
中航证券有限公司

关于

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
资产暨关联交易之

2012年度持续督导工作报告

暨持续督导总结报告

独立财务顾问

 中航证券有限公司

签署日期：二〇一三年五月

声 明

2011年11月28日，中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）核准万泽实业股份有限公司（由广东万泽实业股份有限公司于2013年5月6日更名而来，以下简称“万泽股份”、“公司”或“上市公司”）向万泽集团有限公司（以下简称“万泽集团”）发行股份购买资产（以下简称“本次交易”或“重大资产重组”）。中航证券有限公司（以下简称“中航证券”或“本独立财务顾问”）接受万泽股份的委托作为本次交易的独立财务顾问，对万泽股份进行持续督导，并出具本持续督导工作报告暨持续督导总结报告（以下简称“本报告”）

本报告是依据《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》、《深圳证券交易所股票上市规则（2008年修订版）》等法律、法规的有关规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，经审慎尽职调查后出具的，本独立财务顾问特作如下声明：

1、本报告是依据本次交易涉及的各方当事人提供的资料，资料提供方已向本独立财务顾问保证，其所提供的为出具本报告所依据的所有资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对资料的真实性、准确性和完整性负责。

2、本报告不构成对万泽股份的任何投资建议，对投资者根据本核查意见所做出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

3、本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构或个人提供未在本报告中刊载的信息和对核查意见做任何解释或者说明。

4、本独立财务顾问提请广东投资者认真阅读万泽股份董事会发布的相关审计报告、资产评估报告、法律意见书、盈利预测审核报告、年度/中期报告等文件全文。

目 录

一、	交易资产的交付或过户情况	2
二、	相关承诺的履行情况	4
三、	盈利预测的实现情况	8
四、	管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状	9
五、	公司治理结构与运行情况	11
六、	与已公布的重组方案存在差异的事项	13
七、	持续督导总结	17

一、交易资产的交付或过户情况

（一）本次交易概述

根据万泽股份与万泽集团签署的《重大资产重组框架协议》及其相关补充协议，并经中国证监会于2011年11月28日出具的《关于核准广东万泽实业股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]1896号文）核准，万泽股份以向万泽集团发行23,058.10万股股份，发行价格为3.27元/股，购买其合法持有的深圳市万泽房地产开发有限公司47.75%股权和常州万泽天海置业有限公司100%股权（以下简称“标的资产”）。

（二）本次重组的实施情况

1、标的资产过户

2011年12月2日，原万泽集团持有的常州万泽天海100%股权已变更至万泽股份名下，已办理完毕工商变更登记手续并取得常州市武进工商行政管理局换发的新的营业执照。

2011年12月5日，原万泽集团持有的万泽地产47.75%股权已变更至万泽股份名下，已办理完毕工商变更登记手续并取得深圳市市场监督管理局换发的新的营业执照。

2、资产现金置换

万泽集团分别于2012年1月4日、2012年1月6日，支付现金5,910.04万元（安业公司在本次重组中的评估值）、20,484.69万元置换深圳市安业房地产开发有限公司（以下简称“安业公司”）100%股权置换北京市万泽宏润房地产开发有限公司（以下简称“万泽宏润”）100%股权，安业公司和万泽宏润已分别取得了深圳市市场监督管理局、北京市工商行政管理局朝阳分局核发更新

的《企业法人营业执照》。

上述公司项目取得相关土地权属证书并符合实质性开发条件后由万泽股份优先回购，回购价格以其时评估值与本次转让价格孰低为准。

3、上市公司新增注册资本的验资

2012年1月6日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了信会师报字[2012]110003号《验资报告》，验证万泽股份实际收到万泽集团以其持有的万泽地产及常州万泽天海两家公司股权作价出资缴纳的新增注册资本（实收资本）人民币贰亿叁仟零伍拾捌万壹仟元整，溢缴款按《企业会计准则》的相关规定计入资本公积。万泽股份变更后的累计注册资本及实收资本（股本）均为人民币485,692,096.00元。

4、本次发行股份的登记上市情况

本次交易完成后，万泽股份本次发行23,058.10万股。中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具了《证券登记确认书》，为上述股份办理了登记，本次发行股份于2012年1月18日起上市。

（三）本次重组实施过程的信息披露情况

2012年1月17日，万泽股份刊登了《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报告暨新增股份变动报告暨上市公告书》，万泽股份对本次交易的资产过户、股份发行及相关事项进行了及时、充分披露。

（四）过渡期的损益安排

过渡期自评估基准日起至交割日止的期间。过渡期内，标的资产所产生的经审计的净利润合计值如为正数，则该收益由万泽股份享有；如经审计的净利润合计值为负数，则该等亏损由即万泽集团承担。

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《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置入资产过渡期间损益实现情况的专项审核报告》（信会师报字[2012]第113134号），标

的资产过渡期间损益合计为10,951.02万元，该收益由万泽股份享有。

（五）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为万泽股份本次交易所涉及的资产过户及股份发行手续均已依法完成，履行了信息披露义务。

二、相关承诺的履行情况

（一）万泽集团的承诺

序号	协议/承诺名称	承诺内容	实际履行情况点
1	《万泽集团关于股份锁定期的承诺》	自本次发行股份购买资产实施完毕之日起三十六个月内，本公司不转让在万泽股份拥有权益的股份。	尚在履行期内，万泽集团未出现违背承诺的情形
2	《万泽集团有限公司关于协助深圳市万泽房地产开发有限公司补缴土地增值税的承诺函》	2006年12月万泽股份收购万泽集团持有的万泽地产51%股权之时，评估机构按照预缴方式计算“云顶·天海花园”项目土地增值税。对此万泽集团特承诺：对于税务主管部门对“云顶·天海花园”项目的土地增值税清算结果超出部分，将由万泽集团承担。	截至本报告签署之日，该项目未出现土地增值税清算结果超出的情形
3	《万泽集团有限公司关于补偿云顶·天海花园项目利润的承诺函》	万泽集团承诺： 在“云顶·天海花园”项目进行清算后，该项目净利润额与补缴土地增值税额之和少于2006年12月对该项目存货的评估增值额8,943.13万元的部分，将全部由万泽集团补偿给万泽股份。	截至本报告签署之日，该项目未出现应由万泽集团补偿的情形
4	《万泽集团有限公司与汕头电力发展股份有限公司关于拟置入资产实际盈利数与净利润预测数差额的补偿协议》及其《补充协议》	万泽集团承诺： 拟置入资产2009年、2010年、2011年实现的净利润额分别为2,458.49万元、5,538.65万元、25,771.72万元，如果拟置入资产经会计师专项审计的2009-2011年度逐年实现的合计实际净利润低于承诺合计净利润，则万泽股份可决定按照人民币1元的价格定向回购万泽集团持有的一定数量万泽股份股票（各年度累计回购股份数量的上限为本次重组完成后万泽集团新增的股份数量）并予以注销。鉴于本次交易在2009年度未能实施，原协议已不能切实保障公司非关联股东的利益，万泽集团出具了《万泽集团有限公司关于补偿拟置入资产2011-2013年未来三年实际盈利数与净利润预测数差额的承诺函》。	鉴于本次交易在2009年度未能实施，原协议已不能切实保障公司非关联股东的利益，万泽集团出具了《万泽集团有限公司关于补偿拟置入资产2011-2013年未来三年实际盈利数与净利润预测数差额的承诺函》。
5	《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》	万泽集团承诺： 1、若在2011年12月31日前安业公司土地置换事宜仍未能完成的，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）所确定的安业公司净资产评估值之价格回购万泽股份所属的安业公司全部股权之动议，并将	（1）万泽集团安业公司、北京万泽宏润进行了回购； （2）万泽集团对关于鑫龙海项目的承诺进行了优化，该项目采用拟通过申请城

序号	协议/承诺名称	承诺内容	实际履行情况点
		<p>对万泽股份由此所致的所有损失承担赔偿责任；</p> <p>2、若北京万泽宏润存在动工迟延的情形致使该宗土地被无偿收回时，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）所确定的北京万泽宏润净资产评估值之价格回购万泽股份所属的北京万泽宏润全部股权之动议，并将对万泽股份由此所致的所有损失承担赔偿责任；</p> <p>3、若在2011年12月31日前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仍未能完成的，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。</p>	<p>市更新来获得土地的开发权。无需取得工业用地的土地使用权证；</p>
6	<p>《关于承担联合蓝海、中融盛世、百诚来对北京万泽宏润相关义务的承诺函》</p>	<p>若联合蓝海、中融盛世、百诚来不履行其做出的相关承诺，则本公司将承担该三家公司已出具的《承诺函》中所有义务，包括：</p> <p>1、在万泽宏润根据其签署的《项目转让协议书》、“北京物美海之龙商业有限公司”与“北京浩利鸿房地产开发有限公司”补充协议和《关于北京物美海之龙商业有限公司与北京浩利鸿房地产开发有限公司之〈项目转让协议书〉的补充协议》等协议需承担任何违约责任时，若联合蓝海、中融盛世、百诚来未能履行其《承诺函》所述应承担之义务，则本公司将承担相关义务；</p> <p>2、在万泽宏润根据“京地出[合]（2003）第359号”《北京市国有土地使用权转让合同》之相关规定出现的任何需缴纳资金占用费、可能的滞纳金、补交地价款或后续办证费用的情形时，若联合蓝海、中融盛世、百诚来未能履行其《承诺函》所述应承担之义务，则本公司将承担相关义务。</p>	<p>截至本报告签署之日，联合蓝海、中融盛世、百诚来不存在未履行其做出的相关承诺的情形；</p>
7	<p>《关于广东万泽实业股份有限公司与标的资产及下属企业的资金往来相关问题的承诺函》</p>	<p>万泽集团承诺：</p> <p>若万泽股份因上述资金往来与《贷款通则》不相符的情形受到任何处罚的，本公司将全额承担相关经济损失。</p>	<p>截至本报告签署之日，尚未受到任何处罚；</p>
8	<p>《万泽集团关于保证上市公司独立性的承诺函》</p>	<p>万泽集团承诺：为保障万泽股份及其除本公司外的其他中小股东，尤其是广大社会公众股东的合法利益，万泽集团承诺保证万泽股份人员、资产、财务、机构和业务的独立。</p>	<p>截至本报告签署之日，未发现万泽集团违反承诺的情形；</p>
9	<p>《万泽集团关于与上市公司避免同业竞争的承诺函》</p>	<p>万泽集团承诺：</p> <p>1、本次交易完成后，不再开展与万泽股份构成同业竞争的业务。包括：（1）不在万泽股份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）如万泽股份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，而万泽集团及其控制（包括直接控制和间接控制）的除万泽股份及其控股子公司以外的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，万泽集团同意停止在该等城市中电力或房地产开发业务的经营，并同意万泽股份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。</p> <p>特别说明的是，在万泽股份开展或拟开展房地产开发业务</p>	<p>截至本报告签署之日，该承诺正常履行，未发现违约情形；</p>

序号	协议/承诺名称	承诺内容	实际履行情况点
		<p>的城市中，如出现万泽股份因资金实力不足或其他客观原因致使万泽股份不足以获取新的房地产开发项目，而万泽集团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，万泽集团承诺，为更好的保护万泽股份利益，万泽集团将首先利用自身优势获取该等项目；在获取该等项目后，万泽集团将在同等商业条件下首先将该等项目转让给万泽股份；若万泽股份选择不受让该等项目，则万泽集团承诺将在该等项目进入实质性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，以免与万泽股份构成实质竞争。</p> <p>2、将不利用对万泽股份的控制关系或其他关系进行损害万泽股份及其股东合法权益的经营活动。</p> <p>3、万泽集团及其子公司高级管理人员将不兼任万泽股份之高级管理人员。</p> <p>4、无论是万泽集团或下属子公司自身研究开发的、或从国外引进与他人合作开发的与万泽股份生产、经营有关的新技术、新产品，万泽股份均有优先受让、生产的权利。</p> <p>5、万泽集团或万泽集团其他子企业如拟出售与万泽股份生产、经营相关的任何其他资产、业务或权益，万泽股份均有优先购买的权利；万泽集团承诺万泽集团自身、并保证将促使万泽集团其他子企业在出售或转让有关资产或业务时给予万泽股份的条件不逊于向任何独立第三方提供的条件。</p> <p>6、若发生该承诺函第（4）、（5）项所述情况，万泽集团承诺其自身、并保证将促使万泽集团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万泽股份，并尽快提供万泽股份合理要求的资料。万泽股份可在接到万泽集团或万泽集团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。</p> <p>7、如万泽股份进一步拓展其产品和业务范围，万泽集团承诺其自身、并保证将促使万泽集团其他子企业将不与万泽股份拓展后的产品或业务相竞争；可能与万泽股份拓展后的产品或业务产生竞争的，万泽集团自身、并保证将促使万泽集团其他子企业将按包括但不限于以下方式退出与万泽股份的竞争：（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万泽股份来经营；（4）将相竞争的业务转让给无关联的第三方；（5）其他对维护万泽股份权益有利的方式。”</p> <p>8、万泽集团确认该承诺函旨在保障万泽股份全体股东之权益而作出。</p> <p>9、万泽集团确认该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。</p> <p>10、如违反上述任何一项承诺，万泽集团愿意承担由此给万泽股份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。</p> <p>11、该承诺函自万泽集团签署之日起生效，该承诺函所载上述各项承诺在万泽集团作为万泽股份股东期间持续有效且不可变更或撤销。</p>	

序号	协议/承诺名称	承诺内容	实际履行情况点
10	《万泽集团关于与上市公司规范关联交易的承诺函》	1、本公司将严格按照有关法律法规和万泽股份的公司章程规定处理与万泽股份之间的关联交易。 2、若万泽股份必须与本公司或关联公司发生任何关联交易，则本公司将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件公平合理，且符合万泽股份公司章程及其他制度中关于关联交易的相关规定。本公司将不会要求和接受万泽股份给予的与其在任何一项市场公平交易中给予独立第三方的条件相比更优惠的条件。	截至本报告签署之日，该承诺正常履行，未发现违约情形；
11	《万泽集团有限公司关于保障履约能力的承诺函（修订稿）》	即万泽集团于确认需承担经济责任之日起一个月内对万泽股份进行现金赔偿，若万泽集团超过履约时间未能以现金方式足额补偿万泽股份的，则万泽集团以本次重组新增股份对上市公司或其他中小股东进行股份补偿。	截至本报告签署之日，该承诺正在履行；
12	《万泽集团有限公司关于补偿拟置入资产2011-2013年未来三年实际盈利数与净利润预测数差额的承诺函》	万泽集团承诺： 拟置入资产2011年、2012年、2013年三年累计实现的净利润为37,145.75万元，如果拟置入资产利润补偿期间所对应的各年度实际利润之和低于所对应利润补偿期间预测利润之和，则万泽股份可决定按照人民币1元的价格定向回购万泽集团持有的一定数量万泽股份股票（回购股份数量的上限为本次重组完成后万泽集团新增的股份数量）并予以注销。	截至本报告签署之日，该承诺正在履行；
13	《万泽集团优化鑫龙海项目的承诺》	万泽集团承诺： 若在2012年12月31日前鑫龙海公司未取得城市更新项目立项审批，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）所确定的鑫龙海公司净资产评估值之价格（加上同期银行利率之利息）回购鑫龙海公司全部股权之动议，并将对万泽股份由此所致的所有损失承担赔偿责任。	该承诺正在履行中：万泽股份于2013年2月26日召开2013年第一次临时股东大会，审议通过《关于推进鑫龙海项目承诺事项的议案》，控股股东万泽集团在履约期间内按相关资产评估报告金额支付给万泽股份作为股权回购保证金，但暂不要求鑫龙海项目的股权交割，若鑫龙海项目取得城市更新项目的立项审批，则万泽股份将回购股权保证金退回给万泽集团；若不能取得城市更新项目的立项审批或万泽股份决议回售鑫龙海股权，则上述回购股权保证金作为股权回购的部分回购款项，再商议股权交割事项。2013年2月28日，万泽集团已按相关资产评估报告金额支付给万泽股份股权回购保证金人民币5,301.32万元。

（二）实际控制人及其一致行动人的承诺

序号	协议/承诺名称	承诺内容	承诺履行情况
1	《关于承担林伟光经济补偿责任的承诺函》	杨竞雄女士作为林伟光先生的配偶及一致行动人，承诺如下： 若林伟光先生个人出现履约能力不足之时，将以其控制的全部境内外产业及个人财产作为林伟光先生履约的保障。	截至本报告签署之日，未发现林伟光违反承诺的情形；
2	实际控制人林伟光关于保证上市公司独立性的承诺	林伟光作为万泽股份的实际控制人，承诺如下： 1、保证上市公司人员独立； 2、保证上市公司资产独立； 3、保证上市公司财务独立； 4、保证上市公司机构独立； 5、保证上市公司业务独立；	截至本报告签署之日，该承诺正在履行；
3	《不可撤销保证函》	林伟光承诺： 对《盈利预测补偿协议》及万泽集团所做的相关承诺需承担的责任提供不可撤销的连带责任保证担保。	截至本报告签署之日，该保证正在履行；

（三）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：截至本报告出具日，相关承诺人已履行或正在履行本次交易涉及的承诺，未出现违背上述承诺事项。

三、盈利预测的实现情况

根据《盈利预测审核报告》（信会师报字[2009]第 23932 号、23934 号），标的资产 2009 年、2010 年预计实现的净利润分别为 2,458.49 万元、5,538.65 万元。

根据《审计报告》（信会师报字[2011]第 13333 号、13334 号）标的资产 2009 年、2010 年实现净利润分别为 2,763.24 万元、5,746.38 万元，占盈利预测的 112.40%、103.75%。

鉴于本次交易在 2009 年度未能实施，原盈利预测已不能切实保障公司非关联股东的利益，万泽集团出具的《万泽集团有限公司关于补偿拟置入资产 2011-2013 年未来三年实际盈利数与净利润预测数差额的承诺函》承诺：标的资产 2011 年、2012 年、2013 年三年累计实现的净利润额为 37,145.75 万

元。根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于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置入资产利润实现情况的专项审核报告》，标的资产2011年度实现净利润1,515.51万元，2012年度实现净利润15,782.16万元，二年累计实现净利润17,297.67万元。目前，该承诺正在履行中。

经独立财务顾问核查，万泽集团2011-2013年未来三年累计实现的净利润的承诺仍处于履行期内。

四、 管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状

（一）本次交易对公司业务的影响

万泽股份通过资产注入获得万泽集团现有无瑕疵的全部地产开发项目及土地储备，万泽股份主营业务变成以房地产开发和经营为主的格局，为万泽股份带来持续发展的能力及增值盈利的空间；同时从根本上解决万泽股份与万泽集团存在的潜在同业竞争问题。

万泽集团持有上市公司股份比例大幅上升，将为上市公司获取项目资源等方面提供支持及保障，为此，上市公司在不断获得优质的房地产开发项目方面具有明显的优势。

（二）经营情况分析

2012年国家坚持房地产调控不动摇，继续通过采取限购、房产税试点等方式抑制商品住宅投资、投机性需求。同时，国家通过差别化信贷政策、增加住房供应、推进保障房建设等方式，满足居民的自住性居住需求，促进房地产市场长期平稳健康发展。近年房地产调控形成的供求两旺态势有望持续，开发商推盘积极，购房者入市积极，刚需仍然是市场的需求主力，投资仍然受到压制。

通过本次重大资产重组，万泽股份的资产和业务发生了重大变化，经营规模迅速扩大，盈利能力大幅提高。万泽股份2012年末的总资产和归属于上

市公司股东的净资产分别为297,632.67万元、115,044.89万元,是重组前2011年度末的2.23和2.04倍;2012年度营业收入和归属于上市公司股东的净利润分别为63,659.05万元、13,137.48万元,是重组前2011年度的3.20和10.78倍。标的资产项目经营情况如下:

(1) 万泽天海

① 万泽·太湖庄园项目:该项目位于常州市武进区南部的雪堰镇境内,地处常州太湖湾旅游度假规划区。依托优越的景观资源,结合同区域市场需求分析,设计走多元化产品体系:包括独栋、联排、双拼、公寓、洋房等。2012年度该项目实现预售收入1,419万元,销售面积533平方米。

② 云顶·尚品项目:该项目位于深圳市福田区西北部莲塘尾片区(香蜜湖斜对面),北环大道香环立交以北约1公里处,距市中心约5公里,根据项目地理位置及景观资源情况,产品定位高端、大户型为主的高尚住宅区。2012年度该项目一期签约可售187套,面积30万平方米,签约收入约11.5亿元。

万泽天海下属项目将成为万泽股份未来3-5年主要利润来源。

(2) 万泽地产

① 云顶·天海花园、北京又一村项目:已开发完成,大部份产品已在2009到2011年销售完毕,并为公司贡献了较大的利润。尚存部分可售产品如商铺、车位等,因公司改变经营方针,已作租赁经营,为公司带来长期稳定的租金收入。

② 安业、北京万泽宏润项目:该等项目由于资产瑕疵由万泽集团以现金从标的资产中置换出去,待项目取得相关土地权属证书并符合实质性开发条件后由万泽股份优先回购。

③ 鑫龙海项目: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,而是通过申请城市更新来获得土地的开发权,提升其开发价值。该项目正在申办深圳市城市更新单元规划,目前深圳龙岗区城市更新办公室向龙岗规划国土管理局发出“关于龙城街道爱联社区石火水泥厂配套生活片区更新单元核定意见的函”,对于计划申报主体和更新意愿等给出了核定意见。

万泽地产的项目储备将为未来公司持续能力提供保障。

房地产项目具有较长的开发周期，标的资产房地产项目目前分别处于在售、开发及项目储备阶段，在2012年起已逐步实现的销售收入及利润。从整体上看本次交易扩大了上市公司的赢利规模，提高了持续盈利能力，给股东带来良好回报。

（三）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易实施完成后，实现万泽集团房地产业务的整体上市彻底解决潜在的同业竞争，提高了上市公司改善资产质量和提高盈利能力，有利于上市公司长远发展，保障了上市公司和全体股东的利益。

五、公司治理结构与运行情况

（一）公司治理结构的基本情况

按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，公司治理现状基本符合上市公司治理规则的相关要求。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护广大投资者和公司的利益。

公司治理结构健全，股东大会、董事会、监事会运作规范，按照法律法规和公司章程的规定履行职权。公司股东大会、董事会、监事会历次会议通知、决议、会议程序及信息披露工作均符合法定程序要求。公司一贯重视信息披露工作，真实、准确、完整、及时的信息披露确保了全体股东享有平等地位，保证了全体股东尤其是中小股东对公司重大事项享有的知情权和参与权。

（二）公司治理结构的运行情况

1、公司严格按照《上市公司股东大会规则》、公司《章程》的有关规定召集、召开股东大会或临时股东大会，审议重大资产重组等有关事项按规定

进行网络投票，关联股东回避表决，切实保障社会公众股东参与股东大会的权利，不存在控股股东损害公司和中小股东权益的情形。

2、董事会严格按照《公司法》和公司《章程》的有关规定履行职责，董事会会议的召集、召开及形成决议均按公司《章程》和《董事会议事规则》等有关规定程序操作。近年公司董事会先后制订《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《董事、监事和高管持有本公司股份及其变动管理制度》；为进一步规范公司内幕信息管理，做好公司内幕信息保密工作，维护信息披露的公平原则，保护投资者合法权益，公司先后制订了《信息披露事务制度》、《内幕信息及知情人管理制度》、《外部信息使用人管理制度》、《突发事件预警及应急处理制度》等，并修订了一系列内部运作的制度，逐步完善公司的内部控制和管理体系。报告期公司未发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股票的情况，也未受到监管部门的查处。

3、公司监事会本着对股东负责的态度，严格按照法律法规和公司《章程》的规定行使监督职权，通过召开监事会会议、列席董事会会议以及对公司财务状况、董事及经理层职务行为的监督等忠实履行职责，并独立发表意见，切实维护公司及股东的合法权益。

4、公司能够充分尊重和维护金融机构和其他债权人、公司员工及客户等利益相关者的合法权益，并与利益相关者积极合作，共同推动公司的持续、稳定、健康发展。

5、在信息披露和透明度方面，公司董事会严格按照有关法律法规，真实、准确、完整、及时披露可能对广大投资者投资决策产生重大影响的信息，在实践中不断加强信息披露管理。

（三）公司治理结构的整改和优化措施

为了进一步完善和提高公司治理结构水平，万泽股份采取了以下优化和整改措施：

1、审议通过了以万泽股份董事长林伟光为领导小组的《广东万泽实业股

份有限公司内控规范实施工作方案》，以确保公司内部控制规范体系建设工作顺利开展，确保在公司内部建立起长效、规范的内部控制管理体系，提高风险防范能力。

2、对上市公司董事、监事、高管及相关人员进行信息披露、行为规范、公司治理等方面的持续督导培训，加强日常的督导工作，促进公司规范运作。

3、根据重大资产重组刚完成不久、纳入公司资产体系的范围增大的实际情况，为进一步完善内控管理做好基础工作，于5月份开展一次在股份公司体系内的所有子公司（含子公司的下属公司）关于重要信息的自查活动，及时掌握公司重大信息的情况，并履行信息披露义务。

4、完善万泽股份体系内以及与大股东万泽集团的重大信息报备沟通的工作，采取定定期和不定期相结合的报告方法，指定信息联络人，定期报告于每季度结束次月的10号前书面报告相关情况，重大事项及时报告，公司也根据需要可以随时向各公司联络人了解相关信息。

（四）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：万泽股份根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及有关法律、法规的要求，针对发生的问题能制定有效的整改和优化措施、保障公司法人治理结构的不断完善、改进和有效运行，符合《上市公司治理准则》的要求。

六、与已公布的重组方案存在差异的事项

（一）万泽集团对鑫龙海项目的优化承诺

1、原承诺的内容

为确保上市公司和全体股东的利益，避免该不确定性给资产重组事项带来不利影响，万泽集团出具以下承诺：

若在2011年12月31日前鑫龙海划拨用地确权及以出让方式取得国有土地

使用权事宜仍未能完成，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。

2、项目的政策背景变化情况

2009年10月22日，深圳市人民政府颁布了《深圳市城市更新办法》（以下简称“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。

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，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。

3、万泽集团的优化承诺

由于上述鑫龙海项目的政策背景出现了较大变化，为确保上市公司和全体股东的利益，经万泽集团与万泽股份协商，万泽集团拟优化原有承诺，提交公司董事会、临时股东大会审议。

万泽集团出具的新承诺：若在2012年12月31日前鑫龙海未取得深圳市政府关于城市更新项目立项，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。履约时间为在发生需要万泽集团承担经济责任的情形的60日内。

4、鑫龙海项目的推进情况

2012年12月28日，深圳市龙岗区龙城街道办事处已经将鑫龙海项目申报至龙岗区城市更新办公室，申请将鑫龙海项目纳入2012年深圳市城市更新单元规划制定计划。深圳市龙岗区城市更新办公室业已接收鑫龙海城市更新项

目的相关材料并于2012年12月29日出具城市更新项目材料收文回执。

深圳市规划和国土资源委员会业已受理鑫龙海提交的相关办理土地确权手续的申请报告，并于2013年1月8日出具确权申请的收文回执。

2013年2月26日，万泽股份召开2013年第一次临时股东大会，审议通过《关于推进鑫龙海项目承诺事项的议案》：控股股东万泽集团在履约期间内按相关资产评估报告金额支付给万泽股份作为股权回购保证金，但暂不要求鑫龙海项目的股权交割，若鑫龙海项目取得城市更新项目的立项审批，则万泽股份将回购股权保证金退回给万泽集团；若不能取得城市更新项目的立项审批或万泽股份决议回售鑫龙海股权，则上述回购股权保证金作为股权回购的部分回购款项，再商议股权交割事项。2013年2月28日，万泽集团已按相关资产评估报告金额支付给万泽股份股权回购保证金人民币5,301.32万元。

2013年4月9日，深圳市龙岗区城市更新办公室向龙岗规划国土管理局发出“关于龙城街道爱联社区石火水泥厂配套生活片区更新单元核定意见的函”，对于计划申报主体和更新意愿等给出了核定意见。

5、独立财务顾问核查意见

经核查，（1）本独立财务顾问认为：《深圳市城市更新办法》及其《实施细则》的颁布实施，导致了鑫龙海原取得工业用途土地使用权的客观基础和政策背景发生改变；万泽集团根据项目实际情况对原有承诺的优化没有违背原承诺保护万泽股份及中小投资者利益的宗旨，明显有利于万泽股份的持续经营、能避免不确定性的影响，符合上市公司和全体股东的利益。（2）考虑到鑫龙海项目城市更新进程和实际开发价值，万泽集团推进鑫龙海承诺事项的议案在支付回购股权的保证金后，根据鑫龙海项目的进展情况或万泽股份相关决议能够保证承诺随时顺利履行，以保护万泽股份及中小投资者利益，明显有利于万泽股份的持续经营、能避免不确定性的影响，符合上市公司和全体股东的利益。

（二）万泽集团对贷款抵押物提供现金反担保

1、基本情况

万泽股份重大资产重组实施完毕后，在资产移交以及相关重组标的的财务体系纳入万泽股份财务体系过程中，万泽股份发现雪堰镇万泽太湖城（所属常州万泽天海项目资产）VA22幢101室、雪堰镇万泽太湖城VA22幢102室、雪堰镇万泽太湖城5幢会所处于为万泽集团贷款合同抵押担保状态，构成关联担保的情况。

在重组过程中，万泽集团未意识到由于重组完成后会形成股份公司对集团公司的抵押担保，未将上述情况通知万泽股份。

2、解决方案

万泽股份会同独立财务顾问等相关中介机构共同商讨形成了万泽集团以抵押担保资产的抵押价值为基准，提供等额现金进行反担保的方案，分别于2012年3月5日、2012年4月6日万泽股份第七届董事会第三十三次会议、万泽股份2012年第二次临时股东大会审议通过，并分别于2012年3月17日和4月7日在巨潮资讯网和《中国证券报》、《证券时报》进行公告披露。会后，万泽集团与常州万泽天海签订了反担保协议并支付了反担保现金10,112.77万元，该方案能够消除万泽股份提供抵押物担保所带来的风险，而且在一定程度上缓解了公司资金困难的局面。

3、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：万泽股份接受万泽集团以常州万泽天海被抵押物的抵押价值为基准的等值现金反担保有利于解决由此产生的关联担保问题，符合上市公司和全体股东的利益。

（三）其他事项

经核查，本独立财务顾问认为：除上述事项外，本次交易各方按照协议或承诺履行或继续履行各方责任和义务，实际实施的方案与公布的方案无重大差异。本督导期内，本独立财务顾问未发现上市公司及承诺人存在可能影响履行承诺的其它重大事项，交易各方将继续按照重组方案履行各方责任和义务。

七、持续督导总结

截止本报告出具日,万泽股份本次重大资产重组的交易资产及涉及的证券已经完成交割及登记过户,并履行了资产交割的信息披露义务;重组各方不存在违反所出具承诺的情况;除2011-2013年度的盈利预测的业绩补偿承诺尚在履行期内,本次重大资产重组所购买资产在原盈利预测期限内实现的净利润均已达到并超过预测的净利润;鑫龙海项目正在申办深圳市城市更新单元规划;管理层讨论与分析中提及的各项业务发展良好;自本次重大资产重组完成以来,上市公司的治理结构不断完善,公司法人治理结构符合现代企业制度和《上市公司治理准则》的要求。

另外,本独立财务顾问提请投资者继续关注本次交易相关方所作出的业绩补偿、鑫龙海项目更新规划进展、避免同业竞争、规范关联交易及股份限售承诺等事项。

