人撤销权纠纷案的法律意见书》，认为：原告人和投资的诉讼理由不能成立，其诉讼请求不应获得人民法院支持。

同时，万泽集团承诺：关于人和投资向辽宁省大连市中级人民法院提起的（2014）大民三初字第121号债权人撤销权纠纷，如最终人和投资之诉讼请求得到支持，大连鑫星投资有限公司与万泽集团签订的《债权转让协议书》被撤销，则万泽集团将承担万泽地产取得天实和华59%股权的成本、该等资金在投入期间的相应利息（利率为同期银行存款利率）以及万泽地产因天实和华目前正在开发的项目所投入的资金等全部款项，确保万泽地产利益不受损害。

虽然公司聘请的律师认为原告人和投资的诉讼理由不能成立，其诉讼请求不应获得人民法院支持，且万泽集团承诺确保万泽地产利益不受此项诉讼的损害，但由于天实和华三块宗地已被查封，在该项诉讼彻底结案并解除查封之前，该项目不能变办理变更登记、对外销售以实现项目收益。公司尚不能准确预期该项诉讼彻底解决的具体时限，届时该项目可能大量占用公司的资金和资源。

为支持公司战略转型，继续剥离不确定性较大的房地产资产的既定规划，万泽集团决定设立万宏投资以承接深圳万泽地产 100%股权。因此，此次交易不存在需要遴选交易对方的情形。

第四节 交易标的基本情况

本次交易标的为深圳万泽地产100%股权（根据本次交易方案，交易实施时，深圳万泽地产已将汕头万泽置地100%股权及北京万泽碧轩100%股权以账面净资产值转让于万泽股份；届时深圳万泽地产子公司为持股比例59%的天实和华）。

深圳万泽地产的基本情况如下：

一、深圳万泽地产基本情况

（一）深圳万泽地产的基本信息

公司名称：深圳市万泽房地产开发集团有限公司

法定代表人：林伟光

成立日期：2004年07月28日

注册资本：8022万元人民币

营业执照注册号码：440301103569999

公司类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：深圳市罗湖区翠竹街道翠竹北路42号综合楼8栋

经营范围：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；自有物业租赁。

（二）深圳万泽地产的历史沿革

1、公司设立

2004年4月15日，万泽集团与小梅沙实业签署了《深圳市万泽房地产开发有限公司章程》，约定设立万泽地产，注册资本为1,000万元，由万泽集团出资900万元，小梅沙实业出资100万元，其中万泽集团先行出资500万元作为万泽地产第一期出资，其余出资由各股东按照出资比例二年内缴足。

2004年7月20日，深圳中鹏会计师事务所出具了深鹏会验字[2004]第581号《验资报告》，验证截至2004年7月19日，万泽地产已收到万泽集团缴纳的

第一期注册资本 500 万元，均以货币出资。

2004 年 7 月 28 日，原深圳市工商行政管理局向万泽地产核发了注册号为 4403011149058 的《企业法人营业执照》。

万泽地产设立时，万泽地产的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
万泽集团	货币	900	500	90
小梅沙实业	货币	100	0	10
合计		1,000	500	100

2004 年 10 月 20 日，万泽地产召开股东会并作出决议，同意万泽集团出资 400 万人民币，用于缴纳余下未缴的公司注册资本；同意小梅沙实业出资人民币 100 万元，用于缴纳余下未缴的公司注册资本；并重新签署了章程。

2004 年 10 月 21 日，深圳中鹏会计师事务所出具了深鹏会验字[2004]第 776 号《验资报告》，验证截至 2004 年 10 月 19 日，万泽地产已收到万泽集团、小梅沙实业缴纳的第二期注册资本 500 万元，均以货币出资。

2004 年 10 月 29 日，原深圳市工商行政管理局向万泽地产换发了注册号为 4403011149058 的《企业法人营业执照》。

本期注册资本缴纳完成后，万泽地产的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
万泽集团	货币	900	900	90
小梅沙实业	货币	100	100	10
合计		1,000	1,000	100

2、万泽地产第一次增加注册资本

2005 年 1 月 25 日，万泽地产召开股东会并作出决议，同意万泽集团以盐田区宗地号为 J402-0107 的地块增资 7,022 万元。

2004 年 12 月 3 日，深圳市遂兴房地产评估有限公司出具了（2004）深遂兴评字第 12-202 号《关于盐田区大梅沙 J402-0107 号地块的评估结果报告书》，确认截至 2004 年 12 月 1 日，该地块的土地使用权评估值为 7,022 万元。

2005 年 2 月 21 日，深圳广和会计师事务所出具了深广和验字（2005）第 007 号《验资报告》，验证截至 2005 年 2 月 21 日，万泽地产已收到万泽集团以土地使用权出资的新增注册资本 7,022 万元。

2005 年 2 月，万泽集团与小梅沙实业重新签署了章程。

2005 年 3 月 7 日，原深圳市工商行政管理局向万泽地产换发了注册号为 4403011149058 的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，万泽地产的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
万泽集团	货币+土地使用权	7,922	7,922	98.75
小梅沙实业	货币	100	100	1.25
合计		8,022	8,022	100.00

3、万泽地产第一次股权转让

2006 年 11 月 27 日，万泽地产召开股东会并作出决议，同意万泽集团将其持有的万泽地产 4,091.22 万元的股权（占万泽地产注册资本的 51%）转让给汕头电力，转让价款以万泽地产 2006 年 11 月 30 日的审计和评估结果为依据协商确定，小梅沙实业放弃优先购买权，并根据上述变更修改章程。

2006 年 12 月 21 日，万泽集团与汕头电力签署了《万泽集团有限公司与汕头电力发展股份有限公司关于深圳市万泽房地产开发有限公司之股权转让协议》，约定万泽集团将其持有的万泽地产 51%的股权以 8,071.12 万元的价格转让给汕头电力。深圳市福田区公证处对上述股权转让协议的签署进行了公证，并出具了（2006）深福证字第 16943 号《公证书》。

2006 年 12 月 28 日，原深圳市工商行政管理局向万泽地产换发了注册号为 4403011149058 的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，万泽地产的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
汕头电力	货币	4,091.22	4,091.22	51.00
万泽集团	货币+土地使用权	3,830.78	3,830.78	47.75
小梅沙实业	货币	100.00	100.00	1.25
合计		8,022.00	8,022.00	100.00

4、万泽地产第二次股权转让

2008 年 11 月 8 日，万泽地产召开股东会并作出决议，同意汕头电力受让小梅

沙实业持有的万泽地产 1.25%的股权（对应出资额为 100 万元），受让价格为 2,515,917.42 元，并根据上述变更修改章程。

2008 年 12 月 26 日，深圳市盐田区人民政府梅沙街道办事处出具了《关于小梅沙股份公司股权转让事宜的批复》，同意小梅沙实业以 2,515,917.42 元的价格将其持有的万泽地产的 1.25%股权转让给汕电力。

2008 年 12 月 30 日，汕电力与深圳市小梅沙实业股份有限公司签署了《股权转让协议书》，约定小梅沙实业将其持有的万泽地产的 1.25%股权（对应出资额为 100 万元）以 2,515,917.42 元的价格转让给汕电力。深圳国际高新技术产权交易所对上述股权转让协议的签署进行了鉴证，并出具了深高交所鉴字[2009]第 00002 号《产权交易鉴证书》。

2009 年 1 月 20 日，原深圳市工商行政管理局向万泽地产换发了注册号为 440301103569999 的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，万泽地产的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
汕电力	货币	4,191.22	4,191.22	52.25
万泽集团	货币+土地使用权	3,830.78	3,830.78	47.75
合计		8,022.00	8,022.00	100.00

5、万泽地产第三次股权转让

2011 年 12 月 2 日，万泽地产召开股东会并作出决议，同意万泽股份（此时“汕电力”已更名为“万泽股份”）以 88,150,371 元的价格受让万泽集团持有的万泽地产 47.75%股权（对应出资额为 3,830.505 万元），万泽股份向万泽集团定向发行 2,695.73 万股股份（每股价格 3.27 元）以支付对价，并根据上述变更修改章程。

2011 年 12 月 2 日，万泽集团与万泽股份签署了《深圳市万泽房地产开发有限公司股权转让协议》，约定万泽集团将其持有的万泽地产 47.75%股权（对应出资额为 3,830.505 万元）以 88,150,371 元的价格转让给万泽股份，万泽股份向万泽集团定向发行 2,695.73 万股股份（每股价格 3.27 元）以支付对价。深圳联合产权交易所对上述股权转让协议的签署进行了见证，并出具了 JZ20111202033 号《股权转让见证书》。

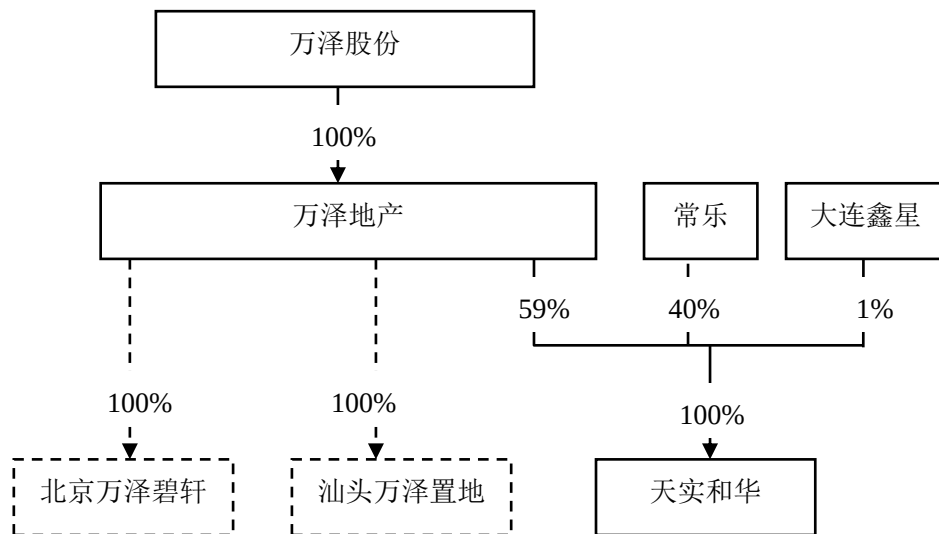
2011 年 12 月 5 日，深圳市市场监督管理局向万泽地产换发了注册号为

440301103569999 的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，万泽地产的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
万泽股份	货币	8,022	8,022	100
合计		8,022	8,022	100

（三）深圳万泽地产的股权结构图



注：根据《汕头万泽置地资产出售协议》、《北京万泽碧轩资产出售协议》、《深圳万泽地产股权转让协议》，本次交易实施前，深圳万泽地产持有的北京万泽碧轩 100% 股权、汕头万泽置地 100% 股权需完成转让给万泽股份的工商变更。

（四）深圳万泽地产下属公司的情况简介

截至本报告书签署日，深圳万泽地产下设两家全资控股子公司（汕头万泽置地、北京万泽碧轩）和一家持股 59% 的控股子公司（天实和华）。根据本次重大资产出售交易方案，作为本次重大资产出售正式实施的先决条件，深圳万泽地产需将持有的北京万泽碧轩 100% 股权、汕头万泽置地 100% 股权转让给万泽股份。2016 年 1 月 27 日，深圳万泽地产与万泽股份已签署《汕头万泽置地资产出售协议》、《北京万泽碧轩资产出售协议》，约定深圳万泽地产将其持有的北京万泽碧轩、汕头万泽置地 100% 的股权转让给万泽股份。

截至 2015 年 12 月 31 日，下属公司具体情况如下：

1、天实和华

（1）天实和华的基本信息

企业名称：天实和华置业（北京）有限公司

注册号：110130011872808

注册资本：16,000 万元

成立时间：2009年04月24日

法定代表人：林伟光

住所：北京市北京经济技术开发区科创十四街99号33幢D栋2层2179号（集中办公区）

营业范围：房地产开发；投资管理；销售自行开发商品房；物业管理；经济信息咨询（行政许可项目除外）；工程项目管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

（2）天实和华的历史沿革

1）实德置业的设立

2009年4月24日，实德集团与新蓝置业共同签署了《实德置业（北京）有限公司章程》，实德置业注册资本为10,000万元，由实德集团认缴7,000万元，新蓝置业认缴3,000万元。股东分两期出资，第一期出资时间为2009年4月24日，由实德集团实缴出资2,000万元；第二期出资时间为2011年4月23日，由实德集团实缴出资5,000万元，由新蓝置业实缴出资3,000万元。股东均以货币出资。

2009年4月24日，北京东胜瑞阳会计师事务所出具了东胜瑞阳验字[2009]第C1929号《验资报告》，验证截至2009年4月24日，实德置业已收到实德集团首次缴纳的注册资本合计2,000万元，实收资本占注册资本的20%。出资方式为货币。

2009年4月24日，北京市工商行政管理局向实德置业核发了注册号为110130011872808的《企业法人营业执照》。

实德置业设立时，实德置业的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
实德集团	货币	7,000	2,000	70

新蓝置业	货币	3,000	0	30
合计		10,000	2,000	100

2) 第一次股权转让及名称变更

2009年10月19日，实德置业召开股东会并作出决议，同意股东新蓝置业将其持有的实德置业30%股权（对应的认缴出资额为3,000万元）以3,000万元的价格转让给新股东天际中荣；股东实德集团将其持有的实德置业70%股权（对应的认缴出资额为7,000万元）以7,000万元的价格转让给股东新蓝置业；同意公司名称由“实德置业（北京）有限公司”变更为“天实和华置业（北京）有限公司”。

2009年10月19日，天实和华通过了新的章程。

2009年10月20日，新蓝置业与天际中荣共同签订了《关于转让实德置业（北京）有限公司股权的协议》，由新蓝置业向天际中荣转让其持有的实德置业30%股权及与之相关的全部权益，股权转让对价为3,000万元，由于新蓝置业并未实际缴付出资，双方约定，天际中荣实际向新蓝置业支付的价款为0元，但天际中荣需在上述协议生效之日起60日内，代替新蓝置业履行实际缴付出资的义务，向实德置业实际缴付出资3,000万元，即完成股权转让价款的支付。

2009年10月20日，实德集团与新蓝置业共同签订了《关于转让实德置业（北京）有限公司股权的协议》，由实德集团向新蓝置业转让其持有的实德置业70%股权及与之相关的全部权益，股权转让对价为7,000万元，由于实德集团认缴出资为7,000万元，实际缴付出资为2,000万元，2011年4月23日前应缴付5,000万元，双方约定，新蓝置业实际向实德集团支付的价款为2,000元，但新蓝置业需在上述协议生效之日起60日内，代替实德集团履行实际缴付出资的义务，向实德置业实际缴付出资5,000万元，即完成股权转让价款的支付。

2009年10月27日，北京市工商行政管理局向天实和华换发了注册号为110130011872808的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，天实和华的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
新蓝置业	货币	7,000	2,000	70
天际中荣	货币	3,000	0	30
合计		10,000	2,000	100

3) 第二期实收资本缴纳

2009 年 11 月 18 日，北京永勤会计师事务所有限公司出具了永勤验字[2009] 第 455 号《验资报告》，验证截至 2009 年 11 月 18 日，天实和华已收到新蓝置业以及天际中荣缴纳的第二期出资，即本期实收注册资本 8,000 万元整，其中，新蓝置业认缴人民币 5,000 万元，占注册资本的 50%；天际中荣认缴人民币 3,000 万元，占注册资本的 30%，出资方式为货币。天实和华股东累计实缴注册资本 10,000 万元，占注册资本总额的 100%。

2009 年 11 月 19 日，北京市工商行政管理局向其换发了注册号为 110130011872808 的《企业法人营业执照》。

第二期实收资本缴纳完成后，天实和华的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
新蓝置业	货币	7,000	7,000	70
天际中荣	货币	3,000	3,000	30
合计		10,000	10,000	100

4) 第二次股权转让

2010 年 7 月 27 日，天实和华召开股东会并作出决议，同意股东天际中荣将其持有的天实和华 30%股权转让给股东新蓝置业。

2010 年 7 月 27 日，天际中荣与新蓝置业签署了《股权转让协议》，约定天际中荣将其持有的天实和华 30%股权转让给新蓝置业，用以偿还其所欠新蓝置业 3,000 万元借款。

2010 年 7 月 28 日，天实和华通过了新的章程。

2010 年 7 月 28 日，北京市工商行政管理局向天实和华换发了注册号为 110130011872808 的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，天实和华的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
新蓝置业	货币	10,000	10,000	100
合计		10,000	10,000	100

5) 第三次股权转让

2010 年 8 月 5 日，天实和华股东作出决定，同意股东新蓝置业将其持有的

天实和华 70%股权转让给新股东中融国际信托。

2010 年 8 月 5 日，中融国际信托与新蓝置业签署了《股权转让协议》，约定新蓝置业将其持有的天实和华 70%股权（对应的出资额为 7,000 万元）转让给中融国际信托；由中融国际信托设立“中融-天实和华置业（北京）有限公司股权投资集合资金信托计划”，并以信托计划所募集的资金受让天实和华 70%股权；股权转让价款为 35,000 万元，股权价款支付的同一日，新蓝置业向中融国际信托支付认购信托计划次级份额的信托资金 3,500 万元；中融国际信托也可以行使抵销权，将中融国际信托应向次级委托人支付股权转让款的债务与中融国际信托要求次级委托人交付次级信托基金的债权进行抵销；中融国际信托同意将天实和华的经营管理权委托给实德集团行使，中融国际信托对天实和华进行资金和财务监管；具体经营管理及监管事宜由中融国际信托、天实和华以及实德集团签署《授权经营管理协议》及《监管协议》约定。

2010 年 8 月 5 日，天实和华通过了新的章程。

2010 年 8 月 6 日，北京市工商行政管理局向天实和华换发了注册号为 110130011872808 的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，天实和华的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
中融国际信托	货币	7,000	7,000	70
新蓝置业	货币	3,000	3,000	30
合计		10,000	10,000	100

6) 第一次增加注册资本

2010 年 8 月 6 日，新蓝置业与中融国际信托、天实和华共三方签署了《增资协议》，由中融国际信托以“中融-实德亦庄开发项区经海路项目集合资金信托计划”的信托资金对天实和华增资 3 亿元，其中 6,000 万元用于增加天实和华注册资本，其余 2.4 亿元用于增加天实和华资本公积，上述增资金额按信托计划最终募集金额进行调整。增资完成后，中融国际信托共持有天实和华 81.25%股权，新蓝置业共持有天实和华 18.75%股权。自新蓝置业向中融国际信托转让天实和华股权完成之日起至信托计划期限届满之日止，中融国际信托、新蓝置业作为天实和华的股东，同意授权实德集团对天实和华进行日常运营和管理并由中融国际信托对天实和华的资金和财务状况进行监督。

2010年8月17日，天实和华召开股东会并作出决议，同意天实和华注册资本增加至16,000万元，增加的6,000万元由股东中融国际信托以货币形式认缴。

2010年8月18日，天实和华通过了新的章程。

2010年8月12日，北京中天信达会计师事务所有限公司出具了中天信达验字[2010]第217号《验资报告》，验证截至2010年8月11日，天实和华已收到中融国际信托缴纳的新增注册资本共计6,000万元，占新增注册资本的100%，出资方式为货币。变更后的累计实收注册资本16,000万元，占注册资本总额的100%。

2010年8月18日，北京市工商行政管理局向天实和华换发了注册号为110130011872808的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，天实和华的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
中融国际信托	货币	13,000	13,000	81.25
新蓝置业	货币	3,000	3,000	18.75
合计		16,000	16,000	100.00

7) 第四次股权转让

2011年7月12日，天实和华召开股东会并作出决议，同意股东中融国际信托将其持有的天实和华81.25%股权转让给股东新蓝置业。

2011年7月12日，中融国际信托与新蓝置业签署了《股权转让协议》，中融国际信托将其持有的天实和华81.25%股权（对应的出资额为13,000万元）转让给新蓝置业。

2011年7月12日，天实和华通过了新的章程。

2011年7月15日，北京市工商行政管理局向天实和华换发了注册号为110130011872808的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，天实和华的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
新蓝置业	货币	16,000	16,000	100
合计		16,000	16,000	100

8) 第五次股权转让

2012年4月24日，天实和华作出股东决定，同意股东新蓝置业将其持有的天实和华100%股权以16,000万元的价格转让给新股东大连鑫星。

2012年4月26日，新蓝置业与大连鑫星签署了《股权转让协议》，新蓝置业将其持有的天实和华100%股权（对应的出资额为16,000万元）以16,000万元的价格转让给大连鑫星。

2012年4月24日，天实和华通过了新的章程修正案。

2012年5月7日，北京市工商行政管理局向天实和华换发了注册号为110130011872808的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，天实和华的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
大连鑫星	货币	16,000	16,000	100
合计		16,000	16,000	100

9) 第六次股权转让

2012年7月2日，天实和华作出股东决议，同意股东大连鑫星将其持有的天实和华99%股权（对应的出资额为15,840万元）转让给新股东万泽集团。

2012年7月2日，大连鑫星与万泽集团签署了《出资转让协议书》，大连鑫星将其持有的天实和华99%股权（对应的出资额为15,840万元）转让给万泽集团。根据万泽集团、大连鑫星以及天实和华共同签订的编号为2012063001的《债权转让协议书》以及大连鑫星与万泽集团共同签署的编号为2012063002的《股权转让协议》，上述股权转让对价为万泽集团自华润银行、奥地利银行、华澳信托处受让的该三家银行对实德集团等公司享有的总额8亿元的债权。

2012年7月2日，万泽集团和大连新鑫签署了新的章程。

2012年7月3日，北京市工商行政管理局向天实和华换发了注册号为110130011872808的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，天实和华的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
万泽集团	货币	15,840	15,840	99
大连鑫星	货币	160	160	1
合计		16,000	16,000	100

10) 第七次股权转让

2012 年 11 月 1 日，天实和华召开股东会并作出决议，同意股东万泽集团将其持有的天实和华 40%股权（对应的出资额为 6,400 万元）转让给新股东常乐，其他股东放弃优先受让权。

2012 年 11 月 1 日，万泽集团与常乐签署了《出资转让协议书》，万泽集团将其持有的天实和华 40%股权（对应的出资额为 6,400 万元）转让给自然人常乐。

2012 年 11 月 2 日，天实和华通过了新的章程。

2012 年 12 月 5 日，北京市工商行政管理局向天实和华换发了注册号为 110130011872808 的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，天实和华的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
万泽集团	货币	9,440	9,440	59
常乐	货币	6,400	6,400	40
大连鑫星	货币	160	160	1
合计		16,000	16,000	100

11) 第八次股权转让

2012 年 12 月 19 日，天实和华召开股东会并作出决议，同意股东万泽集团将其持有的天实和华 30%股权（对应的出资额为 4,800 万元）转让给新股东万泽地产。

2012 年 12 月 19 日，万泽集团与万泽地产签署了《出资转让协议书》，万泽集团将其持有的天实和华 30%股权（对应的出资额为 4,800 万元）转让给万泽地产。

2012 年 12 月 19 日，天实和华通过了新的章程。

2012 年 12 月 20 日，北京市工商行政管理局向天实和华换发了注册号为 110130011872808 的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，天实和华的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
常乐	货币	6,400	6,400	40
万泽地产	货币	4,800	6,400,	30
万泽集团	货币	4,640	4,640	29

大连鑫星	货币	160	160	1
合计		16,000	16,000	100

12) 第九次股权转让

2014 年 1 月 18 日，天实和华召开股东会并作出决议，同意股东万泽集团将其持有的天实和华 29% 股权（对应的出资额为 4,640 万元）转让给股东万泽地产。

2014 年 1 月 18 日，万泽集团与万泽地产签署了《出资转让协议书》，万泽集团将其持有的天实和华 29% 股权（对应的出资额为 4,640 万元）转让给万泽地产。

2014 年 1 月 18 日，天实和华通过了新的章程。

2014 年 3 月 27 日，北京市工商行政管理局向天实和华换发了注册号为 110130011872808 的《营业执照》。

本次股权转让完成后，天实和华的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
万泽地产	货币	9,440	9,440	59
常乐	货币	6,400	6,400	40
大连鑫星	货币	160	160	1
合计		16,000	16,000	100

2、北京万泽碧轩

（1）北京万泽碧轩的基本情况

北京万泽碧轩的基本信息如下：

企业名称：北京市万泽碧轩房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91110108756741896P

注册资本：2,000 万元

成立时间：2003年11月13日

法定代表人：林伟光

住所：北京市海淀区西三环北路89号中国外文大厦A座609室

营业范围：房地产开发（不含限制性项目）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（2）北京万泽碧轩的历史沿革

1) 设立

2003 年 11 月 7 日，万泽集团与碧轩房地产签署了《北京万泽碧轩房地产开发有限公司章程》，北京万泽碧轩注册资本为 2,000 万元，由万泽集团认缴 1,600 万元，碧轩房地产认缴 400 万元。股东均以货币出资。

2003 年 11 月 7 日，北京驰创会计师事务所出具了京创会字[2003]第 2-Y2932 号《验资报告》，验证北京万泽碧轩已收到万泽集团以货币出资 1,600 万元，于 2003 年 11 月 7 日交存；碧轩房地产以货币出资 400 万元，于 200 年 11 月 7 日交存；至此，北京万泽碧轩注册资本已到位。

2003 年 11 月 3 日，北京市工商行政管理局向实德置业核发了注册号为 1101081626629 的《企业法人营业执照》。

北京万泽碧轩设立时，北京万泽碧轩的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
万泽集团	货币	1,600	1,600	80
碧轩房地产	货币	400	400	20
合计		2,000	2,000	100

2) 第一次股权转让

2006 年 10 月 17 日，北京万泽碧轩召开股东会并作出决议，同意股东万泽集团将其持有的北京万泽碧轩 31%的股权（对应出资 620 万元）转让给万泽地产；股东碧轩房地产将其持有的北京万泽碧轩 20%的股权（对应出资 400 万元）转让给万泽地产；同意按照上述变更修改公司章程。

2006 年 10 月 17 日，万泽集团与万泽地产签署了《出资转让协议书》，约定万泽集团将其持有的北京万泽碧轩 31%的股权（对应出资 620 万元）转让给万泽地产；碧轩房地产将其持有的北京万泽碧轩 20%的股权（对应出资 400 万元）转让给万泽地产。

2006 年 11 月，北京万泽碧轩通过了公司章程修正案。

2006 年 11 月 10 日，北京市工商行政管理局海淀分局向北京万泽碧轩换发了注册号为 1101081626629 的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，北京万泽碧轩的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
------	------	----------	----------	---------

万泽地产	货币	1,020	1,020	51
万泽集团	货币	980	980	49
合计		2,000	2,000	100

3) 第二次股权转让

2008年2月3日，北京万泽碧轩召开股东会并作出决议，同意股东万泽集团将其持有的北京万泽碧轩49%的股权（对应出资980万元）转让给万泽地产；同意按照上述变更修改公司章程。

2008年2月3日，万泽集团与万泽地产签署了《出资转让协议书》，约定万泽集团将其持有的北京万泽碧轩49%的股权（对应出资980万元）转让给万泽地产。

2008年8月28日，北京万泽碧轩通过了新的公司章程。

2008年2月19日，北京市工商行政管理局海淀分局向北京万泽碧轩换发了注册号为110108006266298的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，北京万泽碧轩的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
万泽地产	货币	2,000	2,000	100
合计		2,000	2,000	100

3、汕头万泽置地

（1）汕头万泽置地的基本情况

汕头万泽置地的基本信息如下：

企业名称：汕头市万泽置地房地产开发有限公司

注册号：440500000126854

注册资本：2,000万元

成立时间：2012年04月09日

法定代表人：林伟光

住所：汕头市汕樟路浮西村路段热电一厂办公楼三楼

营业范围：房地产开发经营；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）汕头万泽置地的历史沿革

2012年4月5日，万泽地产签署了《汕头市万泽置地房地产开发有限公司章程》，汕头万泽置地注册资本为2,000万元，由万泽地产以货币出资2,000万元，占注册资本的100%，于2012年3月31日一次性足额缴纳。

2012年3月31日，汕头市立真会计师事务所出具了汕立真师验字[2012]第18号《验资报告》，验证截至2012年3月31日，汕头万泽置地（筹）已收到万泽地产缴纳的注册资本合计2,000万元，出资方式为货币。

2012年4月9日，汕头市工商行政管理局向汕头万泽置地核发了注册号为440500000126854的《企业法人营业执照》。

汕头万泽置地设立时，汕头万泽置地的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下：

股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
万泽地产	货币	2,000	2,000	100
合计		2,000	2,000	100

截至报告签署日，汕头万泽置地未发生过股权变动。

（五）深圳万泽地产主要业务发展情况

深圳万泽地产主营业务为房地产开发。报告期内，其各房地产子公司情况如下：

1、天实和华

（1）项目概况

天实和华目前拥有一项开发数码办公及配套设施项目，该项目位于北京经济技术开发区路东区D3街区D3C1、D3F1和D3C2地块，项目占地总面积5.37万平方米，该项目类型为商业和住宅。

（2）项目已取得的相关许可

项目资格证书	编 号
建设用地规划许可证	2010规（开）地字0004号
建设工程规划许可证	建字第110301201400043号、建字第110301201500090号、建字第110301201500091号
建筑工程施工许可证	[2014]施[经]建字0045号、[2015]施[经]建字0046号、[2015]施[经]建字0047号

（3）施工单位概况

项目按照地块分期施工，由北京中天元工程设计有限责任公司设计，由中兴建设有限公司承建，由北京赛瑞斯国际工程咨询有限公司监理。

（4）项目进展情况

项目本身进展基本顺利，D3F1 地块陆续完成了入园协议签订、施工图、建设工程规划许可证、施工许可证、消防设计、环评、建设方案备案等工作，项目案名确定为“万泽·经海商业广场”和“万泽·菁英荟”。D3C1、D3C2 地块已取得工程规划许可证及施工许可证，目前项目正在正常建设中。

（5）天实和华面临的未决诉讼及曾出现的土地闲置情形

1) 未决诉讼情况

报告期内，天实和华有一项正在进行的重大诉讼，具体情况如下：

2014 年 4 月 22 日，人和投资以大连实德集团有限公司、大连鑫星投资有限公司（以下简称“大连鑫星”）、万泽集团、天实和华作为共同被告，向大连市中级人民法院提起关于合同效力确认的诉讼，请求撤销大连鑫星、万泽集团签订的《债权转让协议书》并将股权恢复至股权转让之前的状态，请求由四被告承担案件诉讼费。

2014 年 8 月 1 日，辽宁省大连市中级人民法院作出（2014）大民三初字第 121 号《民事裁定书》，裁定查封人和投资持有的新华信托股份有限公司 139,208,338 股股权；查封万泽集团持有的天实和华 99%股权；查封天实和华所有的位于北京经济技术开发区路东区 D3 街区的三宗地块（分别为 D3C1，面积 15,777 平方米；D3C2，面积 14,801 平方米；D3F1，面积 25,159 平方米）的建设用地使用权。

2014 年 8 月 13 日，辽宁省大连市中级人民法院向天实和华签发的（2014）大民三初字第 121 号《应诉通知书》、《举证通知书》、庭前证据交换和开庭的《传票》。

2014 年 9 月 4 日，万泽集团向大连市中级人民法院提出管辖权异议，认为该案应由辽宁省高级人民法院一审管辖。

2015 年 2 月 15 日，辽宁省大连市中级人民法院作出（2014）大民三初字第 121 号《民事裁定书》，裁定被告万泽集团对管辖权提出的异议成立，本案移送辽宁省高级人民法院处理。

2015年2月28日，人和投资不服大连市中级人民法院（2014）大民三初字第121号民事裁定，向辽宁省高级人民法院提起上诉，请求撤销该裁定，裁定由大连市中级人民法院继续审理上诉人诉被上诉人债权人撤销权纠纷一案。

2015年9月9日，辽宁省高级人民法院作出（2015）辽立一民终字第105号《民事裁定书》，裁定撤销大连市中级人民法院（2014）大民三初字第121号民事裁定；本案由大连市中级人民法院审理。

根据万泽地产的确认，上述诉讼仍在进行过程中，涉诉土地仍处于被查封状态。

天实和华和万泽集团已聘请律师积极应诉，根据聘请的北京市尚公律师事务所出具的《关于万泽集团有限公司、天实和华置业（北京）有限公司涉及人和投资所诉债权人撤销权纠纷案的法律意见书》，认为：原告人和投资的诉讼理由不能成立，其诉讼请求不应获得人民法院支持。

除上述诉讼外，报告期内，天实和华不存在其他正在进行的重大诉讼、仲裁。

2）曾出现的土地闲置情形

天实和华于2010年1月取得项目三个地块的土地使用权证，相关地块的《国有建设用地使用权出让合同》中约定的动工开发日期均为2010年4月30日。自2010年1月取得土地使用权证之时至万泽集团2012年7月受让天实和华股权的期间，该项目并未开工建设；即万泽集团成为天实和华股东之前，该项目便已出现土地闲置的情形。

万泽集团在取得天实和华股权之后，考虑到其项目盈利前景较好，对上市公司业绩将形成支撑，于2012年12月及2014年1月分两次将共59%的天实和华股权转让于上市公司之全资子公司深圳万泽地产，使上市公司取得天实和华之控股权。

万泽集团及上市公司均在取得天实和华股份后，多方协调努力推进项目进程，与项目主管部门北京经济技术开发区管理委员会不断沟通，以尽快开工解决历史遗留造成的土地闲置情形，并取得了以下进展：

2014年2月20日，天实和华与北京经济技术开发区管理委员会签订了编号为09BDA/SD-R019/-2的《天实和华项目补充协议》。天实和华承诺：项目总投资在2018年达到22.3亿元，其中已完成约2.5亿元；固定资产总投资达到13.5

亿元，其中已完成约 0.3 亿元，预计 2014-2015 年固定资产投资达 8.2 亿元，2016 年至 2017 年固定资产投资达 2.7 亿元，2018 年固定资产投资达 2.3 亿元；在开发区的经营期限自注册之日起不低于 20 年；项目取得《施工许可证》后，计划于 2014 年 6 月底前开工，于 2018 年 6 月底全部竣工；项目一期于 2017 年投入运营，二、三期于 2018 年正式投入运营；项目按管委会《关于路东区 D3 地块天实和华办公及配套设施项目方案设计的审定意见》（京技管[2013]86 号）执行；严格按照开发区产业导向进行园区招商活动。双方约定：天实和华投资额未达到约定标准的，需支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金；天实和华在项目实施期间进行股权转让须经管委会同意后方可办理相关的行政许可手续；在承诺期限届满后，天实和华累计年销售收入和年纳税额未达到承诺标准合计总额的，须按项目用地届时地价款总额 18% 的标准支付违约金；天实和华未按照土地合同约定时间开工，现已构成土地闲置，应依法缴纳土地闲置费；双方约定，D3F1 地块于 2014 年 6 月底前开工，D3C1、D3C2 地块于 2015 年 12 月底前开工，如天实和华超出约定开工时间半年内，以出让宗地使用权地价款总额为基数，按每天千分之一的标准缴纳违约金，超出半年以上，管委会有权无偿收回国有建设用地使用权；项目竣工后，若地上建筑物闲置满两年的，管委会有权安排其他项目使用并视情况可考虑给予适当补偿。

北京经济技术开发区管委会于 2014 年 3 月 10 日出具京技管项函字[2014]17 号《关于天实和华置业（北京）有限公司数码办公及配套设施项目延期的函》，“同意项目执行有效期延长至 2014 年 6 月 30 日。该项目其他内容仍旧依据‘京技管项备字[2010]2 号、京技管项函字[2013]71 号’文件执行。

北京经济技术开发区环境保护局于 2014 年 8 月 21 日出具京技环审字[2014]174 号《关于天实和华数码办公及配套设施项目环境影响报告书的批复》，同意项目建设。

目前，天实和华已分别于 2014 年 6 月、2015 年 9 月、2015 年 10 月取得了 D3F1 地块、D3C2 地块、D3C1 地块之《建设工程施工许可证》，均已于约定的开工时间之前动工，项目目前处于正常建设过程中，并无违反与北京经济技术开发区管理委员会签订的补充协议。因此，天实和华曾出现的土地闲置情形已得到解决，也基本不存在土地被收回的风险。截至本报告书出具之日，天实和华尚未

收到缴纳土地闲置费的通知，由于曾出现土地闲置的情形，天实和华已计提了预计负债——土地闲置费 4,959.60 万元。

2、北京万泽碧轩

北京万泽碧轩开发的“万泽 御河湾”项目，已于 2008 年 12 月竣工验收完毕，目前已完成销售。目前仅剩余部分自有商铺及停车位，北京万泽碧轩通过上述自有物业实现经营性收入。

3、汕头万泽置地

汕头万泽置地拟开发热电一厂“三旧”改造项目，该项目纳入旧改范畴，享受旧改优惠政策，并通过了汕头市政府项目审核。现已完成了项目立项和环评，目前补缴地价款后即可进行开发。2014 年 12 月份，该项目获得汕头市政府批准并完成立项工作，项目名称暂定为“万泽云顶水岸”。

该项目为国家政策支持的优质地产项目，享受“三旧”改造补缴地价款优惠政策，推动确定性高，该项目于两年内即可开工建设。

（六）深圳万泽地产最近两年主要财务数据

根据立信会计师事务所出具的《深圳市万泽房地产开发集团有限公司审计报告》（信会师报字[2016]第 110145 号），深圳万泽地产最近两年的主要合并财务数据如下：

单位：元

资产负债表	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	1,948,524,152.55	1,777,188,885.32
负债总额	1,518,856,029.00	1,316,889,810.33
所有者权益	429,668,123.55	460,299,074.99
利润表	2015 年度	2014 年度
营业收入	6,988,674.45	6,338,033.51
营业利润	-14,463,116.66	-7,810,216.27
净利润	-13,833,565.33	-7,410,994.29
现金流量表	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-234,047,680.11	46,775,855.24
投资活动产生的现金流量净额	58,027,265.31	-210,564,564.06
筹资活动产生的现金流量净额	161,651,166.66	148,005,000.00
现金及现金等价物净增加额	-14,369,248.14	-15,783,708.82

（七）深圳万泽地产的主要资产、负债及对外担保情况

根据立信会计师事务所出具的《深圳市万泽房地产开发集团有限公司审计报告》（信会师报字[2016]第 110145 号），截至 2015 年 12 月 31 日，深圳万泽地产的总资产 194,852.42 万元（合并报表），主要为货币资金、预付款项、其他应收款、存货、划分为持有待售的资产和固定资产等。深圳万泽地产主要资产权属清晰，系深圳万泽地产合法拥有。

1、深圳万泽地产主要资产情况

（1）货币资产

截至 2015 年 12 月 31 日，深圳万泽地产货币资金情况如下：

单位：元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
库存现金	40,210.51	354,297.97
银行存款	13,087,124.79	16,670,209.71
其他货币资金	155,094.61	627,170.37
合 计	13,282,429.91	17,651,678.05

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

单位：元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
质押定期存单	10,000,000.00	

（2）其他应收款

截至 2015 年 12 月 31 日，其他应收款情况如下：

单位：元

种类	2015 年 12 月 31 日				2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款								
按信用特征组合计提坏账准备的其他应收款	201,986,471.59	97.58	2,037,897.54	1.01	81,042,467.59	94.19	1,551,990.19	1.92

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	5,000,000.00	2.42	5,000,000.00	100	5,000,000.00	5.81	5,000,000.00	100.00
合 计	206,986,471.59	100.00	7,037,897.54	3.40	86,042,467.59	100.00	6,551,990.19	7.61

1) 期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位：元

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
马应通	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提

2) 按信用特征组合计提坏账准备的其他应收款

i. 组合中，账龄组合按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	4,529,126.51	271,747.58	6.00
1—2 年（含 2 年）	4,294,119.91	515,294.39	12.00
2—3 年（含 3 年）	56,357.24	10,144.30	18.00
3—5 年（含 5 年）	530,500.00	127,320.00	24.00
5 年以上	1,113,391.27	1,113,391.27	100.00
合 计	10,523,494.93	2,037,897.54	

ii. 组合中，控制组合单独测试按预计损失率计提的其他应收款：

单位：元

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	坏账准备	计提比例	计提理由
常州万泽天海置业有限公司	受同一最终控制方控制	191,462,976.66	1 年以内			单独测试未发生减值

(3) 存货

截至 2015 年 12 月 31 日，存货情况如下：

单位：元

项 目	2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,268,783,256.66		1,268,783,256.66	1,203,973,287.74		1,203,973,287.74
开发产品	15,223,134.67		15,223,134.67	15,223,134.67		15,223,134.67

拟开发土地	373,747,772.14		373,747,772.14	378,054,129.79		378,054,129.79
合 计	1,657,754,163.47		1,657,754,163.47	1,597,250,552.20		1,597,250,552.20

(4) 投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产情况如下：

单位：元

项 目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
（1）年初余额	68,689,206.79	68,689,206.79
（2）本年增加金额		
—外购		
—存货\固定资产\在建工程转入		
—企业合并增加		
（3）本年减少金额		
—处置		
（4）年末余额	68,689,206.79	68,689,206.79
2. 累计折旧和累计摊销		
（1）年初余额	7,634,875.22	7,634,875.22
（2）本年增加金额	1,619,645.72	1,619,645.72
—计提或摊销	1,619,645.72	1,619,645.72
（3）本年减少金额		
—处置		
（4）年末余额	9,254,520.94	9,254,520.94
3. 减值准备		
（1）年初余额		
（2）本年增加金额		
—计提		
（3）本年减少金额		
—处置		
（4）年末余额		
4. 账面价值		
（1）年末账面价值	59,434,685.85	59,434,685.85
（2）年初账面价值	61,054,331.57	61,054,331.57

2、深圳万泽地产主要负债及对外担保情况

根据立信会计师事务所出具的《深圳市万泽房地产开发集团有限公司审计报告》（信会师报字[2016]第 110145 号），截至 2015 年 12 月 31 日，深圳万泽地产合并报表的负债总额为 151,885.60 万元（合并报表），主要包括应付账款、应交税费和其他应付款等，具体情况如下：

（1）应付账款

截至 2015 年 12 月 31 日，应付账款情况如下：

单位：元

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	110,253,977.95	215,383,809.86
1 年以上	112,618,221.21	7,377,550.07
合 计	222,872,199.16	222,761,359.93

（2）应交税费

单位：元

税 种	年末余额	年初余额
营业税	63,348.32	109,807.15
城建税	4,434.39	7,658.48
企业所得税		31,099.28
教育费附加	3,167.42	5,518.39
个人所得税	50,034.65	27,641.95
土地增值税	95,960,839.75	150,658,666.59
土地使用税	7,760.58	7,750.58
房产税	35,070.80	35,070.80
合 计	96,124,655.91	150,883,213.22

（3）其他应付款

单位：元

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	662,366,462.55	380,422,204.23
1 年以上	101,769,953.96	168,661,085.58
合 计	764,136,416.51	549,083,289.81

1) 账龄超过一年的大额其他应付款:

单位: 元

项 目	年末余额	性质或内容
万泽实业股份有限公司	61,293,899.71	关联方往来款项余额
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	9,290,000.00	关联方往来款项余额
万泽集团有限公司	24,349,099.01	关联方往来款项余额

2) 金额较大的其他应付款:

单位: 元

项 目	年末余额	性质或内容
万泽实业股份有限公司	66,133,429.33	关联方往来款项余额
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	484,515,419.48	关联方往来款项余额
万泽集团有限公司	24,349,099.01	关联方往来款项余额

(4) 长期借款

单位: 元

项 目	年末余额	年初余额
抵押保证借款	150,000,000.00	150,000,000.00

二、深圳万泽地产评估情况

(一) 评估方法的选择

根据资产评估行业的有关规定,注册资产评估师执行企业价值评估,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件,分析资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用,资产取得成本的有关数据和信息来源较广,因此本次评估可以采用资产基础法。

深圳万泽房地产为房地产开发项目公司,主要开发的项目为深圳云顶天海住宅小区,截至评估基准日该住宅小区均已入住,住宅仅余2套,其他余下商铺均作为被评估单位的投资房地产。截至评估基准日,被评估单位尚无新的土地开发项目,本次评估无法对其未来开发收入和成本进行预测,故不宜采用收益法。

被评估单位是房地产开发项目公司,即在现有土地开发完毕后公司亦终止经

营，在公开市场上类似的房地产公司很少，故不宜采用市场法。

通过以上分析，本次评估对深圳万泽房地产采用资产基础法进行评估。

（二）评估程序实施过程和情况

银信评估接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

1、明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

2、签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

3、编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

4、现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对企业价值、股权和无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。

5、收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他

资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

6、评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

7、编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估企业等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估企业、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

（三）资产基础法评估情况

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

股东全部权益价值评估值=企业各项资产评估价值之和-负债

1、货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款及其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、其他应收款的评估

其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、存货的评估

被评估单位的存货主要内容是产成品，主要为剩余 2 套住宅。

存货中的产成品一般采用现行市价法进行评估。即在被评估对象修正后的市场售价基础上扣除相关的销售税费、土地增值税、所得税，得到评估值。

4、长期股权投资的评估

对长期股权投资采用在对被投资企业股东全部权益评估价值的基础上乘以投资比例确定评估值。

长期股权投资评估价值=被投资公司的股权比例×被投资公司的评估价值

其中：

（1）北京万泽碧轩房地产开发有限公司股权转让协议已签订，故本次评估对万泽房地产所持该部分股权按该转让价进行评估；

（2）汕头市万泽置业房地产开发有限公司股权转让协议已签订，故本次评估对万泽房地产所持该部分股权按该转让价进行评估。

（3）天实和华置业（北京）有限公司股权，本次评估分别采用了资产基础法和收益法对其进行评估，选取资产基础评估结果，作为其股权评估价值。

5、固定资产的评估

对于设备类资产采用成本法和市场法评估。

（1）成本法是依据被评估机器设备在全新状态下的重置成本扣减实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，评估机器设备价值的方法。成本法的计算公式是：

重置价格=购价+运输安装费+其它合理费用

运输安装费=购价×运输安装费费率

评估价值=重置价格×成新率

机器和电子设备成新率=年限法成新率×60%+技术鉴定成新率×40%

车辆的综合成新率=Min（年限法成新率，行驶公里成新率）×调整系数 K

调整系数 K=K1+K2+K3+K4+K5

K1=车辆原始制造质量

K2=车辆利用率（参考行驶里程数）

K3=车辆维护保养情况

K4=车辆运行状态

K5=车辆停放环境状况

（2）市场法是依据查询到同类设备的市场价格作为评估对象的评估价值的评估方法。

对于已停产设备，可在市场上可以查询到类似设备的二手成交价格，以其二手市场价格作为其评估价值。

6、其他非流动资产的评估

根据其他非流动资产的具体情况进行评估。

7、负债具体评估方法

对评估范围内的负债，以审计公司审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评估单位基准日实际承担的债务，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

（四）投资性房地产及房地产存货的评估方法

1、深圳万泽地产的投资性房地产评估说明

投资性房地产于评估基准日时的账面价值为 19,882,769.29 元，均为商铺，共 25 个。

对于投资性房地产，一般采用收益法和市场法评估。由于该物业类型为商铺，二手交易很少，大部分为开盘时客户购入或开发商自行持有。该地区近期无新开盘住宅小区，业务一手商铺出售。故本次评估采用收益法进行评估。

以商铺 2-201 为例说明投资性房地产的评估过程。

1) 商铺概况

位置：2-201

面积：74.12

结构：钢混框剪

2) 租金计算

商铺的租金受地理位置和经营范围、面积、楼层位置的影响很大，本次评估依据被评估单位与客户签订的商铺租赁合同约定的租金作为商铺租金定价基础，并参考了周边商铺的租金价格；把修正后结果进行了预期增长率的修正得到商铺

的预期租金价格。

被评估单位与租户的签订的关于商铺 2-201 租赁合同约定单位面积日租金为 3.45 元，该价格与周边类似物业的租金大致相符。考虑到该地区的近期年租金增长率达到 5%，故预期未来一年的租金为 3.62 元/平方米/天，月租金为 110 元/平方米/月。

3) 收益法计算过程

采用收益法计算的过程详见下表：

名称	计算依据/公式	费率	收益法计算	单位
月租金	采用市场情况得到评估基准日时的客观租金为 110.00 元/月/平米。	110.00	110.00	元/月/平米
租金增长率	g: 根据对深圳市大梅沙云顶天海商铺出租指数统计分析，本次评估预期其未来增长率为 3.00%。	3.00%	3.00%	
空置率	依据客观出租情况，空置率为 5.00%。	5.00%	5.00%	
押金利息	按付 1 个月租金的活期存款利率 0.35% 计算。	0.35%	4.62	元/年/平米
总收益(年租金)	月租金 $\times 12 \times (1 - \text{空置率}) + \text{押金利息}$		1,258.62	元/年/平米
营业税金	依据国家标准，营业税金为营业收入的 5.60%。	5.60%	70.48	元/年/平米
管理费用	按照社会平均水平取为营业收入的 2.00%。	2.00%	25.17	元/年/平米
房产税	依据国家标准，房产税为营业收入的 12.00%。	12.00%	151.03	元/年/平米
房屋建安成本	依据类似建筑建安造价取值		3,500.00	元/平米
保险费	保险费按照行业平均水平分别取为房产重置总价的 0.20%。	0.20%	7.00	元/年/平米
维修费	维修费按照行业平均水平分别取为房产重置总价的 2.00%。	2.00%	70.00	元/年/平米
净收益	$A = \text{总收益} - \text{营业税金} - \text{管理费用} - \text{房产税} - \text{保险费} - \text{维修费}$ 。		934.93	元/年/平米
土地使用权到期日	房地产权证记载的到期日为 2043 年 04 月 14 日。			
收益期限	n: 自评估基准日至房地产到期日还剩余使用期限为 27.3 年。		27.30	年
折现率	r: 折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率。本次评估以中国人民银行一年期定期存款利率 1.50% 作为无风险报酬率。依据该类房地产的统计资料，风险报酬率为 4.50%。折现率 $r = 1.50\% + 4.50\% = 6.00\%$		6.00%	
净收益折现	$V = A \times \{1 - [(1+g)/(1+r)]^t\} / (r-g) / (1+r)^m$		16,934.09	元/平米
建筑面积	依据房地产权证记载		74.12	平方米
评估总价			1,255,154.46	元

4) 评估结果

按收益法评估，商铺 2-201 的市场价值评估结果为 1,255,154.46 元。

按照上述方法评估，投资性房地产于评估基准日时的评估价值为 34,635,848.44 元。

2、天实和华存货的评估说明

存货于评估基准日时的账面价值为 1,270,636,201.10 元。

存货的主要内容是存货—在产品，包括 D3F1 地块、D3C1 地块、D3C2 地块土地使用权和 D3F1 地块的开发成本。

存货中的在产品一般采用重置成本法和现行市价法进行评估。本次评估的存货均为在建的住宅、商业、办公等，无类似市场案例，不宜采用现行市价法评估，故采用重置成本法评估。即对土地使用权和开发成本分别评估，最后将评估结果加总得到存货的评估值。

（1）土地使用权的评估

土地使用权于评估基准日时的账面价值为 994,173,189.47 元。针对本次评估的评估对象是存货--在产品，故采用与市场实际情况基本相符的假设开发法对土地使用权进行评估。

1) 土地使用权概况

内容	土地 1	土地 2	土地 3
权证号	开有限国用（2009）第 78 号	开有限国用（2009）第 79 号	开有限国用（2009）第 80 号
土地使用权人	天实和华置业（北京）有限公司	天实和华置业（北京）有限公司	天实和华置业（北京）有限公司
座落	北京经济技术开发区路东区 D3 号街区	北京经济技术开发区路东区 D3 号街区	北京经济技术开发区路东区 D3 号街区
地号	开发区路东区 D3C1 地块	开发区路东区 D3C2 地块	开发区路东区 D3F1 地块
用途	综合、商业	综合、商业	综合、商业、居住
使用权类型	出让	出让	出让
终止日期	综合：2059 年 12 月 17 日 商业：2049 年 12 月 17 日	综合：2059 年 12 月 17 日 商业：2049 年 12 月 17 日	综合：2059 年 12 月 17 日 商业：2049 年 12 月 17 日 居住：2079 年 12 月 17 日
使用权面积（平方米）	15,777.100	14,801.000	23,158.900
四至	东至，经海路；南至，科创十三街；西至，经海四路（在建）；北至，地铁亦庄线经海路站南侧。		

2) 规划审批情况

被评估单位已取得北京市规划委员会颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 110301201500034 号）“2015 规（开）建字 0030 号”（D3F1 地块 10#商业楼局部调整）、（建字第 110301201400043 号）“2014 规（开）建字 0040 号”（D3F1 地块）、（建字第 110301201500090 号）“2015 规（开）建字 0066 号”（D3C1 地块）、（建字第 110301201500091 号）“2015 规（开）建字 0067 号”（D3C2 地块）。

上述规划许可证记载的各地块规划情况见下表：

D3F1 批准的规划项目

项目名称	总建筑面积 (平方米)	地上 (平方米)	地下 (平方米)	地上 层数	地下 层数	地上高度 (米)	地下深度 (米)
1#住宅楼	12,951.41	11,237.99	1,713.42	26	-4	80.00	-15.05
2#住宅楼	12,888.15	11,237.99	1,650.16	26	-4	80.00	-15.05
3#住宅楼	12,959.54	11,237.99	1,721.55	26	-4	80.00	-15.05
4#住宅楼	12,979.90	11,126.03	1,853.87	26	-4	80.00	-15.05
住宅合计		44,840.00	6,939.00				
5#办公楼	12,940.93	12,568.28	372.65	19	-3	79.00	-14.50
6#办公楼	12,995.41	12,622.76	372.65	19	-3	79.00	-15.15
办公合计		25,191.04	745.30				
7#商业楼	8,058.42	5,862.90	2,195.52	3	-1	16.75	-4.85
8#商业楼	6,248.13	2,936.59	3,491.54	2	-1	12.65	-4.85
9#商业楼	2,752.92	1,846.17	906.75	2	-1	11.15	-4.85
10#商业楼	414.73	201.24	213.49	1	-1	6.15	-5.95
商业合计		10,846.90	6,807.30				
11#地下停车库	27,053.46	177.06	26,876.40	1	-3	3.45	-17.10

D3C1 批准的规划项目

项目名称	总建筑面积 (平方米)	地上 (平方米)	地下 (平方米)	地上 层数	地下 层数	地上高度 (米)	地下深度 (米)
1#办公楼（A 座）	43,284.00	33,586.00	9,698.00	16	-4	70.00	-19.95
1#办公楼（B 座）	43,284.00	33,586.00	9,698.00	16	-4	70.00	-19.95
2#商业楼	29,847.00	11,637.00	18,210.00	3	-4	16.00	-19.25
3#地下车库及附属用房	6945	76	6869	1	-4	4	-19.25

D3C2 批准的规划项目

项目名称	总建筑面积 (平方米)	地上 (平方米)	地下 (平方米)	地上 层数	地下 层数	地上高度 (米)	地下深度 (米)
1#办公楼	36,015.00	28,263.00	7,752.00	15	-4	70.00	-19.95
2#办公楼（A 座）	14,572.00	11,700.00	2,872.00	16	-4	70.00	-19.95
2#办公楼（B 座）	14,572.00	11,700.00	2,872.00	16	-4	70.00	-19.95

3#商业楼	52,746.00	22,342.00	30,404.00	4	-4	28.00	-19.25
-------	-----------	-----------	-----------	---	----	-------	--------

3) 其他情况

被评估单位于 2014 年 8 月 13 日收到辽宁省大连市中级人民法院的《传票》及《民事起诉状》等，涉及到被评估单位的诉讼请求为：人和投资控股股份有限公司“向法院申请查封公司所有的位于北京经济技术开发区路东区 D3 街区的三宗地块（分别为 D3C1，面积 15777 平方米；D3C2，面积 14801 平方米；D3F1，面积 25159 平方米）的建设用地使用权”。截至本报告出具日相关土地仍在被查封状态。

2015 年 9 月 9 日，辽宁高院经审查作出（2015）辽立一民终字第 105 号民事裁定，认为该案由大连中院审理。截至评估报告出具之日，被评估单位尚未接到大连中院有关开庭审理等安排的通知。

按照正常民事诉讼程序及期限、与本案相关的“三缓一集中”的政策、以及相关经验，该案自报告日起至少持续 3 年至 4 年。如被评估单位胜诉，其土地查封期限也至少还需要 3 年至 4 年。

由此推断，在被评估单位胜诉的情况下，D3F1 地块的最早可销售时间为 2018 年底；目前其他 2 个地块已分批开工建设，其开工时间较 D3F1 地块晚约 1 年，故本次评估假设 D3C1 于 2019 年底完成销售；D3C2 于 2020 年底完成销售。

4) 评估方法概述

假设开发法即将房屋完工后的市场价值扣除从现状土地状态至房屋完工后所需投入的必要建设成本后来估算土地使用权价值的方法。

假设开发法计算公式：

土地使用权评估价值 = 开发完成后房地产价值 - 开发成本 - 管理费用 - 投资利息 - 销售税费 - 土地增值税 - 利润

由于本次评估的评估对象处于查封状态，如被评估单位胜诉，销售也要延期，所以本次评估对上述公式修正如下：

土地使用权评估价值 = (延期销售的房地产价值 - 开发成本 - 管理费用 - 投资利息 - 销售税费 - 土地增值税 - 利润) × 折现系数

5) 因 D3F1 地块包括了住宅、办公、商业和地下车库全部 4 种可销售物业，故以 D3F1 地块为例说明土地使用权的评估过程

a. 开发完成后房地产价值的估算

D3F1 地块开发完成后的业态主要为住宅、办公和商业及地下车库，本次评估通过查询类似的市场案例并分析修正后得到各种业态的市场价值。

通过在搜房网查询到与评估对象临近的楼盘为通泰公馆，项目占地面积约 75000 m²，建面约 226000 m²，包含 7 栋住宅、4 栋写字楼、13 栋企业独栋、1 座国际会展中心，并配建有一所双语幼教中心，一所综合图书馆，目前均价为 24000 元/平方米。该案例与评估对象基本类似，故可用其销售均价作为待评估住宅的市场价值。采用类似方法得到其他业态的市场价值见下表：

序号	物业类型	建筑面积 (平方米)	预测单价 (元/平方米)	预测总价（元）
1	住宅	44,840.00	28,000.00	1,255,520,000.00
2	办公	25,191.04	22,000.00	554,202,880.00
3	商业（地上）	10,846.90	32,000.00	347,100,800.00
4	商业（地下）	6,807.30	9,000.00	61,265,700.00
5	地下车库	27,053.46	2,000.00	54,106,920.00
合计				2,272,196,300.00

考虑到该物业将在 3 年后销售完毕，通过查询国家统计局发布的北京市房价指数，了解到北京市 2015 年以 2010 年定基 100 的房价指数为 127.4，即复合年增长率为 4.96%。故本次评估预测以后年限的房价增长率为 5%。则 3 年后的销售总价为 $2,272,196,300.00 \times (1+5\%) \times (1+5\%) \times (1+5\%) = 263,035.12$ 万元。

即，销售收入为 263,035.12 万元。

b.销售税金及附加

销售税金为营业税及附加，按照规定计算为销售收入的 5.6%。

销售税金 = $263,035.12 \times 5.6\% = 14,729.97$ 万元

c.销售费用

销售费用一般为销售收入的 5%。

销售费用 = $263,035.12 \times 5\% = 13,151.76$ 万元

d.建筑费

经查询被评估单位的预算资料盒甲供材料统计等，通过测算并依据建设工程信息网站发布的关于各类型建筑的类似工程建设信息，得到各业态的造价见下表：

序号	物业类型	建筑面积 (平方米)	预测单价 (元/平方米)	预测总价（元）
1	住宅	44,840.00	4,900.00	219,716,000.00

2	办公	25,191.04	4,200.00	105,802,368.00
3	商业（地上）	10,846.90	4,200.00	45,556,980.00
4	商业（地下）	6,807.30	4,200.00	28,590,660.00
5	地下车库	27,053.46	3,800.00	102,803,148.00
6	总体	13,895.34	800.00	11,116,272.00
合计				513,585,428.00

则预计建筑费为 $\sum(S_i \times A_i) = 51,358.54$ 万元

e.前期费用：

前期费用包括勘察费、设计费等，本次评估按建筑费的 5%计算。

前期费用 $= 51,358.54 \times 5\% = 2,567.93$ 万元

f.配套费：

配套费包括人防费等，本次评估按建筑费的 5%计算。

配套费 $= 51,358.54 \times 5\% = 2,567.93$ 万元

g.开发间接费

开发间接费包括管理费用和监理费等，本次评估按建筑费、前期费用、配套费合计数的 5%计算。

开发间接费 $= (51,358.54 + 2,567.93 + 2,567.93) \times 5\% = 2,824.72$ 万元

h.资金成本：

假设开发费用均匀投入，利息率按 5 年期银行基准贷款利率 4.9%计算。前期费用为前期投入按 3 年计，建筑费、销售费用、开发间接费和配套费按 3 年均匀投入计，则：

资金成本 $= \text{地价} \times [(1 + 4.9\%)^3 - 1] + 2,567.93 \times [(1 + 4.9\%)^3 - 1] + (13,151.76 + 51,358.54 + 2,824.72 + 2,567.93) \times [(1 + 4.9\%)^3 / 2 - 1]$

$= \text{地价} \times 0.1543 + 5,596.59$ 万元

i.土地增值税

根据税法规定按照下表进行计算。

项 目	金额（万元）	备注
一.待评估房地产收入总额	263,035.12	房地产开发完成后价值
二.扣除项目合计	119,570.46	
1、土地成本	11,008.61	土地原始账面成本
2、建安成本	51,358.54	开发成本预测
3、前期费用	2,567.93	按建安成本 5.00%计算
4、开发间接费	2,824.72	按建安成本、前期费和配套费的 5.00%计算
5、配套费	2,567.93	按建安成本 5.00%计算

6、资金成本	7,295.45	按3年期年利率4.90%计算
7、销售税金	14,729.97	按销售收入的5.60%计算
8、销售费用	13,151.76	按销售收入的5.00%计算
加计扣除额20%	14,065.55	按开发成本的20%计算
三.增值额	143,464.66	
四.增值额与扣除项目金额比（%）	119.98%	
五.适用税率（%）	50.00%	
六.速算扣除系数（%）	15.00%	
七.应缴土地增值税额	53,796.76	

土地增值税为 53,796.76 万元。

j.开发利润：

根据房地产开发行业全行业绩效评价指标，参考成本费用利润率（年度指标，税前）房地产业全行业良好企业水平结合企业自身水平最终确定为 17.9%，则

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= \text{地价} \times 17.9\% \times (1-25\%) \times 3 + (51,358.54 + 2,567.93 + 2,824.72 + \\ & 2,567.93 + 53,796.76) \times 17.9\% \times 3/2 \times (1-25\%) \\ &= \text{地价} \times 17.9\% \times (1-25\%) \times 3 + 15,185.81 \text{ 万元} \end{aligned}$$

k.所得税：

依据税法，所得税按 25% 计算。

$$\begin{aligned} \text{所得税} &= \text{地价} \times 17.9\% \times 25\% + (51,358.54 + 2,567.93 + 2,824.72 + 2,567.93 + \\ & 53,796.76) \times 17.9\% \times 3/2 \times 25\% \\ &= \text{地价} \times 17.9\% \times 25\% + 15,185.81 \text{ 万元} \end{aligned}$$

l.地价：

土地使用权评估价值 = 开发完成后房地产价值 - 销售税金及附加 - 销售费用 - 建筑费 - 前期费用 - 开发间接费 - 配套费 - 资金成本 - 土地增值税 - 开发利润（税前）- 所得税

按前述得到各项目数值代入上式，得到：

$$\begin{aligned} \text{地价} &= 263,035.12 - 14,729.97 - 13,151.76 - 51,358.54 - 2,567.93 - 2,567.93 - \\ & 2,824.72 - (\text{地价} \times 0.1543 + 5,596.59) - 53,796.76 - [\text{地价} \times 17.9\% \times (1-25\%) \times 3 + \\ & 15,185.81] - (\text{地价} \times 17.9\% \times 25\% + 5,061.94) \end{aligned}$$

$$\text{地价} = 66,340.12 \text{ 万元}$$

m.折现后价值

折现率取值同收益法结果，详见收益法评估说明 4.2.11，折现率取值为 13%。

按照前述分析，折现期为 3 年，则折现系数为 $1/(1+13\%)/(1+13\%)/(1+13\%) = 0.6931$

土地使用权评估价值 = $663,401,200.00 \times 0.6931 = 459,803,371.72$ 元

6) 土地使用权评估结果

按照上述方法评估，得到土地使用权的评估结果见下表：

	土地面积	土地估值
D3C1	15,777.10	397,236,541.62
D3C2	14,801.00	415,860,000.00
D3F1	23,158.90	459,803,371.72
合计		1,272,899,913.34

取整后，土地使用权评估结果为 1,272,900,000.00 元。

（2）开发成本的评估

开发成本主要是项目建安工程费等。评估人员核查了其开发成本的记账凭证和原始凭证，查验现有发票和相关合同等有关资料，确定了会计记录的准确性、存在性、真实性，账面值无误。由于被评估单位土地处于查封状态，故对于开发成本本次评估以其账面值作为评估值。

（3）存货的评估值

按照上述方法，存货于评估基准日时的评估价值为 1,549,363,011.63 元，较账面价值增值 278,726,810.53 元。

（五）评估结论

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，深圳市万泽房地产开发集团有限公司经审计后的总资产价值 115,843.93 万元，总负债 98,143.16 万元，净资产 17,700.77 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 125,167.04 万元，总负债 98,143.16 万元，净资产 27,023.88 万元，增减值 9,323.11 万元，增值率 52.67%。上述评估已根据本次交易方案，反映了先决条件（即深圳万泽地产将汕头万泽置地 100%股权及北京万泽碧轩 100%股权以其账面净资产值出售给万泽股份）达成后对深圳万泽地产 100%股权评估值的影响。

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	53,325.83	53,522.92	197.09	0.37

非流动资产	62,518.10	71,644.12	9,126.02	14.60
长期股权投资净额	60,416.77	68,018.31	7,601.54	12.58
投资性房地产净额	1,988.28	3,463.58	1,475.30	74.20
固定资产净额	17.09	66.27	49.18	287.77
其他非流动资产	95.96	95.96	0.00	0.00
资产总计	115,843.93	125,167.04	9,323.11	8.05
流动负债	98,143.16	98,143.16	0.00	0.00
负债总计	98,143.16	98,143.16	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	17,700.77	27,023.88	9,323.11	52.67

1、流动资产账面价值为 533,258,283.27 元，评估价值为 535,229,219.90 元，增减值为 1,970,936.63 元，增值率为 0.37%。

流动资产变动主要原因为其他应收款评估值高于账面值所致。

2、长期股权投资账面价值为 604,167,655.76 元，评估价值为 680,183,122.58 元，增减值为 76,015,466.82 元，增值率为 12.58%。

长期股权投资变动主要原因为北京天实和华评估增值所致。

3、投资性房地产账面价值为 19,882,769.29 元，评估价值为 34,635,848.44 元，增减值为 14,753,079.15 元，增值率为 74.20%。

投资性房地产变动主要原因为其市场价值高于账面净值所致。

4、固定资产账面价值为 170,947.19 元，评估价值为 662,650.00 元，增减值为 491,702.81 元，增值率为 287.63%。

固定资产变动主要原因为车辆市场价高于账面净值所致。

三、深圳万泽地产最近三年的评估和交易作价情况

最近三年深圳万泽地产 100%股权并未有进行评估和交易作价的情形。

四、深圳万泽地产资产许可情况

截至本报告书签署日，深圳万泽地产不存在许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况。

五、深圳万泽地产债权债务的转移情况

本次交易的交易标的深圳万泽地产 100%的股权，不涉及交易标的债券债务

的转移，交易标的原有的债权债务仍由深圳万泽地产享有或承担。

第五节 本次交易合同的主要内容

一、合同主体、签订时间

公司与万宏投资于 2016 年 2 月 4 日签署了《深圳万泽地产股权转让协议》，转让公司全资子公司深圳万泽地产 100% 股权。

二、交易价格及定价依据

根据银信资产评估有限公司出具的深圳万泽地产评估报告（银信评报字（2016）沪第 0022 号），以截至 2015 年 12 月 31 日的资产评估报告所确定的评估值为依据，协商确定深圳万泽地产的成交价格为 27,100.00 万元。

三、支付方式

本次股权转让以现金方式进行支付。

四、资产交付或过户的时间安排

（一）转让款项的交付

公司与万宏投资在《深圳万泽地产股权转让协议》中约定，万宏投资将以现金方式分三期向公司支付标的股权的价款：

自本协议生效之日起五日内，支付标的股权价款的 30%，即 8,130 万元；

自本协议生效之日起三十日内，支付标的股权价款的 30%，即 8,130 万元；

自本协议生效之日起九十日内，支付标的股权价款的 40%，即 10,840 万元。

（二）关于标的资产交割的安排

公司与万宏投资在《深圳万泽地产股权转让协议》中约定，本协议生效后，万泽股份应在十个工作日内办理标的股权的交割手续。如在办理标的股权交割手

续时需要万宏投资协助，万宏投资应尽最大努力予以协助。

相关工商行政管理部门将万泽股份所持深圳万泽地产股权变更登记至万宏投资名下，且其他相关的工商变更登记和备案手续办理完毕之日，视为标的股权交割完成。

五、交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属

万泽股份与万宏投资签订的《深圳万泽地产股权转让协议》中规定：

双方确认，自标的资产审计评估的基准日至标的资产交割日为过渡期。过渡期间，标的资产的损益由万宏投资承担。

六、与资产相关的人员安排

根据《深圳万泽地产股权转让协议》，本次交易均不涉及员工安置问题。本次资产出售得以实施后，深圳万泽地产的人员不发生劳动关系的变更。

七、合同的生效条件和生效时间

《深圳万泽地产股权转让协议》自以下各项条件均满足时生效：

- 1、本协议经万泽股份、万宏投资双方签字盖章。
- 2、本次重大资产出售事宜按照《中华人民共和国公司法》及其它相关法律、法规、规章、规范性文件及万泽股份公司章程之规定，经万泽股份董事会、股东大会审议通过；
- 3、本次股权转让经万宏投资股东会审议通过；
- 4、深圳万泽地产持有的北京万泽碧轩 100%股权、汕头万泽置地 100%股权转让给万泽实业股份有限公司并完成股权交割。

八、违约责任条款

- 1、一方对因其违反资产出售协议或其项下任何声明、承诺或保证，并给另一方带来损失的，应当赔偿给另一方造成的实际损失。
- 2、守约方依据资产出售协议追究违约方的违约责任，并不排斥其依据该协

议的规定行使解除或终止该协议的权利。

第六节 本次交易的合规性分析

公司本次将全资子公司深圳万泽地产 100%股权出售给万宏投资，符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》以及《上市规则》等法律法规的规定。现就本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定的情况说明如下：

一、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

本次重大资产出售方案为万泽地产在评估值的基础上协商的价格为依据，将其持有的标的股权出售给万宏投资。本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

二、本次交易不会导致本公司不符合股票上市条件

本次交易不涉及万泽股份总股本及股东持股比例变动，交易后上市公司股权分布仍然符合上市条件，本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件。

三、本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害本公司和股东合法权益的情形

本次交易的标的资产的转让价格以具有从事证券期货业务资格的资产评估机构银信评估对标的公司的评估价值确定，由各方在公平、自愿的原则下协商确定。根据银信评估出具的银信评报字(2016)沪第0022号《评估报告》，银信评估已采取了资产基础法对标的资产进行评估，截至评估基准日2015年12月31日，标的资产对应的评估价值为27,023.88万元。经协商一致，确定标的资产的交易价格为27,100.00万元，高于上述评估价值。

万泽股份第九届董事会第二次会议已审议通过了《关于审议对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公

允性的议案》，认为评估机构银信资产评估有限公司具有证券相关资产评估业务资格。评估机构及其经办评估师与万泽股份及交易各方不存在利益关系或冲突，具有独立性；本次交易相关评估报告的评估假设前提符合国家有关法规与规定、遵循了市场通行惯例及准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性；本次评估的目的是为本次重大资产出售提供合理的作价依据；银信资产评估有限公司在评估过程中运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法，履行了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，选用的参照数据、资料可靠；评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。本次交易涉及的标的资产作价是以具有证券相关资产评估业务资格的评估机构做出的评估结果为参考依据，评估价值分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合标的资产实际情况，预期各年度收益和现金流量评估依据及评估结论合理，标的资产定价合理、公允，不会损害万泽股份及其股东、特别是中小股东的利益。

四、本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易的标的为深圳万泽地产100%的股权，万泽股份拥有标的资产的完整权利，不存在限制或者禁止转让的情形，标的资产按合同约定进行过户或转移不存在重大法律障碍；本次交易不涉及相关债权债务的转移。

五、本次交易有利于本公司增强持续经营能力，不存在可能导致本公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易系公司实施战略转型的重要举措。为了抵御房地产行业的不确定性，通过本次交易，公司将全资子公司深圳万泽地产100%股权按评估值为基础，协商定价出售，加速资金回收，转让价款以补充公司货币资金，保证后续业务转型的顺利进行。在本次交易之前，公司已制定了战略转型规划，围绕业务转型，公司与中南大学合作设立万泽中南研究院开展高温合金项目，为公司业务转型打

下了良好基础。

本次交易完成后，公司将继续战略转型，从传统房地产行业收入模式转换为以高温合金等新兴产业为主的业务模式。但公司目前仍保留确定性高，国家政策鼓励的房地产项目，如汕头三旧改造项目；以房地产项目利润确保转型过渡期平稳，并支持新兴行业发展；也不排除进一步剥离不确定性较高的房地产项目，以尽快回笼资金，集中资源推进转型战略。从公司战略转型角度审视，本次交易有利于抵抗房地产行业调整风险，加速战略转型进程，提高公司资产质量和增强持续经营能力，有利于公司的长远发展，符合上市公司及中小股东的利益。

综上，本次交易有利于本公司增强长期的持续经营能力，不存在可能导致本公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

六、本次交易有利于本公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

自上市以来，本公司一直严格按照《公司法》、《证券法》及中国证监会相关要求设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

本次交易标的为公司全资子公司的股权资产，与本公司的其他业务板块相互独立，本次交易不会改变公司现有的与实际控制人及其关联人在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立性，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

七、有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

自上市以来，本公司按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》等法规及中国证监会有关规定，设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制订相应的议事规则，建立了规范和完善的企业法人治理结构。本次交易不涉及本公司股权变动，不涉及董事会、监事会、高级管理人员等调整，本次交易完成后，本公司

将在目前已建立的法人治理结构上继续有效运作，保持健全有效的法人治理结构。

第七节 本次交易的定价依据及公平合理性分析

一、本次交易价格公允性分析

银信资产评估有限公司对标的公司采用了资产基础法进行评估，符合《重组管理办法》的有关规定。具体评估情况详见本报告书“第四节 交易标的基本情况”之“三、标的资产评估情况”。本次交易标的资产定价依据合理，参考评估结果作为最终交易价格，反映了资产的盈利能力与财务状况，交易价格公允、合理，不存在损害本公司及本公司股东利益的情形。

二、董事会对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的意见

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《重组管理办法》等相关法律法规及公司章程，公司董事会需对评估机构的独立性，评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表意见。董事会意见如下：

1、评估机构的独立性

评估机构银信资产评估有限公司具有证券相关资产评估业务资格。评估机构及其经办评估师与万泽股份及交易各方不存在利益关系或冲突，具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

本次交易相关评估报告的评估假设前提符合国家有关法规与规定、遵循了市场通行惯例及准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是为本次重大资产出售提供合理的作价依据；银信资产评估有限公司在评估过程中运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法，履行了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，选用的参照数据、资料可靠；评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关

性一致。

4、评估定价的公允性

本次交易涉及的标的资产作价是以具有证券相关资产评估业务资格的评估机构做出的评估结果为参考依据，评估价值分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合标的资产实际情况，预期各年度收益和现金流量评估依据及评估结论合理，标的资产定价合理、公允，不会损害万泽股份及其股东、特别是中小股东的利益。

三、独立董事对本次交易评估事项的意见

万泽股份第九届董事会第二次会议于 2016 年 2 月 4 日在公司会议室召开。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规、规范性文件及公司章程的有关规定，本着对公司及全体股东负责的态度，基于独立判断立场，独立董事审阅了公司董事会提供的相关文件后，经审慎分析发表独立意见如下：

1、公司董事会的召集、召开及表决程序符合相关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定。

2、关于本次重大资产出售的方案和协议

（1）本次重大资产出售符合有关法律、法规和规范性文件的要求，本次重大资产出售的方案合理、可行，有利于尽快回笼资金，集中资源推进以高温合金等高科技项目为主的转型战略，增强公司长期市场竞争力及盈利能力，提高经营效率，不存在损害股东利益的情形。本次重大资产出售履行法定程序完备、合规，提交的法律文件有效。

（2）本次重大资产出售方案的内容已体现于《深圳万泽地产股权转让协议》条款中。上述协议符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等有关法律、行政法规和规范性文件的规定，具备可操作性。本次重大资产出售方案的内容也体现于《万泽实业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中，该报告及其摘要符合相关法律法规，全面、合理。

（3）本次重大资产出售构成关联交易，在公司董事会对本次重大资产出售的相关议案进行表决时，关联董事已依法回避表决。

（4）股东大会授权董事会办理本次重大资产出售相关事宜，符合相关法律法规及《公司章程》的规定，有利于公司利益最大化。

3、关于审议对评估机构的独立性，评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的意见的事项

（1）评估机构银信资产评估有限公司具有证券相关资产评估业务资格。评估机构及其经办评估师与万泽股份及交易各方不存在利益关系或冲突，具有独立性。

（2）本次交易相关评估报告的评估假设前提符合国家有关法规与规定、遵循了市场通行惯例及准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（3）本次评估的目的是为本次重大资产出售提供合理的作价依据；银信资产评估有限公司在评估过程中运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法，履行了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，选用的参照数据、资料可靠；评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

（4）本次交易涉及的标的资产作价是以具有证券相关资产评估业务资格的评估机构做出的评估结果为参考依据，评估价值分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合标的资产实际情况，预期各年度收益和现金流量评估依据及评估结论合理，标的资产定价合理、公允，不会损害万泽股份及其股东、特别是中小股东的利益。

第八节 本次交易对上市公司的影响

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析

本公司2013-2014年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。根据上市公司公告的2013-2014年度审计报告，上市公司的财务状况和经营成果分析如下（如无特别说明，本节所有数据均为合并报表口径，且因会计政策变更及会计差错更正等已进行追溯调整或重述）：

（一）本次交易前上市公司的财务状况及分析

1、资产结构分析

本公司资产结构如下表所示：

单位：元

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31
流动资产：			
货币资金	169,130,606.98	125,105,548.01	348,279,837.74
交易性金融		470,020.00	528,427.20
应收票据	1,800,000.00		100,000.00
应收账款	201,043,921.75	6,108,451.40	279,600,783.47
预付款项	301,843,739.65	141,435,095.30	212,141,554.11
应收利息	27,867,500.00	27,867,500.00	14,965,000.00
应收股利			
其他应收款	199,185,143.90	149,147,306.72	160,437,789.04
存货	2,316,599,403.69	2,509,317,397.11	2,445,586,638.01
划分为持有	161,376,176.65	161,376,176.65	
一年内到期的非流动资			
其他流动资	769,996.23	641,028.24	529,275.53
流动资产合	3,379,616,488.85	3,121,468,523.43	3,462,169,305.10
非流动资产：			
可供出售金			-

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31
持有至到期			-
长期应收款			-
长期股权投			175,693,366.46
投资性房地	59,839,597.28	61,054,331.57	62,673,977.29
固定资产	297,758,668.12	300,900,437.44	309,902,169.41
在建工程			
工程物资			
固定资产清			
生产性生物			
油气资产			
无形资产	1,045,498.02	1,421,543.09	1,744,492.48
开发支出			
商誉			
长期待摊费	3,983,695.19		
递延所得税	4,532,850.01	2,542,446.30	7,534,530.09
其他非流动	1,959,600.00	1,959,600.00	959,600.00
非流动资产	369119908.6	367,878,358.40	558,508,135.73
资产总计	3,748,736,397.47	3,489,346,881.83	4,020,677,440.83

在资产规模方面，截至2013年12月31日、2014年12月31日和2015年9月30日，上市公司资产总额分别为402,067.74万元、348,934.69万元以及374,873.64万元。本公司的流动资产主要为存货；非流动资产主要包括固定资产和投资性房地产。报告期各期末，本公司流动资产占总资产的比例分别为86.11%、92.27%和90.15%，报告期内公司流动资产及占比基本保持稳定。

2、负债结构分析

本公司负债结构如下表所示：

单位：元

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	134,000,000.00	94,000,000.00	130,000,000.00
交易性金融 负债			-
应付票据	261,000,000.00	60,000,000.00	40,000,000.00
应付账款	91,430,096.47	196,483,627.42	105,744,345.13
预收款项	70,162,208.50	118,160,832.97	231,012,503.88
应付职工薪	4,571,682.63	5,154,478.06	5,335,947.82

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
酬			
应交税费	518,206,223.29	501,884,632.71	509,271,455.06
应付利息	1,395,916.42	1,341,152.01	2,243,376.74
应付股利	24,200.00	24,200.00	24,200.00
其他应付款	616,353,011.87	263,523,100.43	183,968,559.41
一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	210,000,000.00	10,000,000.00
其他流动负债			-
流动负债合计	1,707,143,339.18	1,450,572,023.60	1,217,600,388.04
非流动负债：			
长期借款	155,000,000.00	165,000,000.00	695,000,000.00
应付债券			-
长期应付款			-
专项应付款			-
预计负债	49,596,000.00	49,596,000.00	49,596,000.00
递延收益	4,704,560.00		
递延所得税负债	193,948,447.37	193,948,447.37	193,948,447.37
非流动负债合计	403,249,007.37	408,544,447.37	938,544,447.37
负债合计	2,110,392,346.55	1,859,116,470.97	2,156,144,835.41

在负债规模方面，截至2013年12月31日、2014年12月31日和2015年9月30日，上市公司负债总额分别为215,614.48万元、185,911.65万元以及211,039.23万元，基本保持稳定。

本公司流动负债主要包括应交税费、预收款项和其他应付款，非流动负债为递延所得税负债。报告期各期末，本公司流动负债占总负债的比例分别为56.47%、86.51%和80.89%。公司2013年非流动负债大幅增加是由于公司进行项目开发，向银行贷款增加长期借款所致。

3、偿债能力分析

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.98	2.15	2.84

速动比率（倍）	0.62	0.42	0.83
资产负债率（母公司）	24.71%	34.67%	31.11%
资产负债率（合并）	56.30%	53.28%	53.63%
利息保障倍数（倍）	8.48	2.60	6.70

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债 （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债 （3）

资产负债率=总负债/总资产

最近两年一期，公司保持了与同行业相当的流动比率和速动比率，同时资产负债率较低，长短期偿债风险较小。

（二）本次交易前上市公司的经营成果分析

本公司报告期内合并报表的经营成果主要指标如下表所示：

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	461,762,208.96	526,640,338.93	1,122,349,637.90
减：营业成本	225,164,977.91	250,599,860.98	574,045,442.51
营业税金及附加	59,700,534.52	70,318,308.36	142,560,825.19
销售费用	13,282,214.87	10,232,337.50	24,837,159.35
管理费用	63,006,993.30	89,276,214.75	62,694,988.47
财务费用	10,298,705.60	33,848,030.02	25,798,000.44
资产减值损失	15,343,032.54	-29,327,397.56	25,363,572.32
加：公允价值变动损益		84,450.00	59,935.20
投资收益	431,127.14	-14,060,897.78	-18,994,172.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-14,317,189.81	-19,010,726.24
营业利润	75,396,877.36	87,716,537.10	248,115,412.39
加：营业外收入	1,798,611.96	2,609,891.26	126,348.30
减：营业外支出	193,387.25	12,063,485.08	8,956,339.27
其中：非流动资产处置损失		1,085.46	13,453.98
利润总额	77,002,102.07	78,262,943.28	239,285,421.42

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
减：所得税费用	35,630,575.43	36,979,615.74	89,431,860.24
净利润	41,371,526.64	41,283,327.54	149,853,561.18
归属于母公司所有者的净利润	47,935,553.54	51,234,352.57	151,039,976.38
少数股东损益	-6,564,026.90	-9,951,025.03	-1,186,415.20

2013至2014年，上市公司主营业务收入基本来源于深圳玉龙宫（该项目公司已于2015年重大资产出售中剥离），上市公司实现的营业总收入分别为112,234.96万元、52,664.03万元。由于深圳玉龙宫下的万泽云顶商品花园项目的主要销售期为2013年，固2013年营业收入相比于其他两年有较大的波动。2015年1-9月，深圳玉龙宫项目基本销售完毕，并被剥离上市公司，上市公司营业收入为46,176.22万元，并未出现大幅下降，主要是实现投资收益所致。2013年、2014年和2015年1-9月上市公司实现归属于母公司所有者的净利润分别为15,104.00万元、5,123.44万元和4,793.56万元。由于2014年以来房地产行业进入调整周期，公司主要项目万泽云顶商品花园进入到销售尾期，其他项目或处于开发建设期或销售不佳，故出现了较大幅度的波动。

二、交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析

（一）标的公司所属行业的基本情况

1、标的公司所属行业

本次交易的标的公司深圳万泽地产主营业务为房地产投资、开发与经营，根据《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》和《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司主营业务所属产业为“K70房地产业”门类的“K7010房地产开发经营”。

2、房地产行业管理体制和法律法规

（1）房地产行业主管部门和监管体制

房地产行业的主管部门是住建部，住建部主要负责制定产业政策、质量标准和规范，具体承担有以下责任：（1）拟定房地产市场监管和稳定住房价格的政

策、措施并监督执行；（2）指导城镇土地使用权有偿转让和开发利用工作；（3）提出房地产业的发展规划、产业政策和规章制度；（4）拟定房地产开发企业、物业服务企业、房屋中介的资质标准并监督执行；（5）组织建设并管理全国房屋权属信息系统。

房地产行业是国民经济的重要组成部分，具有产业链长、涉及关联产业多的特点，房地产行业的发展与金融、土地等诸多因素息息相关，国家在房地产行业监管方面还会涉及国土资源部、商务部、中国人民银行等部门，其中国土资源部主要负责国家土地政策及土地出让制度的相关规定，商务部主要负责外商投资国内房地产市场的审批、监管及相关政策的制定，中国人民银行和银监会主要负责房地产行业信贷政策的制定。

我国对房地产行业的监管体制包括法律法规和机构设置两个方面：

目前我国已形成了较为完整的法律法规体系，从宪法、法律、国务院发布的行政法规、地方性法规和最高人民法院的司法解释等多个层面规范、调节房地产活动及各种关系。

我国各级政府设有建设行政主管部门对房地产业进行管理，住建部是房地产行业的主管部门，根据职责范围住建部设有住房改革与发展司、住房保障司、房地产市场监管司等机构开展房地产行业的研究、规范、监管等工作。省、自治区、直辖市、市、县人民政府的建设行政主管部门根据相关法律法规，对房地产行业具体业务进行分级管理。涉及房地产行业监管的其他各级政府的相关部门（如国土资源厅/局等），根据法律法规对所涉房地产业务进行分级管理。

（2）主要法律法规和行业政策

名称	施行日期	颁布单位
《中华人民共和国房地产管理法》	1995.01	全国人大
《中华人民共和国土地管理法》	1999.01	全国人大
《中华人民共和国城乡规划法》	2007.10	全国人大
《中华人民共和国土地管理法实施条例》	1999.01	国务院
《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	1990.05	国务院
《商品房销售管理办法》	2004.01	住建部
《城市商品房预售管理办法》	2004.07	住建部
《城市房地产开发经营管理条例》	1998.07	国务院
《房地产开发企业资质管理规定》	2000.03	住建部

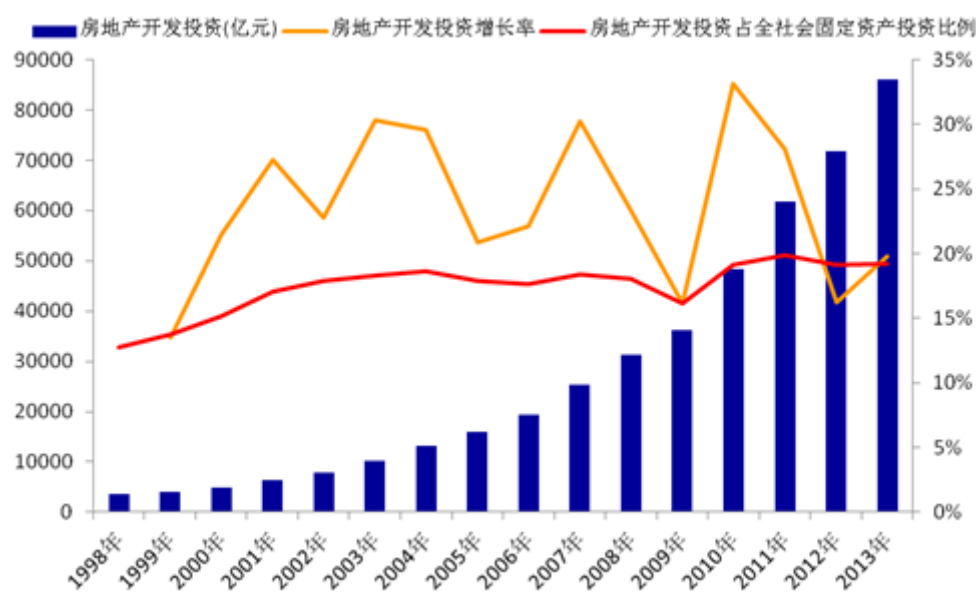
《建筑工程施工许可管理办法》	2014.10	住建部
《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》	2009.10	住建部
《城市房地产转让管理规定》	2001.08	住建部
《闲置土地处置办法》	2012.06	国土资源部

在房地产行业发展的不同阶段，国家出台了一系列引导、促进房地产业健康发展的相关政策。在行业的萌芽起步和成长阶段，政策以鼓励促进为主；当行业受外界环境影响下滑压力较大时，政策以扶持保护为主；2003年以来，政府针对房价上涨过快、投资增长过快、住宅供给结构偏于高端、投机及投资住房、保障房建设等问题推出了一系列以控房价、紧信贷、促保障为主的政策。

3、房地产行业概况

我国房地产供应在较长一段时间里主要以自建房和福利分房为主，并未形成房地产市场，改革开放之后房地产业伴随计划经济向市场经济的转变也逐步进行发展模式转型，近十余年房地产开发投资一直维持15%以上的增长率，房地产市场取得了巨大的发展，而且房地产行业关联度高、辐射行业广，房地产开发投资在全社会固定资产投资中的占比较稳定地维持在15-20%，对国民经济具有较强的带动作用，现已逐步发展为国民经济的支柱产业。

1998-2013年中国房地产开发投资及增长率走势图



数据来源：国家统计局

根据房地产市场发展特点及国家的调控政策，我国房地产市场的发展可分为六个阶段，即萌芽与起步期（1978-1998年）、第一次政策扶持期（1998-2002年）、市场规范期（2003-2004年）、第一次调控期（2005-2008年上半年）、第二次政策扶持期（2008年下半年-2009年上半年）、第二次调控期（2009年下半年至今）。

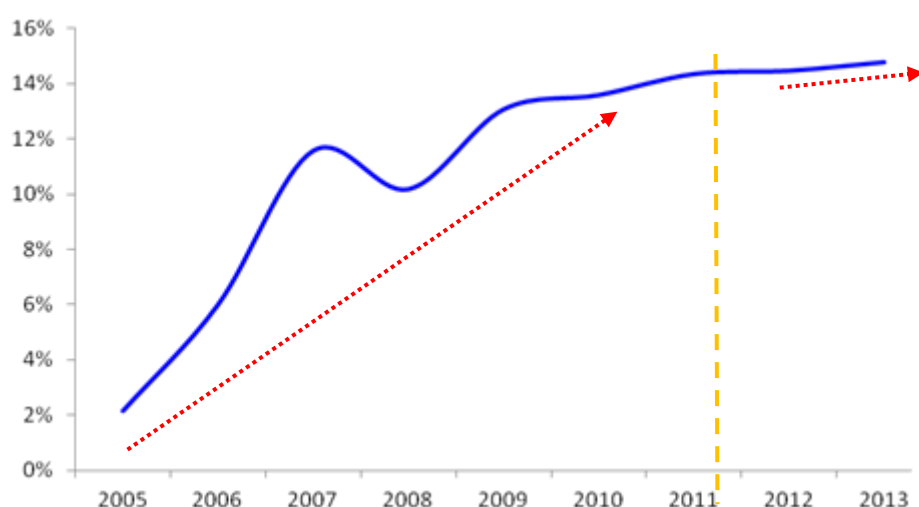
2014年以来，随着调控及经济走势影响，房地产价格不断回调并出现拐点迹象，各地逐渐重新考量限购、限贷政策，截至9月初已有25个城市公开宣布放松或放开限购政策，2014年9月中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》放宽对首套房的认定并鼓励房地产开发企业合理融资，上述政策的松绑体现了房地产市场中行政调节手段的逐步淡出，未来调节功能开始回归市场。

2、房地产行业概况

（1）房地产行业逐渐从“黄金时代”走向“白银时代”

随着国家趋严的土地政策和监管机构对金融机构理财产品的规范管理，房地产企业的拿地成本和资金成本不断攀升，保障性安居工程的推进力度持续增大，在面临行业竞争加剧、房地产可售面积去化时间位于历史高位、偿债能力不断下降等挑战的情况下，房地产行业逐步从高增长、高盈利的“黄金时代”迈入增长放缓、盈利回落的“白银时代”。

中国房地产行业净资产收益率走势图（2005-2013年）

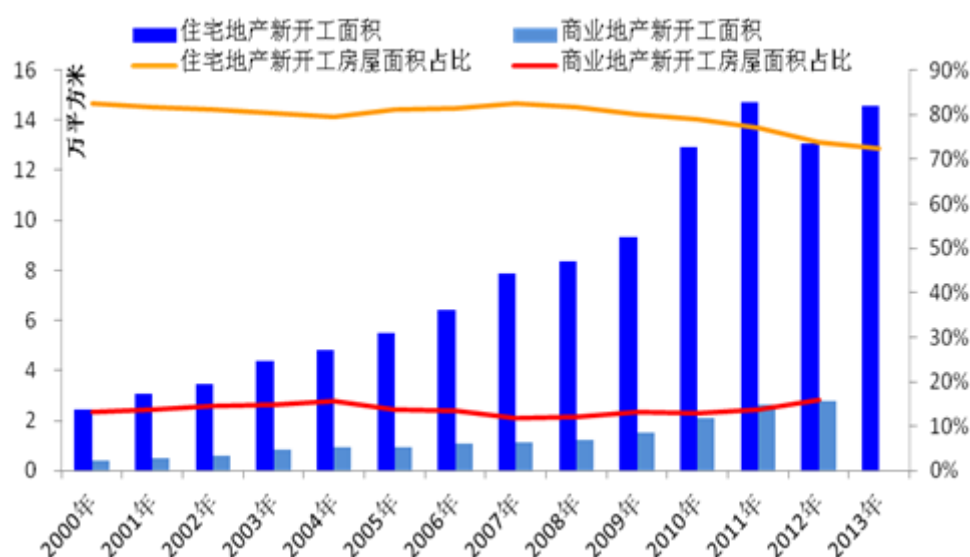


数据来源：Wind

（2）住宅地产回落，房地产行业结构逐步发生调整

房地产业按房屋用途可划分为住宅地产、商业地产和其他地产，其中住宅地产和商业地产的投资额约占房地产开发总投资额的85%。得益于国内经济的快速发展和住房制度改革，居民对住房的旺盛需求得到持续释放，住宅地产的投资额、销售额和销售面积保持高速增长，2009年之前住宅地产在房地产行业上述指标中的占比不断提高。随着居民对住宅需求的逐步满足及国家对房地产市场的调控，住宅地产市场增速放缓并出现较大回落，部分房地产龙头企业在此期间开始提出从传统住宅房地产市场向商业地产转型，2010年商业地产增速超过住宅地产，商业地产投资在房地产开发投资额的占比从2008年的14.49%提高至2013年的19.30%。

2000-2013 年住宅地产和商业地产新开工面积情况



数据来源：国家统计局

经过过去三十余年城镇化的持续推进，我国常住人口城镇化率从1978年改革开放的17.92%迅速增长至2013年的53.7%，平均每年有一千多万人口从农村涌入城市，北京和上海的城镇化率已经趋近90%，达到发达国家水平。近十余年房地产市场的快速发展逐步释放了城镇化转移人口的住宅需求，城市人均住宅建筑面积从2000年的20.3平方米增至2012年的32.9平方米。在此基础上，城镇化的快速推进必然对城市的综合服务能力（如商业、旅游、娱乐、公共服务等）提出更高要求，而城市综合服务能力的提升主要通过商业地产来实现，因此商业地产已经

在房地产业增长中发挥比以往更大的作用，在房地产开发各项指标中体现为商业地产占比的提升。

（3）保障性住房建设从弱化到加强

1998年7月国务院发布的《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》标志着福利分房向住房货币化、商品化的转变，也确立了以经济适用房为主体的多层次房屋供应体系：高收入家庭购买或租赁市场价商品房、中低收入家庭购买经济适用房、最低收入家庭租赁或购买由政府 and 单位提供的廉租房。

2003年18号文《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》提出逐步实现多数家庭购买或承租普通商品住房，努力使住房价格与大多数家庭的住房支付能力相适应。这使得普通商品住房逐渐成为市场供应主体，经济适用房的地位被弱化。

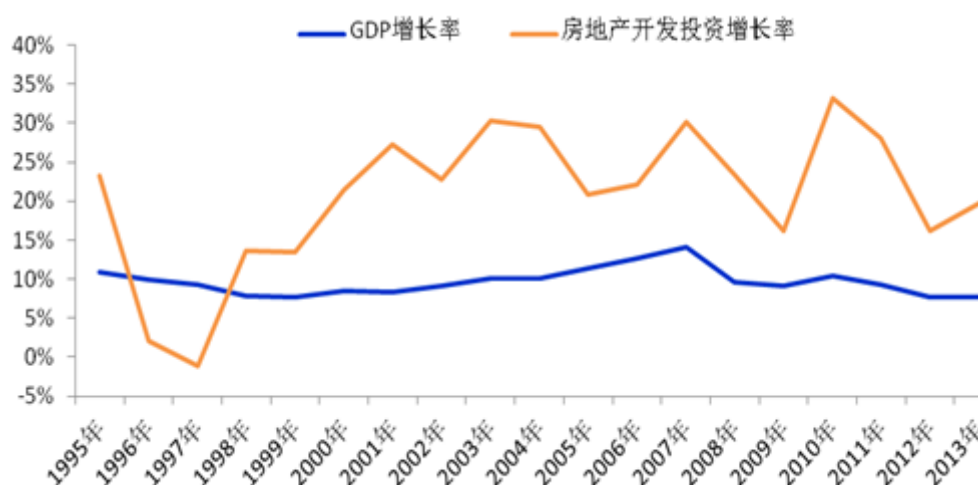
2007年的调控政策强调建立健全城市廉租房住房制度，在土地供给方面特别指出廉租房、经济适用房和中小套型商品房建设用地年度供应量不低于70%。2010年《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》将房地产政策的保障属性从政策层面转向了执行层面。2011年政府提出2011年建设各类保障房1000万套，“十二五”期间建设3600万套，保障房大规模建设的时代已经来临。

4、房地产行业性质特点

（1）与经济发展联系密切

改革开放以来中国GDP年均增长率为9.8%，全社会固定资产投资的年均增长率高达21%，城镇居民人均可支配收入从1978年的343元提高至2013年的26,955元，消费者信心指数一直处于高位，这些为房地产业的发展提供了良好的发展基础，房地产开发投资额、新开工面积、竣工面积、销售面积和房地产价格等指标总体实现了大幅增长。近二十年中国经济受到两次外部金融危机的影响，即1997年东南亚金融危机和2007年美国次贷危机（后蔓延至全球金融市场形成全球金融危机），两次金融危机期间国内经济受到较大冲击，GDP增速回落，同期的房地产开发投资增长率也出现较大回调。1999年中国逐渐摆脱东南亚金融危机影响，经济增速再次进入上升通道，房地产开发投资开始了新一轮爆发式增长，直至2008年全球金融危机爆发。从近二十年经济发展与房地产开发投资增长率的对比中可以看到，房地产开发投资增长率随GDP增长率走势呈现放大式波动。

中国 GDP 增长率与房地产开发投资增长率对比走势图



数据来源：国家统计局

根据研究机构对经济合作与发展组织房地产市场的研究，一个周期轮换平均约40个季度，其中上行周期通常持续22个季度，下行周期通常持续18个季度，外部经济环境、货币政策等对周期持续时间和变动会产生一定影响，如美国在2001年进入上轮房地产周期，2002-2006年的上升期由于极度宽松的货币政策过度透支了未来的房地产需求，上轮衰退一直持续至2012年，且目前复苏乏力。我国房地产市场发展历程较短，且在此期间经历两次金融危机，国家出台调控政策较频繁，房地产市场在趋势性上扬的过程中表现出的周期变化不明显。

（2）对资金的依赖程度高

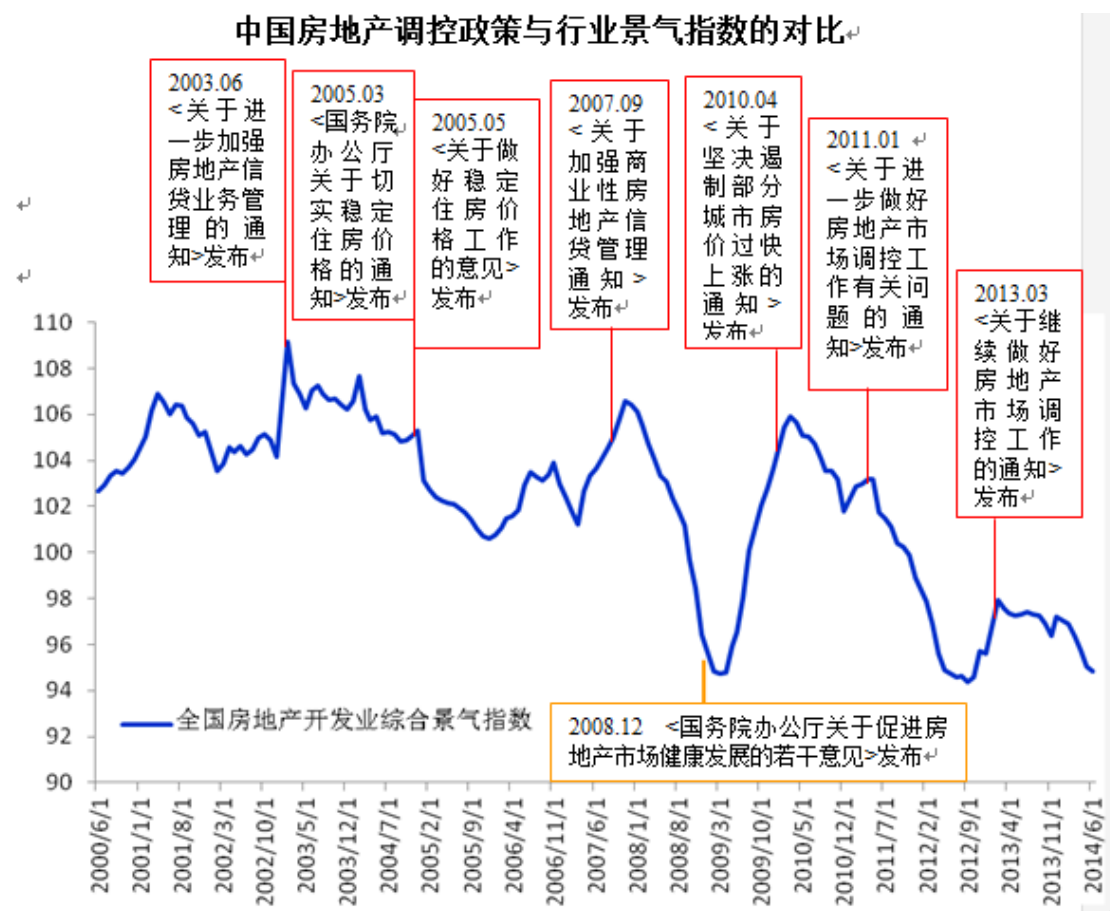
2002年国土资源部发布《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》要求经营性用地必须以招标、拍卖或挂牌（以下简称“招拍挂”）的方式出让，招拍挂在形成土地出让价格和提高土地利用效率等方面具有十分重要的意义，也对房地产开发企业的资金实力提出了较高要求，资金实力较弱的企业很难在与资金实力强的企业竞争并胜出取得优质土地。同时，我国城市土地出让实行“批租制”土地出让金缴纳方式，即房地产开发企业在取得国有土地使用权时向政府性缴纳出让年限内全部出让金款，根据2009年发布的《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，土地受让人首次缴纳土地出让款比例不低于总额的50%，且剩余部分需在一年内缴清。基于我国目前的土地出让制度，资金实力已成为房地产开发企业购

置土地的重要约束。

房地产项目开发周期长，一个完整的开发过程通常包括土地购置、规划设计、建筑施工、项目预售、竣工入住等五个环节，时间周期约3年。房地产开发企业在项目中前期的土地购置及建筑施工阶段需要向政府和建筑工程承包商支付大量资金（根据REICO工作室对房地产开发成本费用结构的研究，土地成本和建安工程成本平均占开发总成本的41.20%和29.12%），而资金回笼在项目后期的商品房预售和销售阶段，资金支出和资金回笼形成时间上的错位，导致房地产项目大额资金占款时间较长，也使得房地产行业对资金的依赖程度高。

（3）受调控政策影响明显

我国近年的房地产调控延续了三条主线：抑制投资及投机性需求，扩大商品房供给，强化问责机制。其中扩大商品房供给和强化问责机制主要从长远和全局高度解决总体供求关系，抑制投资及投机性需求主要从中短期促使房地产市场健康平稳发展。房地产业是资金密集型行业，房地产公司对资金具有很强的依赖性，根据银监会统计部对国内房地产业资金来源状况的分析，房地产企业通过直接（房地产开发贷款和个人购房贷款）、间接（自筹资金和工程垫款）从银行获得的贷款占房地产投资资金的比重在50-60%，房地产业受银行信贷政策变动的影响很大，信贷政策成为房地产调控的重要方式；近年来实施的限购政策及对二套房的认定标准，通过影响市场的需求方对房地产业产生直接影响；通过推进保障性住房建设并落实责任的方式平衡供求关系。从下图房地产调控政策与行业景气指数的对比可以看出，房地产业受调控政策的影响十分明显。



数据来源：国家统计局

5、中小房地产发展趋势

自2011年以来，随着国内经济增速持续放缓，居民人口结构老龄化加速，社会融资成本居高难下；在政府控制房价、调整住房供应结构、加强土地控制、信贷控制等一系列宏观调控政策陆续出台的背景下，地方政府过度的投资冲动将受到一定程度的抑制，对土地与房屋开发投资的增速也相应减缓。房地产行业经历了2013年的短暂复苏后，在2014年中再次进入调整期。

房地产行业面临较为复杂的形势，尤其对于中小房地产商不利。在一、二线城市，中小房地产企业面临资本实力雄厚的一线开发商的激烈竞争；在三、四线城市，供过于求的局面愈发加剧，房地产业务发展面临较大挑战。目前，我国已经明确步入人口老龄化社会，人口增速的放缓，将导致中小房企转型的需求更为迫切。

同时，从行业内部来看，未来竞争加剧是房地产市场的必然趋势。随着行业

集中度的提升，房地产行业正在进行转型升级。房地产开发企业将更加重视品质、重视品牌。作为中小房企更应该谋求细分市场，注重品牌和核心竞争力的培育。同时，也应主动积极寻找其他新兴战略性产业的业务发展机会，并通过并购重组的方式进行产业扩张，实现主营业务适度多元化，提高抗风险能力和可持续发展能力。

目前，房地产企业无论规模大小开始响应国家鼓励经济转型的政策，多元化经营的大趋势不可逆转，中小地产企业更应该顺应趋势。以恒大为例，目前其业务已涉及饮用水、农牧业、能源、传媒、娱乐、体育、美容整形等行业。绿地亦展开较大幅度跨界投资，以“轨道工程+区域功能”整体开发模式切入进入地铁产业。中小房地产企业中，宜华地产转型医疗综合服务行业也是一个代表案例。

（二）深圳万泽地产的经营情况

本次交易标的深圳万泽地产的经营情况请参见本报告书之“第四节 交易标的基本情况”之“一、深圳万泽地产基本情况”之“（五）深圳万泽地产主要业务发展情况”。

三、本次交易对上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势的分析

上市公司编制了万泽股份2014年年度和2015年1-9月的备考财务报表，对本次交易完成后上市公司的盈利能力和财务状况进行分析。万泽股份报告期内备考财务报表编制假设为：截至2013年12月31日，上市公司已经完成此次交易先决条件，并将其全资子公司深圳万泽地产100%的股权按确定的交易价格出售给交易对方万宏投资；并已完成玉龙宫及鑫龙海的前次重大资产出售；已考虑前述出售获得对价及收益。上市公司2014年年度和2015年1-9月备考财务报表合并范围不包含此次出售的深圳万泽地产及其子公司天实和华，以及前次资产出售的深圳玉龙宫及鑫龙海。公司2014年年度和2015年1-9月备考财务报表未经审计。

（一）交易完成后上市公司财务状况的影响

1、本次重大资产出售对公司资产负债表的影响

（1）资产构成分析

截至2015年9月30日及2014年12月31日，万泽股份合并会计报表和备考合并报表的资产构成如下表所示：

单位：万元

项目	2015年9月30日			2014年12月31日		
	金额	备考	差异	金额	备考	差异
货币资金	16,913.06	16,304.13	-608.93	12,510.55	9,382.83	-3,127.72
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	47.00	33.95	-13.06
应收票据	180.00	180.00	0.00	-	-	-
应收账款	20,104.39	1,543.08	-18,561.31	610.85	1,686.03	1,075.18
预付款项	30,184.37	28,842.35	-1,342.02	14,143.51	12,944.33	-1,199.18
应收利息	2,786.75	-	-2,786.75	2,786.75	2,786.75	0.00
应收股利	-	2,786.75	2,786.75	-	-	-
其他应收款	19,918.51	113,748.19	93,829.67	14,914.73	184,767.46	169,852.73
存货	231,659.94	77,569.76	-154,090.18	250,931.74	72,945.29	-177,986.45
划分为持有待售的资产	16,137.62	16,137.62	0.00	16,137.62	16,137.62	0.00
其他流动资产	77.00	77.00	0.00	64.10	64.10	0.00
流动资产合计	337,961.65	257,188.88	-80,772.77	312,146.85	300,748.36	-11,398.49
长期股权投资	-	1,900.00	1,900.00	-	1,900.00	1,900.00
投资性房地产	5,983.96	3,987.15	-1,996.81	6,105.43	4,083.02	-2,022.42
固定资产	29,775.87	2,620.96	-27,154.91	30,090.04	1,601.57	-28,488.48
无形资产	104.55	-	-104.55	142.15	-	-142.15
长期待摊费用	398.37	398.37	0.00	-	-	-
递延所得税资产	453.29	125.56	-327.72	254.24	39.46	-214.79
其他非流动资产	195.96	-	-195.96	195.96	-	-195.96
非流动资产合计	36,911.99	9,032.03	-27,879.96	36,787.84	7,624.04	-29,163.80
资产总计	374,873.64	266,220.92	-108,652.72	348,934.69	308,372.40	-40,562.29

本次交易完成后，深圳万泽地产及玉龙宫、鑫龙海将不再纳入上市公司的合并报表范围，资产结构中，应收账款、存货、固定资产等出现较大额度减少。天实和华作为目前正在开发中的房地产项目公司，名下拥有D3F1地块、D3C1地块、D3C2地块土地使用权和D3F1地块的开发成本，其出售之后公司存货将出现较大幅度的减少。由于已考虑深圳万泽地产及玉龙宫、鑫龙海出售所获得对价及收益放入其他应收款中，且深圳万泽地产及玉龙宫、鑫龙海与上市公司体系内的原关联企业存在其他应付款，故公司备考其他应收款有所增加。由于出售资产的同时回笼了资金，从近两年整体来看，本次重大资产重组虽然导致上市公司资产规模有所缩减，但考虑到深圳万泽地产已无正在开发、销售的项目，天实和华的未决诉讼问题在短期内进展较慢，难以对上市公司带来稳定收益，且公司正加速推进战略转型，本次出售深圳万泽地产符合公司剥离不确定性较高的房地产项目、尽快实现战略转型的发展规划。

（2）负债及所有者权益构成分析

截至2015年9月30日和2014年12月31日，万泽股份合并会计报表和备考合并报表的负债构成如下表所示：

单位：万元

项目	2015年9月30日			2014年12月31日		
	金额	备考	差异	金额	备考	差异
短期借款	13,400.00	13,400.00	0.00	9,400.00	9,400.00	0.00
应付票据	26,100.00	26,100.00	0.00	6,000.00	6,000.00	0.00
应付账款	9,143.01	3,934.65	-5,208.36	19,648.36	2,703.22	-16,945.14
预收款项	7,016.22	3,807.60	-3,208.62	11,816.08	4,097.25	-7,718.83
应付职工薪酬	457.17	386.76	-70.41	515.45	399.24	-116.21
应交税费	51,820.62	7,612.49	-44,208.13	50,188.46	13,340.33	-36,848.13
应付利息	139.59	134.19	-5.40	134.12	81.05	-53.07
应付股利	2.42	2.42	0.00	2.42	2.42	0.00
其他应付款	61,635.30	15,294.81	-46,340.49	26,352.31	70,444.04	44,091.73
一年内到期的非流动负债	1,000.00	-	-1,000.00	21,000.00	-	-21,000.00
流动负债合计	170,714.33	70,672.91	-100,041.42	145,057.20	106,467.55	-38,589.65
长期借款	15,500.00	15,000.00	-500.00	16,500.00	15,000.00	-1,500.00
预计负债	4,959.60	0.00	-4,959.60	4,959.60	0.00	-4,959.60
递延收益	470.46	470.46	0.00	-	-	-
递延所得税负债	19,394.84	-	-19,394.84	19,394.84	-	-19,394.84

非流动负债合计	40,324.90	15,470.46	-24,854.44	40,854.44	15,000.00	-25,854.44
负债合计	211,039.23	86,143.37	-124,895.87	185,911.65	121,467.55	-64,444.10
股东权益合计	163,834.41	180,077.55	16,243.14	163,023.04	186,904.85	23,881.81

玉龙宫为近两年公司主要营业收入来源，其房地产业务经营涉及较多与供应商的应付款项、出售房屋的预收款项、项目开发的银行贷款以及未结算的土地增值税。本次交易完成后，应付款项、预收账款、应交税费及一年内到期的非流动负债将出现较大额度减少。同时，由于所出售资产在出售前存在与上市公司的关联方的其他应付款，因此备考报表中其他应付款在15年9月30日出现较大幅度减少。本次出售之后，备考资产负债率有所下降。

2、本次重大资产出售对公司利润表的影响

2015年1-9月及2014年度万泽股份利润表及备考利润表主要指标如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月			2014 年度		
	金额	备考	差额	金额	备考	差额
营业总收入	19,047.69	3,997.99	-15,049.70	52,664.03	4,289.77	-48,374.26
其中：主营业务收入	19,047.69	3,997.99	-15,049.70	52,664.03	4,289.77	-48,374.26
减：营业总成本	17,506.56	7,614.63	-9,891.93	42,494.74	5,814.24	-36,680.49
其中：营业成本	11,541.79	3,434.84	-8,106.95	25,059.99	2,776.03	-22,283.95
营业税金及附加	2,409.81	6.91	-2,402.90	7,031.83	299.71	-6,732.12
销售费用	280.56	72.79	-207.77	1,023.23	148.11	-875.13
管理费用	2,456.90	3,273.46	816.56	8,927.62	3,820.85	-5,106.77
财务费用	230.41	545.52	315.11	3,384.80	-412.80	-3,797.60
资产减值损失	587.09	281.11	-305.98	-2,932.74	-817.66	2,115.08
加：公允价值变动收益	-16.60	-1.04	15.57	8.45	7.05	-1.39
投资收益	-3.03	22.57	25.60	-1,406.09	-1,384.59	21.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-1,431.72	-	1,431.72
营业利润	158.80	-3,595.10	-3,753.90	8,771.65	-2,902.01	-11,673.67
加：营业外收入	0.00	100.48	100.48	260.99	7.98	-253.01

减：营业外支出	11.87	6.89	-4.98	1,206.35	1.28	-1,205.07
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00	0.00	0.11	0.11	0.00
利润总额	1,668.43	-3,501.51	-5,169.95	7,826.29	-2,895.31	-10,721.60
减：所得税费用	1,136.18	0.00	-1,136.18	3,697.96	-4.42	-3,702.38
净利润	532.25	-3,501.51	-4,033.76	4,128.33	-2,890.89	-7,019.22
其中：归属于母公司所有者的净利润	790.79	-2,966.52	-3,757.31	5,123.44	-2,152.51	-7,275.94
少数股东损益	-258.54	-534.99	-276.45	-995.10	-738.38	256.72

由于备考报表中假设已于2013年12月31日前完成了上市公司出售玉龙宫、鑫龙海及深圳万泽地产，而上市公司近两年的主营业务收入绝大部分来源于深圳玉龙宫开发的万泽云顶尚品花园项目的销售。受此影响，2014年度2015年1-9月上市公司营业收入降幅明显。本次资产出售完成后，公司2015年1-9月及2014年备考财务报表的归属于母公司股东的净利润分别为-3,757.31万元和-7,275.94万元。

3、每股指标比较分析

最近两年，万泽股份每股收益及备考每股收益如下表所示：

单位：元

会计期间	本公司	备考
2015年1-9月	0.0161	-0.06
2014年度	0.10	-0.04

（二）交易完成后上市公司经营情况、盈利能力及可持续性分析

本次重大资产出售是上市公司推进公司业务转型、抵御房地产行业调整风险、推动公司健康发展的重要举措，也是实施新的发展战略、继续完成从传统房地产业务模式向以高温合金等新兴行业为主的业务模式转变的重要步骤。

早在十二五规划中，国家政策便提出支持新材料这一战略新兴行业的持续发展。同时，公司作为中小地产公司，在一、二线城市难以与大型房企竞争，而三、

四线城市行业景气度持续下行；目前公司能贡献销售收入的储备地产项目较少，地产业务面临挑战，盈利能力不确定性逐步增大。公司经过充分论证，权衡利弊，认为尽早顺应经济转型的大趋势，执行转型战略，将更有利于公司未来长远的持续经营能力提升。

公司已在2014年迈出转型的第一步，通过设立万泽中南研究院进军高温合金项目。本次交易完成后，公司将回笼更多资金以执行战略转型，加速推进高温合金等新兴业务发展，集中公司资源于上述新兴行业。新兴产业投资需要一定的时间培育，尽早集中资源培育有利于其业务快速成长，将增强公司近期内可预见的盈利确定性。

总体而言，公司目前仍保留确定性高，国家政策鼓励的房地产项目，如汕头三旧改造项目等，以房地产项目利润确保转型过渡期平稳，并支持新兴行业发展；如有契合上市公司发展战略的优质资产可以并购，也不排除进一步剥离不确定性较高的房地产项目乃至整体剥离房地产业务，以尽快回笼资金，集中资源推进转型战略，推动高温合金等转型关键项目发展。

（三）交易完成后上市公司发展规划

本次重大资产出售完成后，公司更明确选择高端制造业作为上市公司今后重点战略发展方向，将不再着力进行房地产业务扩张。但公司目前仍保留确定性高，国家政策鼓励的房地产项目，如汕头三旧改造项目；目前该项目已进入缴纳土地出让金，等待土地确权的阶段，即将进入实质性开发，公司预计两年内可以进行预售并实现销售收入和营业利润。公司计划以房地产项目利润确保转型过渡期平稳，并支持新兴行业发展；也不排除进一步剥离不确定性较高的房地产项目，以尽快回笼资金。

未来随着公司资源向转型方向集中，预计上述投资项目的发展将加速，盈利能力将逐步提升、释放。此次重大资产出售为公司转型战略中的阶段性重组，公司还计划充分利用资本市场及上市公司融资优势，择机收购、投资符合公司战略转型规划的优质资产，通过寻找符合国家战略，具有明确发展潜力的相关领域进行业务拓展和产业延伸，形成新的盈利增长点。

（四）本次交易有利于本公司增强持续经营能力，不存在可能导致本公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易系公司实施战略转型中阶段性的重要举措。通过本次交易，公司将本次交易标的房地产项目公司在其项目收益实现时点的不确定性仍较大时，按评估值公允定价出售，回收转让价款以补充公司货币资金。本次交易既能实现相关房地产项目的顺利退出，又能保证后续业务转型的顺利进行。在本次交易之前，公司已制订了战略转型规划，同时在2014年已进行了转型项目的储备，通过设立万泽中南研究院进军高温合金项目。且公司目前仍保留确定性高，国家政策鼓励的房地产项目，如汕头三旧改造等项目，以房地产项目利润确保转型过渡期平稳，并支持新兴行业发展；也不排除进一步剥离不确定性较高的房地产项目，以尽快回笼资金。未来随着公司资源向转型方向集中，预计上述投资项目的发展将加速，盈利能力将逐步提升、释放。

从公司战略转型角度审视，本次交易有利于提高公司资产质量和增强持续经营能力，有利于公司的长远发展，符合上市公司及中小股东的利益。

公司全体董事认为：上市公司本次重大资产出售有利于上市公司加快转型，增强持续盈利能力和抗风险能力，保持健康持续发展，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，万泽股份本次重大资产出售符合《重组办法》第十一条第（五）项的相关规定。

四、本次交易完成后上市公司的其他影响

（一）资产及业务整合

本次重大资产出售将剥离深圳万泽地产100%股权，公司更明确选择高端制造等新兴行业作为上市公司今后重点战略发展方向，将不再着力进行房地产业务扩张。未来公司管理层将继续寻找符合公司战略转型方向的相关领域进行业务拓展和产业延伸。

（二）债权债务处理和人员调整

本次重大资产出售不涉及债权债务的处理，原深圳万泽地产债权债务在交割日后仍然由深圳万泽地产公司享有和承担；同时，本次对外转让股权事宜不涉及员工安置问题，原由深圳万泽地产聘任的员工在交割日后仍然继续由深圳万泽地产聘任。

第九节 财务会计信息

立信会计师事务所对深圳万泽地产编制的2014年度、2015年度财务报表及附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。深圳万泽地产最近两年的财务信息如下：

一、深圳万泽地产合并资产负债表

单位：元

资 产	2015.12.31	2014.12.31
流动资产：		
货币资金	13,282,429.91	17,651,678.05
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		113,110.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		3,379,568.00
预付款项	14,290,000.00	14,386,035.70
应收利息		
应收股利		
其他应收款	199,948,574.05	79,490,477.40
存货	1,657,754,163.47	1,597,250,552.20
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,885,275,167.43	1,712,271,421.35
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	59,434,685.85	61,054,331.57
固定资产	1,696,917.49	2,594,609.24
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		

油气资产		
无形资产	6,450.00	25,800.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	1,151,331.78	283,123.16
其他非流动资产	959,600.00	959,600.00
非流动资产合计	63,248,985.12	64,917,463.97
资产总计	1,948,524,152.55	1,777,188,885.32
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	222,872,199.16	222,761,359.93
预收款项	40,000.00	40,000.00
应付职工薪酬	810.05	
应交税费	96,124,655.91	150,883,213.22
应付利息	1,402,500.00	577,500.00
应付股利	50,000,000.00	
其他应付款	764,136,416.51	549,083,289.81
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,134,576,581.63	923,345,362.96
非流动负债：		
长期借款	150,000,000.00	150,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	49,596,000.00	49,596,000.00
递延收益		
递延所得税负债	184,683,447.37	193,948,447.37
其他非流动负债		
非流动负债合计	384,279,447.37	393,544,447.37
负债合计	1,518,856,029.00	1,316,889,810.33

所有者权益：		
实收资本（或股本）	80,220,000.00	80,220,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	33,202,613.89	
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	14,180,085.31	
未分配利润	-28,180,733.72	47,775,820.72
归属于母公司所有者权益合计	99,421,965.48	127,995,820.72
少数股东权益	330,246,158.07	332,303,254.27
所有者权益合计	429,668,123.55	460,299,074.99
负债和所有者权益总计	1,948,524,152.55	1,777,188,885.32

二、深圳万泽地产合并利润表

单位：元

项 目	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	6,988,674.45	6,338,033.51
减：营业成本	1,619,645.72	1,621,183.72
营业税金及附加	391,365.80	354,929.85
销售费用	680,879.93	1,315,002.77
管理费用	12,241,685.94	10,449,629.94
财务费用	2,677,600.99	146,503.28
资产减值损失	3,873,974.07	321,204.10
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		14,990.00
投资收益（损失以“-”号填列）	33,361.34	45,213.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”填列）	-14,463,116.66	-7,810,216.27
加：营业外收入		420,520.00
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	215,019.42	7,824.48
其中：非流动资产处置损失		

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-14,678,136.08	-7,397,520.75
减：所得税费用	-844,570.75	13,473.54
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-13,833,565.33	-7,410,994.29
归属于母公司所有者的净利润	-11,776,469.13	-4,843,750.59
少数股东损益	-2,057,096.20	-2,567,243.70
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划净负债净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额	-13,833,565.33	-7,410,994.29

三、深圳万泽地产合并现金流量表

项 目	2015 年度	2014 年度
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	6,220,931.60	5,670,207.51
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,175,038.87	256,606,404.53
经营活动现金流入小计	8,395,970.47	262,276,612.04
购买商品、接受劳务支付的现金	74,068,679.77	189,026,279.22
支付给职工以及为职工支付的现金	12,743,206.89	10,138,400.11
支付的各项税费	56,356,424.18	1,114,197.74
支付其他与经营活动有关的现金	99,275,339.74	15,221,879.73
经营活动现金流出小计	242,443,650.58	215,500,756.80
经营活动产生的现金流量净额	-234,047,680.11	46,775,855.24
二、投资活动产生的现金流量		

收回投资收到的现金	153,747.91	35,793,273.88
取得投资收益收到的现金	943.43	1,875.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	57,965,183.97	
收到其他与投资活动有关的现金		67.54
投资活动现金流入小计	58,119,875.31	35,795,216.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	84,390.00	221,731.00
投资支付的现金	8,220.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		246,070,455.00
支付其他与投资活动有关的现金		67,594.48
投资活动现金流出小计	92,610.00	246,359,780.48
投资活动产生的现金流量净额	58,027,265.31	-210,564,564.06
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	180,000,000.00	150,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	4,747,000.00	
筹资活动现金流入小计	184,747,000.00	150,000,000.00
偿还债务支付的现金	23,095,833.34	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,995,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	23,095,833.34	1,995,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	161,651,166.66	148,005,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-14,369,248.14	-15,783,708.82
加：期初现金及现金等价物余额	17,651,678.05	33,435,386.87
六、期末现金及现金等价物余额	3,282,429.91	17,651,678.05

第十节 同业竞争和关联交易

一、同业竞争

本次交易前，公司主营业务为房地产开发与销售。控股股东万泽集团与实际控制人林伟光先生及其关联企业未实质从事与本公司相同或类似业务，与本公司不存在实质同业竞争关系。本次交易完成后，万泽集团控股的万宏投资持有深圳万泽地产100%股权，深圳万泽地产仅拥有天实和华一家子公司。天实和华土地处于查封状态（详见公司于2015年10月17日公告的《万泽实业股份有限公司关于天实和华置业（北京）有限公司土地被查封的进展公告》，公告编号2015-093）。

为了避免同业竞争，万泽集团已经于2009年7月14日出具了《避免同业竞争的承诺函》，就其与公司避免同业竞争的有关事宜作出承诺，具体内容如下：

“1、本公司承诺在本次重大资产重组完成后，不再开展与汕电力构成同业竞争的业务。包括：（1）不在汕电力开展电力及房地产开发业务的城市区域内从事该等业务；（2）如汕电力拟在其现有进行电力及房地产开发的城市之外的城市进行电力或房地产开发业务，而本公司及本公司控制（包括直接控制和间接控制）的除汕电力及其控股子公司以外的其他子企业（以下称“其他子企业”）已在该等城市中开展电力或房地产开发业务时，本公司同意停止在该等城市中电力或房地产开发业务的经营，并同意汕电力对正在经营的电力或房地产开发项目在同等商业条件下享有优先收购权。

需要说明的是，在汕电力开展或拟开展房地产开发业务的城市中，如出现汕电力因资金实力不足或其他客观原因致使汕电力不足以获取新的房地产开发项目，而本公司及实际控制的临时性项目公司（即为获得项目而设立的特定公司）可能利用自身优势而获得项目时，本公司承诺，为更好的保护汕电力利益，本公司将首先利用自身上述优势获取该等项目；在获取该等项目后，本公司将在同等商业条件下优先将该等项目转让给汕电力；若汕电力选择不受让该等项目，则本公司承诺将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，不会就该项目进行销售，以免与汕电力构成实质性的同业竞争。

2、本公司将不利用对汕电力的控制关系或其他关系进行损害汕电力及其股

东合法权益的经营活动。

3、本公司其他子企业高级管理人员将不兼任汕电力之高级管理人员。

4、无论是由本公司或本公司其他子企业自身研究开发的、或从国外引进或与他人合作开发的与汕电力生产、经营有关的新技术、新产品，汕电力均有优先受让、生产的权利。

5、本公司或本公司其他子企业如拟出售与汕电力生产、经营相关的任何其他资产、业务或权益，汕电力均有优先购买的权利；本公司承诺本公司自身、并保证将促使本公司其他子企业在出售或转让有关资产或业务时给予汕电力的条件不逊于向任何独立第三方提供的条件。

6、若发生本承诺函第4、5项所述情况，本公司承诺本公司自身、并保证将促使本公司其他子企业尽快将有关新技术、新产品、欲出售或转让的资产或业务的情况以书面形式通知汕电力，并尽快提供汕电力合理要求的资料。汕电力可在接到本公司或本公司其他子企业通知后三十天内决定是否行使有关优先购买或生产权。

7、如汕电力进一步拓展其产品和业务范围，本公司承诺本公司自身、并保证将促使本公司其他子企业将不与汕电力拓展后的产品或业务相竞争；可能与汕电力拓展后的产品或业务产生竞争的，本公司自身、并保证将促使本公司其他子企业将按包括但不限于以下方式退出与汕电力的竞争：（1）停止生产构成竞争或可能构成竞争的产品；（2）停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；（3）将相竞争的业务纳入到汕电力来经营；（4）将相竞争的业务转让给无关联的第三方；（5）其他对维护汕电力权益有利的方式。”

8、本公司确认本承诺函旨在保障汕电力全体股东之权益而作出。

9、本公司确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

10、如违反上述任何一项承诺，本公司愿意承担由此给汕电力及其股东造成的直接或间接经济损失、索赔责任及与此相关的费用支出。

11、本承诺函自本公司签署之日起生效，本承诺函所载上述各项承诺在本公司作为汕电力股东期间持续有效且不可变更或撤销。”

根据万泽股份于2015年3月24日在深圳证券交易所网站发布的《万泽实业股

份有限公司战略转型规划》，“公司本次制定转型战略，确定选择高端制造等新兴行业作为上市公司今后重点战略发展方向，将不再着力进行房地产业务扩张”。

万泽集团旗下分为医药及地产两大板块，一级子公司情况如下：

截至2015年6月末，纳入公司合并范围的一级子公司共计12家，具体情况如下表：

公司名称	实收资本 (万元)	持股比例	经营范围
广东万泽实业股份有限公司	49,178.51	52.40%	投资建设电厂，电力生产、房地产投资、开发、经营
内蒙古双奇药业股份有限公司	500.00	92.11%	微生态活菌制剂的研制、开发和生产
深圳市万泽医药投资有限公司	1,000.00	95.00%	投资医药行业，投资兴办实业
深圳市万泽医药连锁有限公司	3,800.00	88.28%	药品、医疗器械购销
深圳市安业房地产开发有限公司	1,084.00	100.00%	从事房地产开发经营
深圳万泽碧轩房地产开发有限公司	5,200.00	50.67%	从事房地产开发经营
北京市万泽宏润房地产开发有限公司	3,000.00	60.00%	从事房地产开发经营
深圳市万泽物业管理有限公司	500.00	90.13%	物业管理
深圳市纳隆投资有限公司	3,100.00	100.00%	投资兴办实业、国内商业
广州市万泽碧轩投资发展有限公司	1,000.00	90.13%	投资兴办实业、国内商业
常州万泽碧轩咨询服务有限公司	1,000.00	100.00%	咨询服务、国内商业
广州万泽医药科技有限公司	1,000.00	51.00%	药品的研制、开发

2015年7月万泽集团还通过前次重大资产出售从万泽股份受让了深圳市鑫龙海置业有限公司。

除万泽股份及其子公司外，万泽集团旗下的房地产项目子公司包括深圳安业、深圳万泽碧轩、北京万泽宏润以及鑫龙海。

其中，深圳万泽碧轩的项目早已于2009年开发完毕并完成销售，目前无实质性经营。深圳安业及万泽宏润的部分房地产项目存在土地瑕疵，在万泽股份2012年重组中就曾因前述原因未置入上市公司，目前仅由万泽集团委托万泽股份管理，目前土地瑕疵问题仍未有实质性进展，因此也无实质性开发。深圳鑫龙海项目为深圳水泥厂旧改项目，目前土地仍未落实，因此也不存在实质性开发。

因此，万泽集团旗下房地产项目子公司报告期内并未有实质性开发，未从事与万泽股份相同或相似业务，与上市公司不存在同业竞争的情形。

本次交易后，控股股东万泽集团与实际控制人林伟光先生及其关联企业关于避免同业竞争的承诺依然有效。万泽股份在未来的转型过程中不会再寻求房地产业务的扩张，本次交易完成后，万泽股份所控制的房地产项目子公司仅剩余常州万泽天海及汕头万泽置地；因此，在完全退出房地产业务前，常州及汕头将是万泽股份唯二开展房地产业务的城市。控股股东在常州及汕头均无房地产项目子公司，未来也将遵守前述承诺，不会在相同城市区域内与万泽股份从事相同或类似业务，确保与万泽股份不存在实质同业竞争关系。

二、关联交易

（一）本次交易构成关联交易

本次重大资产出售的交易对方为万宏投资，其控股股东与公司控股股东均为万泽集团，因此本次交易构成关联交易。

（二）本次交易前公司的关联方和关联交易情况

本次交易前，公司已依照《公司法》、《证券法》、中国证监会以及深交所的相关规定，制定和建立了完善的规范关联交易的规章制度，并按照市场化的原则，参照公司现行的同类交易的合理价格，确定关联交易的公允价格。公司独立董事能够依据法律法规及《公司章程》的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时发表独立意见。公司关联交易具备必要性及合规性，并履行了必要的决策程序及信息披露程序，不存在因关联交易损害上市公司及其他股东利益的情形。

1、关联方情况

企业或个人名称	与本公司的关系
万泽集团有限公司	本公司的控股股东
深圳市万泽物业管理有限公司	同受控股股东控制的公司
深圳市安业房地产开发有限公司	同受控股股东控制的公司
深圳市鑫龙海置业有限公司	同受控股股东控制的公司
北京市万泽宏润房地产开发有限公司	同受控股股东控制的公司

常州万泽利发展贸易有限公司	实际控制人控制的公司
北京市万泽德孚投资有限公司	大股东共同控制的企业
西安新鸿业投资发展有限公司	合营企业、划分为持有待售的资产
林伟光	本公司的实际控制人
杨竞雄	实际控制人之配偶
胡帆	公司控股股东的董事

2、关联交易情况

根据上市公司披露的2015年半年报、2014年、2013年年报，上市公司的关联交易情况如下所示。

（1）上市公司与关联方交易金额

单位：元

关联方名称	2015年1-6月	2014年度	2013年度	交易性质
深圳市万泽物业管理有限公司	360,754.22	2,976,554.50	2,191,805.40	前期物业服务费
深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	958,603.57	5,068,531.45	6,753,884.98	前期物业服务费
深圳市万泽物业管理有限公司北京分公司	52,056.30	309,120.00	301,425.27	车位租赁管理费
合计	1,371,414.09	8,354,205.95	9,247,115.65	

（2）关联方应收应付款项

单位：元

项目及单位名称	2015年1-6月	2014年度	2013年度
其他应收款			
西安新鸿业投资发展有限公司	159,000,000.00	139,000,000.00	164,000,000.00
深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	237,177.38	208,570.32	24,527.75
深圳市万泽物业管理有限公司北京分公司	801,565.40	883,391.60	588,030.00
应付账款			
深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	458,566.35	1,704,530.70	1,313,010.00
其他应付款			
万泽集团有限公司	205,152,886.39	145,762,886.39	161,673,753.92
北京市万泽宏润房地产开发有限公司	918,711.84	918,677.87	918,610.33
北京万泽德孚投资有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
深圳市安业房地产开发有限公司	65,484.09	100,389.87	167,984.35
常州万泽利发贸易有限	3,268,000.00	3,084,683.01	3,084,683.01

公司			
应收利息			
西安新鸿业投资发展有限公司余额	27,867,500.00	27,867,500.00	14,965,000.00

（3）关键管理人员薪酬

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
关键管理人员薪酬	82.14	164.27	113.16

（三）本次重组后的关联交易

除了本次重大资产出售构成关联交易外，本次交易完成后，深圳万泽地产以其名下房屋产权为万泽股份子公司的担保合同将构成关联交易，公司将按照相关规范性文件及《公司章程》的规定，就上述关联担保履行关联交易审批程序。

同时，万泽股份承诺将继续采取以下措施，以规范和减少关联交易：（1）严格执行《公司法》、《股票上市规则》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件的要求以及《公司章程》关于关联交易的相关规定；（2）在实际工作中充分发挥独立董事的作用，确保关联交易价格的公允性、批准程序的合规性，从而保护其他股东利益。

第十一节 本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，本公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》和其它有关法律法规、规范性文件的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动，促进了公司规范运作，提高了公司治理水平。截至本报告书签署日，本公司治理的实际状况符合《上市公司治理准则》等的要求。

一、本次交易对公司治理结构和治理机制的影响

（一）股东与股东大会

本次交易完成后，本公司股东将继续按照《公司章程》的规定按其所持股权享有平等地位，并承担相应义务；公司严格按照《上市公司股东大会规则》和《公司股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，确保股东合法行使权益，平等对待所有股东。公司在日后治理过程中将进一步提升公司规范运作水平，保护投资者合法权益。

（二）关于控股股东

本公司控股股东为万泽集团，实际控制人为林伟光先生。本次交易对公司控股股东的控制权不会产生重大影响。本次交易完成后，公司仍拥有独立完整的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。

（三）关于董事与董事会

公司董事会设董事7名，其中独立董事3名，董事会的人数及人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。各位董事能够依据《董事会议事规则》、《独

立董事工作细则》等工作，出席董事会和股东大会，勤勉尽责地履行职务和义务，同时积极参加相关培训，熟悉相关法律法规。

（四）关于监事与监事会

公司监事会设监事3名，其中职工代表监事1名，监事会的人数及人员构成符合法律、法规的要求。各位监事能够按照《监事会议事规则》的要求，认真履行自己的职责，对公司的重大交易、关联交易、财务状况以及董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

（五）关于绩效评价和激励约束机制

公司董事会下设的提名委员会、薪酬与考核委员会负责对公司的董事、监事、高级管理人员进行绩效考核，公司已建立企业绩效评价激励体系，经营者的收入与企业经营业绩挂钩，高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律、法规的规定。

（六）关于信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规以及《公司章程》、《公司信息披露管理办法》等的要求，真实、准确、及时、公平、完整地披露有关信息，指定公司董事会秘书负责信息披露工作，协调公司与投资者的关系，接待股东来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司已披露的资料；并指定《证券时报》、《中国证券报》和巨潮网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露的指定报纸和网站，确保公司所有股东能够以平等的机会获得信息。

（七）关于相关利益者

公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康的发展。本次交易完成后，公司将继续按照上述要求，不断完善公司治理机制，促进公司持续稳定发展。

二、本次交易完成后上市公司的独立性

公司自成立以来严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、人员、机构和财务等方面与公司股东相互独立。本次交易完成后，公司控股股东及实际控制人并不发生变化，本次交易不会影响公司独立性。

第十二节 风险因素

一、与本次交易相关的风险

（一）审批风险

本次交易已经上市公司第九届董事会第二次会议审议通过，尚需提交上市公司股东大会审议，在上市公司股东大会批准后方可实施。

（二）本次重组被暂停、中止或取消的风险

根据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的通知》的规定，如本公司重大资产重组事项停牌前股票交易存在明显异常，可能存在涉嫌内幕交易被立案调查，导致本次重大资产重组被暂停、被终止的风险。

若本次重组因上述某种原因或其他原因被暂停、中止或取消，而上市公司又计划重新启动重组，则交易定价及其他交易条件都可能较本报告中披露的重组方案发生变化，提请投资者注意投资风险。

（三）标的资产的评估风险

本次交易标的资产的交易价格以具有证券从业资格的资产评估机构对标的资产的评估值为基础确定。虽然评估机构在其出具的评估报告中承诺其在评估过程中严格按照评估的相关规定，并履行了勤勉、尽职的职责。但因未来实际情况能否与评估假设一致仍存在不确定性，可能存在未来标的资产市场价值发生变化的情形。

（四）资产出售收益不具可持续性的风险

公司通过本次重组获得的资产出售收益，属于非经常性损益，不具可持续性。

（五）股市风险

股票市场价格波动不仅取决于公司的经营业绩，还受到国内外政治经济形势

及投资者心理等诸多因素的影响。因此，股票交易是一种风险较大的投资活动，投资者对此应有充分准备。股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

（六）停牌前若存在交易异常，导致本次重大资产重组被暂停、被终止的风险

根据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的通知》第五条规定，若本公司股票在停牌前存在交易异常，可能存在因涉嫌内幕交易被立案调查，导致本次重大资产重组被暂停、被终止的风险。

（七）本次重大资产出售完成后可能缺乏盈利能力的风险

公司推动业务转型，逐步剥离房地产业务，此次重大资产出售完成后，未来房地产业务板块收入将趋于减少。此次出售符合公司战略转型的既定规划，是前次重大资产出售的延续，有利于回笼资金，推动公司向高端制造业转型。

但如果未来公司业务转型遇到困难，将可能导致公司缺乏盈利能力的风险。

（八）本次交易实施的先决条件无法按期达成的风险

本次重大资产出售实施的先决条件之一是深圳万泽地产所持有的汕头万泽置地100%的股权和北京万泽碧轩的100%股权转让给万泽股份，并完成工商变更。

2014年11月3日，万泽地产与中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司签订了编号为信粤-A-2014-111-03的《股权质押协议》，担保万泽实业股份有限公司热电一厂、汕头万泽置地与中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司签订的编号为信粤-A-2014-111的《债权收购暨债务重组协议》项下债务；期限以被担保人债务履行期限为准；质押股权为万泽地产持有的汕头万泽置地100%的股权。

因此，汕头万泽置地股权目前处于质押状态，其出售需符合法律法规关于转让已设定质权的股权的规定；公司正积极协调以推进其工商变更的完成。目前公司已积极与质权人中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司进行预先沟通，

但如果无法按期达成，则可能对本次重大资产出售的实施进程造成不利影响。

（九）其他风险

本公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第十三节 其他重要事项

一、本次交易完成后，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形；由于本次交易被动形成的上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形将在《股权转让协议》生效之日后六个月内清理完毕

本次交易完成后，公司原全资子公司深圳万泽地产将成为公司控股股东万泽集团之控股孙公司，成为公司的外部关联法人（深交所股票上市规则）；将被动导致原上市公司体系内的其他应收应付款变为外部关联方占款，即存在上市公司资金、资产占用及被实际控制人或其他关联人占用的情形。仅存在深圳万泽地产以其名下房产为万泽股份子公司提供质押担保的情况，而不存在上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

本次交易对方万宏投资的控股股东万泽集团已承诺，待《深圳万泽地产股权转让协议》生效之日后六个月内，将深圳市万泽房地产开发集团有限公司与万泽实业股份有限公司及其子公司之间的关联方应收应付款余额清理完毕，以解决本次转让所被动导致的关联方占款问题。

二、本次交易对上市公司负债结构的影响

截至2014年12月31日，本公司资产负债率（合并报表口径）53.28%，拥有正常的偿债能力。本次交易方案实施完毕后，公司的货币资金将得到补充，为公司实施业务转型打下基础。根据公司2014年备考财务报表，公司的资产负债率为（合并报表口径）39.39%，资产负债率下降幅度较大，不存在因本次交易大量增加负债（包括或有负债）的情况。

三、上市公司在最近十二个月内发生资产交易情况

2015年5月26日，为进一步推进公司业务转型，集中优势资源开展高温合金等领域业务，公司拟出售深圳玉龙宫100%股权给中兴建设和深圳鑫龙海100%股权给万泽集团，并经第八届董事会第四十七次会议审议通过。同日，常州万泽天海与中兴建设签署了《深圳玉龙宫资产出售协议》，深圳万泽地产与万泽集团签署了《深圳鑫龙海资产出售协议》。2015年6月12日，万泽股份召开2015年第二次临时股东大会，审议此次重大资产出售相关议案，通过了重大资产出售的具体方案。2015年8月18日，常州万泽天海与中兴建设签署了《资产出售补充协议》，双方确认了标的资产价款支付方式更改。2015年7月14日，鑫龙海完成工商变更登记手续。2015年8月18日，常州万泽天海与中兴建设签订《资产出售补充协议》，对标的资产价款支付方式的更改事项进行了约定。2015年10月21日，玉龙宫完成工商变更登记手续。2015年12月30日，公司刊登了关于此次重大资产出售暨关联交易实施情况的报告书及关于此次重大资产出售过户完成情况的公告。

2015年12月9日，公司召开第八届董事会第五十六次会议，审议通过了《关于出售常州万泽置地房产开发有限公司90%股权的议案》，同意公司将全资下属公司常州置地的90%股权转让给中兴德宏，股权出售价格为1.71亿元（参考银信资产评估公司银信资报字（2015）沪第1396号常州万泽置地房产开发有限公司股东全部权益价值评估报告，截止评估基准日2015年9月30日，评估值为1.73亿元）。中兴德宏与公司及大股东不存在关联关系，本次股权转让不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。2015年12月16日，公司发布《关于出售子公司股权的补充公告》对资产评估减值情况和常州置地的借款承诺等情况予以说明。2015年12月30日，公司发布《关于出售子公司股权的进展公告》，根据常州置地对本公司出具的承诺函，本次股权转让已完成股权过户交割，常州置地对本公司的净关联方借款51,294,312.99元也已清理完毕。

上述交易与本次交易相互独立，但均为公司业务战略转型的重要步骤。除上述交易和本次交易外，本公司最近十二月内未发生其他的非公开发行股票、重大资产购买、出售、置换、投资等交易行为。

四、相关各方买卖公司股票的情况说明

根据《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》，公司对本次交易相关人员买卖公司股票的情况进行了自查及核查。

本次交易买卖股票情况自查期间为万泽股份停牌之日（2015年8月6日）前6个月，根据《重组管理办法》第四十一条的规定，自查范围包括万泽股份及其现任董事、监事、高级管理人员及其他知情人，万泽集团及其现任董事、监事、高级管理人员及全体股东，参与本次交易的证券服务机构及其具体业务经办人，以及前述自然人的关系密切的家庭成员，包括配偶、父母、子女。

根据中国证券登记结算有限公司深圳分公司于2016年1月20日出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》、《股东股份变更明细清单》，以及本次交易相关人员出具的《自查报告》，除下述情形外，其他自查主体在相关期间内不存在买卖万泽股份股票的情形：

序号	姓名/名称	身份	自查期间买卖公司股票情况			余额（股）
			时间	交易类别	数量（股）	
1	万泽集团	公司控股股东	2015.3.26	卖出	4,824,429	6,497,000
			2015.3.27	卖出	3,000,000	13,000,000
			2015.3.31	卖出	2,800,000	10,200,000
			2015.4.1	卖出	4,200,000	6,000,000
			2015.4.3	卖出	3,500,000	2,500,000
			2015.4.10	卖出	3,000,000	13,447,000
			2015.8.5	买入	500,100	12,050,100
2	黄振光	公司董事、总经理	2015.3.12	卖出	123,700	101,300
			2015.3.16	卖出	101,300	0
3	张怀颖	公司副总经理	2015.3.24	卖出	16,175	0
4	杨进辉	中兴德宏 董事长兼总经理	2015.2.13	卖出	10,000	20,000
				买入	10,000	30,000
			2015.2.25	买入	5,000	35,000

			2015.3.2	卖出	25,000	10,000
			2015.3.3	买入	20,000	30,000
			2015.3.4	卖出	20,000	10,000
				买入	10,000	20,000
			2015.3.9	买入	8,000	28,000
			2015.3.13	卖出	6,000	22,000
				买入	3,000	25,000
			2015.3.17	买入	5,000	30,000
			2015.3.19	卖出	5,000	25,000
			2015.3.20	买入	5,000	30,000
			2015.3.23	卖出	30,000	0
				买入	10,000	10,000
			2015.3.24	买入	10,000	20,000
			2015.3.25	卖出	10,000	10,000
				买入	10,000	20,000
			2015.3.26	卖出	20,000	0

就上述万泽集团于本次交易前 6 个月内进行公司股票交易的情况，公司已于 2015 年 3 月 24 日、2015 年 3 月 28 日、2015 年 4 月 3 日、2015 年 4 月 14 日分别发布公告，履行了披露义务。就万泽集团于 2015 年 8 月 5 日买入公司股票违反了《证券法》第四十七条的规定，万泽集团确认，将本次买入公司股票所得收益全部上缴公司。

根据黄振光于 2016 年 1 月 29 日出具的声明，并经信达律师访谈，其于本次停牌前 6 个月内买卖公司股票的行为，仅是基于自身对公司已公开披露的信息的分析、对公司股票价格走势的判断以及自身资金需求而作出的，未利用本次交易有关信息及其他内幕信息，与本次交易无任何关联。

根据张怀颖于 2016 年 1 月 29 日出具的声明，并经信达律师访谈，其于本次停牌前 6 个月内买卖公司股票的行为，仅是基于自身对公司已公开披露的信息的分析、对公司股票价格走势的判断以及自身资金需求而作出的，未利用本次交易有关信息及其他内幕信息，与本次交易无任何关联。

根据杨进辉于 2016 年 1 月 29 日出具的声明，并经信达律师访谈，其于本次

停牌前 6 个月内买卖公司股票的行为，仅是基于自身对公司已公开披露的信息的分析、对公司股票价格走势的判断以及自身资金需求而作出的，未利用本次交易有关信息及其他内幕信息，与本次交易无任何关联。

综上，上述买卖万泽股份股票的行为，不存在利用内幕信息进行内幕交易的情形，不构成本次交易的实质性法律障碍。

五、独立财务顾问和律师事务所对本次交易出具的结论性意见

（一）独立财务顾问对本次交易的意见

本公司聘请华创证券作为本次重大资产出售的独立财务顾问。根据华创证券出具的独立财务顾问报告，独立财务顾问华创证券对于本次交易的意见如下：

本次交易遵守国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露义务，符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律、法规的规定。本次交易标的资产完整、权属状况清晰，标的资产按约定进行过户或转移不存在重大法律障碍。本次交易价格的定价方式合理、公允，不存在损害上市公司或其股东利益的情形。本次交易的完成将有利于万泽股份推进业务转型，有利于万泽股份的长期持续发展，符合上市公司和全体股东的长远利益。

（二）律师事务所对本次交易的意见

本公司聘请广东信达律师事务所作为本次重大资产出售的法律顾问。根据信达律师出具的法律意见书，律师对于本次交易的结论意见如下：

1、本次交易的方案符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等相关法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定。

2、万泽股份为依法设立并有效存续的股份有限公司，具备进行本次交易的主体资格。本次交易的购买方为依法设立并有效存续的公司，具备进行本次交易的主体资格。

3、本次交易已依法取得了万泽股份董事会、万宏投资股东会的批准，尚需取得万泽股份股东大会的批准和授权。

4、本次交易的标的股权为万泽股份持有的深圳万泽地产 100%的股权，标的股权权属清晰，标的股权的交割不存在实质性法律障碍。

5、本次交易涉及的债权债务的处理符合中国有关法律、法规和规范性文件的规定。

6、截至《法律意见书》出具之日，公司已依据《重组管理办法》的要求履行相关信息披露和报告义务。

7、本次交易符合《重组管理办法》和《重组规定》规定的重大资产重组的实质性条件。

8、《股权转让协议》的签订主体均具备合格的主体资格、主要内容不存在违反中国有关法律、法规或规范性文件的情形，经各方正式签署并在约定的相关条件全部成就时生效。

9、本次交易已履行了现阶段所需的相关程序，符合相关法律、法规和《公司章程》对关联交易的规定。

10、参与本次交易相关事项的证券服务机构具有合法的执业资质。

11、本次交易相关人员买卖万泽股份股票的行为不构成本次交易的实质性法律障碍。

第十四节 本次交易有关中介机构情况

一、独立财务顾问

单位名称	华创证券有限责任公司
联系地址	深圳市福田区香梅路1061号中投国际商务中心A座19楼
法定代表人	陶永泽
联系电话	0755-88309300
传真	0755-21516715
经办人员	王立柱、瞿剑琼、魏映竹

二、律师

单位名称	广东信达律师事务所
住址	中国广东深圳福田区益田路6001号太平金融大厦12楼
负责人	张炯
电话	（0755）88265288
传真	（0755）88265537
经办律师	彭文文、肖剑

三、审计机构

单位名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
住址	上海市南京东路61号4楼
执行事务合伙人	朱建弟
电话	021-63391166

传真	021-63392558
联系人	严劼

四、资产评估机构

单位名称	银信资产评估有限公司
住址	上海市黄浦区九江路69号
法定代表人	梅惠民
电话	021-63293886
传真	021-63293909
联系人	崔松

第十五节 董事及相关中介机构的声明

上市公司及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺保证《万泽实业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及本次交易申请文件内容真实、准确、完整，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。

如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，全体董事、监事、高级管理人员承诺将暂停转让其在万泽实业股份有限公司拥有权益的股份。

（本页无正文，为万泽股份重大资产出售暨关联交易报告书之《上市公司及全体董事、监事、高级管理人员声明》之签字盖章页）

董事长：林伟光：_____

董事： 黄振光：_____ 毕天晓：_____

蔡勇峰：_____

独立董事：王苏生：_____ 杨高宇：_____

陈伟岳：_____

监事： 王国英：_____ 许小将：_____

林楚成：_____

非董事高级管理人员：

黄曼华：_____ 张怀颖：_____

赵国华：_____

万泽实业股份有限公司

年 月 日

独立财务顾问声明

本公司同意万泽实业股份有限公司在《万泽实业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容。本公司保证万泽股份有限责任公司在该报告书中引用本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容已经本公司审阅，确认该报告书不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

项目主办人：

项目协办人：

法定代表人：

华创证券有限责任公司

年 月 日

法律顾问声明

本所及经办律师同意万泽实业股份有限公司在《万泽实业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要中引用本所出具的法律意见书之结论性意见，并对所引述的内容进行了审阅，确认该报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：

经办律师：

广东信达律师事务所

年 月 日

审计机构声明

本所及经办注册会计师同意万泽实业股份有限公司在《万泽实业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要中引用的本所出具的审计报告及审核报告之结论性意见，并对所引述的内容进行了审阅，确认该报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负责人：

经办注册会计师：

立信会计师事务所(特殊普通合伙)

年 月 日

评估机构声明

本公司及经办注册评估师同意万泽实业股份有限公司在《万泽实业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要中引用本公司出具的资产评估报告之结论性意见，并对所引述的内容进行了审阅，确认该报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司负责人：

经办注册评估师：

银信资产评估有限公司

年 月 日

第十六节 备查资料

一、备查资料存放地点

1、万泽实业股份有限公司

办公地址：汕头市珠池路23号光明大厦B幢8楼

电话：86-755-83324388

传真：86-755-83364466

联系人：蔡勇峰

2、华创证券有限责任公司

办公地址：深圳市福田区香梅路1061号中投国际商务中心A座19楼

联系电话：0755-88309300

传真：0755-21516715

经办人员：王立柱、瞿剑琼、魏映竹

二、备查资料目录

- 1、万泽股份第九届董事会第二次会议决议；
- 2、万泽股份独立董事关于本次交易出具的独立意见；
- 3、万泽股份与万宏投资签署的《深圳万泽地产股权转让协议》；
- 4、立信会计师事务所（普通合伙）出具的信会师报字[2016]第 110145号《审计报告》；
- 5、银信资产评估有限公司出具的《万泽实业股份有限公司拟股权转让所涉及的深圳市万泽房地产开发集团有限公司股东全部权益价值评估报告》（银信评报字（2016）沪第0022号）
- 6、华创证券出具的《独立财务顾问报告》；
- 7、广东信达律师事务所出具的《法律意见书》；
- 8、万泽股份、万宏投资出具的《本次交易提供资料真实、准确、完整的承诺函》、万泽集团出具的《避免同业竞争的承诺》、《关于按时清理深圳万泽地

产关联方应收应付款的承诺》；

9、其他与本次交易有关的重要文件。

（此页无正文，为《万泽实业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》的盖章页）

万泽实业股份有限公司

年 月 日