

股票简称：万泽股份

股票代码：000534

股票上市地点：深圳证券交易所

Wedge 万泽

万泽实业股份有限公司

WEDGEINDUSTRIALCO.,LTD.

非公开发行股票预案

二〇一四年七月

发行人声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本预案不存在虚假记载、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。

本次非公开发行股票完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次非公开发行股票引致的投资风险，由投资者自行负责。

本预案是公司董事会对本次非公开发行股票的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

本预案所述事项并不代表审批机关对于本次非公开发行股票相关事项的实质性判断、确认或批准，本预案所述本次非公开发行股票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。

投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

1、本次非公开发行股票方案已经公司 2014 年 7 月 23 日召开的第八届董事会第三十一次会议审议通过。

2、本次非公开发行的股票数量不超过 23,120 万股（含本数），其中公司控股股东万泽集团同意并承诺其认购数量不少于万泽股份本次最终确定发行股份总数的 40%。在上述范围内，公司将提请股东大会授权董事会根据《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定及实际认购情况与保荐机构（主承销商）协商确定最终发行数量。若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次非公开发行的股票数量及万泽集团认购的股票数量将作相应调整。

3、本次非公开发行的定价基准日为公司第八届董事会第三十一次会议决议公告日（2014 年 7 月 24 日）。发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）的 90%，即 5.19 元/股。最终发行价格由公司股东大会授权董事会在取得中国证监会关于本次非公开发行的核准批复后，由董事会与保荐机构（主承销商）按照《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，根据投资者申购报价的情况，遵循价格优先的原则确定。万泽集团接受公司根据询价结果所确定的最终发行价格且不参与询价。若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次非公开发行底价将作相应调整。

4、本次非公开发行对象为包括公司控股股东万泽集团在内的不超过 10 家特定对象。除万泽集团以外的其他发行对象为符合规定条件的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司（以其自有资金）、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、符合中国证监会规定的其他法人投资者和自然人等不超过 10 名特定投资者。基金公司以多个投资账户持有股份的，视为一个发行对象。

5、所有发行对象均以现金方式认购本次非公开发行的股份。本次非公开发行股票由万泽集团认购的部分，自股票上市之日起三十六个月内不得转让，限售期满后，按中国证监会及深交所的有关规定执行；其他发行对象认购部分自股票上市之日起十二个月内不得转让。

6、本次发行募集资金总额不超过 120,000.00 万元（包括发行费用），扣除发行费用后的募集资金净额将用于以下项目：

序号	项目名称	项目总投资(万元)	拟投入募集资金(万元)
1	汕头热电一厂三旧改造项目	190,127.22	90,000
2	高温合金项目	100,000	10,000
3	补充流动资金	20,000	20,000
合计		310,127.22	120,000.00

7、本次非公开发行募集资金投资项目之汕头热电一厂三旧改造项目，已列入汕头市 2012 年度“三旧”改造计划，汕头市人民政府已原则同意该项目所属的《汕头市天山北路-汕樟路西南侧片区控制性详细规划（草案）》，公司关于该项目用地规划条件的申请已获汕头市城乡规划局批复。本公司现拥有汕头热电一厂三旧改造项目宗地的国有土地使用权证（土地用途：工业），项目占地 65,933 平方米（不含道路、绿地、学校等公共服务设施）。为实施汕头热电一厂三旧改造项目，根据广东省政府和汕头市政府的相关文件要求，本公司尚需取得项目涉及土地的国有土地使用权证（土地用途：住宅/商业）、《建设用地规划许可证》等用地、建设权证，并需向汕头市国土有权部门、规划有权部门、建设有权部门、发改委有权部门、环保有权部门等履行相关审批程序。

尽管该项目各项工作进展顺利，但该项目仍存在无法取得或按计划取得相关权证、项目控制性详细规划调整以及相关有权部门审批的风险。

8、根据有关规定，本次非公开发行方案尚需经公司股东大会逐项审议通过及中国证监会核准；并需通过国土资源部的用地专项核查和住房城乡建设部的商品房开发专项核查。在国家对房地产市场宏观调控的背景下，本次非公开发行可能需要通过其他相关部门的审批，是否能够获得核准或批准，以及最终取得前述核准及批准的时间存在不确定性，将对本次非公开发行产生较大影响。公司敬请投资者关注相关风险的说明。

9、本次发行不会导致公司控股股东和实际控制人发生变化。

10、根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的要求，公司于 2012 年第三次临时股东大会审议通过了《广东万泽实业股份有限公司未来三年的分红规划》。本预案已在“第五节公司利润分配情况”中对公司利润分配政策、最近三年现金分红金额及比例、未分配利润使用安排等进行了说明，请投资者予以关注。

11、本次非公开发行股票方案的实施不会导致公司股权分布不具备上市条件。

12、本次非公开发行股票方案最终能否获得中国证监会的核准及其他有关部门的审核通过尚存在较大的不确定性，提醒投资者注意相关风险。

目录

释义.....	8
第一节本次非公开发行股票方案概要.....	9
一、本次非公开发行股票的背景和目的.....	9
二、发行对象及其与公司的关系.....	11
三、本次非公开发行股票方案概要.....	12
四、募集资金用途.....	13
五、本次非公开发行构成关联交易.....	13
六、本次非公开发行不会导致公司控制权发生变化.....	14
七、本次非公开发行方案及募投项目已取得有关主管部门批准情况及尚需呈报批准的程序.....	14
第二节万泽集团基本情况及《万泽实业股份有限公司非公开发行股票认购协议书》摘要.....	15
一、万泽集团基本情况.....	15
二、万泽集团与公司签订的《万泽实业股份有限公司非公开发行股票认购协议书》摘要.....	22
第三节董事会关于本次募集资金使用的可行性分析.....	25
一、汕头热电一厂三旧改造项目.....	25
二、高温合金项目.....	28
三、补充流动资金.....	30
第四节董事会关于本次非公开发行对公司影响的讨论与分析.....	31
一、本次发行后公司业务结构、高管人员结构、股东结构的变化以及公司章程变化情况.....	31
二、本次发行后公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况.....	31
三、公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交	

易及同业竞争等变化情况	31
四、本次发行完成后，公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，或上市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形	32
五、本次发行对公司负债情况的影响	32
六、本次股票发行相关的风险说明	32
第五节公司利润分配政策和现金分红情况	35
一、万泽股份《公司章程》规定的利润分配政策和现金分红政策 .	35
二、万泽股份近三年利润分配及未分配利润使用情况	36

释义

在本预案中，除非文义另有所指，下列简称特指如下含义：

本预案	指	《万泽实业股份有限公司非公开发行股票预案》
本公司、公司、发行人、万泽股份、上市公司	指	万泽实业股份有限公司
本次发行、本次非公开发行、本次非公开发行股票	指	万泽股份以非公开发行的方式，向不超过10名特定投资者发行不超过23,120万股人民币普通股（A股）股票之行为
万泽集团	指	万泽集团有限公司，本公司控股股东
定价基准日	指	本次非公开发行股票的定价基准日为公司第八届董事会第三十一次会议决议公告日（2014年7月24日）
《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
研究院	指	深圳市万泽中南研究院有限公司
天实和华	指	天实和华置业（北京）有限公司
常州万泽天海	指	常州万泽天海职业有限公司
万泽地产	指	深圳市万泽房地产开发有限公司
安业公司	指	深圳市安业房地产开发有限公司
万泽宏润	指	北京市万泽宏润房地产开发有限公司
万泽碧轩	指	北京市万泽碧轩房地产开发有限公司
《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》
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
元、万元	指	人民币元、万元

注：本预案中，若出现合计数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节本次非公开发行股票方案概要

一、本次非公开发行股票的背景和目的

公司本次非公开发行股票是在国内宏观经济平稳发展、新型城镇化稳步推进、房地产市场刚性需求较为突出的背景下，公司为加大房地产项目开发力度、巩固主业发展、实施多元化经营、抢占战略制高点、增强公司竞争力所采取的重大战略举措。

（一）本次非公开发行股票的背景

1、房地产行业进入企稳发展阶段

房地产行业已成为国民经济的重要支柱产业，在扩大内需、拉动投资以及保持国民经济持续增长的过程中都发挥着较为重要的作用。08-11年新开工增速高于销售增速导致目前房地产行业库存水平较高，未来三至五年房地产行业将进行去库存化。近年出台的相关政策积极促进房地产需求得到有效释放：2013年6月，国务院常务会议提出采取政策措施助推消费升级，支持居民家庭首套自住购房、大宗耐用消费品、教育、旅游等信贷需求，支持保障性安居工程建设；2013年7月，中央政治局召开上半年经济工作会议，要求积极释放有效需求，推动居民消费升级，保持合理投资增长，积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展；2014年5月，央行出台“央五条”要求各银行合理配置信贷资源，优先满足居民家庭首套房的贷款需求，合理制定利率，提高放贷效率。目前房地产市场整体供应较充足，刚性需求仍较为突出，国家政策为房地产市场的理性发展提供了指导方向，促进房地产行业企稳发展。

2、新型城镇化为房地产行业发展提供动力

十八大报告中提出“推动经济结构战略性调整必须以改善需求结构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点，着力解决制约经济持续健康发展的重大结构性问题。要牢牢把握扩大内需这一战略基点，加快建立扩大消费需求的长效机制，释放居民消费潜力，保持投资合理增长，扩大国内市场规模”。2012年12月中央经济工作会议提出“积极稳妥推进城镇化，着力提高城镇化质量，要把有序推进农业转移人口市民化作为重要任务抓实抓好”。2014年3月新华社发布中共中央、国务院印发的《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》，该规划提出了常住人口城镇化率达到60%左右，努力实现1亿左右农业转移人口

和其他常住人口在城镇落户的发展目标。随着中央政策的推动和城镇化建设的深入，城镇人口将不断增长，新增城镇人口的住房需求也将得到同步增长，为推动房地产行业的发展提供了较强动力。

3、政府大力倡导鼓励节约集约用地

我国人口众多，土地资源稀缺，粗放式的土地使用方式难以支撑经济长远可持续发展，根据我国国情，各级政府近年来积极倡导并大力鼓励节约集约用地。2008年1月国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》，通知中明确提出“今后各项建设要优先开发利用空闲、废弃、闲置和低效利用的土地，努力提高建设用地利用效率”。国土资源部发布的《全国土地整治规划(2011-2015年)》提出，“十二五”期间将鼓励有条件的地区开展旧城镇改造，挖掘用地潜力；其中，重点开展珠三角、长三角、环渤海及其他高度城市化地区的旧城镇改造，合理开展中心城区工业用地用途调整，推进旧城区转型更新；同时，鼓励开发地上地下空间，提高城镇综合承载能力，促进节约集约用地。2009年8月广东省政府在《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》中提出“三旧改造是我省在土地资源供需矛盾日益突出的情况下，拓展建设空间、保障发展用地的重要途径，是推进节约集约用地试点示范省建设的重要内容”。汕头市政府根据汕头市土地开发实情及国务院、省政府的相关政策，设定了三旧改造目标，现已完成各类历史用地的手续完善工作及相关制度建设，目前正在积极开展旧城镇成片改造、城中村全面改造和不符合城乡规划的旧厂房搬迁改造工作。公司本次非公开发行股票募集资金拟投入汕头热电一厂三旧改造项目的开发，符合国家相关产业政策。

4、公司积极探索多元化经营

房地产行业属于资金密集型行业，公司的发展较高依赖土地、资金等资源，且房地产项目具有开发周期长、投资大、涉及领域多等特点，受规划、国土、房管、消防、环保、城建等多个政府部门的监管，受政策影响较大，如果产业政策、货币政策和信贷政策发生重大变化，均可能延长项目周期，提高项目成本，影响企业的盈利水平。由于房地产行业存在上述诸多不确定性，为分散房地产业务对公司经营产生的风险，拓展盈利通道，增强盈利的稳定性，公司本着为股东负责的态度积极探索多元化经营。

(二) 本次非公开发行股票的目的

在上述背景下，根据公司现有主业的发展需要，以及已制定的战略发展规划和经营计划要求，公司拟通过本次非公开发行，优化资本结构，提高公司核心竞争力。

1、进一步提升公司的综合竞争力，增强公司的抗风险能力

通过筹集相应资金，加快现有项目的开发速度和周转速度，有助于公司保持稳健的发展步伐，以确保成为市场竞争的胜出者。

2、增强公司资金实力，提高行业竞争力

房地产开发企业属于资金密集型企业，充足的现金流对企业的发展至关重要。近年来，随着公司业务的发展与规模的扩张，公司存在较大的资金需求；同时，公司拥有较丰富的土地储备，大量后续项目的开发需要强有力的资金支持。通过本次非公开发行股票募集资金，公司的资金实力将获得大幅提升，为开发建设房地产项目提供有力的资金保障，盈利能力和抗风险能力也将得到较大提升。

3、支持公司项目开发建设，参与旧城改造项目

公司本次非公开发行股票募集资金拟投入汕头热电一厂三旧改造项目以及补充流动资金，本次募集资金投资项目符合国家相关产业政策。本次非公开发行股票的实施，有利于支持公司的项目建设，巩固公司主业，增强持续盈利能力；流动资金的补充，将有力地支持公司现有项目的运转及未来项目的开发。

4、为应对新形势下市场发展需求，挖掘新的利润增长点，实现多元化经营，降低房地产行业经营风险，公司充分分析与论证国内宏观经济环境走向、相关产业政策趋势以及公司发展战略，整合相关资源，抢占战略制高点，拟实施高温合金项目，实现公司可持续发展。

二、发行对象及其与公司的关系

（一）发行对象

本次非公开发行的发行对象为包括公司控股股东万泽集团在内的符合中国证监会规定条件的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、资产管理公司、保险机构、信托投资公司（以其自有资金）、合格境外机构投资者、符合中国证监会规定的其他法人投资者和自然人等不超过 10 名合格投资者。证券投资基金管理公司以多个投资账户持有股份的，视为一个发行对象。发行对象应符合法律、法规的规定。在上述范围内，公司在取得本次非公开发行核准批文后，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定以询价方式确定发行对象。本次非公开发行的股份全部以现金认购。

（二）发行对象与公司的关系

上述发行对象中，万泽集团为公司的控股股东，本公司尚未确知其他发行对象与本公司是否存在关联关系。

三、本次非公开发行股票方案概要

（一）发行股票的种类和面值

本次非公开发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币 1.00 元。

（二）发行方式及发行时间

本次发行采取非公开发行的方式，在中国证监会核准后六个月内择机向特定对象发行。

（三）定价方式及发行价格

本次非公开发行价格不低于公司第八届董事会第三十一次会议决议公告前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即发行价格不低于 5.19 元/股（公司在定价基准日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将对发行底价进行除权除息处理）。具体发行价格和发行对象将在取得发行核准批文后，根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先原则确定。万泽集团不参与本次非公开发行股票询价过程中的报价，其认购价格与其他特定投资者认购的价格相同。

（四）发行数量

本次非公开发行的股票数量不超过 23,120 万股（含本数），所有发行对象均以人民币现金方式认购本次非公开发行股票，其中万泽集团同意并承诺其认购数量不少于万泽股份本次最终确定发行股份总数的 40%。在上述范围内，公司将提请股东大会授权董事会根据《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定及实际认购情况与保荐机构（主承销商）协商确定最终发行数量。

如公司在定价基准日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次非公开发行的股票数量将作相应调整。

（五）限售期

万泽集团认购的股份，自股票上市之日起三十六个月内不得转让；限售期满后，按中国证监会及深交所的有关规定执行。其他特定对象认购的股份，自股票上市之日起十二个月内不得转让。

（六）未分配利润的安排

本次非公开发行股票完成后，为兼顾新老股东的利益，由公司新老股东按照本次非公开发行股票完成后的持股比例共享本次非公开发行前的滚存未分配利

润。

（七）上市地点

本次非公开发行的股票将在深交所上市交易。

（八）本次非公开发行的决议有效期

本次非公开发行决议的有效期为自公司股东大会审议通过之日起二十四个月。

四、募集资金用途

本次非公开发行股票募集资金总额不超过 120,000 万元（含本数），扣除发行费用后将全部用于以下项目：

序号	项目名称	项目总投资（万元）	拟投入募集资金（万元）
1	汕头热电一厂三旧改造项目	190,127.22	90,000
2	高温合金项目	100,000	10,000
3	补充流动资金	20,000	20,000
合计		310,127.22	120,000.00

若本次非公开发行扣除发行费用后的实际募集资金净额低于拟投入募集资金额，则不足部分由公司自筹解决。本次非公开发行募集资金将按上述项目顺序投入，在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

五、本次非公开发行构成关联交易

万泽集团与公司签订了《万泽实业股份有限公司非公开发行股票认购协议书》，同意并承诺以现金并且与其他投资者相同的认购价格，认购数量不少于万泽股份本次最终确定发行股份总数的 40%。该行为构成公司的关联交易，须经公司股东大会的审议批准。在董事会审议相关议案时，关联董事回避表决；在提请股东大会审议相关议案时，关联股东将回避表决。

除控股股东万泽集团外，本次非公开发行其他发行对象范围包括证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、资产管理公司、保险机构、信托投资公司（以其自有资金）、合格境外机构投资者、符合中国证监会规定的其他法人投资者和自然人等不超过 10 名合格投资者。本公司尚未确知其他发行对象与本公司是否

存在关联关系。

六、本次非公开发行不会导致公司控制权发生变化

截至本预案公告日，万泽集团持有公司 278,501,429 股份。公司本次非公开发行股票数量不超过 23,120 万股（含本数），万泽集团同意并承诺其认购数量不少于万泽股份本次最终确定发行股份总数的 40%。除万泽集团之外，公司其他股东持股比例较低且较为分散，本次非公开发行完成后，万泽集团持有的股份比例不低于 50.98%，仍为公司的控股股东，林伟光仍为公司实际控制人。因此，本次非公开发行股票不会导致公司控制权发生变化。

七、本次非公开发行方案及募投项目已取得有关主管部门批准情况及尚需呈报批准的程序

本次非公开发行方案已经公司 2014 年 7 月 23 日召开的第八届董事会第三十一次会议审议通过。根据有关规定，本次非公开发行方案尚需经公司股东大会逐项审议通过及中国证监会核准，是否能够获得股东大会审议通过或证监会核准存在一定的不确定性。

第二节万泽集团基本情况及《万泽实业股份有限公司非公开发行股票认购协议书》摘要

公司第八届董事会第三十一次会议确定的具体发行对象为公司控股股东万泽集团。其他具体发行对象将在本次非公开发行获得中国证监会核准批复后，按《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定以及投资者申购报价的情况，遵循价格优先的原则确定。万泽集团基本情况及《万泽实业股份有限公司非公开发行股票认购协议书》摘要如下：

一、万泽集团基本情况

（一）万泽集团概况

公司名称：万泽集团有限公司

住所：深圳市福田区笋岗西路黄木岗金源山大厦四层西侧

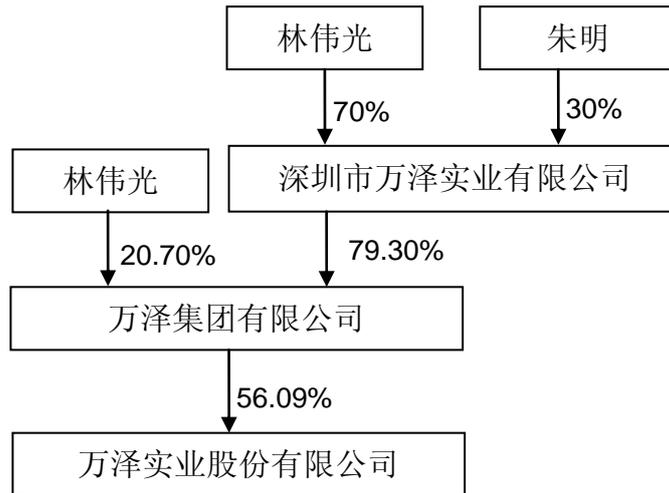
法定代表人：林伟光

注册资本：68,100 万元

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（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；自有物业管理；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。

（二）公司与万泽集团之间的股权控制关系

截至本预案公告日，公司与万泽集团之间的股权控制关系如下：



(三) 万泽集团主营业务情况

万泽集团创始于 1995 年，经过多年的快速发展，目前已成为以医药、地产和电力为核心业务的综合型集团企业。在医药领域，万泽集团目前正逐步建立研发、生产、批发、零售为一体的医药产业链；集团地产板块，目前已完成集房地产开发、建材经营、装修装饰、物业管理于一体的业务布局，地产开发项目遍及珠三角、京津唐、长三角、西北等地区。

截至本预案公告日，除本公司外，万泽集团持有的控股子公司及参股子公司基本情况如下：

序号	公司名称	法定代表人	注册资本 (万元)	主营业务范围	成立日期	万泽集团 持股比例
1	常州万泽碧轩咨询服务 有限公司	林伟光	1,000	从事房地产业务咨询 服务；物业管理。	2007.1.26	100%
2	深圳万泽碧轩房 地产开发有限公 司	李远	5,200	深圳市福田区 D96-017 地块的房 地产开发经营业务。	1998.2.23	50.67%
3	深圳市万泽物业 管理有限公司	林伟光	500	物业管理、园林绿 化、机电设备上门 维修；家政服务； 建筑工程施工； 装修工程；国内 贸易；房地产经纪 ；礼仪服务、信息 咨询、企业管理咨 询；火车票、飞机 票代售；代收干洗 衣物；计算机和辅 助设备、通讯设备 、办公设备、家用 电器维修；健身、 棋牌；为酒店提供 管理。打印、复印 ；中餐制售。	1998.7.29	80%

序号	公司名称	法定代表人	注册资本 (万元)	主营业务范围	成立日期	万泽集团 持股比例
4	深圳市安业房地产开发有限公司	黄振光	1,084	兴办实业；国内商业、物质供销业（不含专营、专控、专卖商品）；在合法取得土地开发权后从事房地产开发经营；信息咨询（不含限制项目）。	2000.9.15	100%
5	北京市万泽宏润房地产开发有限公司	常乐	3,000	房地产开发；投资咨询、房地产信息咨询；企业管理咨询；技术推广服务。	1999.11.23	60%
6	深圳市万泽医药连锁有限公司	杨竞雄	3,800	自有物业租赁；企业营销策划。中药材，中药饮片，中成药，化学药制剂，抗生素原料药，抗生素制剂，生化药品，生物制品（预防性生物制品除外）的批发；中药饮片，中成药，化学药制剂，抗生素制剂，生化药品，生物制品（预防性生物制品除外）的零售连锁；乳制品（含婴幼儿配方乳粉）批发等。	2001.7.20	38.28%
7	深圳市万泽医药投资有限公司	陈岚	1,000	投资医药行业；投资兴办实业（具体项目另行申报）。	2006.6.14	95%
8	内蒙古双奇药业股份有限公司	林伟光	6,892.34	许可经营项目：生产销售片剂、硬胶囊剂（阴道用）；散剂药品；一般经营项目：生物制品、化学药、化学原料药、中蒙药、保健食品、医疗器械的研究、开发及技术转让、咨询；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）	1999.1.29	71%
9	广州市万泽碧轩投资发展有限公司	张静静	1,000	以自有资金投资项目；批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）	2004.11.29	80%
10	深圳市纳隆投资有限公司	林伟光	3,100	投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业	2002.1.31	100%

序号	公司名称	法定代表人	注册资本 (万元)	主营业务范围	成立日期	万泽集团 持股比例
				(不含专营、专控、 专卖商品)。		
11	深圳市万泽信息 咨询有限公司	林伟光	100	信息咨询、企业形象策 划(不含限制项目)。	2002. 4. 17	40%

(四) 万泽集团最近一年简要会计报表

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2013年12月31日
流动资产	521,771.45
非流动资产	82,957.29
资产合计	604,728.74
流动负债	245,871.87
非流动负债	149,329.96
负债合计	395,201.83
股东权益合计	209,526.91
归属于母公司所有者权益	112,669.91

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2013年度
营业收入	152,386.22
营业利润	20,591.77
净利润	12,384.74
归属于母公司所有者的净利润	5,918.67

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	93,367.42
投资活动产生的现金流量净额	7,960.83
筹资活动产生的现金流量净额	-65,894.49
现金及现金等价物净增加额	35,433.76

注：2013年财务数据未经审计。

(五) 万泽集团及其现任董事、监事、高级管理人员最近五年处罚、诉讼情况

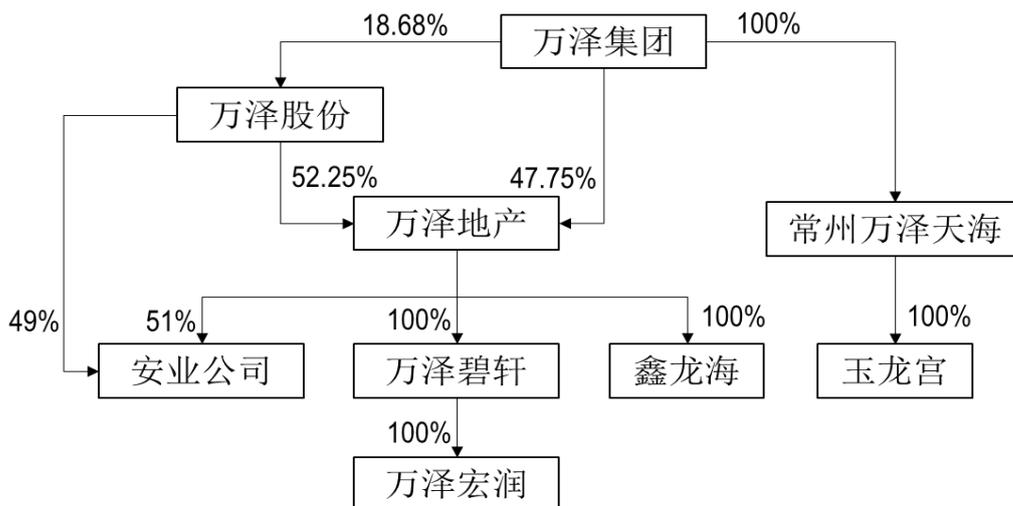
万泽集团及其现任董事、监事、高级管理人员最近五年未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

(六) 本次非公开发行完成后，万泽集团与公司之间的同业竞争情况

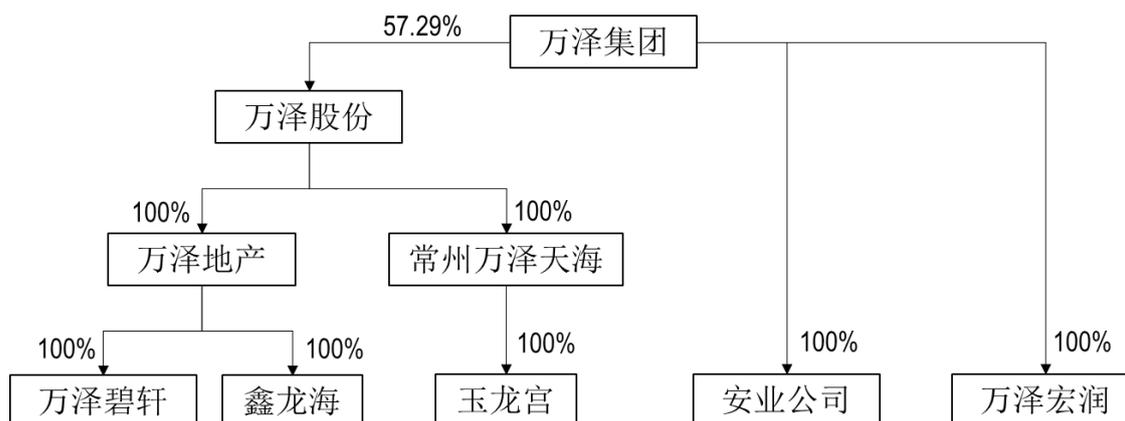
本次非公开发行完成后，万泽集团与公司不存在同业竞争或者潜在的同业竞争。

万泽集团持有安业公司和万泽宏润 100%的股权。安业公司和万泽宏润主要业务为房地产的开发与经营。2012 年 1 月，公司实施了重大资产重组及非公开发行股份购买资产，万泽集团以持有的常州万泽天海 100%股权和万泽地产 47.75% 股权作为对价，认购上市公司定向发行的 23,058.10 万股股份。上述重组前后，交易各方间的股权结构如下：

1、重大资产重组前交易各方的股权结构：



2、重大资产重组后交易各方的股权结构：



上述重大资产重组实施时，安业公司、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，万泽集团与安业公司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股权转让协议，以评估基准日（2009年3月31日）评估值等额现金将安业公司、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，委托万泽股份对安业公司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（万泽股份不承担安业公司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。如果万泽股份放弃优先购买权，万泽集团必须将所持安业公司、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。上述措施安排有效避免万泽集团与公司同业竞争或者潜在的同业竞争事宜。

为避免同业竞争，公司控股股东万泽集团已于实施2012年重大资产重组及非公开发行股份购买资产事宜时出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，该承诺函主要内容如下：

（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。特别说明的是，在万泽股份开展或拟开展房地产开发业务的城市中，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。(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。(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。

(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。(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。(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。(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：a. 停止生产构成竞争或可能构成竞争的产品；b. 停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；c. 将相竞争的业务纳入到万泽股份来经营；d. 将相竞争的业务转让给无关联的第三方；e. 其他对维护万泽股份权益有利的方式。”(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。(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。(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。(11) 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。

(七) 本次非公开发行完成后，万泽集团与公司之间的关联交易情况

为确保投资者的利益，公司已在《公司章程》、《关联交易管理制度》等相关制度中对关联交易进行了规范。公司发生的关联交易属于公司正常业务发展的需要，以市场公允价格作为交易定价原则，没有出现损害公司及股东利益的行为，并对公司的发展和盈利有积极的影响，是必要的和合法的，未影响公司的独立性。

本公司主要业务并未因此等关联交易而对关联方形成依赖。

（八）本次非公开发行预案披露前 24 个月内万泽集团与发行人之间的重大关联交易情况

本预案披露前 24 个月万泽集团与发行人之间的关联交易如下：

年份	2012 年	2012 年	2014 年	2014 年
关联方	万泽集团	万泽集团	万泽集团	万泽集团
关联交易内容	公司全资子公司万泽地产受让万泽集团持有的天实和华 30% 股权	万泽地产将天实和华 30% 的股权为万泽集团提供质押担保	公司全资子公司万泽地产受让万泽集团持有的天实和华 29% 股权	万泽地产将天实和华 29% 的股权为万泽集团提供质押担保
关联交易定价方式	依据资产评估报告和相关对价、付出的利息成本以及相关的费用市场化定价	市场价	依据资产评估报告和相关对价、成本、费用和前次转让价格市场化定价	市场价
金额	2.46 亿元	-	2.46 亿元	-
决策程序	2012 年第六次临时股东大会决议	2012 年第六次临时股东大会决议	2014 年第一次临时股东大会决议	2014 年第一次临时股东大会决议

除上述交易及本次发行外，本预案披露前 24 个月内，万泽集团与发行人之间未发生重大交易。

二、万泽集团与公司签订的《万泽实业股份有限公司非公开发行股票认购协议书》摘要

（一）合同主体

发行人：万泽实业股份有限公司

认购人：万泽集团有限公司

（二）认购数量

1、本次非公开发行股票数量不超过 23,120 万股（含本数），具体发行数量由万泽股份董事会根据股东大会的授权及实际认购情况，与保荐机构（主承销商）协商确定。万泽股份同意万泽集团作为本次发行的特定对象，万泽集团同意并承诺其认购数量不少于万泽股份本次最终确定发行股份总数的 40%。

2、最终认购股份数将在协议约定的实施条件全部得以满足后，根据市场询价结果及其他股份认购方认购情况确定。

（三）认购方式及支付方式

万泽集团将以现金认购方式参与本次发行，在协议生效条件得到满足的前提下，万泽集团应在万泽股份本次非公开发行股票获得中国证监会核准且收到万泽股份发出的认购款缴纳通知之日起 5 个工作日内，以现金方式一次性将全部认购款划入万泽股份保荐机构为本次发行专门开立的账户，并在验资完毕、扣除发行费用后划入万泽股份募集资金专项存储账户。

（四）认购价格

1、万泽股份本次发行的发行价格将确定为不低于定价基准日（即万泽股份第八届董事会第三十一次会议决议公告日）前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即不低于人民币 5.19 元/股。最终发行价格将在万泽股份取得中国证监会发行核准批文后，根据公开询价结果由公司董事会根据股东大会的授权与保荐机构（主承销商）协商确定。

2、万泽集团确认，万泽集团将不参与本次发行定价的公开询价过程，但接受公开询价结果并与其他股份认购方以相同价格认购。

3、在本次发行定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股或转增股本等除权、除息事项，本次发行底价亦将根据本次发行募集资金总额与除权除息后的发行底价相应地调整。

（五）锁定期

万泽集团承诺本次发行认购新增股份的锁定期为 36 个月。

（六）违约责任

1、本协议签订后，除不可抗力以外，任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，或违反其在本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，应按照法律规定承担相应法律责任。

2、如本次发行未经万泽股份股东大会审议通过或者未经中国证监会核准，不视为任何一方违约。如协议生效条件得到满足而万泽集团不按本协议约定参与认购，不在缴款通知规定的支付时间内向万泽股份支付全部或部分认购款项，则应依法向万泽股份承担违约责任。

（七）生效条件

股票认购协议在以下先决条件均得到满足时生效：

- 1、本协议经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章；
- 2、本次发行事宜按照《公司法》及公司章程之规定经万泽股份股东大会审

议通过；

3、本次发行事宜取得中国证监会的核准。

第三节董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

本次非公开发行股票募集资金总额不超过 120,000 万元（含本数，包括发行费用），扣除发行费用后将全部用于以下项目：

序号	项目名称	项目总投资（万元）	拟投入募集资金（万元）
1	汕头热电一厂三旧改造项目	190,127.22	90,000
2	高温合金项目	100,000	10,000
3	补充流动资金	20,000	20,000
合计		310,127.22	120,000.00

若本次非公开发行实际募集资金净额低于拟投入募集资金额，则不足部分由公司自筹解决。本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

本次非公开发行股票募集资金拟投资项目的具体情况如下：

一、汕头热电一厂三旧改造项目

（一）项目情况要点

项目名称：汕头热电一厂三旧改造项目

项目总投资：190,127.22万元

项目建设期间：2015年3月至2017年7月

项目经营主体：汕头市万泽置地房地产开发有限公司

（二）项目基本情况

本项目位于汕头市金平区北面，位于汕头工业园聚集地带，临近天山北路、汕樟路和华山北路三条区域主干道，项目宗地紧临梅溪河。项目占地65,933平方米（不含道路、绿地、学校等公共服务设施），总建筑面积356,458平方米，容积率4.5，住宅面积271,581.8平方米，商业面积24,479.5平方米。

（三）项目的市场前景

1、区位优势

本项目位于汕头市主城区。汕头位于广东省东部，北接潮州，东南濒南海，

西邻揭阳，地处韩江、榕江、练江出海口，素有“华南要冲，岭东门户”之称，是环珠三角、海峡西岸的重要城市。现辖金平、龙湖、澄海、濠江、潮阳、潮南6个区和南澳县，总面积2064.4平方公里，汕头市区人口525.43万人。汕头是中国最早设立的经济特区，为全国著名侨乡，拥有海外华侨、华人和港澳台同胞340多万人。先后荣获“国家卫生城市”、“国家环境保护模范城市”、“中国优秀旅游城市”、“中国投资环境百佳城市”、“国家园林城市”等称号，已形成电子信息、机械装备、纺织服装、工艺玩具、化工塑料、食品医药、印刷包装、音像材料等8大支柱产业和17个产业集群，是中国最大的内衣产业基地，工艺玩具三大生产基地之一、文具用品三大生产基地之一、印刷和包装机械设备四大生产基地之一。

2011-2013年，汕头市生产总值分别为1276、1415、1566亿元，同比增长12%、9.5%、10.0%。2013年，汕头市中心城区居民人均可支配收入22,207元，比上年增长10.9%(资料来源：汕头市统计局，下同)。

2、房地产行业发展平稳

与2012年相比，2013年汕头楼市一手房总成交量同比上涨14.38%，成交总面积上涨13.90%；2013年汕头楼市住宅类商品房成交量同比上涨15.85%，成交面积同比上涨14.77%，成交均价同比上涨23.59%。汕头房地产行业发展平稳。

3、自主开发及政策优势

本项目已列入汕头市“三旧”改造计划。公司现拥有汕头热电一厂三旧改造项目宗地的国有土地使用权证，对该宗地的开发建设采用政府引导、自主开发模式实施市场化运作。为促进节约集约用地，推进旧城镇改造，挖掘用地潜力，国务院和国土资源部以及广东省人民政府分别发布了《关于促进节约集约用地的通知》、《全国土地整治规划(2011-2015年)》、《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》等相关文件予以政策支持，有利于公司项目的实施和推进。

4、项目区域优势

本项目位于汕头市金平区，临近片区具有成熟完善的生活配套(教育、医疗、商业等)，且项目宗地紧临梅溪河景观资源。根据《汕头市天山北路-汕樟路西南侧片区控制性详细规划(草案)》，项目所在片区功能未来定位于：配套完善的沿河居住区功能、重要的城市生态绿化和景观功能，梅溪河左岸中段城市交通、居住区级商业功能；项目所在片区未来定位于：梅溪河左岸核心绿化景观走廊，以居住、商贸为主，兼有休息休憩功能的现代化生态型滨水生活综合片区。项目具有比较区域优势，在规划、配套和户型上与周围楼盘实现差异化竞争优势。

（四）资格文件取得情况

本项目所属的《汕头市天山北路-汕樟路西南侧片区控制性详细规划(草案)》已获汕头市人民政府汕府办公函[2014]4902号决定通过,公司关于本项目用地规划条件的申请已经汕头市城乡规划局汕规函[2014]554号批复。公司现拥有汕头热电一厂三旧改造项目宗地的国有土地使用权证(汕国用(2013)字第91300031号,土地用途:工业)和国有土地使用权证(汕国用(2013)字第91300032号,土地用途:工业)。

依据广东省人民政府发布的《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》(粤府[2009]78号),汕头市人民政府发布的《汕头市“三旧”改造项目申报审批操作办法(试行)》(汕府办[2010]158号)等相关文件要求,本项目尚需向相关有权部门申办的有关手续和获得的批准文件为:(1)向国土部门申办用地预审、土地归宗、确权登记、土地公开出让(转让)手续、补办地价款等事项;(2)向城乡规划部门申办《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》;(3)向环保部门报批环评文件;(4)向发改部门申办固定资产投资项目审批、核准或备案手续;(5)向住房和城乡建设部门申办《建设工程施工许可证》。

公司上述有关手续和批准文件正按照有关部门的相关规定依照相关程序陆续办理。

（五）项目投资估算

序号	项目	金额(万元)
1	土地费用	64,010.57
2	前期工程费	3,500.00
3	建筑安装工程费	101,427.26
4	公共配套设施费	1,050.16
5	开发间接费	8,639.23
6	资本化利息	11,500
总投资		190,127.22

（六）项目进展情况与资金筹措方式

本项目处于拟建阶段,预计于2015年3月正式开工,2017年7月全面竣工交付。项目计划使用募集资金90,000万元,其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

（七）项目经济评价

本项目计划实现销售收入286,856.00万元,计划实现净利润45,580.38万元,销售净利率为15.89%,投资净利率23.97%,项目各项经济指标良好,项目可行。

内容	指标
销售面积(万平方米)	37.92
总销售收入(万元)	286,856.00
总投资(万元)	190,127.22
净利润(万元)	45,580.38
投资净利率	23.97%
销售净利率	15.89%

本项目上述投资估算和项目经济评价系依据汕头市人民政府汕府办公函[2014]4902号决定通过的《汕头市天山北路-汕樟路西南侧片区控制性详细规划(草案)》,及汕头市城乡规划局汕规函[2014]554号批复的《关于出具天山北路-汕樟路西南侧片区热电一厂“三旧”改造项目用地规划条件的复函》测算而来,在本公司取得该项目的《建设用地规划许可证》前,本项目仍存在因政府有关部门审批,导致用地规划和项目规划变动或调整,而致使本项目上述投资估算和项目经济评价相关指标变动的风险。

二、高温合金项目

(一) 项目情况要点

项目名称: 高温合金项目

项目总投资: 10 亿元

项目建设期: 2014 年至 2018 年

项目经营主体: 深圳市万泽中南研究院有限公司

(二) 项目基本情况

高温合金项目 2014 年到 2018 年的总体规划包括研究院建设和产业转化公司建设两个方面: (1) 研究院建设, 突破高温合金研制的关键技术, 形成具有完全自主知识产权的技术成果; (2) 产业转化公司建设, 创新驱动加速科技成果的产业转化。

研究院是项目关键技术研发和产业化实施的主体, 首先完成研究院建设, 并依据研究院研发进展和形成的创新技术成果, 适时组建合资公司建立并发展一个或多个产业转化公司。

本次募集资金主要用于研究院高温合金研发和产业化的建设。

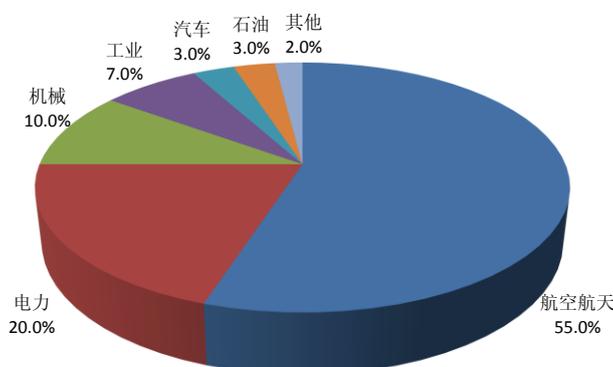
为实施本项目，公司第八届董事会第三十次会议审议通过了《关于控股子公司对外投资设立子公司的议案》，并成立深圳市万泽中南研究院有限公司，注册资金 10,000 万元，其中深圳市万泽中南投资有限公司出资 85%。公司控股子公司深圳市万泽中南投资有限公司于 2014 年 4 月 25 日在深圳注册成立，注册资金 10,000 万元，其中万泽股份出资 60%。上述事宜，详见公司董事会 2014 年 6 月 13 日披露的《万泽实业股份有限公司第八届董事会第三十次会议决议公告》和 2014 年 3 月 28 日披露的《万泽实业股份有限公司关于投资设立子公司暨关联交易公告》。

（三）项目的市场前景

本项目是公司经过充分分析与论证国内宏观经济环境走向、相关产业政策趋势和公司发展战略，积极应对新形势下市场发展需求，抢占战略制高点，整合资源，深入挖掘新的利润增长点，实现多元化经营和公司可持续发展战略的具体举措。

先进高温合金可以广泛地应用于航空发动机、舰用燃气轮机、工业燃气轮机、油气、化工和汽车增压器等的高温部件。高温合金是以镍、镍铁和钴为基，能在大约 600℃ 以上的高温下抗氧化或腐蚀，并能在一定应力作用下长期工作的一类合金。高温合金的研制始于 20 世纪 40 年代，经过半个多世纪的发展，高温合金已成为航空航天、能源资源、交通运输和重大装备等领域不可或缺的重要结构材料。

2012 年，全球高温合金消费量为 28 万吨，市场规模达 100 亿美元，其中 55% 用于航空航天领域，其次是 20% 用于电力。我国目前高温合金材料年生产量约 1 万吨左右，每年需求可达 2 万吨以上，市场容量超过 80 亿元（资源来源：新材料在线，钢研高纳）。



2012 年全球高温合金应用领域分布（使用量）

（四）投资概算

研究院 2014-2018 年总投资约 10 亿元,投资资金主要用于研究院场地建设、研发与管理队伍建设、高温合金研制,工程化设备与仪器购置,产业转化的生产设备购置、配套改造和运行等。

（五）项目进展情况与资金筹措方式

本项目处于启动阶段,预计 2018 年实现高温合金的产业化。项目计划使用募集资金 10,000 万元,拟采用对研究院增资方式投资本项目,其余资金公司将采用自有资金和银行贷款等途径解决。

三、补充流动资金

房地产行业属于资金密集型行业,房地产项目开发及运营的资金投入量大、开发周期和投资回收期长,房地产公司需要大量的流动资金以保证项目运转及开发,本次拟投入 20,000.00 万元募集资金用于补充公司流动资金,以缓解资金压力,降低财务费用,保证公司稳定运营。

万泽股份最近两年一期合并口径相关偿债能力指标如下:

偿债指标	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产负债率	54.10%	59.62%	61.35%
流动比率	2.49	1.99	1.37
速动比率	0.64	0.85	0.39
现金比率	0.25	0.29	0.09

通过本次非公开发行股票可以增加公司的所有者权益并改善资金状况,非公开发行后合并口径资产负债率将降为 40.73%,流动比率、速动比率和现金比率分别提高至 2.65、0.80 和 0.41,降低了资产负债率,改善了财务结构,增强了公司的抗风险能力,为公司的经营发展提供了有力支撑。

第四节董事会关于本次非公开发行对公司影响的讨论与分析

一、本次发行后公司业务结构、高管人员结构、股东结构的变化以及公司章程变化情况

本次发行募集资金主要投资于公司房地产主业，同时，部分募集资金拟投资高温合金项目，是公司在巩固主业发展的同时，为应对新形势下市场发展需求，挖掘新的利润增长点，实现多元化经营和公司可持续发展的具体举措，本次发行不会对公司主营业务结构产生影响。本次发行不会导致公司高级管理人员结构发生变动。本次发行完成后，公司股东结构将有所变化，公司控股股东持股比例将有所下降，但不会导致控制权发生变化。本次发行完成后，公司将根据发行结果修改公司章程所记载的股权结构及注册资本等相关条款。除此之外，公司暂无其他修改或调整公司章程的计划。

二、本次发行后公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

本次发行将对公司财务状况产生积极的作用。公司目前资产负债率较高，本次发行完成后将增加公司的总资产和净资产，有效改善公司的资本结构，降低资产负债率，减少财务风险，进一步提高偿债能力。本次募集资金投资项目盈利前景良好，随着募集资金投资项目经营效益的实现，将为公司带来良好的投资回报，提升公司的整体盈利水平。本次发行将降低公司的资金成本，提高公司的利润水平。本次非公开发行完成后，募集资金到位将大幅增加公司筹资活动产生的现金流入量；募集资金投资项目建设期间，资金的逐步投放将体现为经营活动产生的现金流出，随着募集资金投资项目逐步实现销售，公司经营活动产生的现金流入量将有效提升。

三、公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况

本次非公开发行完成后，本公司与控股股东、实际控制人及其关联人之间的业务、管理关系不发生变化，业务和管理依然完全分开、各自独立承担经营责任和风险。公司本次发行不构成关联交易。本次发行完成后，公司与控股股东及其关联人之间的关联交易情况不会因此次发行而产生变化。公司不会因为本次发行

而与控股股东及其关联人之间产生同业竞争。

公司控股股东万泽集团与公司签订了《万泽实业股份有限公司非公开发行股票认购协议书》，万泽集团同意并承诺其认购数量不少于万泽股份本次最终确定发行股份总数的 40%。该交易事项构成公司的关联交易，须经公司股东大会审议通过，且关联股东将在股东大会对相关事项回避表决。除此项关联交易外，公司与其控股股东、实际控制人在该交易中未发生其他关联交易。

四、本次发行完成后，公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，或上市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形

截至本预案公告日，本公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人违规占用的情形，也不存在为控股股东及其关联人违规提供担保的情形。公司不会因本次发行产生资金、资产被控股股东及其关联人违规占用的情形，也不会产生为控股股东及其关联人违规提供担保的情形。

五、本次发行对公司负债情况的影响

本次非公开发行将有效改善公司的资产负债结构。本次非公开发行完成后，公司净资产将大幅增加，可有效降低资产负债率，资本结构更趋合理，进而提高公司的抗风险能力和持续盈利能力。公司不存在通过本次非公开发行大量增加负债（包括或有负债）的情况，亦不存在负债比例过低、财务成本不合理的情形。

六、本次股票发行相关的风险说明

1、政策风险

近年来，为引导和促进房地产业持续、稳定、健康的发展，国家针对房地产业发展现状出台了一系列调控政策，这些调控政策对房地产开发企业的经营与发展产生了较大的直接影响。如果公司不能适应国家政策的调整，则相关政策的变化有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

房地产开发行业的发展高度依赖土地、资金等资源，而这些资源的供给受政府政策影响较大。房地产企业项目开发过程中需要持续投入大量资金，一般需要通过银行贷款、发行有价证券等方式从外部融资，如果产业政策、货币政策和信贷政策发生重大变化，有可能导致公司无法及时筹措资金，从而影响公司的正常经营。

2、经营风险

房地产项目开发具有周期长、投资大、涉及行业多等特点，并且要接受国土、规划、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的监管，项目开发流程涉及土地获取、规划设计、施工准备、工程建设、项目销售、竣工入住等诸多环节，这些均增大了公司控制项目开发的难度，项目开发过程中任一个环节发生问题，都可能影响项目进度，导致项目开发周期延长、成本上升，进而影响公司的盈利水平。

同时，公司全资子公司深圳市万泽房地产开发集团有限公司所属控股子公司天实和华 2014 年 4 月 10 日收到大连市中级人民法院的民事裁定书，天实和华位于北京市经济开发区路东区的三宗建设用地使用权（分别为 SD3C1、15,777 平方米；D3C2、14,801 平方米；D3F1、23,159 平方米）因 4,990 万元或有负债的借款纠纷一案被大连市中级人民法院查封。万泽股份收到裁定书后，就裁定中申请人大连实德集团有限公司提出的上述 4990 万元借款事实积极开展核查，经初步核查天实和华置业（北京）有限公司与大连实德集团有限公司根本不存在 4990 万元的借款事实，亦无相关借款合同及借款记录。目前，本公司正与相关方处理上述事宜，如上述事宜未得到妥善处理，将会对公司带来经营风险。

3、募集资金投资项目风险

公司本次募集资金投资项目的投资决策是基于目前国内宏观经济环境、相关行业政策、公司发展战略和投资项目所在地发展规划等因素做出的。发行募集资金拟全部用于汕头热电一厂三旧改造项目、高温合金项目和补充流动资金，有利于公司房地产主业的发展，并进一步扩大公司整体盈利规模，并且积极应对新形势下市场发展需求，挖掘新的利润增长点，实现多元化经营、降低房地产行业经营风险，实现公司可持续发展。投资项目虽然经过了慎重、充分的分析论证，但仍存在因市场环境发生较大变化、相关政策调整、不可预见事项的发生等导致投资项目无法正常实施或者无法实现预期收益的风险。

本次非公开发行募集资金投资项目之汕头热电一厂三旧改造项目，已列入汕头市 2012 年度“三旧”改造计划，且该项目所属的《汕头市天山北路-汕樟路西南侧片区控制性详细规划（草案）》已经汕头市人民政府决定通过，公司关于本项目用地规划条件的申请已获汕头市城乡规划局批复。本公司现拥有汕头热电一厂三旧改造项目宗地的国有土地使用权证（土地用途：工业），根据相关要求，本公司尚需取得项目涉及用地的国有土地使用权证（土地用途：住宅/商业）、《建设用地规划许可证》等用地、建设权证，并需向汕头市国土有权部门、规划有权部门、建设有权部门、发改委有权部门、环保有权部门等履行相关审批程序。尽管该项目各项工作目前进展顺利，但该项目仍存在无法取得或按计划取得相关权证、项目控制性详细规划调整以及相关有权部门审批的风险。

高温合金项目是本公司应对新形势下市场发展需求，挖掘新的利润增长点，

实现多元化经营、降低房地产行业经营风险，实现公司可持续发展的重要举措。公司本次募集资金主要用于该项目的研发，该项目为科技含量高的“高、精、尖”科研项目。本项目的研发和后续产业化涉及工艺设计、制备工艺、性能评估和寿命预测等多个环节，各工艺环节对研究院的技术攻关提出了极其严格的要求，而且研究院中多个大型设备的安装、调试、集成、开发利用也是一项复杂的系统工程。研究院如果无法如期完成技术攻关，或在大型设备的安装使用过程中出现未预见问题，可能导致该项目的实施偏离预期。且本募投项目后续投资规模较大，研发周期较长，不能排除由于技术研发未能达到预期，未能紧跟世界先进技术和行业需求变化，或核心研发人员缺失和流失等，以致公司募集资金投资项目不能顺利实施的风险。

4、每股收益和净资产收益率下降的风险

本次非公开发行股票后，公司净资产和总股本将比发行前有明显增加。由于本次募集资金投资项目的实施及产生效益需要一定时间，短期内公司净利润有可能无法与净资产或总股本同步增长，从而导致每股收益和净资产收益率下降的风险。

5、审批风险

本次非公开发行尚需经公司股东大会审议批准，存在无法获得公司股东大会表决通过的可能。本次非公开发行还需取得中国证监会的核准，并通过国土资源部的用地专项核查和住房城乡建设部的商品房开发专项核查，能否取得相关主管部门的批准或核准，以及最终取得相关主管部门批准或核准的时间都存在一定的不确定性。

6、募资风险

由于非公开发行只能向不超过 10 名符合条件的特定对象定向发行股票募集资金，公司本次非公开发行存在不能足额募集用于拟投资项目资金的风险。本次非公开发行股票募集的资金与项目总投资之间的差额，公司将采用自有资金、银行贷款、申请国家专项扶持资金等方式进行筹集，公司可能因信用情况发生变化或其他不可预料事项无法募集足额的项目投资资金，导致投资项目无法正常实施。

7、股市风险

国内证券市场现行的行业制度以及相关法律、法规仍在不断修改完善之中，股市中有时会因股市投机性而造成股票价格的波动。此外，国家产业政策调整、公司经营业绩变动、投资者的心理预期变化以及其它一些不可预见的因素，都将会造成公司股票价格的波动。

第五节公司利润分配政策和现金分红情况

一、万泽股份《公司章程》规定的利润分配政策和现金分红政策

为给予投资者合理的投资回报，向投资者提供分享利润的机会，公司根据《公司法》、《证券法》等有关规定在《公司章程》中制定了相关条款完善公司利润分配政策，具体如下：

第一百五十五条 公司利润分配政策为：

公司应重视对投资者的合理投资回报，保持利润分配的连续性和稳定性。公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红。

公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 10%；公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。确因特殊原因不能达到上述比例的，董事会应当向股东大会作特别说明。公司董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因，独立董事应当对此发表独立意见；对于公司报告期盈利但未提出现金分红预案的，公司在召开股东大会审议时除现场会议外，还应向股东提供网络形式的投票平台。

根据《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监会发[2012]37号）的有关要求，2012年8月10日，公司2012年第三次临时股东大会审议通过了《广东万泽实业股份有限公司未来三年的分红规划》，关于利润分配和现金分红具体如下：

第一条 公司着眼于建立持续、稳定、科学的分红规划，以保证公司利润分配政策的连续性和稳定性。

第二条 公司分红规划充分考虑和听取股东（特别是公众投资者）、独立董事的意见，确保现金分红形式的合理投资回报。

第三条 公司未来三年（2012-2014年）的具体分红规划：

1、公司应实施积极的利润分配办法，确保投资者的合理投资回报。

2、公司采取现金方式或者现金与股票相结合的方式分配股利，可以根据公司资金需求状况进行中期分配。在满足公司正常生产经营的资金需求情况下，如公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生，2012-2014年每年以现金方式分配的利润应不少于当年实现的可分配利润的百分之十，且需遵循最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十

的原则。

3、公司在每个会计年度结束后，由公司董事会提出年度利润分配预案，并提交股东大会进行表决。如年度实现盈利而公司董事会未提出现金利润分配预案的，公司董事会应在当年的年度报告中详细说明未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划，独立董事应当对此发表独立意见并公开披露。对于年度盈利但未提出现金分红预案的，公司在召开股东大会时除现场会议外，还应向股东提供网络形式的投票平台。

4、存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

第四条 调整分红政策和本规划

公司如因外部经营环境或者自身经营状况发生重大变化而需要调整利润分配政策的，调整利润分配政策应以保护股东权益为出发点，详细论证和说明调整的原因，由公司董事会提交议案并经股东大会审议通过。

第五条 未来分红规划的制定周期和相关决策机制

1、公司至少每三年对已实施的《未来三年分红规划》的执行情况进行一次评估，根据公司经营状况、股东（特别是中、小投资者）、独立董事的意见，对公司实施中的股利分配政策作出适当且必要的修改，并制定新的《未来三年分红规划》，提交股东大会审议表决。

2、公司董事会应根据经营发展需要，充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展资金需求、融资成本、外部融资环境等因素科学地制定年度分配预案或中期利润分配预案，经公司股东大会表决通过后实施。

二、万泽股份近三年利润分配及未分配利润使用情况

（一）公司最近三年分红情况

公司最近三年利润分配情况如下：

1、2011年度，公司实现的归属母公司所有者的净利润为12,184,495.30元，加上以前年度未分配利润83,533,771.91元，至2011年末累计可供股东分配利润为95,778,267.21元。根据《公司法》和公司章程的规定，对利润进行如下分配：公司以2012年1月18日登记在册的非公开发行股份上市后总股本485,692,096股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.50元（含税），共计拟分配现金股利24,284,604.80元，剩余未分配利润结转至以后年度分配。

2011 年度不进行资本公积金转增股本。2012 年 6 月 26 日，公司召开 2011 年年度股东大会审议通过了《2011 年度利润分配方案》，上述利润分配方案已经实施完毕。

2、2012 年度，公司实现的归属母公司所有者的净利润为 131,374,752.37 元，加上以前年度未分配利润 91,487,033.75 元，至 2012 年末累计可供股东分配利润为 222,861,267.21 元。根据《公司法》和公司章程的规定，对利润进行如下分配：公司以 2012 年 12 月 31 日总股本 496,552,096 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.50 元（含税），共计拟分配现金股利 24,827,604.80 元，剩余未分配利润结转至以后年度分配。2012 年度不进行资本公积金转增股本。2013 年 6 月 14 日，公司召开 2012 年度股东大会审议通过了《2012 年度利润分配预案》，上述利润分配方案已经实施完毕。

3、2013 年度，公司实现的归属母公司所有者的净利润为 151,507,148.11 元，加上以前年度未分配利润 198,034,181.32 元，至 2013 年末累计可供股东分配利润为 349,541,329.43 元。2014 年 6 月 24 日，公司召开 2013 年年度股东大会审议通过了《2013 年度利润分配方案》，本年度不进行利润分配，也不进行公积金转增。

公司现金分红情况符合公司章程及相关股东回报规划的要求。

（二）公司最近三年未分配利润使用情况

公司最近三年未分配利润用于公司的日常生产经营。

（三）公司未来股东分红回报规划

公司将继续严格遵守中国证监会、深交所的相关规定，依据《公司章程》的有关条款和《广东万泽实业股份有限公司未来三年的分红规划》相关要求，从保证股东投资收益权力的角度出发，积极实施以现金分红方式回报股东的利润分配政策。

（本页无正文，为《万泽实业股份有限公司非公开发行股票预案》之盖章页）

万泽实业股份有限公司

董事会

二〇一四年七月二十三日