

万泽实业股份有限公司
专项审核报告

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

信会师报字[2014]第 113357 号

万泽实业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了后附的万泽实业股份有限公司(以下简称“贵公司”)管理层编制的《关于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说明》。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本审核报告仅供贵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完成后，确认置入资产在利润承诺期间的损益实现情况之用，不得用作任何其他目的。

二、管理层的责任

贵公司管理层的责任是按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，编制《关于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说明》，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以保证其内容真实、准确、完整，以及不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

三、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审核工作的基础上对《关于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说明》发表审核意见。

四、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了审核业务。该准则要求我们计划和实施审核工作，以对《关于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说明》是否不存在重大错报获取合理保证。在审核过程中，我们实施了包括检查会计记录、重新计算等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

五、审核结论

我们认为，贵公司《关于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说明》已经按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵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的实现情况。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·上海

二〇一四年五月六日

关于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说明

一、重大资产重组的基本情况

2009年12月7日，本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并获得有条件通过，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），核准本公司非公开发行23,058.10万股人民币普通股（A股），每股发行价格3.27元，非公开发行股份以购买万泽集团有限公司（以下简称万泽集团）持有的深圳市万泽房地产开发有限公司（已更名深圳市万泽房地产开发集团有限公司，以下简称万泽地产）47.75%股权及常州万泽天海置业有限公司（以下简称常州天海）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（其中本公司持有49%股权，万泽地产持有51%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，本公司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，万泽集团已支付上述款项，2012年1月17日本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。

二、置入资产利润承诺情况

经中国证监会核准的公司重大重组报告中约定：“为进一步保障万泽股份及中小投资者的利益，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》，就本次交易完成后预测利润补偿事项主要承诺如下：拟置入资产2011年、2012年、2013年三年累计实现的净利润额为37,145.75万元，如果拟置入资产利润补偿期间所对应的各年度累计实际利润之和低于所对应利润补偿期间累计预测利润之和，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。”

三、置入资产在承诺期间的利润实现情况

单位：人民币万元

置入资产	利润承诺期间损益 (归属于母公司净利润)			
	2011年1月1日 至 12月31日	2012年1月1日 至 12月31日	2013年1月1日 至 12月31日	合计
常州万泽天海 100%股权	1,268.84	15,829.60	23,140.50	40,238.94
万泽地产 47.75%股权	246.67	-47.44	-453.28	-254.05
合 计	1,515.51	15,782.16	22,687.22	39,984.89

四、 结论

置入资产在利润承诺期间内，三年累计实际净利润之和为人民币 39,984.89 万元，三年累计预测净利润之和为人民币 37,145.75 万元，实际净利润超出预测净利润人民币 2,839.14 万元，利润承诺已完成。

万泽实业股份有限公司

二〇一四年五月六日