

国海证券股份有限公司
关于
深圳市天地（集团）股份有限公司
详式权益变动报告书
之
财务顾问核查意见



财务顾问：国海证券股份有限公司

二〇一二年十二月

目 录

目 录.....	1
释 义.....	2
序 言.....	3
声 明.....	4
一、对收购人本次详式权益变动报告书内容的核查.....	5
二、本次收购方基本情况的核查.....	5
三、收购人持有、控制其他上市公司百分之五以上的发行在外的股份的情况核查	6
四、对收购人本次收购目的的核查.....	6
五、对本次收购资金来源、资金安排及合法性的核查.....	7
六、对在收购标的上是否设定其他权利，是否存在收购价款之外其他补偿安排的 核查.....	7
七、对收购人是否已经履行了必要授权和批准程序的核查.....	7
八、对收购人提出的后续计划的核查.....	7
九、收购人所从事的业务与深天地从事的业务是否存在同业竞争、关联交易以及 保持上市公司经营独立性的核查.....	9
十、收购人与上市公司之间重大交易的核查.....	12
十一、关于前 6 个月内通过证券交易所买卖上市公司股票的核查.....	12
十二、财务顾问意见.....	12

释 义

在本核查意见中，除另有说明外，下列词语或简称具有如下特定含义：

上市公司、深天地	指	深圳市天地（集团）股份有限公司
收购人	指	自然人杨玉科先生
东部投资	指	深圳市东部投资发展股份有限公司，为深天地实际控制人
东部集团	指	深圳市东部开发（集团）有限公司，为深天地第一大股东
康成投资	指	深圳市康成投资股份有限公司
鹏城建筑	指	深圳市鹏城建筑集团有限公司
大众物业	指	深圳市大众物业管理有限公司
恒通果汁	指	陕西恒通果汁集团股份有限公司
本次收购、本次权益变动	指	东部投资实施派生分立，派生成立康成投资，存续公司东部投资继续持有东部集团51%股权。东部投资分立后，杨玉科持有东部投资股权比例增加至50.1%，从而成为深天地最终实际控制人
详式权益变动报告书	指	深圳市天地（集团）股份有限公司详式权益变动报告书
本核查意见	指	国海证券股份有限公司关于深圳市天地（集团）股份有限公司详式权益变动报告书之财务顾问核查意见
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
证券交易所	指	深圳证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
本财务顾问、国海证券	指	国海证券股份有限公司
元，万元	指	人民币元，人民币万元

注：本核查意见中任何表格中若出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

序 言

2012年11月15日，东部投资全体股东签订《分立协议》。根据协议约定，东部投资实施派生分立，派生成立康成投资。存续公司东部投资继续持有东部集团51%股权，注册资本由24,488万元减少至17,671.50万元。2012年12月14日，东部投资派生分立事项完成工商变更登记。东部投资实施分立后，杨玉科持有东部投资50.1%股权，成为东部投资的控股股东，并成为深天地的最终实际控制人。

根据《收购管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第15号—权益变动报告书》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第16号—上市公司收购报告书》等法规要求，杨玉科构成本次权益变动的收购人并履行披露详式权益变动报告书等信息披露义务。

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《收购管理办法》等相关法律及规范性文件的规定，国海证券股份有限公司接受杨玉科先生的委托，担任其本次权益变动的财务顾问，并就其披露的详式权益变动报告书有关内容出具核查意见。

本财务顾问已对出具核查意见所依据的事实进行了尽职调查，对本核查意见内容的真实性、准确性和完整性负有诚实信用、勤勉尽责之义务。

声 明

本财务顾问特作出以下声明：

1. 本核查意见所依据的有关资料由杨玉科先生提供。杨玉科先生已对本财务顾问做出承诺，保证其所提供的所有文件、资料、意见、承诺均真实、准确、完整、及时，不存在任何重大遗漏、虚假记载或误导性陈述，并对其真实性、准确性和完整性和合法性负责。

2. 本财务顾问特别提醒投资者注意，本核查意见不构成对本次权益变动各方及其关联公司的任何投资建议，投资者根据本核查意见所做出的任何投资决策而产生的相应风险，本财务顾问不承担任何责任。

3. 本财务顾问特别提醒投资者认真阅读杨玉科先生出具的详式权益变动报告书以及相关的上市公司公告全文、备查文件。

4. 本财务顾问与本次收购各方当事人均无任何利益关系，就详式权益变动报告书所发表的核查意见是完全独立进行的。

5. 本财务顾问未委托和授权其他任何机构和个人提供未在本核查意见中刊载的信息和对本核查意见做任何解释或者说明。

一、对收购人本次详式权益变动报告书内容的核查

在对收购人进行审慎的尽职调查和认真阅读收购人提供的相关资料的基础上,本财务顾问认为收购人编制的详式权益变动报告书所披露的内容真实、准确、完整,不存在故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息。

二、本次收购方基本情况的核查

(一) 对收购人主体资格的核查

1. 收购人基本情况

姓名	杨玉科
性别	男
国籍	中国
身份证号码	44030119500601****
住所	广东省深圳市福田区雨田村
通讯地址	深圳市福田区益田路 6009 号新世界商务中心 31 层
联系电话	0755-23982635
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2. 收购人最近五年内的任职情况

最近五年的职业和职务以及与任职单位存在的产权关系					
起止时间	职务	任职单位	注册地	主营业务	产权关系
2007年-2010年	董事长	深天地	深圳	商品混凝土生产和销售、房地产开发经营	是
		恒通果汁	西安	果蔬类产品的开发、加工和销售	是
2010年-2012年5月	董事	恒通果汁	西安	果蔬类产品的开发、加工和销售	是
2012年5月至今	董事长	恒通果汁	西安	果蔬类产品的开发、加工和销售	是
2007年-2012年11月	总经理	东部集团	深圳	房地产开发经营	是
2007年至今	董事长	东部集团	深圳	房地产开发经营	是
		东部投资	深圳	下属子公司股权管理	是

经核查，收购人为中华人民共和国自然人，未取得其他国家或地区的居留权；收购人不存在负有数额较大债务，到期未清偿且处于持续状态的情形；收购人在最近5年内未曾受过行政处罚、刑事处罚，亦未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁；收购人最近3年内没有证券市场不良诚信记录的情形。收购人不存在《公司法》第一百四十七条规定的情形，也不存在法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。本财务顾问认为，收购人不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的“不得收购”的情形，具备收购上市公司的主体资格。

（二）对收购人是否具备规范上市公司管理能力的核查

经核查，杨玉科先生拥有丰富的行业运营经验，其于2004年-2010年担任深天地董事长，熟悉规范运作上市公司的法律法规，具备规范运作上市公司的管理能力。

三、收购人持有、控制其他上市公司百分之五以上的发行在外的股份的情况核查

经核查，截至本核查意见签署之日，收购人未持有、控制境内或者境外其他上市公司百分之五以上的发行在外的股份；收购人也不存在直接或者间接持有银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构5%以上权益的情况。

四、对收购人本次收购目的的核查

收购人在详式权益变动报告书中关于本次收购目的描述为：

本次收购前，深天地实际控制人东部投资的股东为杨玉科等163名自然人，股权结构较为分散，决策效率较低；而且，东部投资自然人股东变动较为频繁，不利于深天地控制权结构的稳定。本次权益变动的目的如下：

1. 为了维护深天地控制权结构的稳定，提高东部投资的决策效率；
2. 收购人看好深天地未来的发展前景，有意增持深天地的股权。

因此，经东部投资股东大会审议通过对东部投资实施派生分立。东部投资实施派生分立后，收购人持有东部投资的股权比例增加至50.1%，成为东部投资的控股股东，并成为深天地的最终实际控制人。

经核查，本财务顾问认为：收购人关于权益变动目的未与现行法律法规的要求相违背，关于权益变动目的的描述是真实可信的，本次权益变动有利于深天地控制权结构的稳定，提高东部投资决策效率，符合上市公司利益。

五、对本次收购资金来源、资金安排及合法性的核查

经核查，本次权益变动方式为东部投资实施派生分立导致深天地最终实际控制人变更，不涉及资金支付。杨玉科不需为本次收购支付对价。

六、对在收购标的上是否设定其他权利，是否存在收购价款之外其他补偿安排的核查

经核查，截止本核查意见签署之日，东部集团持有的深天地股份 4,161.29 万股，持股比例为 29.99%，其中 4,000 万股已办理质押登记。除此之外，其余东部集团持有的深天地股份不存在质押、冻结等权利受到限制的情况。杨玉科直接持有的深天地股份 9,170 股，亦不存在质押、冻结等权利受到限制的情况。收购人本次收购未涉及支付对价，也没有在收购价款之外做出其他补偿安排。

七、对收购人是否已经履行了必要授权和批准程序的核查

2012 年 10 月 31 日，东部投资召开董事会审议东部投资分立事项。

2012 年 11 月 15 日，东部投资召开股东大会，审议通过东部投资分立事项。股东大会出席股东 151 名，代表股份 238,526,981 股，同意东部投资分立事项的占出席会议所有股东表决权的 100%，占东部投资股本总数的 97.4057%。2012 年 11 月 15 日，东部投资全体股东签订《分立协议》。2012 年 12 月 14 日，东部投资分立事项完成工商变更登记。

经核查，本次收购已经履行了必要的授权和批准程序。

八、对收购人提出的后续计划的核查

（一）未来十二个月内改变上市公司主营业务或者对主营业务作出重大调整

经核查，截至本核查意见签署之日，收购人尚无在未来 12 个月内改变深天

地主营业务或者对深天地主营业务作出重大调整的计划。如未来 12 个月内深天地因自身业务发展需要，且履行合法程序后，对深天地及其子公司主营业务进行调整的，由上市公司董事会、股东大会根据其法定职权进行审议，收购人将予以配合和支持。

（二）未来十二个月内对上市公司资产、业务进行处置

经核查，截至本核查意见签署之日，收购人尚无在未来 12 个月内对深天地的资产、业务进行处置的计划。如未来 12 个月内深天地因自身业务发展需要，且履行合法程序后，对深天地及其子公司资产、业务进行调整的，由上市公司董事会、股东大会根据其法定职权进行审议，收购人将予以配合和支持。

（三）改变上市公司现任董事会或高级管理人员的组成

经核查，截至本核查意见签署之日，收购人尚无更换深天地董事、监事、高级管理人员的具体计划。

（四）对可能阻碍收购上市公司控制权的公司章程条款进行修改的计划

经核查，截至本核查意见签署之日，收购人尚无在本次收购完成后对深天地公司章程条款进行重大修改的明确计划。

（五）拟对上市公司现有员工聘用计划作出重大变动

经核查，截至本核查意见签署之日，收购人尚无对深天地现有员工聘用计划作出重大变动的计划。

（六）拟对上市公司分红政策作出重大变动

经核查，截至本核查意见签署之日，收购人尚无对深天地分红政策作出重大变动的计划。

（七）其他对上市公司业务和组织结构有重大影响的计划

经核查，截至本核查意见签署之日，收购人尚无其他对深天地业务和组织结构有重大影响的计划。

九、收购人所从事的业务与深天地从事的业务是否存在同业竞争关联交易以及保持上市公司经营独立性的核查

经核查，本次权益变动为深天地实际控制人东部投资实施派生分立导致深天地最终实际控制人发生变更，不会对深天地的独立性构成影响，亦不会产生新的同业竞争及关联交易等情形。

（一）收购人所从事的业务与深天地从事的业务是否存在同业竞争的核查

1. 同业竞争情况

本次权益变动前，深天地与杨玉科之关联方东部集团及其控制的企业均从事房地产开发业务。深天地与东部集团均在深圳区域内从事房地产开发业务主要系历史遗留问题所致。

（1）东部集团主营业务为房地产开发经营，自1990年以来主营业务未发生改变。目前东部集团储备的土地资源或地产项目主要位于广东、浙江、贵州地区。

（2）深天地被东部集团收购之前存有一定的历史储备土地，其预期收益较高，为了上市公司的健康发展，东部集团没有将这些优质资产置换出去。为了上市公司股东利益最大化，深天地自2005年在该等历史储备土地上进行房地产开发，开发了诸如“天地峰景”、“天地碧岭居”等地产项目。根据深天地的发展规划，深天地决定在深圳开发完历史留存下来的地产项目后，不在东部集团及其子公司储备有地产项目的地区从事新的房地产开发业务。

2. 关于同业竞争的承诺

为避免同业竞争，杨玉科承诺：

（1）在房地产开发业务方面，本人控制的其他企业将采取优先考虑上市公司利益的政策，通过内部调控措施，在选择房地产开发项目时，避免与深天地在项目开发时间、地点、产品类型、客户群体等方面的趋同。

（2）在商业混凝土生产、销售方面，本人控制的其他企业将不以直接或间接的方式从事商业混凝土生产、销售业务，以避免构成同业竞争。

东部投资和东部集团承诺：

（1）在房地产开发业务方面，本公司及控制的其他企业将采取优先考虑上市公司利益的政策，通过内部调控措施，在选择房地产开发项目时，避免与深天

地在项目开发时间、地点、产品类型、客户群体等方面的趋同。

(2) 在商业混凝土生产、销售方面，本公司及控制的其他企业将不以直接或间接的方式从事商业混凝土生产、销售业务，以避免构成同业竞争。

3. 财务顾问核查意见

经核查，本财务顾问认为：收购人关联方东部集团及其子公司与深天地均在深圳区域内从事房地产开发业务，主要系历史遗留问题所致。收购人、东部投资和东部集团均已作出关于与深天地同业竞争处理的承诺，如果收购人、东部投资和东部集团能够有效切实履行上述承诺，将能够有效地避免同业竞争。

(二) 收购人及其关联方与深天地是否存在关联交易的核查

1. 关联交易情况

本次权益变动前，深天地与收购人关联方东部集团及其子公司存在关联交易。关联交易主要为深天地向东部集团及其子公司销售商品混凝土以及东部集团及其子公司为深天地借款提供关联担保等。深天地已在其定期报告中对该等关联交易情况进行详细的披露。本次权益变动前最近 3 个会计年度，深天地与收购人及其关联方发生的关联交易主要如下：

(1) 关联销售

深天地向关联方销售商品的有关明细如下：

交易时间	关联方名称	交易金额（元）	占同类交易金额的比例	销售商品类别
2009 年度	鹏城建筑	23,365,110.77	5.93%	商品混凝土
2010 年度	鹏城建筑	11,281,812.47	1.75%	商品混凝土
2011 年度	鹏城建筑	44,066,414.36	6.65%	商品混凝土
	大众物业	1,209,248.00	1.68%	商品房

为了确保关联交易的价格公允，深天地与东部集团签订了“年度混凝土日常关联交易框架协议”，对当年的关联交易总量、定价原则、货款支付方式等都制定了原则性规定，并明确约定了“随行就市并保证不低于同期非关联交易价格”的交易定价原则。深天地严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，对关联交易履行相关法定程序，在独立董事进行事前认可后提交董事会表决，东部集团回避表决。

(2) 关联担保

收购人关联方为深天地借款提供担保有关明细如下：

单位：元

关联方名称	2009-12-31	2010-12-31	2011-12-31
东部集团	210,000,000	201,000,000	223,000,000
鹏城建筑	—	19,500,000	20,000,000
合计	210,000,000	220,500,000	243,000,000

本次权益变动完成后，上述关联交易将持续存在。

2. 关于关联交易的承诺

针对关联交易问题，杨玉科承诺如下：

(1) 尽量避免或减少东部投资及其控制的其他企业与深天地及其下属子公司之间的关联交易；

(2) 对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，将与深天地依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件和公司章程的规定履行批准程序；关联交易价格严格依照“随行就市并保证不低于同期非关联交易价格”的原则确定，保证关联交易价格具有公允性；保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务；

(3) 保证不利用关联交易非法转移深天地的资金、利润，不利用关联交易损害深天地及非关联股东的利益。

东部投资和东部集团承诺如下：

(1) 尽量避免或减少本公司及控制的其他企业与深天地及其下属子公司之间的关联交易；

(2) 对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，将与深天地依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件和公司章程的规定履行批准程序；关联交易价格严格依照“随行就市并保证不低于同期非关联交易价格”的原则确定，保证关联交易价格具有公允性；保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务；

(3) 保证不利用关联交易非法转移深天地的资金、利润，不利用关联交易损害深天地及非关联股东的利益。

3. 财务顾问核查意见

经核查，本财务顾问认为，深天地与收购人及其关联方之间尽管目前存在关联交易，但对关联方关系和关联交易予以充分披露，关联交易价格公允，程序符合相关法律和规定。收购人、东部投资和东部集团已针对关联交易作出切实可行的承诺与安排，有利于减少和规范关联交易，保障深天地的利益。

（三）保持上市公司经营独立性的核查

经核查，并取得收购人的承诺，本次收购完成后，收购人将继续维护深天地的独立性，保证深天地在人员、资产、财务、机构、业务上的独立。

十、收购人与上市公司之间重大交易的核查

经核查，收购人及其直系亲属在本核查意见签署之日前 24 个月内，未与深天地及其子公司进行合计金额高于 3,000 万元的资产交易或者高于深天地最近经审计的合并财务报表净资产 5% 以上的交易。

经核查，收购人及其直系亲属在本核查意见签署之日前 24 个月内，与深天地的董事、监事、高级管理人员之间未发生合计金额超过 5 万元以上的交易。

经核查，截至本核查意见签署之日，收购人不存在对拟更换的深天地董事、监事、高级管理人员进行补偿或者其他任何类似安排的情况。

经核查，除详式权益变动报告书所披露的内容外，收购人不存在对深天地有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或安排。

十一、关于前 6 个月内通过证券交易所买卖上市公司股票的核查

根据收购人出具的声明及登记公司出具的持股情况证明，收购人及直系亲属在详式权益变动报告书签署之日起前 6 个月内没有通过证券交易所买卖深天地股票的情形。

十二、财务顾问意见

本人及本人所代表的机构已履行勤勉尽责义务，对收购人的详式权益变动报告书的内容进行了核查和验证，未发现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对此承担相应的责任。

(此页无正文，为《国海证券股份有限公司关于深圳市天地（集团）股份有限公司
详式权益变动报告书之财务顾问核查意见》盖章页)

财务顾问协办人：

林鸽
林鸽

财务顾问主办人：

郝为可
郝为可

赖昌源
赖昌源

部门负责人：

燕文波
燕文波

内核负责人：

吴环宇
吴环宇

法定代表人或授权代表：

张雅锋
张雅锋

