

证券简称：万方地产

证券代码：000638

**万方地产股份有限公司**

**发行股份购买资产  
暨  
关联交易预案**

**独立财务顾问：国金证券股份有限公司**

二〇〇九年十二月

## 董事会声明

一、公司董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

二、中国证券监督管理委员会对本次定向增发所作的任何决定或意见，均不表明其对公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证，任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

三、本次定向增发完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次定向增发引致的投资风险，由投资者自行负责。

四、本预案所确定的用于认购本次定向增发股份的资产尚未经具有证券从业资格的审计、评估机构进行审计、评估。公司全体董事保证相关数据的真实性和合理性。

五、本预案所述本次定向增发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。

## 特别提示

一、公司拟发行股份购买资产的交易标的为重庆百创 91.87%的股权、方城置业 100%股权、楚盛园 61%股权及成源置业 100%股权，交易对象是万方源、广晟地产控股、长城公司和自然人马秀祥。

万方源认购的股份自本次发行完成之日起 36 个月内不得转让或上市交易；广晟地产控股、长城公司及自然人马秀祥自本次发行完成之日起 12 个月内不得转让或上市交易，上述锁定期后的转让或上市交易按中国证监会和深圳证券交易所的有关规定执行。

二、本次股份的发行价格不低于公司第【五】届第【二十七】次董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易价格的加权平均价格，由于公司股票已从 2009 年 11 月 16 日起停牌，因此，按上述规定确定的发行价格为 14.12 元/股，最终发行价格尚需经公司股东大会审议通过。定价基准日至本次股票发行期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则发行价格与发行数量按规定进行相应调整。

三、本次交易的标的中，重庆百创、方城置业和成源置业在 2007 年~2009 年 11 月间均为经营亏损，楚盛园除 2009 年 1~11 月经营盈利约 2000 万元外，2007~2008 年均为亏损。该情况属于房地产开发企业在确认收入前的一般情况。

四、在本次交易的审计评估基准日前，万方源拟将重庆“米兰天空”商业楼资产过户到方城置业名下。目前“米兰天空”商业楼产权尚登记在重庆天人名下（因该商业楼以重庆天人的名义开发），根据万方源、重庆天人、重庆百创此前签署的《联合开发协议》、《联合开发协议补充协议》及《权利义务转让协议》，万方源拥有“米兰天空”商业楼资产的全部所有权，重庆天人公司对“米兰天空”商业楼资产归属万方源无争议，也承诺配合及时办理产权过户手续。但仍然存在不能及时完成资产过户的风险。如出现该情况，本次定向增发方案将做适当调整。

五、万方源正在进行北京顺义区平各庄 675 亩土地一级开发项目，并已投入资金约 3.5 亿元左右，该项目预计于 2010 年 1 月完成并进入“招拍挂”程序，万方源将以新设的控股子公司竞拍其中约 200 亩的土地使用权，该 200 亩的土地使用权的交易价格预计达到 4.5 亿元。该新设控股子公司如在“招拍挂”中“中

标”，为规避同业竞争问题，万方源将以增资方式把该控股子公司的控股权置入重庆百创，重庆百创的评估值将相应增加约 4.5 亿元（即该控股子公司的历史成本价值），从而完成本预案所确定的方案。如万方源未能“中标”或在本次定向增发股份购买资产的审计评估基准日前未能将“中标”后的新设控股子公司置入重庆百创中，重庆百创的预估值将相应调减约 4.5 亿元，从而导致本次定向增发股数的调减。

六、有关本次定向发行股份拟购买资产的审计和评估工作尚未完成。公司将在相关审计、评估和盈利预测审核完成后，将再次召开董事会，编制并披露重大资产重组报告书及摘要。有关本次定向增发的审计报告、资产评估报告及经审核的盈利预测报告将与重大资产重组报告书同时予以披露。

七、由于万方源同时为公司第一大股东和本次交易的主要对象，因此本次定向增发构成关联交易。在董事会审议本预案时，关联董事将回避表决；在公司股东大会审议本次定向增发方案时，万方源将回避表决。

八、交易标的中，重庆百创存在以自有土地使用权为大股东万方控股贷款做抵押担保问题，楚盛园存在以自有土地使用权为实际控制人广东省广晟资产经营有限公司贷款做抵押担保问题，如重庆百创和楚盛园通过本次增发置入上市公司，上述担保属于应规范情形，为此，万方控股和广东省广晟资产经营有限公司分别出具了承诺函，承诺在本次定向增发的审计评估基准日前，解除重庆百创和楚盛园的上述担保责任。有关详细情况参见本预案第五节。

九、本次定向增发涉及下列审批事项：

- 1、本次定向增发预案须提交公司股东大会审议通过；
- 2、成源置业资产评估报告须经财政部核准或备案；
- 3、广晟地产控股参与本次定向增发须经广东省国资委同意批复；
- 4、楚盛园的资产评估报告须经广东省国资委核准；
- 5、本次定向增发须经中国证监会并购重组审核委员会审议通过并获得中国证监会的核准批复；
- 6、中国证监会同意豁免万方源及一致行动人因本次交易而需履行的豁免要约收购义务（如需要）。

本次定向增发能否通过上述审批事项，存在一定的不确定性，敬请投资者注

意投资风险。

九、本次定向增发除了行政审批不确定性的风险外,还存在房地产政策风险、经营风险、管理风险等,敬请投资者注意投资风险。

十、因筹划本次定向增发,公司股票从2009年11月16日起停牌,截至本预案公告日,涉及停牌事项的公告已披露完毕,公司股票自本预案公告日复牌。

# 目 录

释 义.....	7
<b>第一节 上市公司基本情况.....</b>	<b>9</b>
一、基本情况.....	9
二、历史沿革及最近三年控股权变动情况.....	10
<b>第二节 交易对方基本情况.....</b>	<b>20</b>
一、万方源基本情况.....	20
二、长城公司基本情况.....	21
三、广晟地产控股.....	23
四、马秀祥基本情况.....	24
<b>第三节 本次交易的背景和目的.....</b>	<b>25</b>
一、本次交易的背景.....	25
二、本次交易的目的.....	27
<b>第四节 本次交易的具体方案.....</b>	<b>28</b>
一、本次交易的具体方案.....	28
二、本次交易构成重大资产重组.....	30
三、本次交易构成关联交易.....	30
四、本次交易方案实施需履行的批准程序.....	30
<b>第五节 交易标的基本情况.....</b>	<b>30</b>
一、重庆百创基本情况.....	30
二、方城置业基本情况.....	38
三、楚盛园公司基本情况.....	42
四、成源公司基本情况.....	47
五、本次拟购买资产的预估值.....	55
<b>第六节 发行股份的定价依据.....</b>	<b>56</b>
<b>第七节 本次交易对上市公司的影响.....</b>	<b>57</b>
一、对主营业务的影响.....	57
二、本次交易对公司财务状况和盈利能力的影响.....	57
三、同业竞争.....	57
四、关联交易.....	57
五、对股权结构的影响.....	58
<b>第八节 风险因素.....</b>	<b>58</b>
一、本次尚需履行的批准程序.....	58
二、本次交易的相关风险因素.....	59
<b>第九节 保护投资者合法权益的相关安排.....</b>	<b>61</b>
<b>第十节 相关证券服务机构的意见.....</b>	<b>62</b>
<b>第十一节 交易各方的声明与承诺.....</b>	<b>62</b>

## 释 义

万方地产/本公司/上市公司	指	万方地产股份有限公司
中辽国际	指	中国辽宁国际合作（集团）股份有限公司
辽宁国际集团	指	辽宁省国际经济技术合作集团有限责任公司
巨田投资/巨田证券	指	深圳市巨田投资有限责任公司
迅通公司	指	北京迅通畅达通讯科技开发有限公司
沈阳中服	指	沈阳中辽出国人员服务中心
万方控股	指	万方投资控股（集团）有限公司
北京华松	指	北京华松房地产开发有限责任公司
北京天源	指	北京天源房地产开发有限公司
万方源	指	北京万方源房地产开发有限公司
方城置业	指	辽宁方城置业有限公司
重庆百创	指	重庆百年同创房地产开发有限公司
重庆天人	指	重庆天人房地产开发有限公司
长城公司	指	中国长城资产管理公司
成源置业	指	辽宁成源置业有限公司
省国资委	指	广东省人民政府国有资产监督管理委员会
广晟资产经营	指	广东省广晟资产经营有限公司
广晟资产管理	指	广东省广晟资产管理有限公司
广晟地产控股	指	湖南广晟地产控股有限公司
楚盛园	指	湖南楚盛园置业发展有限公司
独立财务顾问/国金证券	指	国金证券股份有限公司
“米兰天空”项目	指	包括“米兰天空”的住宅及商业楼部分
“米兰天空”商业楼项目	指	“米兰天空”项目的商业楼部分
预案/本预案/重组预案	指	万方地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案
本次定向增发/本次重组/本次交易	指	万方地产向万方源、广晟地产控股、长城公司和自然人马秀祥发行股份购买资产
交易标的	指	重庆百创 91.87%股权、方城置业 100%股权、楚盛园 61%股权、成源置业 100%股权。

交易对象	指	万方源、广晟地产控股、长城公司和自然人马秀祥
股改	指	股权分置改革
《发行股份购买资产协议》	指	万方地产分别与交易对象签订的《关于万方地产首次定向增发的框架协议》
《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》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《重组规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《准则第 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》
证监会/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

## 第一节 上市公司基本情况

### 一、基本情况

公司名称：万方地产股份有限公司

英文名称：Vanfund Real Estate Co.,Ltd.

上市地点：深圳证券交易所

股票简称：万方地产

股票代码：000638

股本：15470 万股

法定代表人：张晖

公司董事会秘书：刘玉

证券事务代表：董知

营业执照注册号：210000004935110

注册地址：沈阳市和平区中华路 126 号

办公室地址：

沈阳：沈阳市沈河区北站路 59 号财富中心 E 座 2905 室

联系电话：024-31289898-0

联系传真：024-31289898-821

邮政编码：110013

北京：北京市朝阳区曙光西里甲 1 号 A 座 30 层

联系电话：010-64656161

联系传真：010-64656767

邮政编码：100028

电子信箱：vanfund@vanfund.cn

经营范围：房地产开发，销售自行开发后的商品房，投资管理、咨询服务、酒店经营、物业管理、自有物业出租；国家法律、行政法规许可的其他经营业务。

万方地产股份分类情况如下：

股份类别	股数（万股）	比例（%）
限售流通股份	6,630	42.86

其中：国家股		
限售流通股	6,630	42.86
已流通股份	8,840	57.14
其中：社会公众股	8,840	57.14
合 计	15,470	100.00

截至 2009 年 11 月 30 日，万方地产前十大股东持股情况：

序号	股东名称	持股数量	持股比例 (%)
1	北京万方源房地产开发有限公司	66,300,000	42.86
2	中国大地财产保险股份有限公司	849,950	0.55
3	张阿木	502,200	0.32
4	王海祥	500,000	0.32
5	上海中期资产管理有限公司	450,000	0.29
6	张奋	357,900	0.23
7	谭文兵	353,600	0.23
8	东方汇理银行	318,700	0.21
9	张芝娣	316,600	0.20
10	王巍	270,500	0.17

## 二、历史沿革及最近三年控股权变动情况

### (一) 历史沿革

#### 1、公司设立

公司前身是 1993 年 5 月由中国辽宁国际经济技术合作公司改组设立的定向募集公司。1993 年 5 月 20 日在辽宁省工商行政管理局注册登记，取得营业执照。原注册资金为 12,450 万元，其中国家股 5,190 万股，法人股 4,850 万股，内部职工股 2,500 万股。

#### 2、首次公开发行

为达到公开发行股份并上市的要求，1996 年 8 月，辽宁省人民政府[1996]133 号文《关于同意中国辽宁国际合作（集团）股份有限公司分立批复》的批准，以

1996年6月30日为基准日对原公司实行派生分立，由原公司分立出中国辽宁国际合作有限责任公司，分立后续存公司即中辽国际。分立后公司总股本变更为5,500万元，其中国家股3,000万元，内部职工股2,500万元。

1996年10月经中国证券监督管理委员会证监发字（1996）301号文批准，公司于1996年11月12日至16日在深圳证券交易所网上首次向社会公众发行人民币普通股1,500万股，每股面值1元，发行价格每股8.38元，发行后总股本7,000万股。1996年11月26日，公司内部职工股占用额度500万股随同社会公众股1,500万股共计2,000万股在深圳证券交易所上市。

首次公开发行后公司股权结构如下表所示：

股份类别	股份数量（万股）	比例（%）
尚未流通股份	5,000	71.43
其中：国家股	3,000	42.86
内部职工股	2,000	28.57
已流通股份	2,000	28.57
其中：社会公众股	1,500	21.43
内部职工股	500	7.14
<b>总股本</b>	<b>7,000</b>	<b>100</b>

### 3、中辽国际股本变动情况

1997年5月5日，公司以1996年末总股本7,000万股为基数，每10股送3股，送股后股本增至9,100万股。其中流通股由2,000万增加至2,600万股。实施后股权变更如下表所示：

股份类别	本次变动前		本次变动后	
	股数（万股）	比例（%）	股数（万股）	比例（%）
尚未流通股份	5,000	71.43	6,500	71.43
其中：国家股	3,000	42.86	3,900	42.86
内部职工股	2,000	28.57	2,600	28.57
已流通股份	2,000	28.57	2,600	28.57
其中：社会公众股	1,500	21.43	1,950	21.43
内部职工股	500	7.14	650	7.14

合 计	7,000	100	9,100	100
-----	-------	-----	-------	-----

1997年5月27日，公司650万内部职工股上市交易，上市交易后的股权结构如下表所示：

股份类别	本次变动前		本次变动后	
	股数（万股）	比例（%）	股数（万股）	比例（%）
尚未流通股份	6,500	71.43	6,500	71.43
其中：国家股	3,900	42.86	3,900	42.86
内部职工股	2,600	28.57	2,600	28.57
已流通股份	2,600	28.57	2,600	28.57
其中：社会公众股	1,950	21.43	2,600	28.57
内部职工股	650	7.14		
合 计	9,100	100	9,100	100

1997年7月31日，公司以9,100万股为基数，用资本公积每10股转增7股，转增后总股本增至15,470万股。其中流通股由2,600万增至4,420万股。实施后股权变更如下表所示：

股份类别	本次变动前		本次变动后	
	股数（万股）	比例（%）	股数（万股）	比例（%）
尚未流通股份	6,500	71.43	11,050	71.43
其中：国家股	3,900	42.86	6,630	42.86
内部职工股	2,600	28.57	4,420	28.57
已流通股份	2,600	28.57	4,420	28.57
其中：社会公众股	2,600	28.57	4,420	28.57
合 计	9,100	100	15,470	100

1999年11月15日，公司4,420万股内部职工股上市交易，上市交易后的股权结构如下表所示：

股份类别	本次变动前		本次变动后	
	股数（万股）	比例（%）	股数（万股）	比例（%）
尚未流通股份	11,050	71.43	6,630	42.86

其中：国家股	6,630	42.86	6,630	42.86
内部职工股	4,420	28.57		
已流通股份	4,420	28.57	8,840	57.14
其中：社会公众股	4,420	28.57	8,840	57.14
合 计	15,470	100	15,470	100

2000年，中辽国际原始发起人股东辽宁省国有资产管理局将所持中辽国际42.86%共计6,630万股股份全部划转给辽宁省国际经济技术合作集团有限责任公司持有。

2003年8月，经辽宁省高级人民法院（2003）辽执一字第59号《民事裁定书》裁定并强制执行，辽宁国际集团所持6,630万股发起人国家股（占总股本的42.86%）过户至巨田投资名下。根据辽宁省国有资产监督管理委员会2005年2月28日《关于变更中国辽宁国际合作（集团）股份有限公司非流通股股份性质的批复》，巨田投资持有的6,630万股股份性质变更为社会法人股。此时股权变更情况如下表所示：

股份类别	本次变动前		本次变动后	
	股数（万股）	比例（%）	股数（万股）	比例（%）
尚未流通股份	6,630	42.86	6,630	42.86
其中：国家股	6,630	42.86		
社会法人股			6,630	42.86
已流通股份	8,840	28.57	8,840	57.14
其中：社会公众股	8,840	28.57	8,840	57.14
合 计	15,470	100	15,470	100

2008年9月26日，中国证监会发出《关于核准北京万方源房地产开发有限公司公告中国辽宁国际合作（集团）股份有限公司收购报告书并豁免要约收购义务的批复》（证监许可【2008】1149号），对万方源公告中国辽宁国际合作（集团）股份有限公司收购报告书无异议，同意豁免万方源因持有6630万股中辽国际股份（占总股本的42.86%）而应履行的要约收购义务。

2008年10月23日，中辽国际6630万股法人股过户到万方源名下，万方源成功实现了对本公司的收购。

#### 4、股权分置改革与股权收购

2008年4月21日，中辽国际召开2008年度第一次临时股东大会，审议通过了股权分置改革方案。股权分置改革的方案为：北京万方源房地产开发有限公司和万方投资控股（集团）有限公司将其所持北京华松合计70%的股权（其中万方源所持44.38%、万方控股所持25.62%）、万方源拟将其所持北京天源91.43%的股权对应净资产合计8492.51万元赠送给上市公司。

2008年10月6日和10月8日，万方源和万方控股所赠送的北京华松70%股权和北京天源91.43%股权正式过户到中辽国际名下。

2008年11月6日，公司发布了《股权分置改革实施公告》，股权分置改革完成，自2008年11月11日起，原非流通股股东持有的非流通股股份性质变更为有限售条件的流通股。

本次股权分置改革完成后，股权变更情况如下：

股份类别	本次变动前		本次变动后	
	股数（万股）	比例（%）	股数（万股）	比例（%）
尚未流通股份	6,630	42.86	6,630	42.86
其中：社会法人股	6,630	42.86	—	—
限售流通股	—	—	6,630	42.86
已流通股份	8,840	28.57	8,840	57.14
其中：社会公众股	8,840	28.57	8,840	57.14
合计	15,470	100	15,470	100

截至目前，公司股份构成情况未有改变。

#### 5、公司更名与主营业务变更

2009年4月25日，中辽国际第五届董事会第二十四会议审议通过了《关于修改公司章程的预案》。2009年5月15日，中辽国际2009年第一次临时股东大会审议通过了《关于修改公司章程的议案》。公司注册名称变更为“万方地产股份有限公司”。主营业务范围变更为“房地产开发及开发的商品房销售，项目投资、投资的项目管理、投资咨询服务、酒店经营、物业管理及自有物业出租；国内外工程承包、技术服务；承办对外经济援助项目；自营和代理除国家组织统一联合经营的16种出口商品和国家实行核定公司经营的14种进口商品以外的其

它商品及技术的进出口业务，经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易；免税商品销售；建筑安装、信息咨询服务。”公司于 2009 年 5 月 15 日完成工商变更登记手续。

## 6、恢复上市

2009 年 5 月 26 日，公司收到深圳证券交易所《关于同意中国辽宁国际合作（集团）股份有限公司股票恢复上市的决定》（深证上【2009】42号），决定公司股票自 2009 年 6 月 5 日起恢复上市。

万方地产 2009 年 6 月 5 日发布了关于股票恢复上市的提示性公告。公司从 2009 年 6 月 5 日起正式更名为“万方地产股份有限公司”，证券简称由“\*ST 中辽”变更为“万方地产”，证券代码不变仍为“000638”。

### （二）最近三年控股权变动情况

2008 年 9 月 26 日，中国证监会核准了万方源因持有 6630 万股中辽国际股份（占总股本的 42.86%）的要约收购义务。2008 年 10 月 23 日，中辽国际 6630 万股法人股过户到万方源名下，中辽国际控股股东由深圳市巨田投资有限责任公司变更为北京万方源房地产开发有限公司。

## 三、公司最近三年主营业务发展情况

本公司股改方案实施前，原国际工程承包、对外贸易等主营业务已经停业，尚在正常经营的资产是控股孙公司沈阳超力钢筋有限公司，该公司以销售钢棒产品为主，钢棒产品 2007 年、2008 年及 2009 年 1~9 月分别实现销售收入 2.1 亿元、2.1 亿元和 9100 万元，分别实现净利润 328 万元、219 万元和-2,62 万元。

在股改方案实施以后，公司主营业务已由国际工程承包、对外贸易等变更为房地产开发与销售，公司主营业务的开展主要体现在下属子公司北京华松（公司持股 70%）和北京天源（公司持股 91.43%）。有关情况如下：

### 1、北京华松

北京华松主要在北京从事房地产开发与经营业务，是为开发建设“裕景华庭”（推广名“里外里公寓”）项目而设立的项目公司。该项目坐落于北京市朝阳区望京新城 A5 区 429 号，为一栋邻街板式住宅，地上 18 层，地下 3 层，占地面积 8,382.07 平方米，规划建筑面积 53,400 平方米，实际建筑面积 53,186.74 平方

米。其中地上 1~2 层为公建（商用），建筑面积 4,912.93 平方米；地上 3~18 层为高档公寓，共计 224 套，建筑面积 33,177.58 平方米；另有地下车位 258 个，建筑面积 7,553.75 平方米；地下自行车库 545.14 平方米。其余部分为人防工程和物业用房。

“裕景华庭”项目于 2004 年取得延期立项报告，2005 年 2 月取得土地使用权证，2006 年 4 月取得建设用地规划许可证，2006 年 7 月取得建设工程规划许可证，2006 年 8 月取得建设工程施工许可证，2007 年 11 月项目主体封顶并取得地上 3~18 层高档公寓的销售许可证，2007 年 11 月 8 日开盘销售，2008 年底实现了竣工验收，其中住宅部分基本销售完毕，部分业主已收房。项预计整体实现收入 7.38 亿元，实现净利润 1.58 亿元。

2008 年度北京华松已结转收入 1.6 亿元，实现净利润 2,827 万元。2009 年一至三季度结转收入 1.6 亿元，实现净利润 3,218 万元。

## 2、北京天源

北京天源主要在北京从事土地一级开发，正在开发的项目为：北京顺义区 24.5 万平方米（367.5 亩）太平村土地一级开发（旧村改造）一期项目（以下简称“天源太平村项目”）。

天源太平村项目由北京天源通过招投标取得土地一级开发权，投标报价 80,372.32 万元。已于 2007 年 6 月 22 日收到北京市国土局签发的项目中标通知书，并于 2007 年 6 月 27 日签署委托协议。

天源太平村项目位于顺义老城区中心地带，是顺义新城区规划中心，地处老城区、新城区、别墅区、减河交界处，优越的区位关系使得该区域成为建立完善的综合服务体系和适宜居住环境的首选，以此来实现城乡良性互动，促进整个北京和顺义地区的综合平衡发展。

天源太平村项目用地总面积为 24.5 万平方米，包括太平村村民宅基地、太平村集体企业用地、国有企事业单位用地和国有土地私有住宅用地。其中集体土地 312.70 亩（宅基地 161.00 亩，村集体企业土地 8.50 亩，村街道及空地 108.70 亩，公建设施占地 34.50 亩），国有土地 54.80 亩。

天源太平村项目开发完毕，进入土地市场交易土地总面积 24.50 万平方米，其中建设用地面积 17.26 万平方米（其中保留用地面积约 1.92 万平方米，文化保护用地约 0.02 万平方米），代征道路与用地绿化用地面积 3.74 万平方米，规

划容积率为 2.5，规划总建筑面积为 38.30 万平方米。

该项目目前拆迁工作已完成大部分，预计全部项目于 2010 年上半年完成，预计实现税前利润总额 5,490.02 万元，净利润 4,117.51 万元。

#### 四、最近三年一期主要财务指标

项目名称	2009. 9. 30	2008. 12. 31	2007. 12. 31	2006. 12. 31
资产总额	671,323,743.84	676,546,108.18	455,448,167.10	159,677,676.51
负债总额	483,227,599.23	593,216,838.18	398,597,094.00	481,536,655.86
所有者权益合计	188,096,144.61	83,329,270.00	56,851,073.10	-321,858,979.35
归属于母公司所有者权益	116,934,960.98	20,375,843.34	3,671,322.00	-356,960,159.87
项目名称	2009 年 1-9 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
营业收入	253,016,283.14	374,595,688.56	211,878,030.40	149,720,959.65
营业利润	34,233,659.02	29,788,328.53	-32,965,138.73	11,693,186.24
利润总额	34,319,871.88	85,762,402.80	267,961,193.34	4,053,759.78
净利润	23,585,943.46	82,030,118.44	266,580,196.01	3,758,221.15
归属于母公司的净利润	15,378,186.50	72,256,442.96	267,156,542.12	3,724,427.94

注：2008 年 10 月 23 日，万方源和万方控股将其所持北京华松合计 70% 的股权（其中万方源所持 44.38%、万方控股所持 25.62%）、万方源将其所持北京天源 91.43% 的股权赠送给本公司，万方源为本公司第一大股东，构成同一控制下的企业合并，根据最新企业会计准则的要求，调整本公司合并会计报表以前年度数据，2008 年报表及 2007 年比较数据已由大信会计师事务所出具了大信审字(2009)第 5-0004 号审计报告。2006 年数据摘自中辽国际公告的 2006 年度审计报告。

#### 五、公司控股股东和实际控制人概况

##### （一）控股股东和实际控制人情况

##### 1、控股股东情况

名称：北京万方源房地产开发有限公司

注册地址：北京市朝阳区曙光西里甲1号A座27层3101室

法定代表人：张晖

注册资本：25,000万元

营业执照注册号：110000001762086

企业类型及经济性质：有限责任公司，民营

经营范围：房地产开发；销售自行开发后的商品房

经营期限：2000年11月16日至2020年11月15日

通讯地址：北京市朝阳区曙光西里甲1号A座31层

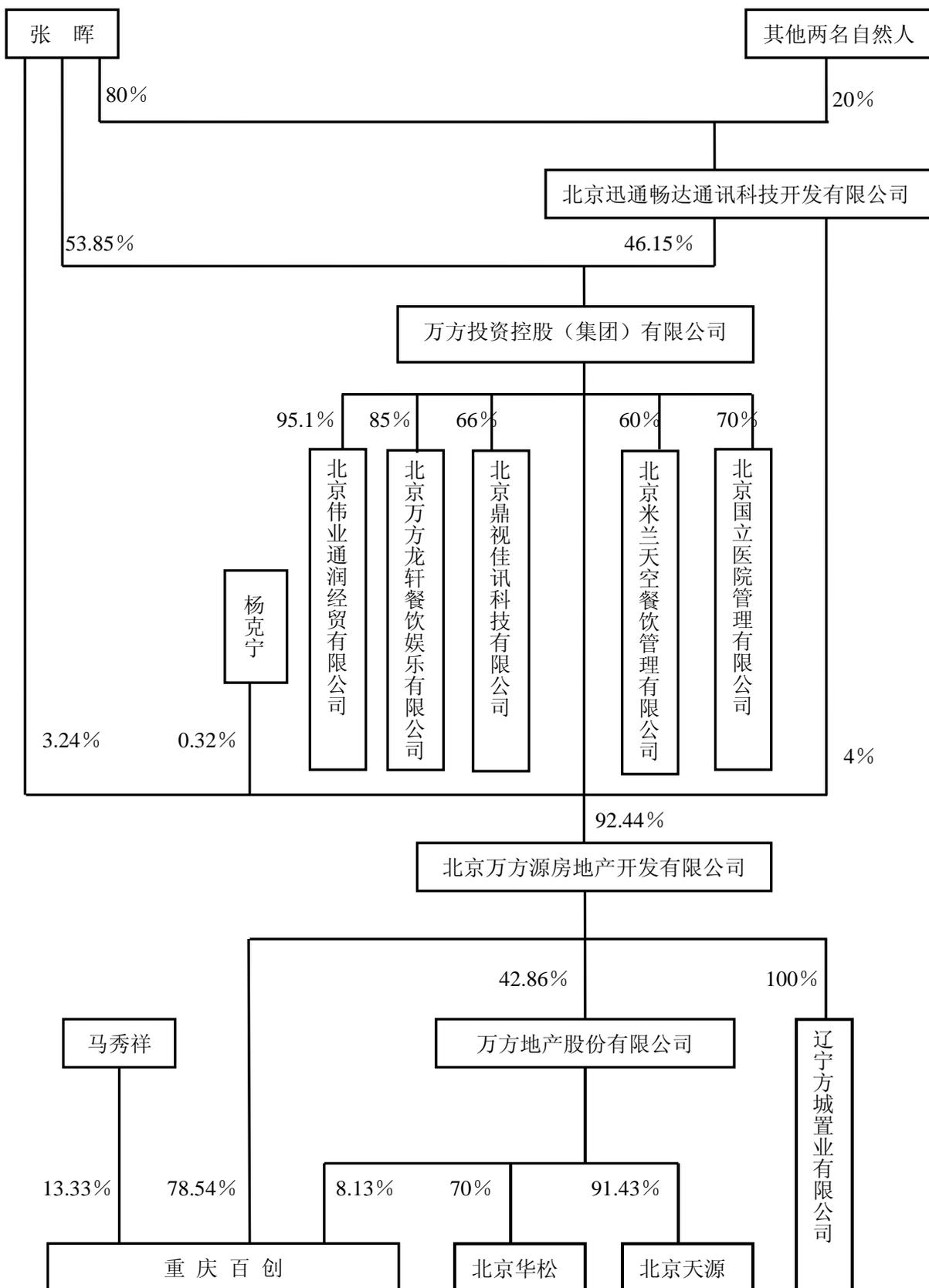
邮 编：100028

## 2、实际控制人情况

公司实际控制人是张晖先生；

张晖，男，1974年3月生，本科学历，未取得其他国家或地区的居留权。

(二) 目前实际控制人相关股权关系图

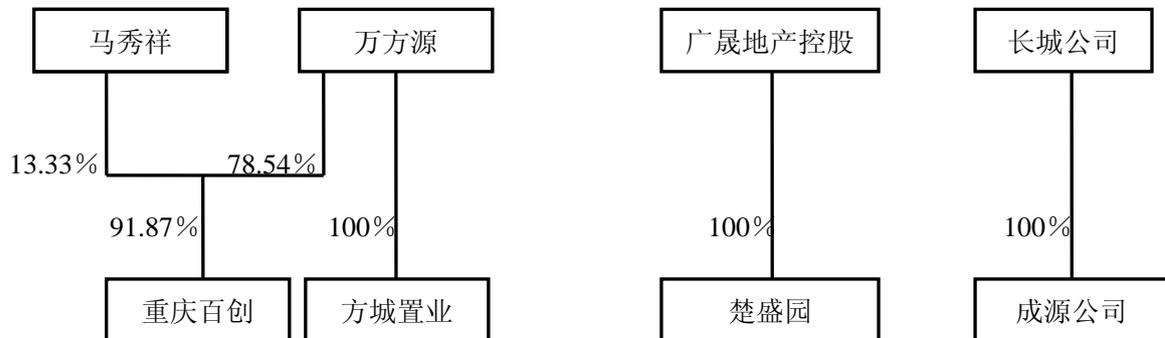


## 第二节 交易对方基本情况

本次定向增发的交易标的为：

- 1、重庆百创 91.87%的股权
- 2、成源置业 100%股权
- 3、楚盛园 61%股权
- 4、方城置业 100%股权

上述交易标的涉及的本次交易的对象有：万方源、广晟地产控股、长城公司和自然人马秀祥。交易对象与交易标的股权关系图如下所示：



关于上述交易对象的有关情况如下：

### 一、万方源基本情况

#### （一）简要情况

名称：北京万方源房地产开发有限公司；

注册地址：北京市朝阳区曙光西里甲 1 号 A 座 27 层 3101 室；

法定代表人：张晖；

注册资本：25,000 万元；

营业执照注册号：110000001762086；

企业类型及经济性质：有限责任公司，民营；

经营范围：房地产开发；销售自行开发后的商品房；

经营期限：2000 年 11 月 16 日至 2020 年 11 月 15 日；

通讯地址：北京市朝阳区曙光西里甲 1 号 A 座 31 层；

邮编：100028。

万方源股东持股情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
万方投资控股（集团）有限公司	23,110	92.44
北京迅通畅达通讯科技开发有限公司	1,000	4.00
张 晖	811	3.24
杨克宁	79	0.32
<b>合 计</b>	<b>25,000</b>	<b>100.00</b>

（二）业务发展情况

万方源主要在北京和重庆两地从事房地产开发业务，2000 年成立以来，万方源已开发完毕的项目有：

- 北京太阳宫新区 9.6 万平米的“万方景轩”住宅、商业和地下车库项目；
- 北京朝阳区常营乡 2.8 万平米的“万方家园”住宅项目；
- 重庆江北区 9.4 万平米的“米兰天空”住宅及商业项目。

目前正在开发的项目：

- 北京顺义区 45 万平米（675 亩）平各庄土地一级开发一期项目。

（三）财务状况（未合并）

项目\年份	2009 年 10 月 31 日	2008 年末	2007 年末	2006 年末
总资产	798,933,351.05	970,937,916.54	380,441,105.46	309,956,123.98
负债总额	526,725,794.29	705,827,481.98	309,366,374.70	233,813,211.94
净资产	272,207,556.76	265,110,434.56	71,074,730.76	76,142,912.04
	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
营业总收入	70,007,469.00	-	11,283,000.57	132,612,966.44
利润总额	10,656,969.53	-7,899,846.38	-8,580,041.38	25,537,281.88
净利润	7,111,432.64	-7,861,484.28	-10,921,868.50	19,327,207.88

注：2006 年、2007 年度已经审计，2008 年、2009 年 1-10 月未经审计。

二、长城公司基本情况

（一）简要情况

- 名 称：中国长城资产管理公司；
- 成立时间：1999 年 10 月；
- 注册地址：北京市西城区月坛北街 2 号；

法定代表人：赵东平；

注册资本：100 亿元；

公司性质：为财政部出资的国有独资公司；

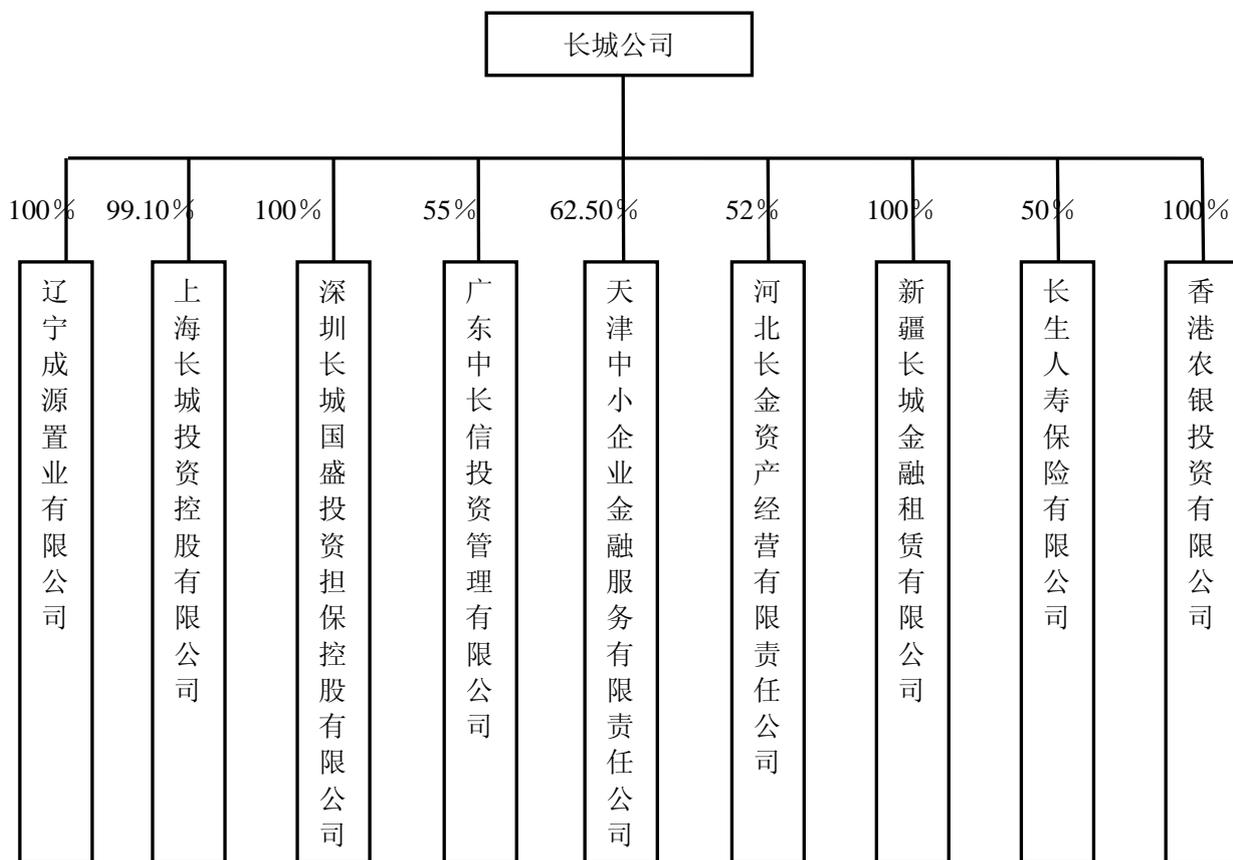
营业执照注册号：1000001003253；

主营业务：收购并经营中国农业银行剥离的不良资产，债务追偿，资产置换、  
转让与销售，债务重组及企业重组等业务。

(二) 财务状况（商业化业务）：（未经审计）

项目名称	2009 年 9 月 30 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
资产总额	61,109,209,370.78	60,343,396,048.72	63,213,289,433.31
负债总额	49,361,455,747.27	49,643,055,178.87	52,765,643,537.33
所有者权益合计	11,747,753,623.51	10,700,340,869.85	10,447,645,895.98
项目名称	2009 年 1-9 月	2008 年度	2007 年度
利润总额	780,517,140.09	254,105,695.47	229,872,510.00
净利润	780,517,140.09	254,105,695.47	229,872,510.00

(三) 控制的公司结构图：



### 三、广晟地产控股

#### (一) 简要情况

名称：湖南广晟地产控股有限公司

成立时间：2007年11月26日

注册地址：望城县高塘岭镇白芙塘

法定代表人：王伟东

注册资本：2000万元

公司性质：有限责任公司（法人独资）

营业执照注册号：430122000002372

经营范围：房地产开发（凭资质证经营）；资产管理和运营，股权管理和运营，投资收益的管理及再投资，资本运营咨询和策划（以上经营范围凡涉及行政许可经营的凭相关许可证经营）

股东持股情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
广晟资产管理	1,900	95
广晟资产管理工会持股	100	5
<b>合计</b>	<b>2,000</b>	<b>100</b>

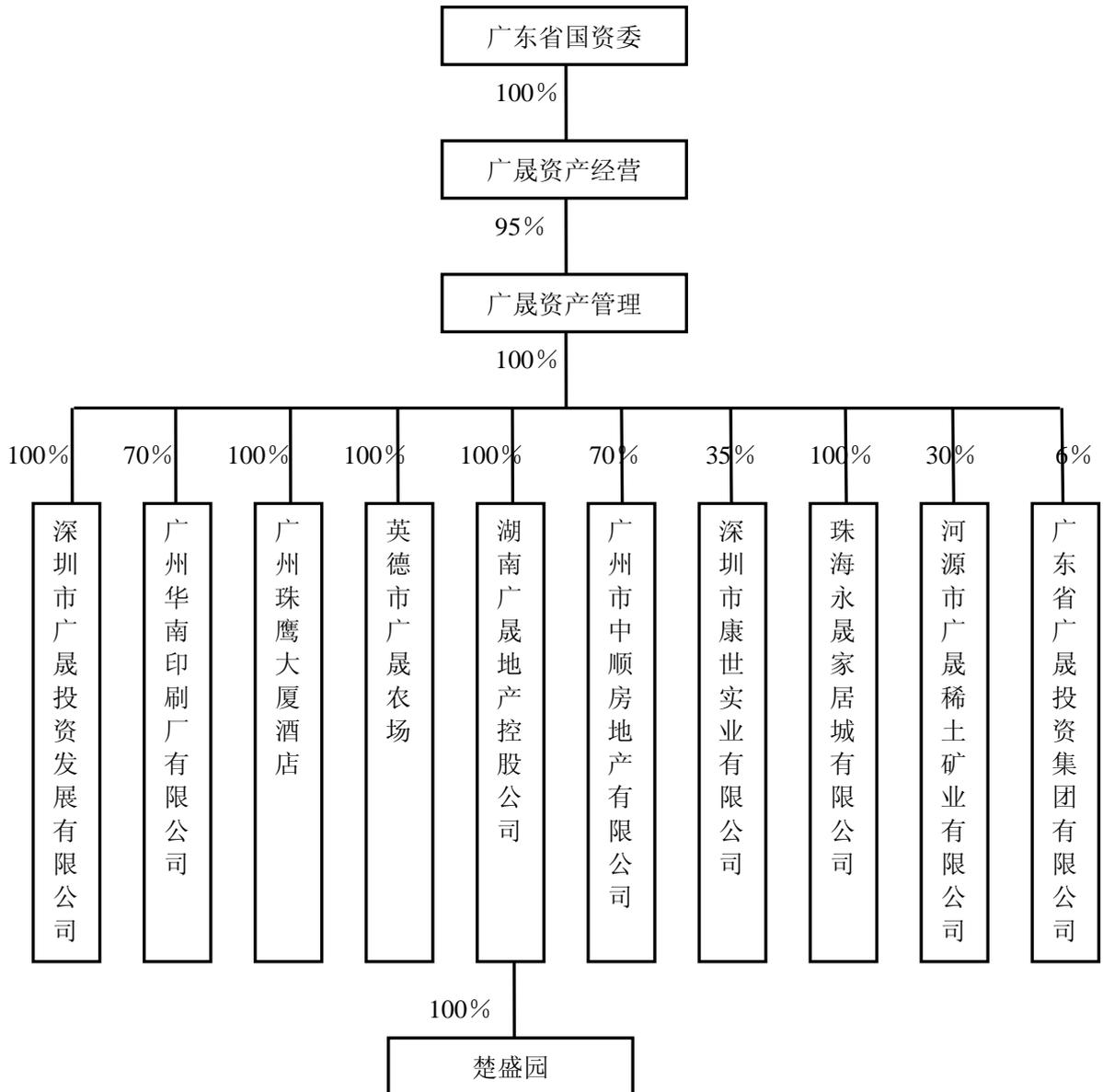
(二) 业务发展情况：广晟地产控股是广晟资产管理在长沙设立的以开发房地产为主的独资企业，注册资金为2000万元人民币，下属企业楚盛园目前在湖南省长株潭经济特区的先导核心区内投资开发长沙首席欧陆风情高尚社区——广晟·江山帝景项目。

#### (三) 财务状况：

项目名称	2009年11月30日	2008年12月31日	2007年12月31日
资产总额	1,364,274,382.34	549,306,603.58	560,000,000.00
负债总额	1,329,502,333.00	574,972,395.00	540,000,000.00
所有者权益合计	34,772,049.34	-25,665,791.42	20,000,000.00
项目名称	2009年1-11月	2008年度	2007年度
营业外收入	80,000,000.00	-	-
利润总额	79,405,320.00	-45,665,791.42	-
净利润	79,405,320.00	-45,665,791.42	-

注：2009年11月财务数据未经审计。

(四) 控股公司及实际控制人股权关系图:



四、马秀祥基本情况

姓 名：马秀祥；

性 别：男；

出生日期：1953 年 3 月 21 日；

身份证号：110105195303210810；

国 籍：中国；

是否取得其他国家或地区的居留权：无；

最近三年的职业职务：自 1998 年任北京腾龙拆迁服务有限公司总经理；  
控制的核心企业：北京腾龙拆迁服务有限公司（以下简称“腾龙拆迁”），  
持股 66.66%。

与万方源及其关联方的关系：马秀祥与万方源及其关联方无任何关联关系，其控制的腾龙拆迁与万方源有多年的业务往来，与万方地产的下属子公司北京华松和北京天源也有业务往来，腾龙拆迁目前是北京天源在北京顺义区太平村土地一级开发（旧村改造）一期项目上的工程承包方。

### 第三节 本次交易的背景和目的

#### 一、本次交易的背景

在万方源完成收购公司控股权及公司股权分置改革完成后，公司持有北京华松和北京天源两家经营房地产业务的控股子公司，公司主营业务也变更为房地产开发与经营，公司与控股股东万方源及万方源控股的子公司重庆百创、方城置业同属于房地产开发行业，构成同业竞争关系。

为确保公司的持续经营及持续盈利能力、解决同业竞争问题，本公司控股股东万方源在申请恢复上市时作出了如下承诺：

1、在恢复上市后6个月内向上市公司提出首次定向增发议案，通过定向增发方式把房地产开发方面的所有相关经营性资产注入上市公司，以增强上市公司的持续经营及持续盈利能力，在注入前，将委托上市公司经营管理所有房地产开发方面相关经营性资产，并按市场公允价格支付相关管理费；对不具备注入上市公司条件但构成同业竞争的资产或股权，将在公司恢复上市后一年内转让给其他无关第三方。

2、在上市公司开展房地产开发业务的地域，万方源及其关联企业将不再从事与公司相同或相似的房地产开发业务。

3、对于万方源正在从事的“北京顺义区平各庄旧村改造土地一级开发一期项目”，根据国家有关规定和万方源与顺义区政府签订的《顺义区平各庄旧村改造土地一级开发一期项目委托协议》，该项目无法转让和委托上市公司管理，为避免同业竞争，在该项目完成后，万方源承诺将不再从事土地一级开发业务。

4、如前述首次定向增发事宜未获中国证监会批准，万方源将把拟认购定向增发股份的资产及股权经评估作价后全部出售给上市公司，并暂不要求上市公司支付相应款项，待上市公司获得开发收益并具备支付能力时，再行支付。

为支持公司长期稳定发展，公司潜在股东及战略合作者长城公司承诺在公司恢复上市后的首次定向增发时及首次定向增发完成后的三年内，组织合计不低于 2000 亩权属清晰的建设用地（其中商业或住宅用途的建设用地合计不低于 1000 亩），以认股对价或转让、出资等其他有偿方式提供给公司选用。同时，同时，长城公司承诺在公司首次定向增发时，将以下列土地使用权参与认购公司首次定向增发的股份：①长城公司所持成源置业 100% 股权，该公司拥有沈阳苏家屯区约 243 亩商业开发用地；②长城公司拥有的在辽宁省阜蒙县的 244 亩商业开发用地（目前长城公司已将该土地使用权置入成源置业）。

为履行上述承诺，公司与万方源于 2009 年 12 月 12 日签署了《万方地产与北京万方源房地产开发有限公司关于万方地产首次定向增发的框架协议》，协议约定，万方源以所持下列各公司股权经审计、评估作价后认购万方地产本次定向增发的股份，认购股份数不超过 6000 万股：

（1）重庆百创 78.54% 股权；

（2）方城置业 100% 股权；

（3）楚盛园 10% 股权（该股权如在审计评估基准日前未依法过户到万方源名下，则作为湖南广晟地产控股有限公司认购本首次定向增发股份的资产）。

同样，长城公司为履行承诺，与公司于 2009 年 12 月 12 日签署了《万方地产与中国长城资产管理公司关于万方地产首次定向增发的框架协议》，协议约定，长城公司以所持成源置业 100% 股权经审计、评估作价后认购万方地产本次定向增发的股份，经初步估算，其认购股份数不超过 2500 万股：

为进一步增强公司的持续经营和持续盈利能力，公司控股股东万方源及万方控股于 2009 年 12 月 4 日与广晟地产控股签署了《合作框架协议》，协议约定，万方源首次收购广晟地产控股所持楚盛园 10% 股权并用于认购本次定向增发股份，同时广晟地产控股亦以所持楚盛园 51% 股权认购本次定向增发股份。为履

行上述协议约定，公司与广晟地产控股于 2009 年 12 月 12 日签订了《万方地产与湖南广晟地产控股有限公司关于万方地产首次定向增发的框架协议》，协议约定，广晟地产控股以所持楚盛园 61% 股权经审计、评估作价后认购万方地产本次定向增发的股份。上述楚盛园公司 61% 股权中，如在本首次定向增发的审计评估基准日前，楚盛园公司的 10% 股权已依法过户到万方源名下，则该 10% 股权作为万方源认购本首次增发股份的资产。经初步估算，广晟地产控股认购的股份数不超过 6250 万股之间。

自然人马秀祥作为重庆百创持股 2000 万元（占总股本 13.33%）的股东，同意将其所持股权经评估作价后认购公司本次增发股份，并与公司于 2009 年 12 月 12 日签订了《关于万方地产首次定向增发的框架协议》，协议约定，公司向自然人马秀祥增发不超过 250 万股。

基于上述背景情况，本公司确定了本次定向增发方案的预案。

## 二、本次交易的目的

### （一）解决同业竞争

本公司目前所经营的房地产业务与控股股东万方源及其控制的子公司存在同业竞争。为了确保本公司持续盈利，并解决同业竞争问题，本次采用定向增发股份购买资产的方式将万方源及其控制的子公司的有关房地产业务全部注入上市公司。

### （二）增强上市公司的持续经营及盈利能力

公司作为一家经过暂停上市、收购、初步重组后再恢复上市的上市公司，目前经营性资产量偏小，持续经营和持续盈利能力不强，为解决该问题，公司引入了本次定向增发除控股股东外的特定对象：广晟地产控股和长城公司。

广晟地产控股下属的楚盛园目前正在开发位于长沙先导经济开发区的广晟·江山帝景，项目占地 967 亩，总建筑面积达 150 万 M<sup>2</sup>，本次重组将楚盛园的 61% 股权注入公司。

长城公司在公司首次定向增发时，将以所持成源置业 100% 股权认购公司首次定向增发的股份，成源置业拥有下列土地使用权①沈阳苏家屯区约 243 亩商业开发用地；②辽宁省阜蒙县的 244 亩商业开发用地。

加上控股股东万方源置入的重庆百创所拥有的 140 亩土地使用权，公司通过本次定向增发将获得至少 1500 亩的房地产开发用地，大大扩充了公司的土地储备资源，为公司后续持续经营和持续盈利提供了有效保证。

## 第四节 本次交易的具体方案

### 一、本次交易的具体方案

#### （一）本次交易的方式

本次交易采用向特定对象发行股份购买资产的方式，确定的发行预案为：

发行股份种类：A 股；

发行股份面值：1 元/股；

发行价格：14.12 元/股；

发行股份数量：不超过 15000 万股；

发行方式：定向增发、资产认购；

股份发行后的锁定期：控股股东及其关联方为 36 个月，其他特定对象为 12 个月，自股份发行完成开始计算；

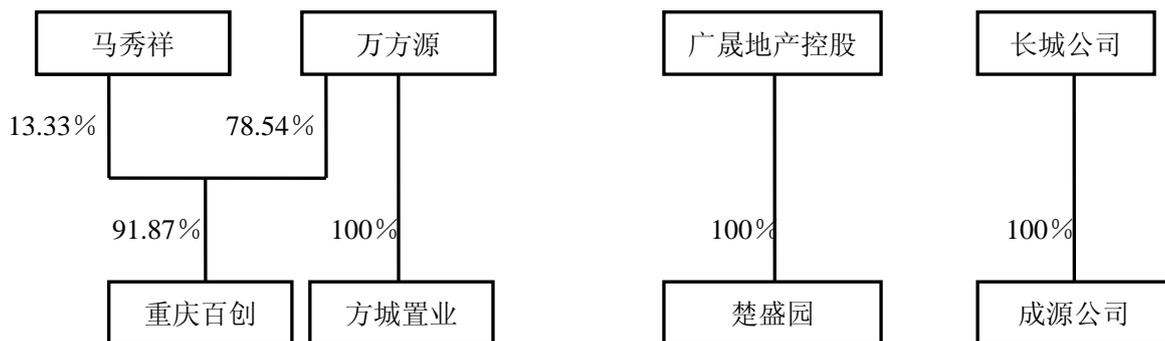
股份锁定期后的上市交易场所：深圳证券交易所。

#### （二）交易标的

本次发行股份购买的资产为：

- 1、重庆百创 91.87% 的股权；
- 2、方城置业 100% 股权；
- 3、楚盛园 61% 股权；
- 4、成源置业 100% 股权。

涉及上述交易标的的股权控制图如下：



### （三）交易对象及各自认购股份数区间

上述交易标的涉及的发行对象认购股数区间为：

- 1、万方源，认购不超过 6000 万股；
- 2、广晟地产控股，认购不超过 6250 万股；
- 3、长城公司，认购不超过 2500 万股；
- 4、自然人马秀祥，认购不超过 250 万股。

### （四）资产定价原则及认购股份数计算

本次交易拟购买资产的作价以具有证券从业资格的资产评估机构的评估结果为准，其中，楚盛源 61% 股权和成源置业 100% 股权的评估结果还须分别经各自国资监管部门核准或备案。各交易对象以其各自认购股份的资产的评估值除以发行价格 14.12 元/股来计算其准确的认购股份数。

### （五）资产审计评估定价基准日

本次交易暂定 2010 年 3 月 31 日作为资产审计评估定价基准日。

### （六）发行价格的确定依据及其计算

根据《重组办法》规定，“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价。”交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额 / 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。

根据上述发行价格计算原则，本次发行价格为董事会决议公告日前 20 个交易日均价。由于公司股票已从 2009 年 11 月 16 日起停牌，因此，按上述方法确定的发行价格为 14.12 元/股，具体计算见本预案第七节。

### （七）发行价格及发行股数的调整

定价基准日至本次股票发行期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则发行价格与发行数量进行相应调整。

## 二、本次交易构成重大资产重组

公司本次定向增发拟收购的资产总额和净资产额均超过公司 2008 年期末经审计的合并财务会计报表的资产总额和净资产额的 50% 以上，且超过 5000 万元。根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成公司的重大资产重组。

## 三、本次交易构成关联交易

本次交易对象万方源为本公司控股股东，本次交易构成关联交易。

## 四、本次交易方案实施需履行的批准程序

- 1、本次定向增发预案须提交公司股东大会审议通过；
- 2、成源置业资产评估报告须经财政部核准或备案；
- 3、广晟地产控股参与本次定向增发须经广东省国资委同意批复；
- 4、楚盛园的资产评估报告须经广东省国资委核准；
- 5、本次定向增发须经中国证监会并购重组审核委员会审议通过并获得中国证监会的核准批复；
- 6、中国证监会同意豁免万方源及一致行动人因本次交易而需履行的豁免要约收购义务（如需要）。

## 第五节 交易标的基本情况

本次定向增发的交易标的为重庆百创 91.87% 的股权、方城置业 100% 的股权、楚盛园 61% 股权、城源置业 100% 的股权。现对上述标的的有关情况介绍如下：

### 一、重庆百创基本情况

重庆百创是公司在恢复上市时，万方源承诺通过定向增发方式置入公司的资产，以解决公司遗留的同业竞争问题，同时增强公司的持续经营和持续盈利能力。

有关重庆百创的情况如下：

(一) 基本情况

名称：重庆百年同创房地产开发有限公司；

设立时间：2004年4月13日；

注册地址：重庆经济技术开发区经开园鸳鸯镇白寺村1社；

法定代表人：张晖；

注册资本：15,000万元；

营业执照注册号：500904000002313；

企业类型及经济性质：有限责任公司，民营；

经营范围：房地产开发（按资质等级核定项目承接业务），商品房销售，物业管理，销售建筑材料、装饰材料、家用电器、五金、交电、化工产品及其原料（不含化学危险品）、百货、电气机械、摩托车零部件；

房地产开发资质：暂定资质；

主营业务：房地产开发与经营；

股东持股情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
万方源	11,780.50	78.54
万方地产	1,219.50	8.13
马秀祥	2,000.00	13.33
合计	15,000.00	100

(二) 历史沿革

重庆百年同创房地产开发有限公司于2004年4月在重庆市工商行政管理局登记成立，注册资本5000万元，其中重庆同创置业（集团）有限公司出资4000万元，出资方式为购买土地支付的出让金，占注册资本的80%；万方源出资1000万元，占注册资本的20%。

2004年11月18日，重庆同创置业（集团）有限公司将其所持有的4000万元股份转让给万方控股，转让价格4500万元，折合每股1.125元。转让后万方

控股占注册资本的 80%，万方源占注册资本的 20%。该次股权转让的实质是万方控股收购了重庆百创，收购的目的是万方控股欲通过收购重庆百创控股股权而获得现有 139.44 亩土地使用权的开发权。转让价格每股 1.125 元与本次定向增发预估的每股 1.667 元价值之间存在一定差异，原因是当时的土地价值较低。万方控股及万方源与重庆同创置业（集团）有限公司之间不存在关联关系。

2005 年 12 月 15 日，万方控股将其持有的 4000 万元股份转让给龚刚模，转让后龚刚模占注册资本的 80%，万方源占注册资本的 20%。转让价格为 4000 万元，折合每股 1 元。万方控股及万方源与龚刚模之间不存在关联关系。

2006 年 2 月 20 日，龚刚模将其持有的 4000 万元股份转让给万方控股，转让价格为 4000 万元，折合每股 1 元。转让后万方控股占注册资本的 80%，万方源占注册资本的 20%。前述两次股权转让的实质是万方控股通过股权转出再转回来实现向自然人龚刚模的融资，其转让价格并不反映股权的价值。

2007 年 5 月 15 日，万方控股将其持有同创的 51% 股权转让给钱元康，转让价格为 2500 万元，约折合每股 1 元。转让后钱元康占注册资本的 51%，万方控股占注册资本的 29%，万方源占注册资本的 20%。此次转让也是质押融资性转让。万方控股及万方源与钱元康之间不存在关联关系。

2007 年 12 月 24 日，钱元康将其持有的重庆百创 21% 的股份转让给万方源，转让价格为 1000 万元，约折合每股 1 元。该转让属于前次质押融资性转让的转回，其转让价格并不反映股权的价值。同时，万方控股将其所持有的重庆百创 29% 的股权转让给万方源，该转让属于关联方之间的转让。上述转让完成后，万方源占注册资本的 70%，钱元康占注册资本的 30%。

2008 年 4 月 15 日，钱元康将其持有的公司 30% 的股权（计人民币 1,500 万元）全额转让给马秀祥，转让价格为 3000 万元，折合每股 2 元。万方控股现金增资 5,000 万元，增资价格为每股 1 元。变更后，重庆百创注册资本为 10000 万元，万方源占注册资本的 35%，万方控股占注册资本的 50%，马秀祥占注册资本的 15%。该次钱元康转让给马秀祥是实质转让，双方不存在关联关系，同时万方控股增资以确保其控制权，万方控股及万方源与马秀祥之间不存在关联关系。

2008 年 4 月 24 日，万方源向重庆百创增资 5,000 万元，增资价格为每股 1

元。变更后，重庆百创注册资本变更为 15000 万元，万方源持有 8500 万元股权，占注册资本的 56.67%，万方控股持有 5000 万元股权，占注册资本的 33.33%，马秀祥持有 1500 万元股权，占注册资本的 10%。万方源现金增资以确保其权益。

2008 年 8 月 8 日，万方控股向马秀祥转让 500 万元股权，转让价格 1000 万元，折合每股 2 元，为实质性转让。变更后万方控股持股 4500 万元，持股比例 30%；万方源持股 8500 万元，持股比例 56.67%；马秀祥持股 2000 万元，持股比例 13.33%。

2008 年 10 月，中辽国际将所持沈阳中国出国人员服务中心（简称“沈阳中服”）100%股权与万方控股所持重庆百创 1219.5 万元股权（占总股本的 8.13%）进行置换。沈阳中服经审计账面价值 1,941.22 万元，评估值 6,227.45 万元，认定交易价值以账面价值 1,941.22 万元计算，重庆百创全部股权评估值 2.38 亿元，认定交易价值 2.38 亿元。在认定价值的基础上，按照等价交换的原则进行了本次资产置换。置换完成后，万方控股持股 3280.5 万元，比例为 21.87%，万方源持股 8500 万元，比例为 56.67%，马秀祥持股 2000 万元，比例为 13.33%，中辽国际（后更名为万方地产）持股 1219.5 万元，比例为 8.13%。该次转让是为万方地产的不良资产置出而作的关联交易，目的是提高万方地产的资产质量，以利于万方地产的恢复上市。该次转让履行了审计、评估和万方地产董事会关于关联交易的一系列程序，并由万方地产作出了公告。该次股权转让重庆百创以评估值 2.38 亿元为基础，折合每股 1.587 元，该评估值公允地反映了重庆百创当时的价值。

2009 年 12 月 10 日，万方控股将所持 3280.5 万元股权全部转让给万方源持有，转让完成后，万方源持有 11780.5 万元股权，持股比例 78.54%，马秀祥持有 2000 万元股权，持股比例为 13.33%，万方地产持有 1219.5 万元，持股比例为 8.13%。此次转让为关联方之间的转让，是为万方源以所持重庆百创股权认购万方地产本次定向增发股份而作出的准备，其转让价格不能反映其股权价值。

### （三）业务开展情况及房地产项目情况

重庆百年同创房地产开发有限公司主要在重庆从事房地产开发与经营业务，具有重庆市建设委员会批准的“房地产开发企业暂定资质证书”，最新一次资质年检有效期至 2010 年 6 月 29 日。重庆百创是为开发“重庆百年同创小区”（销

售推广名“线外城市花园”)项目而设立的项目公司。2004年6月,重庆百创与重庆市国土资源和房屋管理局签订了渝地(2004)合字(经开园)第194号《重庆市国有土地使用权出让合同》,并于2006年3月30日签订了渝地(2004)合字(经开园)第194号《重庆市国有土地使用权出让合同部分条款修改协议》,综合上述两个协议后,出让给重庆百创重庆北部新区经开园行政商务中心区东侧金山城市广场片区1#地块,面积为111695.4平方米,其中,建设用地红线内面积为92865.8平方米采取出让方式,其余18829.6平方米采用行政划拨方式。土地用途为商业和居住(商业用地使用权40年、居住用地使用权50年),土地出让金为8085.1万元。

该项目位于重庆市北部新区经开园行政商务中心东侧金山广场片区,建设用地地处北部新区金渝大道(汽博中心旁),紧临北部新区管委会,地处北部新区的中央商务及政治中心,宗地四面临路,西临城市主干道金渝大道,南临金童路,北临龙晴路,土地使用权总面积92,865.80平方米(139.44亩),批准容积率为3.0,拟建设16栋楼,由3栋SOHO楼、4栋板式高层住宅、6栋点式和1栋写字楼组成,地上总建筑面积23.2万平方米,地下总建筑面积4.6万平方米,总建筑面积27.8万平方米。全部项目预计实现收入13.4亿元,实现净利润2.6亿元。

重庆百年同创小区一期A、B、C三栋SOHU楼共计42,511平方米于2008年12月18日开盘销售,现已售罄,实现销售回款约1.4亿元。二期1、2、3、4号楼共计54,155平方米,其中住宅部分43,780于2009年7月开盘销售,目前已售罄,实现销售回款约1.5亿,底商部分10,375平米已于2009年11月开盘销售,目前正在销售中,目前已销售约5,000平米,实现回款约6,000万元。

截至目前,重庆百年同创小区已销售的房屋面积合计约9万平米,已开工建设但未销售的面积达到11.8万平米,未开工面积约7万平米。

项目已经取得的相关权证

文件名称	文件编号
房地产权权证	100房地证2005字第13号
	100房地证2006字第498号
	113房地证2007字第04616号
建设用地规划许可证	建500139200800011
	建500139200800005
	建500139200800011
	建500139200900017

建筑工程施工许可证	510214200801100015 北部新区 2009067
预售许可证	渝国土房管 2008 预字第 612 号 渝国土房管 2009 预字第 318 号 渝国土房管 2009 预字第 364 号

(四) 财务状况

重庆百创公司近两年一期主要财务数据

项目名称	2009年9月30日	2008年12月31日	2007年12月31日
资产总额	458,999,735.50	305,967,276.21	116,997,571.28
负债总额	332,134,763.29	175,940,986.53	80,692,901.28
所有者权益合计	126,864,972.21	130,026,289.68	36,304,670.00
项目名称	2009年1-9月	2008年度	2007年度
营业收入	0	0	0
利润总额	-3,161,317.47	-6,278,380.31	-4,885,026.30
净利润	-3,161,317.47	-6,278,380.31	-4,885,026.30

注：以上财务数据未经审计。

重庆百创的收入确认原则与万方地产的一致，房地产销售收入在下列条件均能满足时确认：

- ① 所销售房产已完工并经竣工验收合格；
- ② 签定了销售合同；
- ③ 取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明(通常收到销售合同金额20%或以上之定金或/及已确认余下房款的付款安排)。

④有关交房手续已办理完毕

由于重庆百年同创小区前述已销售的9万平米均未交房，不符合收入确认的上述原则，因此重庆百创2009年1~9月未确认收入，从而导致报表出现亏损316万元。

重庆百年同创小区在2008年一期开盘前，一直处于项目的准备和建设期，未形成销售，在2008和2009年实现销售后，又未完成交房，因此，一直不符合收入确认的原则，所以重庆百创3年来一直是亏损的，这是房地产开发企业的普遍情况。连续三年亏损并不说明该项目不是优质项目，恰恰相反，在其进入上市

公司后，将很快达到确认收入的条件，从而给上市公司带来利润。从整个项目预计实现 13.4 亿元收入、净利润 2.6 亿元来看，这是一个优质的房地产项目，符合向上市公司注入优质资产的原则。

#### （五）预估值增值情况

1、截止 2009 年 9 月末，重庆百创全部股权以现有资产为基础的预估值为 2.5 亿元。

本次对该公司进行预评估参照了北京天健兴业资产评估有限公司于 2008 年 9 月 28 日出具的《重庆百年同创房地产开发有限公司资产评估报告》（天兴评报[2008]第 101 号）的结果，该报告采用资产基础法（其中部分土地的预估采用市场比较法）和收益现值法对重庆百创 2008 年 4 月 30 日基准日的全部股权价值进行了评估最后取资产基础法的结果作为评估的结果：公司调整后账面净资产 13,346.39 万元，评估后净资产 23,895.61 万元，评估增值率 79.04%。由于当时重庆百年同创小区项目的一、二期取得了建设工程规划许可证，三期只进行土地平整还未建设，因此一、二期项目以假设开发法进行的评估，三期项目以市场比较法进行的评估，经评估后，以重庆百年同创小区项目为主的存货调整后账面价值为 10,666.26 万元，评估值为 21,211.79 万元，评估增值率为 98.87%。

2、鉴于重庆百创的母公司万方源正在进行北京顺义区平各庄 675 亩土地一级开发项目，并已投入资金约 3.5 亿元左右，该项目预计于 2010 年 1 月完成并进入“招拍挂”程序，万方源将以新设的控股子公司竞拍其中约 200 亩的土地使用权，该 200 亩的土地使用权的交易价格预计达到 4.5 亿元。该新设控股子公司如在“招拍挂”中“中标”，为规避同业竞争问题，万方源将以增资方式把该控股子公司的控股权置入重庆百创，重庆百创的预估值将相应增加约 4.5 亿元（即该控股子公司的历史成本价值）。

综上两点，在本次定向增发股份购买资产的审计评估基准日前，如万方源完成以该新设控股子公司股权对重庆百创的增资，重庆百创的全部股权预估值约为 7 亿元，其中约 6.8 亿元将用于认购本次增发股份。

#### （六）担保及占用情况

重庆百创不存在资金被大股东占用情况，但存在以土地使用权为万方控股贷款提供抵押担保情况。有关上述抵押担保情况，万方控股在其《万方投资控股（集

团) 有限公司关于解除重庆百创土地抵押担保的承诺》做了详细说明如下:

“万方投资控股(集团)有限公司(以下简称“我司”)从中国农业银行北京市盈科支行(以下简称“盈科支行”)获得了下列两笔贷款:

1、贷款金额人民币 3,500 万元, 贷款期限分别为自 2007 年 3 月 30 日至 2010 年 2 月 25 日止;

2、贷款金额人民币 3,500 万元, 贷款期限自 2007 年 4 月 13 日至 2010 年 3 月 12 日止;

重庆百年同创房地产开发有限公司(以下简称“重庆百创”)以其拥有的重庆北部新区金山城市广场 B06、B07、B08 号 1-1 号土地使用权为前述两笔贷款提供了抵押担保, 抵押面积为 46,110.8 平方米。

截止目前, 我司已向盈科支行偿还借款金额合计人民币 1,630 万元, 解除土地抵押面积 10,695.7 平方米。目前剩余借款合计人民币 5,370 万元, 尚未解除土地抵押面积 35,415.1 平方米。

我司承诺: 在万方地产股份有限公司首次定向增发的审计、评估基准日前解除上述剩余抵押担保。”

#### (七) 税费缴纳情况

重庆百创自设立至 2006 年间, 未实现营业收入, 因此未有缴纳税费情况, 也不存在欠缴税费情况。

2007 年以来, 重庆百创共缴纳税费 3,681,354.24 元, 详细情况下表所示:

**2007-2009 年 9 月重庆百创已缴纳税费情况表**

年份	营业税	城建税	教育附加税	土地增值税	土地使用税	合计
2007					165,555.60 (注)	165,555.60
2008						
2009	2,625,414.70	371,832.09	159,356.61	359,195.24		3,515,798.64
合计	2,625,414.70	371,832.09	159,356.61	359,195.24	165,555.60	3,681,354.24

注: 07 年缴纳 06 年 7~12 月应缴的土地使用税

重庆百创 2009 年 9 月 30 日资产负债表反映的应交税金为 -3,358,041.12 元, 属于预缴税金, 因此不存在应缴未缴税金情况。

## 二、方城置业基本情况

方城置业自成立以来，未开展经营业务，为了配合万方地产本次定向增发，万方源计划在本次定向增发的审计评估基准日前将其重庆的“米兰天空”商业楼过户至方城置业名下，并以万方源所持方城置业 100% 股权经评估作价后认购万方地产本次增发的股份。“米兰天空”商业楼是公司在恢复上市时，万方源承诺通过定向增发方式置入公司的资产，以增强公司的持续经营和持续盈利能力。

### （一）基本情况

名称：辽宁方城置业有限公司；

设立时间：2008 年 1 月 21 日；

注册地址：沈阳市沈河区北站路 59 号（E 座 29 层 5 室）；

法定代表人：金文胜；

注册资本：8,100 万元；

营业执照注册号：210100000009000；

企业类型及经济性质：有限责任；

经营范围：房地产开发、商品房销售；自有房屋租赁。

股东持股情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
万方源	8,100.00	100.00
合计	8,100.00	100.00

### （二）历史沿革

2008 年 1 月 21 日，该公司设立，注册资本及实收资本 2000 万元，其中：万方源出资 1600 万元，占 80%；万方控股出资 400 万元，占 20%。已由辽宁赢利联合会计师事务所出具了辽赢利会验字【2008】第 076 号验资报告。

2008 年 5 月，由万方源向方城置业现金增资 5000 万元，增资价格按每股 1 元计算，使方城置业的注册资本变更为 7000 万元，其中：万方源出资 6600 万元，占 94%；万方控股出资 400 万元，占 6%。本次增资已由辽宁豪达会计师事务所出具了辽豪会师验字【2008】第 138 号验资报告。

2008 年 6 月，公司新增注册资本 1100 万元，由万方源实缴货币出资 1100

万元，增资价格按每股 1 元计算，增资完成后该公司注册资本变更为 8100 万元，其中：万方源出资 7700 万元，占 95.1%；万方控股出资 400 万元，占 4.9%。本次增资已由辽宁豪达会计师事务所出具了辽豪会师验字【2008】第 164 号验资报告。

2009 年 12 月 10 日，万方控股所持有的该公司 400 万元股权（占 4.9%）全部转让给万方源，转让价格为每股 1 元。转让完成后，万方源持有该公司股权比例为 100%。此次转让为关联方之间的转让，是为万方源以所持重庆百创股权认购万方地产本次定向增发股份而作出的准备，其转让价格不能反映其股权价值。

### （三）业务发展情况：

#### 1、“米兰天空”商业楼概况

“米兰天空”商业楼建筑面积约 10,000 平方米，地上四层，单层面积约 1570 平方米；地下两层，负一层为半地下层可通风采光，面积约为 3500 平方米，负二层车库面积约为 2000 平方米。该独栋位于整个项目的东北端的路口位置，是渝中至龙湖区、沙坪坝至龙头寺火车站的交通要道。

该项目已取得房地证，目前尚登记在万方源的合作开发商重庆天人房地产开发有限公司名下。

重庆天人房地产开发有限公司是 1996 年 11 月在重庆注册成立的一家主要从事房地产开发的公司，经 2008 年 12 月 16 日最近一次工商变更后，注册资本 22,000 万元，其中自然人贾根群持股 21,300 万元，占 96.8%，自然人王勇持股 700 万元，占 3.2%，法人代表：贾根群，公司注册地址：沙坪坝区沙北街 98 号，工商注册号：500106000040608，经营范围：房地产综合开发，销售、租赁：商品房，房地产开发技术信息咨询服务。现具有房地产开发二级资质。

#### 2、项目权属关系

（1）2004 年 7 月 6 日，重庆百创与重庆天人就“米兰天空”项目签订《联合开发协议》，重庆天人作为名义上的项目开发主体，重庆百创负责投入项目所需的全部资金并负责项目的组织运作，确认重庆天人所投入的项目前期费用和固定收益为 6800 万元，重庆百创拥有该项目独立的组织实施权和经营权，独立承担投资风险及经济法律责任，并按协议及补充协议享有该项目的投资收益权，该

项目财务独立核算，重庆百创承担该项目的盈亏责任、纳税义务及其他民事法律责任。

2004年7月7日重庆百创与重庆天人房地产就“米兰天空”项目合作开发的具体事项签订联合开发协议补充协议，明确双方在账务、项目管理、工程验收等方面的责任。

(2) 2005年11月，万方源与重庆百创、重庆天人就2004年7月6日、2004年7月7日重庆百创和重庆天人签署的关于上述“米兰天空”项目的《联合开发协议》、《联合开发协议补充协议》签订了权利义务转让协议，三方一致同意重庆百创将上述协议及其与“米兰天空”房地产项目有关的全部权利义务一并转让给万方源。万方源全面接受、承认重庆天人和重庆百创就“米兰天空”项目对外签订的合同、协议、承诺书等，并不可撤销的承诺作为这些合同、协议、承诺书等有关权利和义务的全部的、唯一的、终极的继承者和承担者。本协议生效后，重庆“米兰天空”房地产项目与重庆百创不再有任何联系，该协议的保证方为重庆同创置业（集团）有限公司、万方投资控股（集团）有限公司，保证方同意不可撤销地为重庆天人和万方源的全部义务和责任承担连带责任保证。

(3) 根据上述一系列协议和2004年以来项目的实际运作情况，可以界定“米兰天空”商业楼的权属归万方源享有，为了顺利实现万方地产本次重大重组，使定向增发股份所购买的资产权属清晰，万方源将“米兰天空”商业楼的产权过户至方城置业名下，重庆天人公司承诺配合办理产权过户手续。

### 3、进入上市公司后的经营计划

“米兰天空”商业楼通过本次增发进入公司以后，将作为一种持续性物业来经营，具体经营计划及盈利预测将在《重组报告书》中披露。

#### (四) 财务状况：

方城置业一年一期财务数据如下：

项目名称	2009年11月30日	2008年12月31日
资产总额	81,517,449.56	81,363,959.75
负债总额	2,030,125.67	981,401.63
所有者权益合计	79,487,323.89	80,382,558.12
项目名称	2009年1-11月	2008年度
营业收入	0	0

营业利润	-895,234.23	-616,941.88
利润总额	-895,234.23	-617,441.88
净利润	-895,234.23	-617,441.88

注：以上财务数据未经审计。截止目前，该公司尚未开展经营业务，导致该公司因日常经营费用而出现亏损。

（五）以该公司股权注入上市公司原因

注入上市公司以后，“米兰天空”商业楼将作为一种持续性物业来经营，可为上市公司每年带来持续盈利能力。

（六）预估值

本次对方城置业进行预估采用资产基础法（“米兰天空”商业楼项目的评估采用市场比较法）。

在本次定向增发的审计评估基准日前，方城置业购买“米兰天空”商业楼产权并将其过户至其名下，“米兰天空”商业楼按市场比较法评估的预估值为 8000 万元，作为本次交易标的方城置业 100% 股权预估值亦为 8000 万元。

（七）税费缴纳情况

由于方城置业自成立以来，未有业务经营，未实现营业收入，因此暂无纳税情况，也不存在欠缴税金情况。

（八）关于方城置业作为交易标的合规性的讨论

方城置业作为增发资产的理由是其将拥有经营性物业资产“米兰天空”商业楼，虽然“米兰天空”商业楼的产权目前仍然登记在重庆天人名下，但该商业楼应归属万方源无争议，且重庆天人也承诺配合及时办理产权过户手续，因此“米兰天空”商业楼的产权过户至方城置业名下不存在法律障碍。

“米兰天空”商业楼是万方源在公司恢复上市，承诺置入公司的经营性资产，该商业楼可为公司带来持续盈利，增强公司的持续经营能力。

当然，方城置业作为增发资产面临“米兰天空”商业楼项目不能在审计评估基准日前过户至方城置业名下的风险，经董事会讨论认为，该风险是可控的，也可以采取适当的应对措施。如果“米兰天空”商业楼未能及时过户，董事会也可以对本次交易的标的做适当调整。鉴于“米兰天空”商业楼的资产量不大，因此，该调整对整体方案的实施不构成实质影响。

### 三、楚盛园公司基本情况

#### (一) 基本情况

名称：湖南楚盛园置业发展有限公司；

设立时间：2003年7月18日；

注册地址：长沙市岳麓区含浦镇含浦科教产业园科教新村B区；

法定代表人：王伟东；

注册资本：10,000万元；

营业执照注册号：430122000001677

企业类型及经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：房地产开发叁级资质（房地产开发企业资质证书有效期至2011年12月31日）；建筑装饰材料、化工产品（不含危险品和监控产品）、文具、百货、日用品的销售。（涉及行政许可的凭许可证经营）。

股东持股情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
广晟地产控股	10,000.00	100.00
合计	10,000.00	100.00

#### (二) 历史沿革

该公司原名湖南楚盛园置业发展有限公司，于2003年7月18日经湖南省工商行政管理局批准成立，注册资本800万元，其中自然人张圳出资384万，占注册资本的48%，自然人程烈书出资216万元，占注册资本的27%，自然人李长兵出资200万元，占注册资本的25%。法人代表：张圳，工商注册号为4300001004722。

2004年5月11日，张圳将其持有的36%股权转让给周猷康，程烈书将其持有的9%股权转让给周猷康，李长兵将其持有的25%股权转让给周猷康，转让完成后，张圳持有96万元，占12%，程烈书持有144万股，占18%，周猷康持有560万股，占70%。

2004年8月30日，原股东及其他三名自然人以现金增资到3,000万元，增资完成后公司股权结构为：张圳出资390万，占公司注册资本的13%，程烈书出

资 105 万元，占注册资本的 3.5%，周猷康出资 1530 万元，占注册资本的 51%，邹小平出资 720 万元，占注册资本的 24%，谢旭东出资 150 万元，占注册资本的 5%，李卓力出资 105 万元，占注册资本的 3.5%。

2004 年 10 月 14 日，公司股权结构变更为：张圳持有 156 万股，占公司注册资本的 5.2%，周猷康持有 1104 万股，占注册资本的 36.8%，刘红波持有 750 万股，占注册资本的 25%，邹小平持有 390 万股，占注册资本的 13%，王定良持有 150 万股，占注册资本的 5%，刘君华持有 150 万股，占注册资本的 5%，曾金财持有 150 万股，占注册资本的 5%，谢旭东持有 90 万股，占注册资本的 3%，李卓力持有 60 万股，占注册资本的 2%。

2005 年 9 月 7 日，股东张圳、谢旭东将其持有的股权全部转让给刘红波，转让后公司股权结构变更为：周猷康持有 1104 万股，占注册资本的 36.8%，刘红波持有 996 万股，占注册资本的 33.2%，邹小平持有 390 万股，占注册资本的 13%，王定良持有 150 万股，占注册资本的 5%，刘君华持有 150 万股，占注册资本的 5%，曾金财持有 150 万股，占注册资本的 5%，李卓力持有 60 万股，占注册资本的 2%。

2005 年 10 月 8 日，楚盛园股东以现金增资到 10,000 万元，增资后的股权结构为：周猷康出资 3680 万元，占注册资本的 36.8%，刘红波出资 3320 万元，占注册资本的 33.2%，邹小平出资 1300 万元，占注册资本的 13%，王定良出资 500 万元，占注册资本的 5%，刘君华出资 500 万元，占注册资本的 5%，曾金财出资 500 万元，占注册资本的 5%，李卓力出资 200 万元，占注册资本的 2%。

2006 年 5 月 15 日，邹小平将其持有的全部股权转让给杨宗昌，周猷康将其持有的 400 万股股权转让给杨宗昌，转让后周猷康持有 3280 万股，占注册资本的 32.8%，刘红波持有 3320 万股，占注册资本的 33.2%，杨宗昌持有 1700 万股，占注册资本的 17%，王定良持有 500 万股，占注册资本的 5%，刘君华持有 500 万股，占注册资本的 5%，曾金财持有 500 万股，占注册资本的 5%，李卓力持有 200 万股，占注册资本的 2%。

2006 年 6 月 15 日，经过股权转让，长沙通程控股股份有限公司 3000 万股，占注册资本的 30%；周猷康持有 6800 万股，占注册资本的 68%，李卓力持有 200 万股，占注册资本的 2%。工商注册号依法变更为 430001006261。

2006年6月30日，周猷康将其持有的1900万股股权转让给长沙通程控股股份有限公司，转让后公司股权结构为：长沙通程控股股份有限公司持有公司4900万股，占注册资本的49%；周猷康持有4900万股，占注册资本的49%，李卓力持有200万股，占注册资本的2%。

2006年11月1日，周猷康将其持有的1500万股股权转让给长沙通程控股股份有限公司，转让后公司股权结构为：长沙通程控股股份有限公司持有公司6400万股，占注册资本的64%；周猷康持有3400万股，占注册资本的34%，李卓力持有200万股，占注册资本的2%。

2007年2月13日，长沙通程控股股份有限公司和自然人李卓力将其持有的全部股权转让给广东省广晟资产管理有限公司，周猷康将其持有400万股股权转让给广东省广晟资产管理有限公司，转让后公司股权结构为：广东省广晟资产管理有限公司持有7000万股，占注册资本的70%；周猷康持有3000万股，占注册资本的30%。

2007年3月30日，周猷康将其持有1000万股股权转让给广东上城投资发展有限公司，转让后公司股权结构为：广东省广晟资产管理有限公司持有7000万股，占注册资本的70%；广东上城投资发展有限公司持有1000万股，占公司注册资本的20%；周猷康持有2000万股，占注册资本的20%。广东省广晟资产管理公司、广东上城投资发展有限公司及周猷康三方均不构成关联关系。

2007年6月6日，该公司工商登记机关变更为望城县工商行政管理局，并将工商注册号变更为4301221000782。股东及注册资本不变。

2007年6月7日，经望城县工商行政管理局核准，该公司名称变更为湖南广晟房地产有限公司。股东及注册资本不变。

2007年10月16日，经望城县工商行政管理局核准，该公司名称变更为湖南楚盛园置业发展有限公司，工商注册号变更为430122000001677。股东及注册资本不变。

2007年11月29日，广东省广晟资产管理公司将楚盛园70%的股权全部转让给广晟地产控股，该次股权转让价格为7000万元，每股1元，为关联方之间的转让。转让完成后，股东变更为广晟地产控股持股7000万元、占70%，周猷康持股2000万元、占20%，广东上城投资发展有限公司持股1000万元、占10%

%。

2007年12月03日，广东上城投资发展有限公司将持股1000万元股权转让给湖南住力房地产开发有限公司，变更后的股权结构为广晟地产控股持股7000万元、占70%，周猷康持股2000万元、占20%，湖南住力房地产开发有限公司持股1000万元、占10%。

2007年12月29日，湖南住力房地产开发有限公司将所持楚盛园10%股权、周猷庚将所持20%股权共计30%股权全部转让给广州珠江房地产开发中心有限公司（以下简称珠江房地产公司），30%股权作价3.5亿元（全部股权价值确定为11.6亿元）。变更后楚盛园股东为广晟地产控股持股7000万元、占70%。广州珠江房地产开发中心有限公司持股3000万元、占30%。

2009年9月14日，珠江房地产公司将所持楚盛园项目30%的股权转让给广晟地产控股，变更完成后广晟地产控股出资10000万元，持股100%。该次转让时股权价值的确定以2009年5月31日基准日，由广州中孚会计师事务所出具穗中孚审字（2009）第0062号清产核资报告、由广州中天衡资产评估有限公司出具中天衡评字[2009]第071号资产评估报告，全部股权账面净资产66,861.1万元，评估后净资产121,875.16万元（评估增值率82.3%），30%股权作价36,562.548万元。

### （三）业务开展情况

公司在建项目为广晟·江山帝景，已取得建设工程规划许可证，部分楼盘已取得预售许可证，该项目具体情况如下：

项目所在地：岳麓山南、湘江西岸的含浦科教产业园内，东临长沙唯一的湿地公园、西依300亩科教文化公园、北接岳麓山风景区及麓南大学新城，自然环境与人文环境俱佳。

项目占地：规划红线总用地面积694,769.66 m<sup>2</sup>（968亩），规划净用地面积593,727.34 m<sup>2</sup>，已办土地使用权证十一个净用地面积566,543.93 m<sup>2</sup>（850亩）。项目容积率2.5，规划面积150多万平方米，规划总户数9900户，户型有联排别墅、多层电梯洋房、高层。配套小学、幼儿园、商业、会所。

项目开发情况：

拆迁工作已经完成，已取得全部的土地使用证，取得 150 多万平方米的规划许可证。

目前在建开发产品为“江山帝景”1 期 10 万平方米的凯旋庭 1-20 栋，均已于 2008 年 10 月份取得预售许可证，预售许可证号为“望房售许字（2008）第 0339-0353 号”和“望房售许字（2008）第 0692-0693 号”，占地面积 38,771.82 m<sup>2</sup>，计入容积率已建建筑总建筑面积 104,816.70 m<sup>2</sup>（其中：住宅面积 95,623.40 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 2,861.46 m<sup>2</sup>，公建面积 6,331.84 m<sup>2</sup>），可销售建筑面积 105,820.18 m<sup>2</sup>（其中：可售住宅面积 95,623.40 m<sup>2</sup>，可售商业建筑面积 2,861.46 m<sup>2</sup>，不计入容积率的可售地下车库 7,335.32 m<sup>2</sup>）。目前已销售约 4.5 万平米，实现销售回款 1.83 亿元。

该项目后期开发计划将根据万方地产的建议重新调整。万方地产目前初步拟订的开发计划如下：

鉴于楚盛园共可开发约 150 万平米的住宅和商业，目前已完成大约 10 万平米的开发，万方地产拟对该项目重新进行市场定位，聘请专业机构重新设计整个楼盘的结构及各种户型的配比，推出适合市场的产品，在此基础上，建议楚盛园在 2010 年完成 15 万平米的开发和销售，在万方地产入主楚盛园后，对后续 125 万平米进行分期开发，约在 5 年内完成全部项目，平均每年开发 25 万平米。

楚盛园已取得有关权证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用证	望国用 2005 第 588 号
	望国用 2005 第 589 号
	望变更国用 2007 第 410 号
	望变更国用 2007 第 411 号
	望变更国用 2007 第 412 号
	望变更国用 2007 第 413 号
	望变更国用 2007 第 414 号
	望变更国用 2007 第 415 号
	望变更国用 2007 第 416 号
	望变更国用 2007 第 417 号
	望国用 2008 第 018 号
工程规划许可证	望规建副字第 200803008
施工许可证	编号 430109200706223101
	编号 430109200706223201
	编号 430109200706223301

	编号 430109200706223401
预售许可证	望房售许字(2008)第 0339 号 望房售许字(2008)第 0340 号 望房售许字(2008)第 0341 号 望房售许字(2008)第 0342 号 望房售许字(2008)第 0343 号 望房售许字(2008)第 0344 号 望房售许字(2008)第 0345 号 望房售许字(2008)第 0346 号 望房售许字(2008)第 0347 号 望房售许字(2008)第 0348 号 望房售许字(2008)第 0349 号 望房售许字(2008)第 0350 号 望房售许字(2008)第 0351 号 望房售许字(2008)第 0352 号 望房售许字(2008)第 0353 号 望房售许字(2008)第 0692 号 望房售许字(2008)第 0693 号

(四) 财务状况

楚盛园两年一期财务数据如下:

项目名称	2009年11月30日	2008年12月31日	2007年12月31日
资产总额	1,112,389,763.50	1,078,984,931.64	1,071,784,733.25
负债总额	410,714,508.59	196,427,532.71	400,589,332.50
所有者权益合计	701,675,254.91	658,557,398.93	671,195,400.75
项目名称	2009年1-11月	2008年度	2007年度
营业收入	116,414,908.00	0	0
营业利润	2,053,121.43	-17,638,001.82	-5,124,599.25
利润总额	20,355,254.91	-17,638,001.82	-5,124,599.25
净利润	20,355,254.91	-17,638,001.82	-5,124,599.25

注: 2009年11月30日财务数据未经审计

收入确认原则: 楚盛园的收入确认原则采用与上市公司万方地产一致的确认原则。

(五) 以该公司股权注入上市公司原因

该房地产开发公司拥有土地使用权总面积 968 亩, 项目容积率 2.5, 规划面积 150 多万平方米。注入上市公司后, 可大大增强上市公司的土地资源储备和

持续盈利能力。

#### （六）预估值

对楚盛园全部股权价值的的预估采用资产基础法（其中，土地使用权的评估采用市场比较法）和收益现值法，并参照了 2009 年 9 月 14 日完成的广州珠江房地产开发中心有限公司将所持楚盛园 30%股权转让给广晟地产控股时的评估作价。

2009 年 5 月份，广州珠江房地产开发中心有限公司（民营）持有楚盛园 30%股权转让给广晟地产控股，变更后广晟地产控股持有楚盛园 100%股权，2009 年 9 月 14 日完成了工商变更登记。由广州中孚会计师事务所出具了以 2009 年 5 月 31 日为基准日的穗中孚审字（2009）第 0062 号清产核资报告，并由广州中天衡资产评估有限公司出具了中天衡评字[2009]第 071 号资产评估报告，评估标的为楚盛园整个公司净资产价值，该报告以资产基础法和收益现值法进行评估，最后取收益现值法的结果作为评估结果。公司调整后账面净资产 66,861.1 万元，评估后净资产 121,875.16 万元，评估增值率 82.3%。

根据上述情况，楚盛园 100%股权预估值确定为 14 亿元，作为本次交易标的 61%股权预估值约为 8.54 亿元。

#### （七）楚盛园 39%股权安排计划

广晟地产控股持有楚盛园 100%股权，2009 年 12 月 4 日，广晟地产控股与万方源及万方控股签订了《合作框架协议》，协议约定广晟地产控股持有的用于本次定向增发后剩余的楚盛园 39%股权，通过南方产权交易中心合法转让给万方源。

万方源取得楚盛园的 39%股权之后，将以适当方式将其注入上市公司。

#### （八）税费清缴情况

截至 2009 年 11 月 30 日，楚盛园自 2007 年以来已缴纳税费共计 17,130,798.81 元，详细纳税情况如下表所示：

楚盛园 2007~2009 年 11 月税费缴纳情况表

税 种	应税项目	税率	2007 年已交税费	2008 年已交税费	2009 年已交税费
营业税	销售不动产	5%	9,259,259.28	-	493,680.00
城建税	销售不动产	7%	462,962.96	-	-
教育费附件	销售不动产	4.50%	277,777.76	-	-

土地增值税	销售不动产	2%	-	488,714.30	1,942,498.79
企业所得税	预收楼款	3.75%	-	1,348,762.48	116,780.62
土地使用费		4元/m <sup>2</sup> .年	428,909.40	536,136.28	303,330.72
印花税			147,500.00	188,584.03	-
工会经费				60,078.40	7,766.35
残疾人保障金				47,450.65	5,000.00
防洪保安基金				10,640.00	10,000.00
个人所得税			307,146.35	440,864.76	246,955.68
<b>合计</b>			<b>10,883,555.75</b>	<b>3,121,230.90</b>	<b>3,126,012.16</b>
<b>总计</b>				<b>17,130,798.81</b>	

楚盛园 2009 年 11 月 30 日资产负债表反映的应交税费为-9,317,576.40 元，为预缴税费，因此不存在应缴未缴税费情况。

#### (九) 担保和占用情况

楚盛园存在以其部分土地使用权为其现控股股东广晟地产控股的大股东广东省广晟资产管理有限公司和实际控制人广东省广晟资产经营有限公司银行借款提供抵押担保的情况，具体如下：

1、广东省广晟资产经营有限公司于 2008 年 2 月向中国建设银行股份有限公司广州芳村支行贷款人民币 31,000 万元，楚盛园其拥有的下列土地使用权为该笔贷款提供担保：

抵押物名称	权属证书编号	处 所	面积(m <sup>2</sup> )	财产价值(万元)
土地	望国用(2005)第 589 号	长沙市望城县	111,343.73	33,091.36
土地	望变更国用(2007)第 416 号	长沙市望城县	43,463.20	12,504.36
土地	望变更国用(2007)第 417 号	长沙市望城县	60,183.20	17,314.71
合计			214,990.13	62,910.43

楚盛园于 2008 年 2 月 25 日与中国建设银行股份有限公司广州芳村支行签定了《最高额抵押合同》，抵押期限自 2008 年 2 月 25 日至 2011 年 2 月 28 日止，该最高额抵押项下担保责任的最高限额为人民币 31,000 万元整。

2、广东省广晟资产管理有限公司于 2009 年 9 月向中国银行股份有限公司广州天河支行贷款人民币 30,000 万元，楚盛园以其拥有的下列土地使用权为该笔

贷款提供担保：

抵押物名称	权属证书编号	处 所	面积(m <sup>2</sup> )	财产价值(万元)
土地	望变更国用(2007)第413号	长沙市望城县	7,064.40	1,711.41
土地	望国用(2005)第588号	长沙市望城县	133,920.00	33,279.25
土地	望国用(2008)第018号	长沙市望城县	30,406.60	7,413.72
土地	望变更国用(2007)第415号	长沙市望城县	34,138.80	8,483.53
合计			205,529.80	50,887.91

楚盛园于2009年9月23日与中国银行股份有限公司广州天河支行签定了《最高额抵押合同》，抵押期限自2009年8月12日至2012年12月31日止，该最高额抵押项下担保责任的最高限额为人民币30,000万元整。

上述两笔贷款抵押担保中，第一笔为楚盛园为实际控制人提供的担保，广东省广晟资产经营有限公司获得该笔贷款后，未将资金提供给楚盛园使用。如楚盛园通过本次定向增发成为公司的控股子公司，将形成上市公司为第二大股东提供担保的情形，该情形属于应规范的情况。为此，广东省广晟资产经营有限公司已出具了《广东省广晟资产经营有限公司关于解除楚盛园土地使用权抵押担保的承诺》，并在该承诺书中作出了如下承诺：“我公司将在万方地产首次定向增发的审计评估基准日（暂定为2010年3月31日）前，解除楚盛园的上述抵押担保责任”。

上述两笔贷款抵押担保的第二笔属于广东省广晟资产管理有限公司为支持楚盛园的开发建设而作的贷款，广东省广晟资产管理有限公司在获得该笔3亿元贷款后，将其中2.24亿元通过广晟地产控股提供给了楚盛园，替楚盛园归还了银行贷款（其中包含楚盛园从工行长沙枫林支行获得的1.25亿元长期贷款和从招商银行长沙窑岭支行获得的9900万元长期贷款），其余资金用于冲抵了楚盛园历年向广晟地产控股所借的项目建设资金，楚盛园2009年11月30日资产负债表反映，楚盛园目前尚欠广晟地产控股约3.2亿元。因此，该第二笔抵押担保不构成违规担保，不存在损害上市公司利益的情况。但为了尽量减少将来上市公司与股东之间的关联交易，楚盛园拟根据万方地产的要求，在上述第一笔贷款抵押解除后，以自身名义向银行借款3亿元左右，并以第一笔已解除抵押担保的土地使用权再做抵押担保，所借款项用于归还对广晟地产控股的3.2亿元欠款，同时

解除前述第二笔贷款抵押担保。

除上述情况外，楚盛园不存在资金被现控股股东及其实际控制人占用情况，也不存在资金被万方地产的股东占用的情况。

#### 四、成源置业基本情况

成源置业所拥有的苏家屯 243 亩土地使用权和阜蒙县 244 亩土地使用权，是长城公司在公司恢复上市，承诺置入公司的经营性资产，以解决公司持续经营和持续盈利能力不足问题。有关成源置业情况如下：

##### （一）基本情况

名称：辽宁成源置业有限公司；

设立时间：2008 年 5 月 21 日；

注册地址：沈阳市沈河区北站路 59 号 E 座 29 层 5 室；

法定代表人：王泰庆；

注册资本：12,000 万元；

营业执照注册号：210133000006288；

企业类型及经济性质：有限责任（法人独资）

经营范围：房地产开发、销售、自有产权房屋租赁。（凭租赁证经营）；

房地产开发资质：暂定资质；

成源公司股东持股情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
长城公司	12,000.00	100.00
合计	12,000.00	100.00

##### （二）历史沿革

2008 年 5 月，万方源以货币资金出资 5000 万元，设立辽宁成源置业公司，辽宁豪达会计师事务所出具了辽豪会验字【2008】第 MA038 号验资报告。

2008 年 6 月，万方源以货币资金 5000 万元对辽宁成源置业公司增资，增资后实收资本变更为 10000 万元，辽宁豪达会计师事务所出具了辽豪会师验字【2008】第 151 号验资报告。

2008 年 6 月，万方源又以货币资金 2000 万元对辽宁成源置业公司增资，增

资后注册资本及实收资本变更为 12000 万元，辽宁豪达会计师事务所出具了辽豪会师验字【2008】第 165 号验资报告。

2008 年 7 月 25 日，长城公司与万方源签订资产置换协议，长城公司作价 1.2 亿的债权置换万方源持有成源置业 100% 股权，完成后，长城公司持有成源置业 100% 股权，2009 年 1 月办理完成工商变更登记。

### （三）业务发展情况

城源置业现有两个房地产项目，简称为苏家屯项目和阜新项目，分别位于沈阳市苏家屯区雪莲街以西和辽宁省阜新蒙古族自治县阜海公路以南，土地开发面积分别为 162261 平方米和 162667.48 平方米。

2008 年 12 月，辽宁省沈阳市规划和国土资源局与成源置业签订了《国有建设用地使用权出让合同》，出让宗地编号为 SJT08-11，土地使用权证编号为苏家屯国用（2009）第 0001601 号，出让宗地总面积为 162261 平方米，出让宗地用途为商业、住宅（商业用地使用权 40 年、住宅用地使用权 50 年）。

2008 年 12 月，辽宁省阜新蒙古族自治县国土资源局与成源置业签订了《国有建设用地使用权出让合同》，出让宗地编号为 2008-3-2，土地使用权证编号为阜蒙国用（2009）字第 601270 号，出让宗地总面积为 162667.5 平方米，出让宗地用途为住宅，使用权 70 年。

#### 1、苏家屯项目情况

苏家屯区开发项目位于沈阳市南部的苏家屯区，距沈阳市中心 15 公里。该地块面积共计 162261 平方米，在苏家屯区浑河新城雪莲街以西、苏桃路以北，南邻沈阳南站、东临苏家屯区热电厂。规划用途为居住和商业，建筑容积率不高于 2.0，建筑密度不低于 25%，绿地率不高于 30%，商业比例不大于 20%。居住用地土地使用权出让年限为 50 年，商业用地土地使用权出让年限为 40 年。该项目已办理完毕土地使用权证、建设用地规划许可证，现已投入资金 26650 万元人民币。

苏家屯项目已取得有关权证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用证	苏家屯国用（2009）第 0001601 号

建设用地规划许可证

地字第 210100200900108

目前该项目已进入设计招标阶段,经我公司研究确定该项目开发的产品类型为花园洋房、电梯洋房、高层、商业及配套设施组合类型。

项目分四期开发,首期开发 6 万平方米。

产品类型及户型配比如表所示:

类型	建筑面积 (平方米)	比例	户型	面积	比例		
4+1 洋房	71209	21.94%	三室二厅	100-135 m <sup>2</sup>	85%		
			四室二厅	140-155 m <sup>2</sup>	15%		
5+1 洋房			两室二厅	80-90 m <sup>2</sup>	50%		
			三室二厅	90-110 m <sup>2</sup>	40%		
			三室二厅	110-130 m <sup>2</sup>	10%		
7+1 电梯洋房			120660	37.18%	两室二厅	80-90 m <sup>2</sup>	70%
					三室二厅	90-110 m <sup>2</sup>	30%
高层					一室一厅	40-55 m <sup>2</sup>	20%
					两室二厅	70-90 m <sup>2</sup>	70%
					三室二厅	90-100 m <sup>2</sup>	10%
商业	23722	7.31%			—	—	—
公建及配套	10450	3.22%	—	—	—		
合计	324500	100%	—	—	—		

各项投资额控制见表:

项目名称	建筑面积(平方米)	金额(万元)	单价(元/平方米)
(一)建安工程费		50,295.40	1,554.26
4+1 及 5+1 花园洋房	71,209.00	11,393.44	1,600.00
7+1 电梯洋房	120,660.00	18,099.00	1,500.00
高层	98,459.00	15,753.44	1,600.00
商业	23,722.00	3,795.52	1,600.00
配套设施	10,450.00	1,254.00	1,200.00
(二)附属设施及室外工程费		16,225.00	500.00
(三)合计		66,520.40	

## 2、阜新项目情况

辽宁省阜新蒙古族自治县项目位于辽宁省阜新蒙古族自治县东部,距阜新蒙古族自治县中心 3.8 公里,距阜新市人民广场 4 公里。地块东至阜新蒙古族自治县

治县育才高中，南至细河，西靠乡镇企业用地，北依阜海公路。根据政府规划要求，项目建设用地面积 162667.48 平方米，建设规模不低于 24.5 万平方米，容积率 1.5 至 3.0，绿化率 30%，土地使用权出让年限为 70 年。该项目已办理完毕土地使用权证、建设用地规划许可证，现已投入资金 7250 万元人民币。

阜新项目已取得有关权证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用证	阜蒙国用（2009）字第 601270 号
建设用地规划许可证	阜城地字第 210921091000171

目前该项目已进入设计招标阶段，该地块设计开发产品类型采用 1T2 或 1T3 南北通透或南向采光良好的户型，60 m<sup>2</sup>以下的一居室占 15%，60-90 m<sup>2</sup>左右紧凑型两居及三居户型占 35%、90 平米左右舒适型两居户型占 40%、100 m<sup>2</sup>以上舒适型 3 居及 4 居占 10%。

产品类型如表所示：

产品类型	建筑面积 (平方米)	面积占比	金额（万元）	单价 (元/平方米)
多层	219,700.00	89.56%	19,113.90	870.00
商业	15,600.00	6.36%	2,184.00	1,400.00
配套设施	10,000.00	4.08%	1,200.00	1,200.00
合计	245,300.00	100%	22,497.90	—

各项投资额控制见附表

项目名称	建筑面积	金额（万元）	单价
(一)建安工程费		22,497.90	917.16
多层	219,700.00	19,113.90	870.00
商业	15,600.00	2,184.00	1,400.00
配套设施	10,000.00	1,200.00	1,200.00
(二)附属设施及室外工程费		7,323.66	300.00
(三)合计		29,821.56	

(四) 财务状况

项目名称	2009年11月30日	2008年12月31日
资产总额	393,884,185.96	348,119,372.82

负债总额	273,974,740.00	228,104,740.00
所有者权益合计	119,909,445.96	120,014,632.82
<b>项目名称</b>	<b>2009年1-11月</b>	<b>2008年度</b>
营业收入	-	-
利润总额	-105,186.86	-41,557.68
净利润	-105,186.86	-41,557.68

注：2009年9月30日财务数据未经审计。截止目前，该公司房地产开放项目尚未完工，没有营业收入，导致因日常经营费用而出现亏损。

(五) 以该公司股权注入上市公司原因

该房地产开发公司拥有土地使用权总面积 487 亩，规划面积 324928 平方米。注入上市公司后，作为长城公司履行的阶段性承诺，可增加上市公司土地资源，增强上市公司盈利能力。

(六) 预估值

该公司本次预估采用资产基础法，完全以历史成本作为预估值。详细情况如下：

截止 2009 年 9 月 30 日，成源置业账面净资产约 1.20 亿元（未经审计），总资产约 4 亿元，其中存货约 3.5 亿元，存货是因取得的苏家屯 243 亩和阜蒙县 244 亩土地使用权而形成，该土地使用权的取得除成源置业自身支付了 1.2 亿元外，其余皆为其控股股东长城公司代为支付，因此形成对长城公司的其他应付款 2.3 亿元，在本次定向增发审计评估基准日前，长城公司拟对成源置业计划增资 2.3 亿元左右，从而消除成源置业 2.3 亿元的其他应付款负债，因此，作为本次交易标的的成源置业 100% 股权增资完成后的预估值约为 3.5 亿元。该预估值完全采用历史成本，不存在评估增资情况。

(七) 税费缴纳情况

由于成源置业自成立以来，未有业务经营，未实现营业收入，因此暂无纳税情况，也不存在欠缴税金情况。

**五、本次拟购买资产的预估值**

1、重庆百创的全部股权预估值约为 7 亿元，其中约 6.8 亿元用于认购本次增发股份。

2、方城置业 100% 股权（万方源将重庆“米兰天空”商业楼产权过户至方城置业名下）的预估值约为 8000 万元。

3、楚盛园 100%股权预估值为 14 亿元，作为本次交易标的 61%股权预估值约为 8.54 亿元。

4、成源置业 100%股权的预估值约为 3.5 亿元。

综上所述，本次定向增发交易标的的预估值合计约为【19.64】亿元，最终估值将以具有证券期货从业资格的资产评估机构的资产评估结果并经有权监管部门的核准为依据。

## 第六节 发行股份的定价依据

根据《重组办法》规定，“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价。”交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价=决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额/决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。

根据上述发行价格计算原则，本次发行价格为董事会决议公告日前 20 个交易日均价。由于公司股票已从 2009 年 11 月 16 日起停牌，因此，按上述方法确定的发行价格为 14.12 元/股，具体计算如下：

董事会公告日前 20 个交易日的交易情况如下：

序号	日期	收盘价(元)	成交量(股)	成交额(元)
1	2009-11-10	16.48	26,096,523	418,086,525.40
2	2009-11-9	14.98	7,625,067	113,018,189.70
3	2009-11-5	13.62	3,389,178	46,204,587.10
4	2009-11-4	13.62	3,858,088	52,033,490.90
5	2009-11-3	13.59	4,756,518	63,881,293.10
6	2009-11-2	13.06	2,879,351	36,560,062.80
7	2009-10-30	12.68	2,350,396	30,026,836.10
8	2009-10-29	12.50	2,881,497	36,531,117.20
9	2009-10-28	13.08	3,009,643	38,979,795.50
10	2009-10-27	13.02	5,276,288	70,340,722.40
11	2009-10-26	13.85	5,097,792	70,507,984.00
12	2009-10-23	13.72	5,076,470	70,476,558.50
13	2009-10-22	13.75	5,922,009	81,999,060.30
14	2009-10-21	14.13	9,432,051	132,739,471.90

15	2009-10-20	13.56	5,247,006	70,828,882.60
16	2009-10-19	13.67	6,499,082	87,892,013.80
17	2009-10-16	12.99	2,532,639	32,603,854.30
18	2009-10-15	12.80	3,227,393	41,648,706.50
19	2009-10-14	13.00	6,185,461	81,382,519.30
20	2009-10-13	12.94	2,975,797	37,993,431.90
	<b>合 计</b>		<b>114,318,249</b>	<b>1,613,735,103.30</b>

20 个交易日均价 = 1,613,735,103.30 / 114,318,249 = 14.1162。

因此，本次定向增发的价格不能低于 14.1162 元/股，确定为 14.12 元/股。

定价基准日至本次股票发行期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则发行价格与发行数量进行相应调整。

## 第七节 本次交易对上市公司的影响

### 一、对主营业务的影响

目前公司的主营业务变更为房地产开发与经营，但目前公司只持有两家房地产公司的股权，土地储备规模有限，在一定程度上限制了公司的持续经营发展。通过本次交易，有利于提升公司的资产规模和未来发展空间。

### 二、本次交易对公司财务状况和盈利能力的影响

本次交易完成后，公司的竞争实力将大大增强，净资产规模、资产质量和盈利能力将得到大幅提升，符合公司及全体股东的利益。

由于与本次发行相关的审计、评估、盈利预测工作尚未完成，公司将在本预案出具后尽快完成审计、评估和盈利预测工作再次召开董事会，对相关事项作出补充决议，并详细分析本次交易对公司财务状况、盈利能力的具体影响。

### 三、同业竞争

通过本次交易，万方源将下属子公司重庆百创和方城置业注入上市公司，全部解决了遗留的同业竞争问题。同时，本次交易不会产生新的同业竞争问题。

### 四、关联交易

**百年同创为万方控股银行借款提供抵押担保：**百年同创以其拥有的重庆北部新区金山城市广场 B06、B07、B08 号 1-1 号土地使用权为万方控股于 2007 年 3

月6日和2007年4月13日向中国农业银行北京市盈科支行贷款人民币合计7,000万元提供抵押担保，抵押土地面积为46,110.8平方米，贷款到期日分别为2010年2月25日和2010年3月12日。截止目前，万方控股已向中国农业银行北京市盈科支行偿还贷款金额合计人民币1,630万元，解除土地抵押面积10,695.7平方米。目前剩余贷款合计人民币5,370万元，尚未解除土地抵押面积35,415.1平方米。

**万方控股承诺：**在本公司本次定向增发对目标资产进行审计、评估基准日前解除百年同创为万方控股银行贷款提供的抵押担保。

本次交易完成后，如未来发生关联交易将继续遵循公开、公平、公正的原则，严格按照中国证监会、深圳交易所及其他有关的法律、法规执行并履行披露义务，不损害上市公司及全体股东的利益。

由于目前的交易标的审计、评估工作尚未结束，待交易标的审计、评估工作完成后，公司董事会将在重组报告书中对具体关联交易进行详细披露。

## 五、对股权结构的影响

受各交易标的的预估值与最终评估作价变化的影响，本次交易完成后，公司控股股东万方源持有上市公司的股份比例将有增加或减少的可能，但万方源仍为公司的第一大股东，广晟地产控股、长城公司和自然人马秀祥将成为上市公司的参股股东，且相互无关联关系。通过本次交易不会导致实际控制人的变更。

由于目前的交易标的审计、评估工作尚未结束，待交易标的审计、评估工作完成后，公司董事会将在重组报告书中对各股东持有上市公司的股份和持股比例进行详细披露。

## 第八节 风险因素

### 一、本次尚需履行的批准程序

本次定向增发涉及下列审批事项：

- 1、本次定向增发预案须提交公司股东大会审议通过；
- 2、成源置业资产评估报告须经财政部核准或备案；
- 3、广晟地产控股参与本次定向增发须经广东省国资委同意批复；

- 4、楚盛园的资产评估报告须经广东省国资委核准；
- 5、本次定向增发须经中国证监会并购重组审核委员会审议通过并获得中国证监会的核准批复；
- 6、中国证监会同意豁免万方源及一致行动人因本次交易而需履行的豁免要约收购义务（如需要）。

## 二、本次交易的相关风险因素

### （一）增发方案变更的风险

1、本次增发方案涉及的交易对象中，

### （二）监管部门不予核准的风险

本次交易尚需履行上述 6 项审批及核准程序，能否顺利通过存在不确定性。

### （三）资产交割日不确定的风险

本次交易尚待获得公司股东大会批准、中国证监会核准等必要的手续，方能履行资产交割，因而资产交割日具有不确定性。资产交割日的不确定导致公司 2010 年度的经营和盈利存在一定不确定性。

### （四）房地产相关政策风险

国家通过对土地、信贷、税收等领域进行政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。因此，国家相关房地产宏观调控政策对公司将具有重大影响。

### （五）经营风险

#### 1、房地产项目开发风险

房地产项目开发具有投资大、开发周期长、程序复杂等行业特征，一个项目的开发要经过前期论证、收购土地、规划设计、施工管理、销售等多个环节。以上各环节的变化都可能对项目周期、项目成本和销售构成影响。

此外，房地产开发与城市供水、供电、供气、交通、环保等市政配套工程关系极大，而市政建设是根据城市总体规划有步骤、有计划地进行的，如果市政配套建设不能满足房地产开发项目的建设进度需要，将会影响房地产开发项目的开发成本和开发进度。

#### 2、筹资风险

公司进行房地产开发所需要的资金，除自有资金外，还需要利用预售收回的资金、银行贷款、以及从资本市场筹措资金。如果宏观经济形势发生重大变化，或行业政策发生重大变化，或信贷政策进行重大调整，公司存在资金筹措困难的风险。

### 3、销售风险

随着我国房地产行业的发展及客户个性化需求的不断提高，对产品细分和客户细分的要求也提高，不适当的产品定位可能会导致产品滞销的风险。另外，宏观经济形势变化、行业政策变化、土地及建筑成本增加等因素均可能会引发销售风险。

### 4、项目工程质量风险

在房地产项目开发过程中，如果房地产设计质量、施工质量不能满足客户的需求，可能会给楼盘的销售及公司的品牌造成负面影响。

## （六）管理风险

### 1、大股东控制风险

本次交易完成后，万方源仍为公司的控股股东。万方源及其关联方可以通过董事会及股东大会对公司的人事任免、经营决策等重大事项施加重大影响。如果万方源利用其控股地位对公司的上述事项进行非正常干涉，则可能产生影响公司其他股东特别是中小股东合法权益的情况。

### 2、公司规模扩大的管理风险

本次交易完成后，公司的规模、管理工作的复杂程度、管理幅度都将有所增大，存在着公司能否建立起与之相适应的组织模式和管理制度、形成有效的激励与约束机制来吸引足够的优秀人才，以保证公司运营安全、有效的风险。

## （七）短期利润波动风险

由于本次注入上市公司的土地大部分尚未开工，短期内无法产生效益。因此，本次交易完成后，公司净资产收益率将出现一定程度的下降，公司面临净资产收益率下降引致的相关风险。

## （八）股票价格波动的风险

公司股票在深圳证券交易所 A 股市场挂牌上市。本次交易将对公司的生产经营和财务状况产生重大影响，该变化将影响公司股票价格。另外行业的景气度变

化、宏观经济形势变化、国家经济政策调整、公司经营状况、投资者心理变化等因素，都会对股票市场的价格带来影响。由于以上多种不确定因素的存在，公司股票可能会产生脱离其本身价值的波动，从而给投资者带来投资风险，投资者对此应有充分的认识。

## 第九节 保护投资者合法权益的相关安排

在本次交易过程中公司主要采取了以下措施保护投资者的合法权益：

1、本次交易中本公司将聘请具有证券期货从业资格的会计师事务所和资产评估机构对交易资产进行审计和评估；本公司聘请的独立财务顾问、法律顾问将对本次交易出具独立财务顾问报告和法律意见书。

2、严格履行信息披露义务。公司将严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律、法规的要求对本次交易方案采取严格的保密措施，对交易的信息披露做到完整、准确、及时。

本次交易的重大资产重组报告书、独立财务顾问报告、法律意见书以及本次交易涉及的审计、评估、盈利预测报告等将不迟于股东大会召开通知公告时公告。

3、为充分保护广大中小股东的利益，公司本次定向增发股票收购万方源和万方控股的资产的交易将参照关联交易递交董事会和股东大会进行表决，本公司控股股东万方源提名的董事将回避对本次交易相关议案的表决，在将本次重组相关事宜提交公司股东大会审议时，万方源在股东大会上将回避对本次交易相关议案的表决。

4、本次交易的预案在提交董事会讨论时，独立董事就该事项发表了独立意见。待相关审计、评估工作完成后，公司将编制重大资产重组报告书并再次提交董事会讨论，独立董事也将就相关事项再次发表独立意见。

5、在审议本次定向增发股东大会上，本公司将通过深交所交易系统向流通股股东提供网络形式的投票平台，流通股股东可以通过交易系统参加网络投票，行使股东权利，以保障流通股股东的合法权益。

6、股份锁定的承诺：万方源承诺本次认购的本公司股份自过户至其名下起36个月内不得上市交易或者转让，之后按照中国证监会和深圳证券交易所的相

关规定执行。广晟资产管理、长城公司和马秀祥承诺本次认购的本公司股份自过户至其名下起 12 个月内不得上市交易或者转让，之后按照中国证监会和深圳证券交易所的相关规定执行。

## 第十节 相关证券服务机构的意见

本公司已聘请国金证券担任本次交易的独立财务顾问。国金证券在审核交易预案后认为：

本次定向增发符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》和《重组规定》等法律法规及规范性文件中关于上市公司定向增发的基本条件；定向增发预案等信息披露文件的编制符合相关法律法规和规范性文件的要求，未发现存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情况；本次定向增发的实施将有利于解决同业竞争、改善公司资产质量、增强公司主业和持续经营能力、有利于提高公司的盈利能力。国金证券同意就《万方地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》出具独立财务顾问核查意见，并将核查意见上报深圳证券交易所审核。

鉴于公司将在相关审计、评估、盈利预测审核完成后将再次召开董事会审议本次交易方案，届时国金证券将根据《重组办法》等法律法规及规范性文件的相关规定，对本次定向增发方案出具独立财务顾问报告。

## 第十一节 交易各方的声明与承诺

交易各方均已出具承诺函，保证其为本次定向增发所提供的有关信息具备真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

（本页无正文，为《万方地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》之签字盖章页）

万方地产股份有限公司（签章）

法定代表人：

2009年12月12日