

北京市国枫律师事务所
关于广东万泽实业股份有限公司
重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易的
股东优化承诺事项法律意见书
国枫律证字[2009]018-7号

致：广东万泽实业股份有限公司

根据本所与广东万泽实业股份有限公司（原名“汕头电力发展股份有限公司”，以下称“万泽股份”或根据需要仍称“汕电力”）签署的《律师服务协议》，本所律师作为万泽股份本次重组事宜的特聘专项法律顾问，已根据相关法律、法规及规范性文件的规定并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对万泽股份已经提供的与其本次重组有关的文件和事实进行了核查和验证，并出具了《北京市国枫律师事务所关于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的法律意见书》（以下称“《法律意见书》”）、《北京市国枫律师事务所关于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的补充法律意见书（一）》（以下称“《补充法律意见书（一）》”）、《北京市国枫律师事务所关于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的补充法律意见书（二）》（以下称“《补充法律意见书（二）》”）、《北京市国枫律师事务所关于广东万泽实业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的补充法律意见书（三）》（以下称“《补充法律意见书（三）》”）、《北京市国枫律师事务所关于广东万泽实业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的补充法律意见书（四）》（以下称“《补充法律意见书（四）》”）、《北京市国枫律师事务所关于广东万泽实业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的补充法律意见书（五）》（以下称“《补充法律意见书（五）》”）和《北京市国枫律师事务所关于广东万泽实业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实施情况之法律意见书》（以下称“《实施情况法律意见书》”）上述七份法律意见书统称“原《法律意见书》”。

鉴于万泽股份本次资产重组已获中国证监会核准，并已实施完毕，新增股份

已发行上市，本所就万泽股份本次重组实施完毕后股东万泽集团就鑫龙海项目优化承诺事项出具本法律意见书，对本所原《法律意见书》披露的内容作出相应的修改或补充。

本补充法律意见书未涉及的内容以原《法律意见书》为准。如无特别说明，本补充法律意见书中的有关简称和用语的含义与原《法律意见书》中相应简称和用语的含义相同。本所律师在原《法律意见书》中的声明事项亦继续适用于本补充法律意见书。

本所律师同意将本补充法律意见书作为万泽股份本次重组所必备的法定文件随其他材料一起上报，并依法对本补充法律意见书承担责任；本补充法律意见书仅供本次重组的目的使用，不得用作任何其他用途。

根据《公司法》、《证券法》和《管理办法》、《重组办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》以及其他法律、法规及规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师对万泽股份的有关事实及万泽股份提供的有关文件进行了进一步核查和验证，现出具补充法律意见如下：

一、鑫龙海项目情况

经查验，鑫龙海为万泽地产之全资子公司，成立于1993年8月22日，注册资本为2000万元，法定代表人为毕天晓，住所为深圳市龙岗区龙城街道爱联社区深水巷4号302D，公司类型为有限责任公司（法人独资），注册号为440307102909955，经营范围为龙岗区房地产开发、经营；物业管理（凭资质证书有效期内经营）；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖项目）；兴办各类实业（具体项目另行申报）。

2007年8月，万泽地产以公开竞拍方式取得鑫龙海100%股权，成交价格为4,709.70万元，加上过户费等，万泽地产取得鑫龙海股权的原始成本约为5,301万元。鑫龙海目前拥有宗地号为G01062-3、面积约为3.9万平方米的行政划拨用地，其中原深圳市水泥厂职工宿舍占用约6,000平方米。该宗土地位于深圳市龙岗镇爱联新屯村。经深圳市国有资源和房产管理局龙岗分局于2006年4月20日以《关于明确宗地号G01062-5152地块是否为行政划拨用地以及权属状况的复

函》文确认，该宗土地之性质为行政划拨工业用地。目前鑫龙海尚未取得该宗土地权属证书。

二、本次重组前万泽集团对鑫龙海项目的承诺及履行情况

经查验，本次重组前，万泽集团持有万泽地产 47.75%的股权，鑫龙海作为万泽地产的全资子公司，为本次资产重组的标的资产一部分。为避免鑫龙海划拨用地确权及以出让方式取得国有土地使用权事宜存在的不确定性而给万泽股份带来经济损失，万泽集团出具不可撤销的《关于拟置入汕头电力发展股份有限公司部分资产相关问题的承诺》，承诺若在 2011 年 12 月 31 日前上述划拨用地确权及以出让方式取得国有土地使用权事宜仍未能完成的，万泽集团将向万泽股份提出以不低于本次中联出具的“中联评报字[2009]第 237 号”《汕头电力发展股份有限公司收购深圳市万泽房地产开发有限公司股权项目资产评估报告书》所确定的鑫龙海净资产评估值之价格回购鑫龙海全部股权之动议，并将对万泽股份由此所致的所有损失承担赔偿责任，履约时间为在发生需要万泽集团承担经济责任的情形的 30 日内。

经查验，深圳市人民政府 2009 年 10 月 22 日颁布了《深圳市城市更新办法》（以下称“《城市更新办法》”）及 2012 年 2 月 7 日颁布了《深圳市城市更新办法实施细则》（以下称“《实施细则》”）规定，城市建成区规划功能定位发生重大调整，现有土地用途、土地利用效率与规划功能不符，影响城市规划实施，通过综合整治、功能改变等方式难以有效改善或者消除的，可以通过拆除重建方式实施城市更新。可以由权利人依据本办法实施拆除重建。权利人拆除重建类更新项目的实施主体在取得城市更新项目规划许可文件后，应当与市规划国土主管部门补签土地使用权出让合同，土地使用权期限重新计算，并按照《城市更新办法》规定补缴地价后取得国有土地使用权。

根据鑫龙海陈述，鑫龙海项目地块上的房屋属于房龄 20 年左右的老旧小区，其客观情况符合城市更新办法中拆除重建类的城市更新要求。且被确权在鑫龙海名下的地块属于爱联片区的居民生活区，深圳市人民政府已经将其列入城中村改造计划，且在深圳市最新法定图则中已经被规划为商住用地，鑫龙海已经无法按照原有方式办理工业用途的土地使用权证，按照《城市更新办法》规定，鑫龙海

取得具备开发条件的土地使用权应当按照城市更新的方式进行，即在取得龙岗区人民政府以及深圳市政府关于城市更新项目立项及城市更新项目规划许可文件后，即可与深圳市规划国土主管部门补签土地使用权出让合同，支付土地出让金后取得土地使用权便可开发建设。

三、鑫龙海项目城市更新的进展情况

经查验，鑫龙海通过城市更新方式取得土地开发权的进展如下：

1. 2010年7月，鑫龙海已将城市更新计划申报材料通过龙城街道办事处城市更新办公室初审后上报至龙岗区城市更新办公室，龙岗区城市更新办公室已经受理了申报材料，现处于补充材料阶段。

2. 被确权在鑫龙海名下的地块属于爱联片区的居民生活区，深圳市人民政府已经将爱联片区列入城中村改造计划，且在深圳市最新法定图则中已经被规划为商住用地。

3. 根据《城市更新办法》规定，申报城市更新项目必须是以申报范围内的整个地块整体申报。鑫龙海项目城市更新的申报范围中有少量不规则土地的权益属于深圳市龙威信投资实业有限公司（以下称“龙威信”），根据鑫龙海陈述，为了尽快将鑫龙海城市更新项目立项，2011年3月以来，鑫龙海已和龙威信针对土地置换事宜进行了多次协商，现在双方目前正在积极筹划和完善土地置换的相关细节工作，置换完成后鑫龙海项目土地面积预计将达到约4.29万平方米。

4. 鑫龙海对该项目的城市更新手续的办理制定了时间表，待向龙岗区城市更新办公室补充完毕文件后，由其转报龙岗区人民政府以及深圳市人民政府城市更新项目申请。

四、万泽集团拟优化承诺的内容

根据万泽集团陈述，由于上述鑫龙海项目取得土地使用权的政策背景出现了较大变化，为确保万泽股份及其全体股东的利益，经万泽集团与万泽股份协商，万泽集团拟优化原有承诺，拟出具的新承诺内容为：若在2012年12月31日前鑫龙海未取得深圳市人民政府关于鑫龙海土地城市更新项目立项，万泽集团将向万泽

股份提出以不低于《资产评估报告书》（中联评报字[2009]第237号）所确定的鑫龙海净资产评估值之价格（加同期银行存款利率之利息）回购鑫龙海全部股权之动议，并将对万泽股份由此所致的所有损失承担赔偿责任。履约时间为2012年12月31日后60日内。

根据万泽集团陈述，由于确权至鑫龙海公司名下的土地在深圳市最新法定图则中已经被规划为商住用地，已经无法办理工业用途的土地使用权证，若万泽集团兑现原承诺，那么万泽股份只能获得万泽集团回购鑫龙海股权收益。但如果鑫龙海以城市更新的方式开发鑫龙海项目，根据《城市更新办法》规定，只允许一家开发商申报城市更新项目，相比通过国有土地使用权“招拍挂”允许多家开发商参与的方式在土地出让金方面可获得优惠，土地成本更低，土地开发利益将更大，有利于提升项目价值。更新完成后届时土地面积将达到约 4.29 万平方米，根据深圳市规划和国土资源管理委员会依据深圳市期房待售实行“一房一价”政策公示的价格，鑫龙海项目周边已开盘“星河时代花园”房产均价为 16000 元/平方米，依此价格和更新完毕后的土地面积初步估算鑫龙海项目将来开发所带给万泽股份的收益将高于万泽集团回购鑫龙海股权带给万泽股份的收益。在此种情形下，万泽集团继续按照原承诺内容履行并不利于保护万泽股份利益。万泽集团本次拟承诺的履约时间为 2012 年 12 月 31 日前，从时间上能够督促鑫龙海项目的城市更新进程快速有序的进行，为提高万泽股份的盈利能力提供时间保证。

综上，本所律师认为，由于《城市更新办法》及其《实施细则》的实施导致鑫龙海原有取得土地使用权的客观法律基础发生变化，在此背景下万泽集团出具的新承诺能优化原承诺给万泽股份及其中小投资者带来的收益，明显有利于万泽股份的持续经营，有利于股东利益的增厚，没有违背原承诺保护万泽股份及中小投资者利益的宗旨。

本法律意见书一式五份。

（此页无正文，为《北京市国枫律师事务所关于广东万泽实业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的股东优化承诺事项法律意见书》之签署页）

负 责 人 _____
张利国

北京市国枫律师事务所

经办律师 _____
马哲

徐虎

年 月 日