



廣東信達律師事務所
SHU JIN LAW FIRM

关于

天实和华置业（北京）有限公司的

审慎调查报告

委 托 方：广东万泽实业股份有限公司

目标公司：天实和华置业（北京）有限公司

目 录

第一部分 引言	2
第二部分 定义	4
第三部分 正文	6
一、 天实和华的股权结构	6
二、 天实和华的基本情况 & 股权沿革	6
三、 天实和华目前的股东	16
四、 天实和华的公司治理 & 董事、监事、高级管理人员	18
五、 天实和华员工情况	18
六、 天实和华拥有的主要财产	19
七、 天实和华开发的项目情况	19
八、 天实和华的重大债权债务	24
九、 天实和华的主要关联方 & 重大关联交易	25
十、 天实和华适用的主要税种、税率情况	26
十一、 诉讼、仲裁 & 行政处罚	26
十二、 天实和华的对外投资情况	27
第四部分 信达核查意见	27
附件一:	35

广东信达律师事务所

SHU JIN LAW FIRM

中国 深圳 深南大道4019号航天大厦24层 邮政编码: 518048
24/F, AEROSPACE MANSION, SHENNAN ROAD CENTRAL, SHENZHEN, P. R. CHINA
电话(Tel.): (0755) 88265288 传真(Fax.): (0755) 83243108
电子邮件 (E-mail): info@shujin.cn

广东信达律师事务所

关于天实和华置业（北京）有限公司的

审慎调查报告

致：广东万泽实业股份有限公司：

信达接受贵公司委托，为贵公司的全资子公司深圳市万泽房地产开发集团有限公司收购天实和华置业（北京）有限公司 30%股权之目的，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对天实和华置业（北京）有限公司进行审慎调查，并出具本审慎调查报告。

第一部分 引言

信达是在中国注册、具有执业律师资格的专业律师事务所，有资格根据对天实和华置业（北京）有限公司的调查结果出具本审慎调查报告。

为出具本审慎调查报告，信达律师进行了必要的审慎调查工作，包括向天实和华置业（北京）有限公司提交审慎调查文件清单、在天实和华置业（北京）有限公司办公场所现场审阅天实和华置业（北京）有限公司提供的资料、实地查看公司拥有的财产等。

信达仅就天实和华置业（北京）有限公司提供的材料做法律上的审查，并基于对中国现行的法律、法规的理解以及有关政府部门的政策发表核查意见，并不对该等材料的真实性、完整性承担责任。

信达仅就与本次股权收购有关法律问题发表意见，而不对有关会计、审计及资产评估等专业事项发表意见。在本审慎调查报告中对财务报表中某些数据的引述，并不意味着信达对这些数据的真实性和准确性做出任何明示或默示保证。信达并不具备核查和评价该等数据等专业事项的适当资格。

本核查报告仅为贵公司的全资子公司深圳市万泽房地产开发集团有限公司收购天实和华置业（北京）有限公司 30% 股权之目的而出具，未经信达书面同意，本审慎调查报告不得为其他人的利益或其他目的而使用，法律法规另有规定的除外。

在出具本调查报告时，信达假设：

- (1) 天实和华置业（北京）有限公司向信达提供的所有文件均是真实、准确和完整的，文件中的签名或盖章都真实无误；
- (2) 天实和华置业（北京）有限公司向信达提供的所有的契约性文件均经各签约方正当授权并签字盖章而生效；各签约方均有资格及有权利履行其于该等文件下的义务；除在此特别声明者外，这些文件对其各签约方均具有约束力；
- (3) 复印件与原件完全一致；
- (4) 各份文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，自文件提供给信达至本审慎调查报告出具之日的期间内，上述文件没有进行修改，且于本审慎调查报告出具日均由各自的合法持有人持有。

在此基础上，信达出具本审慎调查报告如下：

第二部分 定义

除上下文另有所指，下列词语在本文具有以下含义：

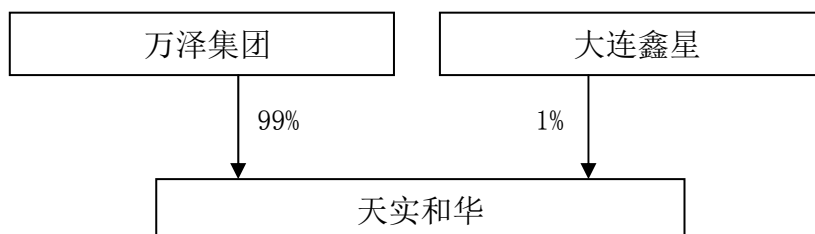
贵公司	指	广东万泽实业股份有限公司
天实和华、公司	指	天实和华置业（北京）有限公司，设立时名称为“实德置业（北京）有限公司”，于 2009 年 10 月 27 日更名为“天实和华置业（北京）有限公司”
万泽地产	指	深圳市万泽房地产开发集团有限公司
万泽集团	指	万泽集团有限公司
实德置业	指	天实和华的前身实德置业（北京）有限公司
实德集团	指	大连实德集团有限公司
新蓝置业	指	新蓝置业有限责任公司
天际中荣	指	天际中荣（北京）投资有限公司，原名为“北京天际中荣投资管理有限公司”，于 2009 年 12 月 15 日经北京市行政管理局核准更名为“天际中荣（北京）投资有限公司”，已于 2011 年 7 月 4 日注销。
中融国际信托	指	中融国际信托有限公司
大连鑫星	指	大连鑫星投资有限公司
华澳信托	指	华澳国际信托有限公司
奥地利银行	指	奥地利奥合国际银行股份有限公司北京分行

华润银行	指	珠海华润银行股份有限公司
实德工程塑料	指	大连实德工程塑料有限公司
赛德隆	指	大连赛德隆电子电气有限公司
大连东鹏	指	大连东鹏房地产开发有限公司
大连三德	指	大连三德投资有限公司
北京实德物流	指	北京实德商务物流有限公司
河南大河	指	河南大河新型建材有限公司
大连诚德	指	大连诚德化工产品销售有限公司
《审计报告》	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2012 年 11 月 20 日出具的信会师报字[2012]第 114207 号《审计报告》及其所附已审会计报表
北京市工商局	指	北京市工商行政管理局
元	指	人民币元

第三部分 正文

一、天实和华的股权架构

根据天实和华目前提供的工商打印资料，截至本审慎报告出具日，天实和华的股权架构如下图所示：



二、天实和华的基本情况及其股权沿革

2.1 天实和华的基本情况

2.1.1 天实和华成立于2009年4月24日，目前持有北京市工商行政管理局于2012年7月3日核发的注册号为110130011872808的《企业法人营业执照》，住所为北京市北京经济技术开发区科创十四街99号1幢1601室，法定代表人为林伟光，注册资本为1.6亿元，实收资本为1.6亿元，公司类型为其他有限责任公司，经营范围为：许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发；投资管理；销售自行开发商品房；物业管理；经济信息咨询（行政许可项目除外）；工程项目管理。营业期限自2009年4月24日至2029年4月23日。

天实和华已通过2011年度工商年检。

2.1.2 天实和华目前持有北京市质量技术监督局颁发的代码为68760175-X的《组织机构代码证》，有效期自2010年12月6日至2014年12月5日。

2.1.3 天实和华目前持有北京经济技术开发区建设发展局于2012年7月31日核发的编号为JK-A-3356的《房地产开发企业暂定资质证书》，住所为北京市北京经济技术开发区科创十四街99号1幢1601室。法定代表人为林伟光，公司类型为其他有限责任公司（法人独资），注册资本为1.6亿元人民币，实收

资本为 1.6 亿元人民币。批准从事房地产开发经营业务时间为 2009 年 11 月 23 日，证书有效期至 2013 年 2 月 27 日。

2.1.4 根据北京市工商局备案信息，天实和华目前的股东名称及出资情况如下表：

股东名称	实缴出资额（万元）	出资形式	出资比例（%）
万泽集团	15,840	货币	99
大连鑫星	160	货币	1
合计	16,000	-	100

2.2 天实和华的股权沿革

2.2.1 天实和华前身实德置业的设立

实德置业于 2009 年 4 月 24 日由实德集团以及新蓝置业共同出资设立，取得注册号为 110130011872808 号《企业法人营业执照》，注册资本 10,000 万元，实收资本为 2,000 万元。企业类型为其他有限责任公司，住所为北京市北京经济技术开发区科创十四街 99 号 1 幢 1601 室，法定代表人：安涛。经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发；投资管理；销售自行开发商品房、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒品）、建材、金属材料、装饰材料；物业管理；信息咨询（不含中介）；工程项目管理。营业期限自 2009 年 4 月 24 日至 2029 年 4 月 23 日。

2009 年 4 月 24 日，实德集团与新蓝置业共同签署了《实德置业（北京）有限公司章程》，实德置业注册资本为 10,000 万元，由实德集团认缴 7,000 万元，新蓝置业认缴 3000 万元。股东分两期出资，第一期出资时间为 2009 年 4 月 24 日，由股东实德集团实缴出资 2,000 万元；第二期出资时间为 2011 年 4 月 23 日，由股东实德集团实缴出资 5,000 万元，由股东新蓝置业实缴出资 3,000 万元。股东均以货币出资。

2009 年 4 月 24 日，北京东胜瑞阳会计师事务所出具了东胜瑞阳验字[2009]第 C1929 号《验资报告》，验证截至 2009 年 4 月 24 日，实德置业已收到实德集团首次缴纳的注册资本合计 2,000 万元，实收资本占注册资本的 20%。出资方式为货币。

天实和华前身实德置业设立时的股东名称及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资			实缴出资			分期出资		
	出资额 (万元)	持股 比例	出 资 形 式	出资额 (万元)	出资时间	占注 册资 本比 例	出资额 (万元)	出资时间	占注 册资 本比 例
实德集团	7,000	70%	货 币	2,000	2009.4.24	20%	5,000	2011.4.22	50%
新蓝置业	3,000	30%	货 币	0	-	0	3,000	2011.4.22	30%
合计	10,000	100%	-	2,000	-	20%	8,000	-	80%

2.2.2 天实和华前身实德置业更名及第一次股权转让

2009年10月19日，实德置业召开股东会并作出决议，同意原股东新蓝置业将其持有的实德置业30%股权（对应的认缴出资额为3,000万元）以3,000万元的价格转让给新股东天际中荣；原股东实德集团将其持有的实德置业70%股权（对应的认缴出资额为7,000万元）以7,000万元的价格转让给原股东新蓝置业；公司名称由“实德置业（北京）有限公司”变更为“天实和华置业（北京）有限公司”。

2009年10月20日，新蓝置业与天际中荣共同签订了《关于转让实德置业（北京）有限公司股权的协议》，由新蓝置业向天际中荣转让其持有的公司30%股权及与之相关的全部权益，股权转让对价为3,000万元，由于新蓝置业并未实际缴付出资，双方约定，天际中荣实际向新蓝置业支付的价款为0元，但天际中荣需在上述协议生效之日起60日内，代替新蓝置业履行实际缴付出资的义务，向实德置业实际缴付出资3,000万元，即完成股权转让价款的支付。

2009年10月20日，实德集团与新蓝置业共同签订了《关于转让实德置业（北京）有限公司股权的协议》，由实德集团向新蓝置业转让其持有的实德置业70%股权及与之相关的全部权益，股权转让对价为7,000万元，由于实德集团认缴出资为7,000万元，实际缴付出资为2,000万元，2011年4月23日应缴付5,000万元，双方约定，新蓝置业实际向实德集团支付的价款为2,000元，但新蓝置业需在上述协议生效之日起60日内，代替实德集团履行实际缴付出资的义

务，向实德置业实际缴付出资 5,000 万元，即完成股权转让价款的支付。

2009 年 10 月 19 日，实德置业通过了新的公司章程。

2009 年 10 月 27 日，北京市工商局向实德置业换发了注册号为 110130011872808 的《企业法人营业执照》。

实德置业本次股权变更后股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资			实缴出资			分期出资		
	出资额 (万元)	持股 比例	出 资 形 式	出资额 (万元)	出资时间	占注 册资 本比 例	出资额 (万元)	出资时间	占注 册资 本比 例
新蓝置业	7,000	70%	货 币	2,000	2009.4.24	20%	5,000	2011.4.22	50%
天际中荣	3,000	30%	货 币	0	-	0	3,000	2011.4.22	30%
合计	10,000	100%	-	2,000	-	20%	8,000	-	80%

2.2.3 天实和华变更实收资本

2009 年 11 月 18 日，北京永勤会计师事务所有限公司出具了永勤验字[2009]第 455 号《验资报告》，验证截至 2009 年 11 月 18 日，天实和华已收到新蓝置业以及天际中荣缴纳的第二期出资，即本期实收注册资本 8,000 万元整，其中，新蓝置业认缴人民币 5,000 万元，占注册资本的 50%；天际中荣认缴人民币 3,000 万元，占注册资本的 30%，出资方式为货币。天实和华股东累计实缴注册资本 10,000 万元，占注册资本总额的 100%。

2009 年 11 月 19 日，北京市工商局向天实和华换发了注册号为 110130011872808 的《企业法人营业执照》。

天实和华本次变更实收资本后股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资	实缴出资
------	------	------

	出资额 (万元)	持股比例	出资形式	出资额 (万元)	出资时间	占注册资本 比例
新蓝置业	7,000	70%	货币	7,000	2009.11.18	70%
天际中荣	3,000	30%	货币	3,000	2009.11.18	30%
合计	10,000	100%	-	10,000	-	100%

2.2.4 天实和华第二次股权转让

2010年7月27日，天实和华召开股东会并作出决议，同意原股东天际中荣将其持有的天实和华30%股权转让给原股东新蓝置业。

2010年7月27日，天际中荣与新蓝置业签署了《股权转让协议》，约定天际中荣将其持有的天实和华30%股权转让给新蓝置业，用以偿还其所欠新蓝置业3,000万元借款。

2010年7月28日，天实和华通过了新的公司章程。

2010年7月28日，北京市工商局向天实和华换发了注册号为110130011872808的《企业法人营业执照》。

天实和华本次股权转让后股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资			实缴出资		
	出资额 (万元)	持股比例	出资形式	出资额 (万元)	占注册资本 比例	出资形式
新蓝置业	10,000	100%	货币	10,000	100%	货币
合计	10,000	100%	-	10,000	100%	-

2.2.5 天实和华第三次股权转让

2010年8月5日，天实和华股东做出决定，同意股东新蓝置业将其持有的天实和华70%股权转让给新股东中融国际信托。

2010年8月5日，中融国际信托与新蓝置业签署了《股权转让协议》，约定新蓝置业将其持有的天实和华70%股权（对应的出资额为7,000万元）转让给

中融国际信托。由中融国际信托设立“中融-天实和华置业（北京）有限公司股权投资集合资金信托计划”，并以信托计划所募集的资金受让公司70%股权。股权转让价款为35,000万元，股权价款支付的同一日，新蓝置业向中融国际信托支付认购信托计划次级份额的信托资金3,500万元。中融国际信托也可以行使抵销权，将中融国际信托应向次级委托人支付股权转让款的债务与中融国际信托要求次级委托人交付次级信托基金的债权进行抵消。中融国际信托同意将天实和华的经营管理权委托给实德集团行使，中融国际信托对天实和华进行资金和财务监管。具体经营管理及监管事宜由中融国际信托、天实和华以及实德集团签署《授权经营管理协议》及《监管协议》约定。

2010年8月5日，天实和华通过了新的公司章程。

2010年8月6日，北京市工商局向天实和华换发了注册号为110130011872808的《企业法人营业执照》。

天实和华本次股权转让后股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资			实缴出资		
	出资额 (万元)	持股比例	出资形式	出资额 (万元)	占注册资本 比例	出资形式
中融国际 信托	7,000	70%	货币	7,000	70%	货币
新蓝置业	3,000	30%	货币	3,000	30%	货币
合计	10,000	100%	-	10,000	100%	-

2.2.6 天实和华第一次增资

2010年8月6日，新蓝置业与中融国际信托、天实和华共三方签署了《增资协议》，由中融国际信托以“中融-实德亦庄开发项区经海路项目集合资金信托计划”的信托资金对天实和华增资3亿元，其中6,000万元用于增加天实和华注册资本，其余2.4亿元用于增加天实和华资本公积，上述增资金额按信托计划最终募集金额进行调整。增资完成后，中融国际信托共持有天实和华81.25%股权，新蓝置业共持有天实和华18.75%股权。自新蓝置业向中融国际信托转让天实和华股权完成之日起至信托计划期限届满之日止，中融国际信托、新蓝置业作为天实和华的股东，同意授权实德集团对天实和华进行日常运营和管理并由中融国际信托对天实和华的资金和财务状况进行监督。

2010年8月17日，天实和华召开股东会并通过决议，同意公司注册资本增加至16,000万元，增加的6,000万元由原股东中融国际信托以货币形式认缴。

2010年8月18日，天实和华通过了新的公司章程。

2010年8月12日，北京中天信达会计师事务所有限公司出具了中天信达验字[2010]第217号《验资报告》，验证截至2010年8月11日，天实和华已收到中融国际信托缴纳的新增注册资本共计6,000万元，占新增注册资本的100%，出资方式为货币。变更后的累计实收注册资本16,000万元，占注册资本总额的100%。经信达核查中国光大银行北京经济技术开发区支行的相关凭证，天实和华原股东中融国际信托于2010年8月10日向天实和华支付投资款3亿元，其中6,000万元用途为增加注册资本，其余2.4亿元用途为增加资本公积。

2010年8月19日，北京市工商局向天实和华换发了注册号为110130011872808的《企业法人营业执照》。

天实和华本次增资后股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资			实缴出资		
	出资额 (万元)	持股比例	出资形式	出资额 (万元)	占注册资本 比例	出资形式
中融国际 信托	13,000	81.25%	货币	13,000	81.25%	货币
新蓝置业	3,000	18.75%	货币	3,000	18.75%	货币
合计	16,000	100%	-	16,000	100%	-

2.2.7 天实和华第四次股权转让

2011年7月12日，天实和华召开股东会并通过决议，同意公司原股东中融国际信托将其持有的公司81.25%股权转让给原股东新蓝置业。

2011年7月12日，中融国际信托与新蓝置业签署了《股权转让协议》，中融国际信托将其持有的公司81.25%股权（对应的出资额为13,000万元）转让给新蓝置业。

2011年7月12日，天实和华通过了新的公司章程。

2011年7月15日，北京市工商局向天实和华换发了注册号为110130011872808的《企业法人营业执照》。

天实和华本次股权转让后股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资			实缴出资		
	出资额 (万元)	持股比例	出资形式	出资额 (万元)	占注册资本 比例	出资形式
新蓝置业	16,000	100%	货币	16,000	100%	货币
合计	16,000	100%	-	16,000	100%	-

2.2.8 天实和华第五次股权转让

2012年4月24日，天实和华召开股东会并通过决议，同意公司原股东新蓝置业将其持有的公司100%股权以16,000万元的价格转让给新股东大连鑫星。

2012年4月26日，新蓝置业与大连鑫星签署了《股权转让协议》，新蓝置业将其持有的公司100%股权（对应的出资额为16,000万元）以16,000万元的价格转让给大连鑫星。

2012年4月24日，天实和华通过了章程修正案。

2012年5月7日，北京市工商局向天实和华换发了注册号为110130011872808的《企业法人营业执照》。

天实和华本次股权转让后股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资			实缴出资		
	出资额 (万元)	持股比例	出资形式	出资额 (万元)	占注册资本 比例	出资形式
大连鑫星	16,000	100%	货币	16,000	100%	货币
合计	16,000	100%	-	16,000	100%	-

2.2.9 天实和华第六次股权转让

2012年7月2日，天实和华召开股东会并通过决议，同意公司原股东大连鑫星将其持有的公司99%股权（对应的出资额为15,840万元）转让给新股东万泽集团。

2012年7月2日，大连鑫星与万泽集团签署了《出资转让协议书》，大连鑫星将其持有的公司99%股权（对应的出资额为15,840万元）转让给大连鑫星。根据万泽集团、大连鑫星以及天实和华共同签订的编号为2012063001的《债权转让协议书》以及大连鑫星与万泽集团共同签署的编号为2012063002的《股权转让协议》，上述股权转让对价为万泽集团自华润银行、奥地利银行、华澳信托处受让的该三家银行对实德集团等公司享有的总额8亿元的债权（请详见本审慎调查报告“第四部分信达核查意见”“四、律师认为对本次股权转让需要说明的有关问题”第4.1条“万泽集团参与的债务重组”）。

2012年7月2日，万泽集团和大连新鑫签署了天实和华修改后的章程。

2012年7月3日，北京市工商局向天实和华换发了注册号为110130011872808的《企业法人营业执照》。

天实和华本次股权转让后股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资			实缴出资		
	出资额 (万元)	持股比例	出资形式	出资额 (万元)	占注册资本 比例	出资形式
万泽集团	15,840	99%	货币	15,840	99%	货币
大连鑫星	160	1%	货币	160	1%	货币
合计	16,000	100%	-	16,000	100%	-

综上，自2009年4月24日设立以来，天实和华股权共经过九次变更，具体情况见下表所示：

变更序号	时间	类型	注册资本 (万元)	股东 序号	股东	出资额 (万元)	持股比例
1	2009/04/24	设立	10,000	1)	实德集团	7,000	70%

				2)	新蓝置业	3,000	30%
				合计		10,000	100%
2	2009/10/27	股权转让	10,000	1)	新蓝置业	7,000	70%
				2)	天际中荣	3,000	30%
				合计		10,000	100%
3	2009/11/19	增加实缴资本	10,000	1)	新蓝置业	7,000	70%
				2)	天际中荣	3,000	30%
				合计		10,000	100%
4	2010/07/28	股权转让	10,000	1)	新蓝置业	10,000	100%
				合计		10,000	100%
5	2010/08/06	股权转让	10,000	1)	中融国际信托	7,000	70%
				2)	新蓝置业	3,000	30%
				合计		10,000	100%
6	2010/08/19	增资	16,000	1)	中融国际信托	13,000	81.25%
				2)	新蓝置业	3,000	18.75%
				合计		16,000	100%
7	2011/07/15	股权转让	16,000	1)	新蓝置业	16,000	100%
				合计		16,000	100%
8	2012/05/07	股权转让	16,000	1)	大连鑫星	16,000	100%
				合计		16,000	100%
9	2012/07/03	股权转让	16,000	1)	万泽集团	15,840	99%
				2)	大连鑫星	160	1%
				合计		16,000	100%

经信达律师核查，天实和华是依法设立的有限责任公司。截至本审慎调查报告出具日，天实和华有效存续，已通过 2011 年度工商年检，不存在根据法律、法规、规范性文件及天实和华《公司章程》需要终止的事由。

2.3 天实和华正在进行的股权变更

2012 年 10 月 28 日，天实和华召开股东会并通过决议，同意公司原股东万泽集团将其持有的公司 40% 股权（对应的出资额为 6,400 万元）转让给新股东常乐，其他股东放弃优先受让权。

2012 年 10 月 28 日，万泽集团与常乐签署了编号为 20121030 的《股权转让协议》，万泽集团将其持有的公司 40% 股权（对应的出资额为 6,400 万元）转让给自然人常乐，股权转让价款为 32,800 万元。

根据天实和华的书面确认，天实和华将于 2012 年 11 月底就本次股权转让事

宜向北京市工商局申请变更登记。

本次股权转让完成后，天实和华股东及出资情况如下表：

股东名称	认缴出资			实缴出资		
	出资额 (万元)	持股比例	出资形式	出资额 (万元)	占注册资本 比例	出资形式
万泽集团	9,440	59%	货币	9,440	59%	货币
常乐	6,400	40%	货币	6,400	40%	货币
大连鑫星	160	1%	货币	160	1%	货币
合计	16,000	100%	-	16,000	100%	-

根据万泽集团以及常乐的确认，上述《股权转让协议》正在履行中。

三、天实和华目前的股东

天实和华目前的股东为万泽集团以及大连鑫星。

3.1 万泽集团

根据深圳市市场监督管理局网站查询信息，万泽集团成立于2002年1月28日，目前的基本情况如下：

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
企业类型	有限责任公司
注册资本	38,100 万元
实收资本	38,100 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）；盐田区 J402-0093 地块的房地产开发经营；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。
成立日期	2002年1月28日
经营期限	自2002年1月28日起至2022年1月28日止

根据万泽集团和华润银行于2012年8月20日签署的编号为华银（2012）珠质字（异地）第1360号《质押合同》，万泽集团将其持有的天实和华99%股权质押给华润银行，为万泽集团取得《银团贷款合同》项下华润银行承诺提供的5.8亿元贷款提供质押担保。根据天实和华工商备案资料中《股权出质设立登记申请书》的记载，目前万泽集团持有的天实和华99%股权存在质押情况，质权人为华润银行，被担保债权数额为58,000万元。

3.2 大连鑫星

根据大连市工商行政管理局于2012年7月6日向大连鑫星核发的注册号为210200000484485的《企业法人营业执照》，大连鑫星成立于2012年2月24日，其基本情况如下：

住所	大连市沙河口区华光街40号1层3号
法定代表人	赵子敏
企业类型	有限责任公司
注册资本	5,000万元
实收资本	5,000万元
经营范围	项目投资（不含专项审批）
成立日期	2012年2月24日
经营期限	自2012年2月24日起至2022年2月23日止

经核查，根据万泽集团和大连新鑫于2012年8月29日签署的《股权质押协

议》，大连新鑫将其持有的天实和华 1%股权质押给万泽集团，作为履行大连新鑫与万泽集团于 2012 年 8 月 15 日签署的《债权协议》（编号：ZQXY20120813）项下 800 万元还款义务的担保。根据天实和华工商备案资料中《股权出质设立登记申请书》的记载，大连鑫星目前持有的天实和华股权存在质押情况，质权人为万泽集团。

四、天实和华的公司治理及董事、监事、高级管理人员

4.1 天实和华《公司章程》

经信达律师核查，天实和华《公司章程》主要内容包括：

4.1.1 天实和华设董事会，由 3 名董事组成，董事由股东会选举产生，董事长由董事会选举，董事任期 3 年可连选连任。

4.1.2 天实和华不设监事会，设监事 1 名，由股东会选举产生，监事任期 3 年，可连选连任。

4.1.3 天实和华设总经理，由董事会聘任或解聘。

4.2 天实和华的董事、监事及高级管理人员

根据北京市工商局备案的《董事会成员、监事、经理任职证明》，天实和华的董事、监事及高级管理人员组成如下：

序号	姓名	职务
1	林伟光	董事长
2	毕天晓	董事、总经理
3	张润中	董事
4	张怀颖	监事

五、天实和华员工情况

根据天实和华的确认并经信达核查，截至 2012 年 10 月 30 日，天实和华共有员工 5 名，均已签订劳动合同。

根据天实和华的确认，天实和华于 2012 年 11 月开始为全体员工缴纳社会保险及住房公积金。

六、天实和华拥有的主要财产

6.1 天实和华拥有的土地使用权

天实和华目前拥有三项土地使用权，详见“7.6 土地使用权证”。

6.2 商标和专利

根据天实和华的确认并经信达适当核查，天实和华目前未拥有注册商标和专利。

6.3 固定资产

根据天实和华截至 2012 年 10 月 31 日的经审计的《资产负债表》，天实和华拥有的固定资产帐面净值为 2,371,954.06 元。

七、天实和华开发的项目情况

天实和华目前开发的项目为“天实和华数码办公及配套设施项目”。

7.1 投标

2009 年 2 月 2 日，北京市国土资源局经济技术开发区分局向天实和华出具了《中标通知书》，经评标委员会综合评定，天实和华为北京经济技术开发区路东区 D3C1、D3C2、D3F1 地块数码产业园办公及配套设施项目国有建设用地使用权招标出让的中标人。中标价格为 24,798 万元。

7.2 土地出让合同

7.2.1 D3C1 地块

2009 年 12 月 18 日，北京市国土资源局经济技术开发区分局与天实和华签订了京技国土出让[合]字（2009）第 48 号《国有建设用地使用权出让合同》，出让宗地编号为 D3C1 的地块，宗地面积为 15,777.1 平方米，用途为综合、商业用

地；国有建设用地使用权出让年期为综合 50 年，商业 40 年，自交付土地之日起算。出让价款为 83,617,872 元，其中土地使用权出让金为 35,096,982 元，土地开发补偿费为 48,520,890 元。出让宗地的使用条件经出让人和城市规划管理部门审查批准后发生变化，需要补缴地价款。合同签订当日支付全部出让价款。天实和华承诺本合同项下宗地的开发投资总额(含 D3C2、D3F1 地块)不低于 151,535 万元。天实和华同意本合同项下宗地建设项目在 2010 年 4 月 30 日之前开工，在 2012 年 11 月 30 日之前竣工，不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意可以顺延，但延期不得超过 1 年。

7.2.2 D3C2 地块

2009 年 12 月 18 日，北京市国土资源局经济技术开发区分局与天实和华签订了京技国土出让[合]字(2009)第 49 号《国有建设用地使用权出让合同》，出让宗地编号为 D3C2 的地块，宗地面积为 14,801 平方米，用途为综合、商业用地，用于建设数码产业园办公及配套设施项目；国有建设用地使用权出让年期为综合 50 年，商业 40 年，自交付土地之日起算。出让价款为 78,444,092 元，其中土地使用权出让金为 32,925,388 元，土地开发补偿费为 45,518,704 元。出让宗地的使用条件经出让人和城市规划管理部门审查批准后发生变化，需要补缴地价款。合同签订当日支付全部出让价款。天实和华承诺本合同项下宗地的开发投资总额(含 D3C1、D3F1 地块)不低于 151,535 万元。天实和华同意本合同项下宗地建设项目在 2010 年 4 月 30 日之前开工，在 2012 年 11 月 30 日之前竣工，不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意可以顺延，但延期不得超过 1 年。

7.2.3 D3F1 地块

2009 年 12 月 18 日，北京市国土资源局经济技术开发区分局与天实和华签订了京技国土出让[合]字(2009)第 50 号《国有建设用地使用权出让合同》，出让宗地编号为 D3F1 的地块，宗地面积为 23,158.9 平方米，用途为综合、商业、居住用地，用于建设数码产业园办公及配套设施项目；国有建设用地使用权出让年期为综合 50 年，商业 40 年，居住 70 年，自交付土地之日起算。出让价款为 85,918,036 元，其中土地使用权出让金为 36,062,430 元，土地开发补偿费为 49,855,606 元。出让宗地的使用条件经出让人和城市规划管理部门审查批准后发生变化，需要补缴地价款。合同签订当日支付全部出让价款。天实和华承诺本合同项下宗地的开发投资总额(含 D3C1、D3C2 地块)不低于 151,535 万元。天实和华同意本合同项下宗地建设项目在 2010 年 4 月 30 日之前开工，在 2012 年 11 月 30 日之前竣工，不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经

出让人同意可以顺延，但延期不得超过 1 年。

经核查，上述土地出让价款已足额支付完毕。

7.3 项目备案

2010 年 1 月 14 日，北京经济技术开发区管理委员会出具了京技管项备字[2010]2 号《关于天实和华数码办公及配套设施项目备案的通知》，准予对天实和华在北京经济技术开发区投资建设数码办公及配套设施项目备案。项目主要建设内容及规模为：开发、建设综合性数码产业园；主要建筑包括商业、办公用房及配套住宅等（住宅限 D3F1 地块），具体设计方案以开发区规划部门审定为准。项目地点为北京经济技术开发区路东区 D3C1、D3C2、D3F1 地块。总占地面积为 53,740 平方米，总建筑面积为 272,776 平方米（含地下 38,830 平方米）。项目建设起止时间自 2010 年 1 月至 2012 年 1 月。建设招标：勘察、设计邀请招标，施工、监理招标（法律法规特殊规定的按规定执行）。项目总投资 151,535 万元，由企业自筹。

7.4 环保批复

2010 年 3 月 2 日，北京经济技术开发区出具了京技水保案[2010]002 号《关于天实和华数码办公及配套设施项目水土保持方案的批复》，对水土保持方案进行了批复。

2010 年 3 月 5 日，在北京经济技术开发区召开了天实和华数码办公及配套设施项目交通影响评价专家评审会，专家意见组出具了《天实和华数码办公及配套设施项目交通影响评价报告专家评审意见》，认为报告依据充分、论述翔实、技术线路正确，原则同意报告结论。

公司目前并未提供环保主管部门就“天实和华数码办公及配套设施项目”出具的环境影响批复。

7.5 建设用地规划许可证

天实和华目前持有北京市规划委员会于 2010 年 1 月 26 日核发的编号地字第 2010 规（开）地字 0004 号《建设用地规划许可证》，用地项目名称为天实和华数码办公及配套设施。用地位置为北京经济技术开发区路东区 D3C1、D3C2、D3F1 地块，用地性质为商业金融用地等两项，用地面积为 53,737 平方米。建设规模为（地上）约 233,946.65 平方米。

7.6 土地使用权证

7.6.1 D3C1 地块

天实和华目前持有北京市人民政府于 2010 年 1 月 27 日核发的编号为开有限国用（2009）第 78 号《国有土地使用证》，土地使用权人为天实和华，位于北京经济技术开发区路东区 D3 号街区，地号为开发区路东区 D3C1 地块，土地类型为综合、商业。使用权类型为出让，使用权面积为 15,777.1 平方米。终止日期：综合至 2059 年 12 月 17 日；商业至 2049 年 12 月 17 日。

根据天实和华的确认，截至本审慎调查报告出具日，上述土地使用权未设置抵押。

7.6.2 D3C2 地块

天实和华目前持有北京市人民政府于 2010 年 1 月 27 日核发的编号为开有限国用（2009）第 79 号《国有土地使用证》，土地使用权人为天实和华，位于北京经济技术开发区路东区 D3 号街区，地号为开发区路东区 D3C2 地块，土地类型为综合、商业。使用权类型为出让，使用权面积为 14,801 平方米。终止日期：综合至 2059 年 12 月 17 日；商业至 2049 年 12 月 17 日。

经核查，2011 年 5 月 30 日，天实和华与华澳信托签订了 SATC[2011]DY060-DY01 号《土地使用权抵押合同》，将天实和华拥有的位于北京经济技术开发区东路区 D3 号街区、土地使用权面积为 14,801 平方米的开有限国用（2009）第 79 号土地使用权抵押给华澳信托作为河南大河履行 SATC[2011]DY060-ZRHG 号《华澳-实德应收账款单-资金信托项目应收账款转让暨回购合同》的担保。根据天实和华的确认，目前正在办理该抵押的解除手续。

根据天实和华的确认并经信达适当核查，天实和华拥有的上述开有限国用（2009）第 79 号《国有土地使用证》项下土地使用权已被上海市第一中级人民法院冻结（详见本审慎调查报告“十一、诉讼、仲裁及行政处罚”）。根据天实和华的确认，目前正在办理解除冻结的手续。

万泽集团出具了《承诺函》，承诺将积极协调华澳信托办理上述土地使用权解除冻结及解除抵押的手续，如因该等冻结或抵押给万泽地产造成任何损失，均由其承担。

7.6.3 D3F1 地块

天实和华目前持有北京市人民政府于 2010 年 1 月 27 日核发的编号为开有限国用（2009）第 80 号《国有土地使用证》，土地使用权人为天实和华，位于北京经济技术开发区路东区 D3 号街区，地号为开发区路东区 D3F1 地块，土地类型为综合、商业、居住。使用权类型为出让，使用权面积为 23,158.9 平方米。终止日期：综合至 2059 年 12 月 17 日；商业至 2049 年 12 月 17 日；居住至 2079 年 12 月 17 日。

根据天实和华的确认，截止本审慎调查报告出具日，上述土地使用权未设置抵押。

上述国有土地使用基本情况综述如下：

序号	国有土地使用权证编号	用途	使用权类型	土地面积 (m ²)	发证日期	使用期限	是否抵押
1.	开有限国用（2009）第 78 号	综合、商业	出让	15,777.1	2010 年 1 月 27 日	综合至：2059 年 12 月 17 日 商业至：2049 年 12 月 17 日	否
2.	开有限国用（2009）第 79 号	综合、商业	出让	14,801	2010 年 1 月 27 日	综合至：2059 年 12 月 17 日 商业至：2049 年 12 月 17 日	是
3.	开有限国用（2009）第 80 号	综合、商业、居住	出让	23,158.9	2010 年 1 月 27 日	综合至：2059 年 12 月 17 日 商业至：2049 年 12 月 17 日 居住至：2079 年 12 月 17 日	否

7.7 项目进展情况

根据天实和华出具的《项目进度说明》，万泽集团受让天实和华股权后，立即着手重新启动“天实和华数码办公及配套设施项目”设计和立项延期申报工作：一方面，重新与设计单位签订了设计合同，并就新设计方案多次和北京经济技术开发区规划分局进行了沟通并召开方案讨论会；另一方面，“天实和华数码办公及配套设施项目”原备案已于 2012 年 1 月 13 日过期，截至目前，天实和华已重新编制完成可行性研究报告，并已上报北京经济技术开发区产业促进局重新进行立项备案，同时，天实和华正在积极办理立项延期手续，项目目前进展顺利。

八、天实和华的重大债权债务

8.1 房屋租赁合同

2012年5月，天实和华与汇龙森欧洲科技（北京）有限公司签订了HLS-HT-FWZL-161《房屋租赁合同书》，天实和华承租汇龙森欧洲科技（北京）有限公司拥有的位于北京经济开发区科创十四街99号33楼/幢9层B903室总建筑面积为240平方米的办公用房，月租金为14,600元。租赁期限自2012年5月1日至2013年4月30日。

根据天实和华的确认，上述《房屋租赁合同书》目前正在履行，房租支付至2012年11月26日。

2012年8月，天实和华与汇龙森欧洲科技（北京）有限公司签署了《房屋租赁合同》，天实和华租赁汇龙森欧洲科技（北京）有限公司位于北京市北京经济技术开发区科创十四街99号33栋9层B902室，总面积为221平方米的办公楼，租赁期一年，自2012年8月27日起至2013年8月26日止，租金为每日。每建筑平方米2元。

根据天实和华的确认，上述《房屋租赁合同书》目前正在履行，房租支付至2013年1月31日。

经核查，汇龙森欧洲科技（北京）有限公司目前持有上述出租房屋的《房屋所有权证》。

8.2 天实和华正在履行的主要的项目相关合同

8.2.1 建设工程设计合同

2012年8月29日，天实和华与北京中天元工程设计有限责任公司签署了《建设工程设计合同》，天实和华委托北京中天元工程设计有限责任公司承担北京亦庄经济技术开发区D3C1、D3C2、D3F1地块工程设计，设计费总计为1,000万元，按照总体规划及方案设计40%、施工图设计50%、施工配合及验收10%的设计工作比例支付费用。

根据天实和华的确认，天实和华已于2012年9月按照上述《建设工程设计合同》的约定向北京中天元工程设计有限责任公司支付预付款70万元，该合同目前正在履行。

8.2.2 咨询服务合同

2012年10月17日，天实和华与北京博大万泰国际投资咨询有限公司签署了《咨询服务合同》，天实和华委托北京博大万泰国际投资咨询有限公司撰写可研报告及负责协调推进项目备案手续，咨询报酬为15万元。

根据天实和华的确认，该合同目前正在履行。

根据天实和华确认，并经信达律师核查，上述合同合法有效，合同签署方均按照合同的约定按期履行其义务。

九、天实和华的主要关联方及重大关联交易

9.1 天实和华目前的主要关联方

根据《深圳证券交易所股票上市规则（2012年修订）》、《审计报告》并经信达核查，截至2012年10月31日，天实和华的主要关联方如下：

9.1.1 天实和华持股5%以上的股东

天实和华目前持股5%以上的股东为万泽集团（详见本审慎调查报告“三、天实和华目前的股东”）

9.1.2 天实和华的董事、监事、高级管理人员

天实和华目前的董事、监事、高级管理人员分别为林伟光、毕天晓、张润中、张怀颖（详见本审慎调查报告“四、4.2 天实和华的董事、监事及高级管理人员”）

9.1.3 其他与天实和华发生关联往来的关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京市万泽宏润房地产开发有限公司	与本公司同受万泽集团控制
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司	与本公司同受万泽集团控制
北京万泽德孚投资有限公司	与本公司同受万泽集团控制

9.1.4 潜在关联方

常乐，身份证号码 31010419580521XXXX，住址上海市徐汇区大木桥路，根

据万泽集团与常乐签署的《股权转让协议》，拟受让天实和华 40%股权。根据常乐的确认，其受让万泽集团持有的天实和华 40%股权后，将以该等股权质押给华润银行和/或奥地利银行，为万泽集团在《银团贷款合同》项下的银行贷款提供担保。

经万泽集团以及常乐确认，常乐与万泽集团、贵公司以及万泽地产均不存在《深圳证券交易所股票上市规则（2012 年修订）》所定义的关联关系。

9.2 天实和的重大关联交易

根据《审计报告》并经天实和华确认，截至 2012 年 10 月 31 日，天实和华关联方余额情况如下：

项目名称	关联方	期末余额
其他应付款		
	北京市万泽宏润房地产开发有限公司	892,843.52
	北京市万泽碧轩房地产开发有限公司	302,255.34
	北京万泽德孚投资有限公司	2,000,000.00

十、天实和华适用的主要税种、税率情况

天实和华目前适用的主要税种及税率如下表所示：

税种	税率	税收优惠
企业所得税	25%	无
土地使用税	3 元/平米/年	无

根据天实和华的确认，天实和华目前纳税情况正常。

十一、诉讼、仲裁及行政处罚

根据天实和华的确认并经信达适当核查，天实和华将拥有的位于北京经济技术开发区东路区 D3 号街区、土地使用权面积为 14,801 平方米的开有限国用（2009）第 79 号土地使用权抵押给华澳信托作为河南大河对华澳信托 2 亿元债

务的担保。因河南大河无力清偿上述到期债务，华澳信托向上海市第一中级人民法院提起诉讼（案号：2012 沪一中民六商初字第 15 号），并查封冻结了相关债务人的财产。

根据天实和华的确认并经信达核查，截止本审慎调查报告出具日，天实和华拥有的上述开有限国用（2009）第 79 号《国有土地使用证》项下土地使用权尚未解除冻结。

根据万泽集团的确认并经信达核查，截止本审慎调查报告出具日，万泽集团已受让华澳信托对河南大河等公司的 2 亿元债权，并已向华澳信托足额支付债权受让价款，华澳信托正在办理撤销诉讼以及解除上述开有限国用（2009）第 79 号《国有土地使用证》项下土地使用权冻结手续事宜，待解除冻结手续完成后再办理解除抵押的手续。

十二、 天实和华的对外投资情况

根据天实和华确认，截至本审慎报告出具日，天实和华并无对外投资。

第四部分 信达核查意见

一、 关于万泽地产本次受让天实和华股权事宜

天实和华是依法设立的有限责任公司，截至本尽职调查报告出具日，天实和华有效存续，已通过 2011 年工商年检，不存在根据法律、法规、规范性文件及《公司章程》需要终止的事由。

信达认为，在万泽集团持有的天实和华 30%股权解除质押或者经质权人华润银行书面同意后，万泽地产本次受让万泽集团持有的该等股权没有法律障碍。

二、 关于天实和华相关地块延迟动工建设事宜

经核查，天实和华目前拥有土地使用权的 D3C1、D3C2、D3F1 地块的动工

开发日期均为 2010 年 4 月 30 日，至今已超过两年。根据国土资源部于 2012 年 6 月 1 日颁布的国土资源部令第 53 号《闲置土地处置办法》（2012 年 7 月 1 日起施行）的规定，闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。除因政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，闲置土地未动工开发满一年的，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费，土地闲置费不得列入生产成本；未动工开发满两年的，无偿收回国有建设用地使用权。因政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的可以选择延长动工开发期限、调整土地用途、规划条件、由政府安排临时使用、协议有偿收回国有建设用地使用权、置换土地等方式处置。根据《审计报告》，天实和华目前已就可能发生的土地闲置费作出计提。

为消除天实和华相关地块延迟动工建设可能引起的风险，万泽集团出具了《承诺函》，承诺如天实和华拥有的 D3C1、D3C2、D3F1 地块因未动工开发满两年被无偿收回，则万泽集团将以转让原价和正常资金成本及投入之和的价格向万泽地产回购天实和华 30%股权。

信达认为，天实和华正在积极与政府有关部门协商处理 D3C1、D3C2、D3F1 地块延迟动工建设事宜，上述地块被收回的可能性较小。鉴于万泽集团已出具回购股权的承诺，上述地块延迟动工建设的情形将不会导致万泽地产资金安全的风险。

三、 律师认为对本次股权转让需要说明的有关问题

3.1 万泽集团参与的债务重组

经信达核查附件一所列协议，万泽集团与华润银行、奥地利银行以及华澳信托进行了如下债权债务重组：

(1) 华润银行、奥地利银行、华澳信托对实德集团等公司享有的约 8 亿元债权

华润银行、奥地利银行、华澳信托对实德集团等公司共享有 8 亿元债权，其中，华润银行对实德集团、实德工程塑料、赛德隆、大连东鹏、大连三德享有 4 亿元债权；奥地利银行对北京实德物流、实德集团、徐明、徐斌、陈春国享有 1.9 亿元债权；华澳信托对河南大河、大连诚德以及天实和华享有 2 亿元债权。

(2) 约 8 亿元的债权转让

华润银行将其对实德集团、实德工程塑料、赛德隆的全部债权本息合计人民币 4 亿元转让予万泽集团，专权转让对价为 4 亿元；奥地利银行将其对北京实德物流共计人民币 1.9 亿元债权转让予万泽集团；华澳信托将其对河南大河的全部债权，即应支付的回购本金 2 亿元及相应的溢价款、违约金等转让给万泽集团。转让对价=2 亿元×[1+13%÷365×自 2012 年 3 与 20 日（含）起至万泽集团支付全部转让对价之日（不含）的实际天数]。

(3) 银团贷款

为支付上述债务重组对价，华润银行与奥地利银行承诺向万泽集团提供 7.7 亿元贷款，其中，华润银行承诺提供 5.8 亿元贷款，奥地利银行承诺提供 1.9 亿元贷款，首期提款不超过 2.1 亿元。贷款期限为 2 年。

内蒙古双奇药业股份有限公司、深圳市万泽医药连锁有限公司和深圳市新万泽医药有限公司与万泽集团为万泽集团在上述《银行贷款合同》项下债务提供共同连带责任保证担保；万泽集团将其持有的天实和华 15,840 万元出资额（占天实和华注册资本的 99%）作价 116,000 万元质押给华润银行，为万泽集团取得华润银行承诺提供的 5.8 亿元贷款提供质押担保；林伟光为万泽集团在上述《银行贷款合同》项下债务提供共同连带责任保证担保。

万泽集团于 2012 年 8 月 15 日前向华润银行提取首笔贷款 2 亿元，用以向华澳信托支付债权转让价款 2 亿元。

(4) 债权换股权

万泽集团将其自华润银行、奥地利银行、华澳信托处受让的上述总额约为 8 亿元的债权转让给大连鑫星，由大连鑫星将其持有的天实和华 99% 的股权转让给

万泽集团，作为债权转让的对价。大连鑫星将其持有的 1% 股权质押给万泽集团，并于 2013 年 1 月 31 日前转让给万泽集团，转让价格为人民币 1 元。

华润银行、奥地利银行、万泽集团以及实德集团、实德工程塑料、赛德隆、大连东鹏、大连三德、北京实德物流、河南大河、大连诚德、天实和华、大连鑫星共同确认，如天实和华存在未向万泽集团披露的、在大连鑫星转让天实和华股权之前发生的或有债务，且对万泽集团就天实和华的项目土地开发及运营造成重大不利影响，且天实和华与大连鑫星尽其努力，在该事项发生后的 3 个月内仍无法解决；实德集团、大连鑫星等债务人发生破产情形导致其与万泽集团之间的股权转让、土地抵押等交易行为被撤销。则万泽集团有权要求：A、万泽集团将其持有的天实和华股权转回至大连鑫星；B、《银团贷款合同》项下借款人由万泽集团变更为天实和华或华润银行、奥地利银行认可的第三方，实德集团、实德工程塑料、赛德隆、大连东鹏、大连三德、北京实德物流、河南大河、大连诚德、大连鑫星对变更后的债务人所负债务承担连带责任；C、万泽集团在《银团贷款合同》项下与华润银行、奥地利银行之间的债权债务关系解除，与万泽集团相关贷款担保责任解除。万泽集团、华润银行以及奥地利银行均不承担《银团贷款合同》项下违约赔偿责任。

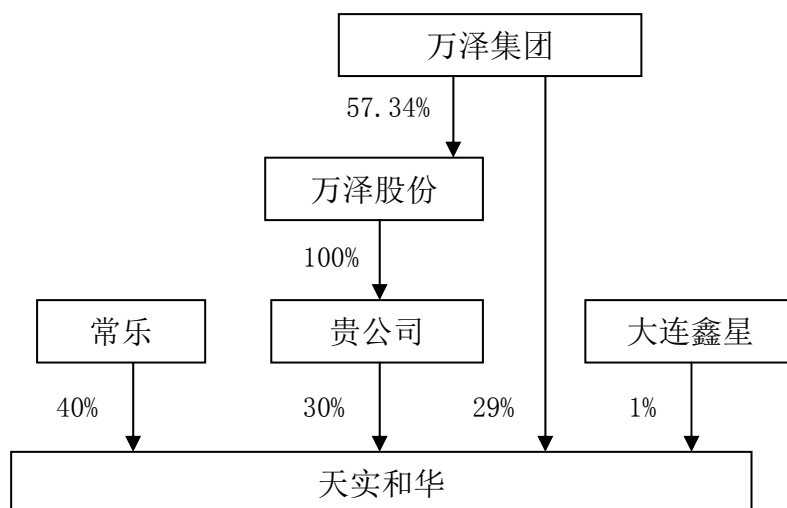
根据万泽集团的确认，截止本尽职调查报告出具日，华润银行已向万泽集团提供 5.8 亿元贷款，万泽集团已于 2012 年 8 月 20 日用上述贷款向华澳信托支付债权转让价款共计 2 亿元，并向华润银行支付债权转让价款共计 4 亿元。

根据万泽集团以及大连鑫星的确认，截止本尽职调查报告出具日，尚未出现因天实和华存在未向万泽集团披露的、在大连鑫星转让天实和华股权之前发生的或有债务（即《股权转让合同》项下审计报告等相关材料披露的债务以外的或有债务），且对万泽集团就天实和华的项目土地开发及运营造成重大不利影响，且天实和华与大连鑫星尽其努力，在该事项发生后的 3 个月内仍无法解决的情形。根据万泽集团出具的确认，上述债务重组相关协议履行良好。

3.2 万泽集团采取的避免同业竞争的措施

根据万泽地产书面确认，万泽地产本次拟受让贵公司控股股东万泽集团持有

的天实和华 30%的股权，经信达核查，天实和华目前正在办理万泽集团将其持有的天实和华 40%转让给常乐的工商变更手续，待两次股权转让完成后，万泽集团仍持有天实和华 29%股权。如下图所示：



根据万泽集团 2009 年 7 月 17 日出具的《关于避免同业竞争的承诺》，万泽集团承诺“不开展与汕头电力发展股份有限公司（已更名为“广东万泽实业股份有限公司”，即万泽股份）构成同业竞争的业务，包括（1）不在汕电力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）如汕电力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，而本公司及本公司控制（包括直接控制和间接控制）的除汕电力及其控股子公司以外的其他子企业（一下称“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，本公司同意停止在该等城市中电力或房地产开发业务的经营，并同意汕电力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……如出现汕电力因资金实力不足或其他客观原因致使汕电力不足以获取新的房地产开发项目，而本公司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，本公司承诺，为更好的保护汕电力利益，本公司将首先利用自身优势而获得该项目；在获取该等项目后，本公司将在同等商业条件下优先将该等项目转让给汕电力；若汕电力选择不受让该等项目，则本公司承诺将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，不会就该等项目进行销售，以免与汕电力构成实质性的同业竞争。”

万泽集团根据上述承诺出具了《承诺函》，承诺万泽集团持有的天实和华 29% 股权将在贵公司认为适当的时间转让给贵公司的子公司万泽地产；大连鑫星目前持有的天实和华 1% 股权也将在转让给万泽集团后，由万泽集团在贵公司认为适当的时间转让给万泽地产。

四、关于本次股权转让尚需进行的授权与批准

4.1 贵公司尚需进行的授权与批准

由于本次股权转让涉及贵公司的全资子公司与贵公司实际控制人之间的关联交易，贵公司尚需按照《深圳证券交易所股票上市规则》（2012 年修订）的规定及《公司章程》的相关规定，履行内部的审批程序：

（1）在贵公司董事会审议本次股权转让事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，应当将该交易提交股东大会审议。

（2）贵公司独立董事应对本次股权转让事宜事先认可，并对本次股权转让事宜是否有利于贵公司和全体股东的利益发表独立意见。

（3）如本次股权转让金额在 3,000 万元以上，且占贵公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上。按照有关规定，本次股权转让事宜应提交股东大会审议，关联股东应回避表决。

4.2 天实和华尚需进行的授权与批准

天实和华尚需按照公司章程的规定，就万泽集团向贵公司的子公司万泽地产转让所持有的天实和华 30% 股权事宜提交股东会审议，其他股东需放弃优先受让权。

本审慎调查报告正本两份。（以下无正文）

(本页为《广东信达律师事务所关于天实和华置业(北京)有限公司的审慎调查报告》之签署页)



经办律师： 彭文文



顾 倩



2012年 11 月 20 日

附件一：

债务重组相关协议清单

序号	文件名称	协议当事人	签订日期
1	《债权重组协议书》 (20120629022470001号)	华润银行、奥地利银行、华澳信托、 万泽集团	2012年7月2日
2	《银团贷款合同》 (20120629022470001号)	华润银行、奥地利银行、万泽集团	2012年7月2日
3	《保证合同》 (2012071202247CG0001号)	内蒙古双奇药业股份有限公司、深圳 市万泽医药连锁有限公司、深圳 市新万泽医药有限公司、万泽集团、 奥地利银行、华润银行	2012年7月16日
4	《质押合同》(华银(2012) 珠质字(异地)第1360号)	万泽集团、华润银行	2012年8月20日
5	《合作协议》	华奥银行、华润银行、万泽集团	2012年8月18日
6	《〈银团贷款合同〉补充协 议一》	万泽集团、华润银行、奥地利银行	2012年7月2日
7	20120629022470001号《协 议》	华润银行、奥地利银行、万泽集团 以及实德集团、实德工程塑料、赛 德隆、大连东鹏、大连三德、北京 实德物流、河南大河、大连诚德、 天实和华、大连鑫星	2012年7月2日
8	《债权转让协议书》 (2012063001号)	万泽集团、大连鑫星、天实和华	2012年7月1日
9	《股权转让协议》 (2012063002号)	大连鑫星、万泽集团	2012年7月2日

序号	文件名称	协议当事人	签订日期
10	《债权协议》	万泽集团、大连鑫星	2012年8月15日