

上市公司名称： 万方城镇投资发展股份有限公司

股票上市地点： 深圳证券交易所

股票简称： 万方发展

股票代码： 000638

# 万方城镇投资发展股份有限公司

## 发行股份购买资产暨关联交易

### 并配套融资预案

交易对方一： 名 称： 北京万方源房地产开发有限公司  
法定住所： 北京市朝阳区曙光西里甲一号A座27层3101室

交易对方二： 名 称： 北京新星景天商贸有限公司  
法定住所： 北京市朝阳区望京西园429号2层20室

交易对方三： 名 称： 华夏新保投资担保有限公司  
法定住所： 北京市丰台区开阳里5区4号楼三层328室

交易对方四： 名 称： 北京万和投资有限公司  
法定住所： 北京市海淀区二里庄35号万和商务楼418室

独立财务顾问： 西南证券股份有限公司

二〇一三年五月

## 董事会声明

本公司及董事会全体成员承诺并保证本预案内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。本公司及董事会全体成员对本预案内容的真实、准确、完整承担个别和连带的法律责任。

本次发行股份购买资产的标的公司的审计、评估和盈利预测审核工作尚未完成，本预案中使用的相关数据尚未经审计、评估，本公司及董事会全体董事保证本预案中所引用的相关数据的真实性和合理性。标的公司经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据将在重组报告书中予以披露。

本次交易完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

本次交易相关事项的生效和完成尚待有关审批机关的批准或核准。

## 交易对方承诺

根据相关规定，作为公司本次重大资产重组的交易对方，北京万方源房地产开发有限公司、北京新星景天商贸有限公司、华夏新保投资担保有限公司、北京万和投资有限公司承诺如下：

一、本公司所提供纸质版和电子版资料均完整、真实、可靠，有关副本材料或者复印件与原件一致，文件上所有签字与印章皆真实、有效，复印件与原件相符。

二、本公司保证所提供的资料和信息真实性、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，并对所提供资料和信息真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

## 特别提示

1、2013年4月23日，公司分别与万方源、新星景天、华夏新保、北京万和签署了《发行股份购买资产协议》：

(1) 公司拟向万方源发行股份购买其持有的万方盛宏95%股权、秦皇岛鼎骏90%股权、张家口宏础100%股权、义林义乌77.89%股权、延边龙润51%股权；

(2) 公司拟向新星景天发行股份购买其持有的义林义乌19.23%股权；

(3) 公司拟向华夏新保发行股份购买其持有的延边龙润39%股权；

(4) 公司拟向北京万和发行股份购买其持有的延边龙润10%股权；

2、为提高本次交易整合绩效，公司拟向不超过10名其他特定投资者发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易总金额的25%。

3、本预案中标的公司相关数据尚未经审计和评估，与最终审计、评估的结果可能存有一定差异，特提请投资者注意。相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据将在重组报告书中予以披露。

4、本次交易标的资产为万方盛宏95%股权、秦皇岛鼎骏90%股权、张家口宏础100%股权、义林义乌97.12%股权、延边龙润100%股权。截至2013年3月31日，标的公司全部股东权益预估值约为249,859万元，根据股权比例计算的标的资产的预估值合计约为240,137万元。最终交易价格以具有证券、期货资格的评估机构出具的评估结果为参考依据，经交易各方协商确定。

5、本次发行股份的定价基准日为公司第六届董事会第二十次会议决议公告日。

万方发展向交易对方发行股份购买资产的发行价格为定价基准日前20个交易日公司股票交易均价，即3.93元/股（已除权除息），最终发行价格尚需经本公司股东大会批准。按照标的资产的预估值及上述交易价格，公司拟向交易对方发行约61,103万股股份以购买全部交易标的。

万方发展向其他特定投资者募集配套资金的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的90%，即3.54元/股（已除权除息）。最终发行

价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

定价基准日至本次发行期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格和发行数量亦将作相应调整。

6、向万方源、新星景天、华夏新保以及北京万和等四名交易对方发行的股份，自本次发行股份上市之日起三十六个月内不得转让；向其他不超过10名特定投资者发行的股份，自其认购的股票完成股权登记之日起十二个月内不转让，在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

7、公司2012年经审计合并财务会计报告期末净资产29,160万元。本次交易中，标的公司截至2013年3月31日的净资产总额合计为249,859万元，占公司2012年经审计合并财务会计报告期末净资产的比例达到50%以上，且超过5,000万元。因此，本次交易为发行股份购买资产且构成重大资产重组，需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核。

8、本次交易中，发行股份购买资产的交易对方万方源为本公司控股股东，本次交易构成关联交易。

9、本次交易完成后，公司的股权分布仍符合上市条件。本次交易不会导致实际控制人变更。

本次发行股份购买资产前，万方源持有公司股份数量为13,260万股，占公司股本的42.86%，为公司的控股股东。本次发行股份购买资产后，公司总股本增加至约92,043万股，万方源所持公司的股权比例增加至71.19%；本次发行股份购买资产及配套融资后，公司总股本最大可增加至约114,642万股，万方源所持公司股权比例不低于57.15%，仍为上市公司控股股东。

10、根据《重组办法》的相关规定，本次交易尚需满足的条件包括但不限于：

(1) 本次交易标的资产的价格经审计、评估确定后，尚需经公司再次召开董事会审议通过；

(2) 本公司股东大会审议批准本次交易事项；

(3) 中国证监会核准本次交易事项；

(4) 本次交易中收购人按照中国证监会的有关规定办理要约收购豁免的相关程序；

上述批准或核准事宜均为本次交易的前提条件，截至本预案签署日，上述审批事项尚未全部完成，能否取得相关的批准或核准，以及最终取得批准或核准的时间存在不确定性。因此，本次交易存在审批风险。

## 风险提示

投资者在阅读本预案时，除应详细阅读其他章节提供的资料外，还应特别关注本节所述的风险因素。

### 一、审批风险

根据《重组办法》的相关规定，本次交易尚需满足的条件包括但不限于：

- (1) 本次交易标的资产的价格经审计、评估确定后，尚需经公司再次召开董事会审议通过；
- (2) 本公司股东大会审议批准本次交易事项；
- (3) 中国证监会核准本次交易事项；
- (4) 本次交易中收购人按照中国证监会的有关规定办理要约收购豁免的相关程序。

上述批准或核准均为本次交易的前提条件，交易方案能否通过股东大会审议与能否取得政府主管部门的批准或核准存在不确定性，以及最终取得批准或核准的时间存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

### 二、其他风险

#### (一) 大股东控制风险

本次发行后万方源的持股比例进一步上升，如果万方源利用其控股股东地位，通过董事会、股东大会对公司的董事任免、经营决策、重大项目投资、股利分配等重大决策施加影响，则可能产生影响本公司其他股东特别是中小股东合法权益的情况。

#### (二) 政策风险

本次交易标的全部从事土地一级开发业务。目前，我国对土地一级开发主要通过行政规章、地方性法规以及相关规范性文件予以规范，而且各地政府的土地一级开发政策和操作流程也各不相同，造成一定的信息瓶颈和操作上的不确定性。随着土地管理制度的改革和发展，国家对土地一级开发的政策将越来越完善，

在政策完善过程中，存在对现有土地一级开发模式进一步完善或调整的可能与风险，特别是对土地一级开发收益模式确定和征地指标等事项进行详细规范或者修改相关的行政规章、地方性法规或相关规范性文件，则有可能会给标的公司的业务和相关收益产生影响。

为应对此风险，交易标的已经与地方政府或地方政府授权部门签署《土地一级开发合作协议》，协议对政府方和标的公司的合法权益均进行合理界定并提供有力保障，以确保该合作协议的合法性。

### （三）合同执行风险

万方盛宏等五家标的公司均签署了土地一级开发合同。根据合同约定主要条款，合同执行风险表现为：一是标的公司因自身管理或其他原因，导致不能按时完成合同约定，从而影响项目收益的如期实现；二是委托方由于某种原因不能按约支付项目款，导致项目资金短缺而影响投资计划的正常实施；或者委托方单方面提前终止协议，导致合同无法继续执行；三是土地一级开发业务往往会涉及到征地与拆迁安置、农用地转用、土地利用计划指标审批等相关事项，需要政府的审批，而且需要相关各方的同意和配合。若征地拆迁、农用地转用、土地利用计划指标审批不能顺利实施，将给土地一级开发业务的顺利实施带来影响。

### （四）行业风险

房地产行业繁荣与否会对公司的业绩产生一定的影响。土地开发后若遭遇房地产行业周期性不景气或者招商引资不能及时到位，则会影响到土地的招拍挂，进而影响到土地储备中心土地出售的情况，存在无法按期实现营业收入和营业利润的风险。

### （五）征地及拆迁安置风险

土地一级开发业务往往会涉及到征地与拆迁安置等相关事项。征地，特别是农用地的征用涉及到政府与农民的谈判，存在长时间不能达成一致的风险，即使签约，也可能出现履约时的纠纷。因此，征地最终能否与农民达成一致，拆迁安置能否顺利实施，将是土地一级开发合同能否顺利履行的一大风险。

### （六）项目施工风险

土地一级开发过程中涉及市政道路、桥梁、城市水系、城市市政管网等基础设施建设，存在因标的公司自身管理原因或其他原因导致上述项目不能按工程进度完工等风险。

#### （七）资金回收风险

房地产行业繁荣与否会对公司的业绩产生一定的影响。土地开发后若遭遇房地产行业周期性不景气或者招商引资不能及时到位，则会影响到土地的招拍挂，进而影响到土地储备中心土地出售的情况，存在无法按期收回资金的风险。

#### （八）融资风险

因土地一级开发业务存在项目资金需求量大特点，除自有资金外，还需要通过滚动开发、金融机构借款等方式筹措资金，因此本次交易完成后上市公司存在由于资金筹措困难，从而影响项目顺利实施的风险。

#### （九）未来经营业绩风险

本次交易中万方盛宏等五家标的公司成立时间较短，截至目前，尚无稳定的业务和收入，标的公司未来经营业绩存在一定风险。

万方盛宏等五家标的公司目前的土地一级开发业务合同均为有限年期，已签约项目完成后，万方盛宏等五家标的公司未来能否签约其他土地一级开发业务存在不确定性，万方盛宏等五家标的公司面临着现有项目完成后业务发展及收入来源不确定的风险。

#### （十）收益收窄风险

万方盛宏、秦皇岛鼎骏以及延边龙润签署的土地一级开发合同中约定的收益均为固定收益和溢价收益两部分组成，存在未来土地一级开发成本上升而土地出让收入没有同比例上升而导致溢价收益部分下降等风险。

#### （十一）股市风险

股票市场的收益是与风险相互依存的。股票价格一方面受企业经营情况影响，在长期中趋向于企业在未来创造价值的现值，另一方面，它又受到宏观经济、股票供求关系、投资者心理预期等因素的影响。因此，本公司的股票市场价格可

能因上述因素出现背离其价值的波动，从而给投资者带来一定的投资风险。

## 目 录

董事会声明 .....	2
交易对方承诺 .....	3
特别提示 .....	4
风险提示 .....	7
目 录 .....	11
释 义 .....	14
第一节 上市公司基本情况 .....	17
一、公司基本情况 .....	17
二、公司设立及上市情况 .....	17
三、公司上市后股本变动情况 .....	18
四、截至 2013 年 4 月 10 日前十名股东的情况 .....	22
五、股权分置改革与股权收购 .....	22
六、暂停上市与恢复上市 .....	23
七、最近三年控股权变动情况 .....	24
八、公司最近三年的资产重组情况 .....	24
九、公司主营业务的发展与行业分类的变更 .....	25
十、主要财务指标 .....	26
十一、公司控股股东及实际控制人概况 .....	27
第二节 交易对方基本情况 .....	34
一、交易对方概述 .....	34
二、交易对方基本情况 .....	34
三、交易对方与上市公司之间的关系及情况说明 .....	41
四、交易对方最近五年内未受到处罚的情况 .....	41
第三节 重大资产重组的背景和目的 .....	42
一、重大资产重组的背景 .....	42
二、重大资产重组的目的 .....	43
三、本次交易的原则 .....	43
第四节 重大资产重组的方案 .....	44

一、本次交易的具体方案.....	44
二、本次发行股份购买协议的主要内容.....	49
三、本次交易构成关联交易.....	53
四、本次交易构成重大资产重组.....	53
五、本次交易是否导致实际控制权的变化.....	53
六、本次交易方案实施需履行的批准程序.....	53
第五节 交易标的基本情况.....	55
一、本次交易标的资产概况.....	55
二、海南万方盛宏城市建设投资有限公司的基本信息.....	55
三、秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司的基本信息.....	60
四、张家口宏础城市建设投资有限公司的基本信息.....	66
五、香河义林义乌小商品集散中心有限公司的基本信息.....	71
六、延边万方龙润城镇投资发展有限公司的基本信息.....	79
七、万方源增资标的公司的资金来源.....	84
八、标的公司签署的土地一级开发合同履行的审批程序.....	84
九、标的公司拟开发区域土地利用总体规划情况.....	85
十、标的公司盈利预测.....	86
十一、标的公司及标的资产预估值.....	86
十二、标的公司业务运作模式.....	88
十三、标的公司收益模式符合《国有土地出让收支管理办法》等相关规定.....	90
十四、标的公司目前一级开发进展符合省级土地利用年度计划以及农用地转用审批经过相应部门审批.....	90
十五、标的公司拟开发区域不涉及基本农田保护.....	91
十六、本次交易标的公司股权及其对应的主要资产近三年发生的评估、增资和转让情况，并与本次交易价格进行比较.....	91
十七、关联方及交易对方资金占用及担保情况.....	91
十八、诉讼及其他合法合规情况.....	91
第六节 本次重大资产重组对上市公司的影响.....	92
一、对业务发展的影响.....	92
二、本次交易对盈利能力的影响.....	93

三、本次交易对同业竞争的影响 .....	93
四、本次交易对关联交易的影响 .....	93
五、本次交易对公司股本结构及控制权的影响 .....	94
第七节 风险因素 .....	96
一、审批风险 .....	96
二、其他风险 .....	96
第八节 保护投资者合法权益的相关安排 .....	100
一、及时、公平披露本次交易的相关信息 .....	100
二、严格执行关联交易批准程序 .....	100
三、关于股份锁定的安排 .....	100
四、本次交易购买资产不存在法律障碍 .....	100
五、交易双方的承诺 .....	101
六、独立董事就本次交易相关事项发表独立意见 .....	101
七、本次重组涉及配套融资，本公司聘请的独立财务顾问西南证券具有保荐人资格 .....	101
八、提供网络投票平台 .....	101
第九节 其他重大事项 .....	102
一、独立董事对本次交易的独立意见 .....	102
二、关于重组履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明 .....	103
三、关于公司股票连续停牌前股价是否发生异动的说明 .....	104
四、关于本次重大资产重组涉及的相关单位及人员买卖上市公司股票的核查和自查情况 .....	104
五、不存在泄露本次重大资产重组内幕信息及利用本次重大资产重组信息进行内幕交易的情况 .....	106
六、未发现存在涉嫌本次重组相关的内幕交易情况 .....	106
第十节 独立财务顾问的核查意见 .....	107
第十一节 上市公司及全体董事声明与承诺 .....	108

## 释 义

在本预案中，除非另有所指，下列简称具有如下含义：

公司、本公司、上市公司、 万方发展	指	万方城镇投资发展股份有限公司
交易对方	指	北京万方源房地产开发有限公司、北京新星景天商贸有限公司、华夏新保投资担保有限公司、北京万和投资有限公司
交易标的、标的资产、目标 资产	指	海南万方盛宏城市建设投资有限公司95%股权、秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司90%股权、张家口宏础城市建设投资有限公司100%股权、香河义林义乌小商品集散中心有限公司97.12%股权、延边万方龙润城镇投资发展有限公司100%股权
标的公司	指	海南万方盛宏城市建设投资有限公司、秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司、张家口宏础城市建设投资有限公司、香河义林义乌小商品集散中心有限公司、延边万方龙润城镇投资发展有限公司
义林义乌	指	香河义林义乌小商品集散中心有限公司
万方盛宏	指	海南万方盛宏城市建设投资有限公司
秦皇岛鼎骏	指	秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司
张家口宏础	指	张家口宏础城市建设投资有限公司
延边龙润	指	延边万方龙润城镇投资发展有限公司
万方源	指	公司控股股东，北京万方源房地产开发有限公司
万方控股	指	公司间接控股股东，万方投资控股集团有限公司
迅通畅达	指	北京迅通畅达通讯科技开发有限公司
北京万和	指	北京万和投资有限公司
华夏新保	指	华夏新保投资担保有限公司

新星景天	指	北京新星景天商贸有限公司
三义恒通	指	北京三义恒通建筑工程有限公司
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（前身为巨田证券有限责任公司）
香河东润	指	香河东润城市建设投资有限公司（原名为香河东润房地产开发有限公司）
沧州广润	指	沧州市广润城市建设投资有限公司
万方天成	指	北京万方天成房地产开发有限公司
北京华松	指	北京华松房地产开发有限责任公司
博仁永泰	指	北京博仁永泰医疗器械有限公司
盛泰经贸	指	绥芬河市盛泰经贸有限公司
北京天源	指	北京天源房地产开发有限公司
天融投资	指	天融置业投资有限公司（原名为天融投资担保有限公司）
北京酷乐	指	北京酷乐通讯科技有限公司
天源整理	指	万方天源土地整理有限公司
北戴河发展	指	秦皇岛北戴河新区发展有限责任公司
新区开发办	指	张家口新区开发建设办公室
本次交易、本次资产重组、本次重组、本次重大资产重组	指	万方发展发行股份购买海南万方盛宏城市建设投资有限公司95%股权、秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司90%股权、张家口宏础城市建设投资有限公司100%股权、香河义林义乌小商品集散中心有限公司97.12%股权、延边万方龙润城镇投资发展有限公司100%股权，同时配套募集不超过交易总额25%的资金的交易行为
首次董事会	指	万方发展第六届董事会第二十次会议

本预案	指	万方城镇投资发展股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易并配套融资预案
重组报告书		万方城镇投资发展股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易并配套融资重组报告书
《发行股份购买资产协议》	指	交易对方与万方发展签署的附条件生效的《发行股份购买资产协议》
预估值基准日	指	为实施本次交易对标的资产进行预评估而选定的基准日，即2013年3月31日
发行结束之日	指	本次发行完成股权登记之日
交割日	指	交易对方持有标的公司的股权过户至万方发展，标的公司之上的股东权利、义务、风险和责任全部转由万方发展享有及承担之日
三年一期	指	2010年度、2011年度、2012年度、2013年1-3月
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	深圳证券交易所
独立财务顾问、西南证券	指	西南证券股份有限公司
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》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第73号）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第一节 上市公司基本情况

### 一、公司基本情况

企业名称： 万方城镇投资发展股份有限公司

股票简称： 万方发展

曾用简称： 中辽国际 \*ST中辽 S\*ST中辽 万方地产

股票代码： 000638

注册地址： 沈阳市和平区中华路126号

办公住所(总部)： 北京市朝阳区曙光西里甲1号A座30层

法定代表人： 张晖

注册资本： 30,940万元

营业执照注册号： 210000004935110

税务登记证号码： 和平国税沈和平字210102242666665号

组织机构代码： 24266666-5

主营业务： 以土地一级整理和城镇基础建设投资为主，辅以贸易等综合业务

经营范围： 城市道路以及基础设施的建设及投资；给排水及管网建设及投资；城市燃气及管网投资；城市服务项目的建设及投资；城市旧城改造；城市开发建设和基础设施其他项目的建设及投资；项目投资及投资的项目管理。

电话号码： 010-64656161

传真号码： 010-64656767

公司网址： <http://www.vanfund.cn>

电子邮箱： vanfund@vanfund.cn

### 二、公司设立及上市情况

公司前身于1993年5月经辽宁省体改委辽改发（1993）27号文批准，由中国辽宁国际经济技术合作公司改组设立的定向募集股份有限公司，原始发起人股东是辽宁省国有资产管理局。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。

1996年8月，经辽宁省人民政府[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，分立后存续的本公司总股本为5,500万股，其中国家股3,000万股，内部职工股2,500万股。

经中国证券监督管理委员会证监发字1996（301）号文和证监发字1996（302）号文批准，公司于1996年11月12日至16日公开发行A股1,500万股，发行价8.38元，发行后总股本7,000万股，内部职工股占用额度500万股，同社会公众股1,500万股共计2,000万股。1996年11月26日，公司1,500万股社会公众股连同内部职工股中的500万股在深交所上市交易。

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
总股本	7,000	100

### 三、公司上市后股本变动情况

1996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2,600万股增至4,420万股。实施后股权结构变更如下表所示：

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，本公司原始发起人股东辽宁省国有资产管理局，将所持本公司6,630万股国家股（占总股本的42.86%）全部划转给辽宁省国际经济技术合作集团有限责任公司（简称辽宁国际集团）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	57.14	8,840	57.14
其中：社会公众股	8,840	57.14	8,840	57.14
合 计	15,470	100	15,470	100

2006年3月9日，公司第一大股东巨田证券与万方源签订《股权转让协议》，拟将其持有的中辽国际的6,630万法人股以协议价810万元转让给万方源。

2008年9月26日，获得中国证监会《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6,630万股中辽国际股份（占总股本的42.86%）而应履行的要约收购义务。

2008年10月23日，公司控股股东变更为万方源。

公司股权分置改革方案于2008年11月10日实施完毕；根据《上市公司股权分置改革管理办法》及深圳证券交易所下发的《股权分置改革工作备忘录第16号--解除限售》的规定，并结合公司原限售股份持有人在股权分置改革方案中作出的承诺情况，公司限售股份自2012年7月13日起可上市流通。解除限售的股份具体情况如下：

限售股持有人	持有限售股份数量 (股)	本次可解除限售的 股份数量(股)	本次可解除限售的 股份数量占股份总 数的比例
万方源	66,300,000	66,300,000	42.86%

限售股解禁后，公司股本结构如下：

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(%)
一、有限售条件股份	-	-	-	-
境内一般法人股	6,630	42.86	-	-
二、无限售条件股份	8,840	57.14	15,470	100
人民币普通股	8,840	57.14	15,470	100
合计	15,470	100	15,470	100

2013年3月27日，公司2012年度股东大会审议通过了《2012年度利润分配及资本金转增股本的议案》，公司以截至2012年12月31日总股本15,470万股为

基数，每10股转增10股，共计转增15,470万股，转增后公司总股本为30,940万股。本次权益分派股权登记日为2013年4月9日，转增股本完成后，公司股本结构如下：

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（%）
一、有限售条件股份	-	-	-	-
二、无限售条件股份	15,470	100	30,940	100
人民币普通股	15,470	100	30,940	100
合 计	15,470	100	30,940	100

#### 四、截至2013年4月10日前十名股东的情况

股东名称	持股数（股）	持股比例	备注
万方源	132,600,000	42.86%	质押
陈海钿	3,780,440	1.22%	-
陈旭铭	2,072,734	0.67%	-
何欣	1,664,086	0.54%	-
黄建	1,400,000	0.45%	-
都继红	1,287,470	0.42%	-
何洪彪	1,233,200	0.40%	-
钟济宁	1,180,000	0.38%	-
杨志坚	1,171,586	0.38%	-
梁培基	1,138,684	0.37%	-
合 计	147,528,200	47.68%	-

#### 五、股权分置改革与股权收购

##### 1、股权分置改革方案

公司股权分置改革方案为上市公司股权收购与重大资产重组相结合，具体方案如下：

万方源和万方控股代替巨田投资支付股改对价，将合计持有的北京华松70%的股权、北京天源91.43%的股权所对应净资产合计8,492.51万元赠送给上市公司，由于流通股比例为57.14%，流通股股东共计获得4,852.62万元净资产，流通股股东每股获得0.549元，相当于每10股送5.49元；

同时万方源承诺，若上市公司2008年、2009年或2010年中任何一年经具有证券从业资格会计师事务所审计的标准无保留意见审计报告显示的全面摊薄后的每股收益低于0.20元，或上市公司2008年、2009年及2010年任何一年年度财务报告被出具非标准无保留审计意见，或上市公司未能按法定披露时间披露2008年、2009年及2010年任何一年年度报告，万方源将向流通股股东追送对价一次，追送对价股份总数为6,630,000股，按流通股数量为基准，流通股股东每10股获付0.75股。

## 2、股权分置改革方案的批准

2008年4月28日经股权分置改革相关股东大会审议并通过相关股改方案。

## 3、股权分置改革方案的实施

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%股权正式过户到本公司名下。

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。

## 4、股权分置改革方案承诺的实现

上市公司2008年度、2009年度及2010年度财务报告均经具有证券从业资格会计师事务所出具了标准无保留意见审计报告，且在法定时间内披露了上述年度的财务报告。上市公司2008年度、2009年度、2010年度全面摊薄后的每股收益分别为0.47元、0.24元、0.32元，未触及向流通股股东追加对价的情况发生。至此，万方源对于股改的承诺已履行完毕。

## 六、暂停上市与恢复上市

因本公司2001年、2002年、2003年三年连续亏损，深圳证券交易所对本公司作出了《关于中国辽宁国际合作（集团）股份有限公司股票暂停上市的决定》（深证上[2004]16号）。根据该决定，本公司股票自2004年4月28日起暂停上市。

2007年12月，公司通过破产和解程序完成了债务重组。2007年2月，因公

司存在到期未偿付的巨额负债，公司债权人哈尔滨鼎讯科技发展有限公司向沈阳市中级人民法院提出了破产还债申请，经最高人民法院批准，沈阳市中级人民法院于2007年10月11日正式受理立案。在2007年11月16日召开的第一次债权人会议上公司提出的和解方案得到通过，达成和解，经沈阳中级人民法院2007年11月20日作出的（2007）沈中民破字第16号民事裁定书批准，和解方案有效。和解方案的基本内容是：对所有无财产担保的债权按照5%的比例统一偿付债权人。2007年12月11日，重组方万方源已按照和解协议代公司向有效登记债权的全部债权人履行了偿付义务，对此，公司的破产管理人中国辽宁国际合作（集团）股份有限公司破产清算组出具了“履行完毕确认书”（【2007】沈中民破字第16号-3），至此，公司破产程序正式终止，从而成功完成债务重组。

通过破产和解完成债务重组后，万方源与公司制定了不良资产置换方案。通过子公司清算、不良资产处置和债务重组，公司资产质量和持续经营能力得到提高。

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），公司股票自2009年6月5日起恢复上市。

公司2009年6月5日发布了关于股票恢复上市的提示性公告，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”。

## 七、最近三年控股权变动情况

截至本预案出具之日，公司总股本30,940万股，万方源持有本公司42.86%的股权，为本公司控股股东。张晖直接或间接持有万方源99.68%股权，为公司的实际控制人。最近三年，公司控股股东、实际控制人均未发生变化。

## 八、公司最近三年的资产重组情况

2008年，公司成功实施了股权分置改革，同时完成了控股股东变更和重大资产重组。公司名称变更为：“万方地产股份有限公司”，公司主营业务已由原来的国际工程承包、对外贸易等变更为房地产开发和销售。

2010年8月，公司先后收购或新设了香河东润、沧州广润、万方天成等控股子公司，2010年11月，公司对控股子公司天源房地产进行增资，上述公司均从事土地一级整理业务。2010年12月，公司出售了沈阳超力钢筋有限公司48.9%的股权。

2012年9月，公司收购了博仁永泰、盛泰经贸等控股子公司，博仁永泰和盛泰经贸均属于批发类贸易公司，该类业务现金流和利润相对稳定，有利于公司降低公司单一业务的经营风险，并有利于公司业绩的提升。

2012年12月，由于北京华松房地产开发项目已实施完毕，没有新的业务，因此，公司出售了从事房地产开发业务的子公司——北京华松70%的股权。

自公司恢复上市起，公司及控股股东一直推动公司的资产重组，但由于国家对房地产行业的宏观调控，公司试图做大房地产开发业务的战略规划没有得到顺利实施，为了确保公司的持续经营与盈利，公司在近三年内逐步对公司业务进行了调整，公司的业务由原来单一的房地产开发和销售逐步转向土地一级开发、贸易等多种业务，实现了向多元化的转型，今后，土地一级整理、城镇基础设施建设投资是公司的主要业务发展方向。

## 九、公司主营业务的发展与行业分类的变更

目前，公司的主营业务为土地一级整理、贸易等综合业务。

在土地一级整理方面，公司自恢复上市时就从事土地一级整理和城镇基础设施建设业务，已积累了多年的业务经验，也形成了专业的团队。子公司北京天源在2011年度曾实现了3.3亿元的土地一级开发收入；子公司万方天成在2012年度中标北京市门头沟区22亿元土地一级开发项目；香河东润与当地政府签有土地一级开发合同，公司的土地一级整理业务已渐成规模化、专业化、规范化、常态化趋势，逐步成为土地一级整理方面的知名品牌。

在医疗器械销售业务方面，子公司博仁永泰已与国内外知名生产厂商建立了长期稳定良好的合作关系，努力成为一个管理先进、人才集聚、品牌驰名、具有很强核心竞争力的医疗器械企业。2013年2月6日与德国Hoogland Spine Products GmbH公司在中国的总代理——北京山谷云天医疗器械有限公司签定

了河北省总代理的协议书，代理德国原装进口Maxmore椎间孔镜，这是一种治疗椎间盘突出、椎管狭窄的微创手术设备。微创手术费用相对较低，且易于项目合作和技术推广，采用直销与项目合作相结合的方式比较适合公司在最短时间内以最快的速度展开销售业务。

在木材销售业务方面，子公司盛泰经贸主要经营板材和原木的进口和国内销售业务，2012年实现了4,500余万元的销售额，2013年将进一步做大业务量。

由于公司2012年的房地产开发业务收入为零，贸易类收入因此成为公司的主要收入来源，根据《上市公司行业分类指引（2012年修订）》（中国证券监督管理委员会公告〔2012〕31号）中的相关规定，经中国上市公司协会核准，自2013年4月1日起，公司所属行业由“房地产业”（代码：K70）变更为“批发业”（代码：F51）。

## 十、主要财务指标

公司最近三年的财务报表已经大信会计师事务所审计，大信会计师事务所对公司2010年度、2011年度、2012年度财务会计报告出具了标准无保留意见的审计报告。

### （一）最近三年合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2012/12/31	2011/12/31	2010/12/31
资产总额	1,020,497,113.20	817,308,747.50	804,913,795.47
负债总额	728,897,711.12	473,093,222.87	475,556,739.93
股东权益	291,599,402.08	344,215,524.63	329,357,055.54
归属于母公司股东权益	215,560,988.58	205,559,100.40	200,839,159.52

### （二）最近三年合并利润表主要数据

单位：元

项目	2012年	2011年	2010年
营业收入	48,556,618.11	394,434,163.53	294,938,402.71
营业利润	10,350,631.36	21,035,382.09	94,536,648.51
利润总额	10,333,624.59	21,176,461.28	92,439,869.92

净利润	5,013,391.02	11,858,469.09	65,987,411.82
归属于母公司所有者的净利润	5,001,888.18	4,719,940.88	48,920,271.99

(三) 最近三年合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2012年	2011年	2010年
经营活动产生的现金流量净额	-20,912,644.26	-37,872,121.91	-73,059,678.86
投资活动产生的现金流量净额	69,525,295.22	-2,305,896.32	49,728,345.40
筹资活动产生的现金流量净额	604,880,372.92	3,000,000.00	83,572,120.02
现金及现金等价物净增加额	653,493,023.88	-37,178,018.23	60,240,786.56

十一、公司控股股东及实际控制人概况

(一) 控股股东情况

公司名称：北京万方源房地产开发有限公司

法定代表人：张晖

成立日期：2000年11月16日

组织机构代码：80172366-3

注册资本：25,000万元

营业执照注册号：110000001762086

税务登记证号码：京税证字110105801723663号

经营范围：房地产开发；销售自行开发后的商品房。

经营情况：万方源主营投资与投资管理业务，自身不直接开发项目，近些年来，为继续实施对公司的定向增发，万方源投资和购买了一些拟实施城镇化建设的子公司，并将这些子公司委托给上市公司管理。本次定向增发完成后，万方源将不再从事与公司存在同业竞争的业务。

最近三年母公司报表财务指标（未经审计）：

单位：元

项目	2012/12/31	2011/12/31	2010/12/31
资产总额	4,360,123,441.33	2,632,672,364.79	1,819,227,263.55
负债总额	2,221,874,976.23	2,382,659,955.56	1,560,927,978.93
股东权益	2,138,248,465.10	250,012,409.23	258,299,284.62
项目	2012年度	2011年度	2010年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	-11,763,944.13	-5,286,314.64	-8,963,947.57
净利润	-11,763,944.13	-5,286,314.64	-8,963,947.57

## (二) 实际控制人情况

### 1、实际控制人概况

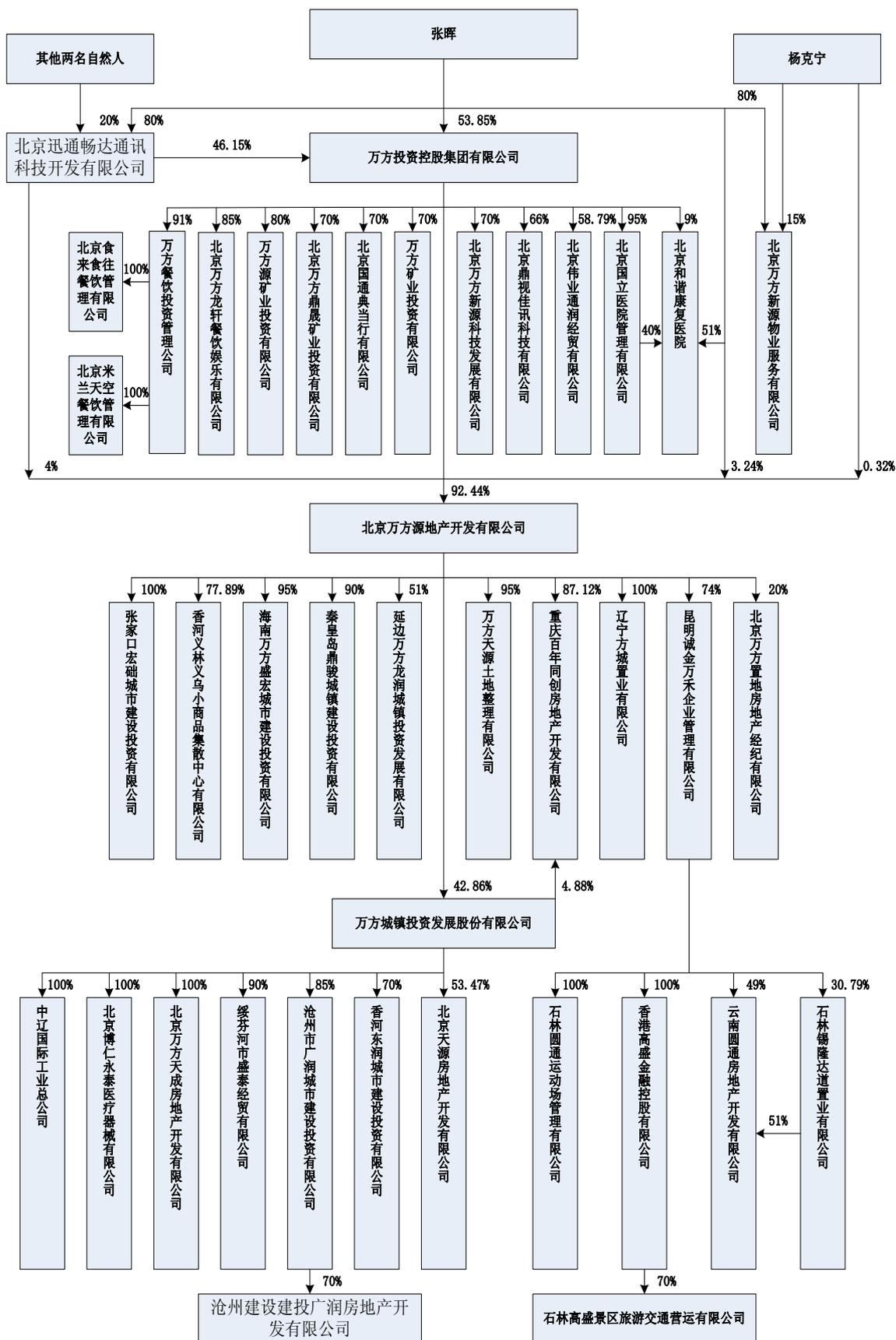
姓名：张晖

国籍：中国

境外居留权：无

简历：1974年3月出生，男，大学学历。现任万方投资控股集团有限公司董事长。1995年至1998年任北京市电话局左家庄分局工程部经理，1998年至2000年任北京迅通畅达通讯工程有限公司总经理，2000年至2001年任北京万方源房地产开发有限公司总经理，2001年至今任万方投资控股集团有限公司董事长，2008年11月至今任万方城镇投资发展股份有限公司董事长。

### 2、实际控制人控制核心企业和关联企业



3、截至2013年3月31日，公司实际控制人张晖按照业务类别划分的主要下属企业情况见下表：

序号	被投资单位名称	注册地	注册资本 (万元)	持股比例		业务性质
				直接(%)	间接(%)	
<b>综合类</b>						
1	万方投资控股集团有限公司	北京市朝阳区曙光西里甲1号东域大厦A座3202室	13,000	53.85	46.15	综合类，控股型公司
2	北京万方源房地产开发有限公司	北京市朝阳区曙光西里甲1号A座27层3101室	25,000	-	99.68	综合类，控股型公司
<b>土地一级开发类</b>						
3 (注1)	万方天源土地整理有限公司	北京市顺义区石园南区32号楼4层401室	50,000	-	95	土地一级开发
4 (注2)	张家口宏础城市建设投资有限公司	张家口高新区市府西大街3号财富中心	50,000	-	100	土地一级开发
5 (注2)	海南万方盛宏城市建设投资有限公司	海南省儋州市那大镇文化中路7号	30,000	-	95	土地一级开发
6 (注2)	秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司	秦皇岛市北戴河新区东河南大庄村村东	66,800	-	95	土地一级开发
7 (注2)	香河义林义乌小商品集散中心有限公司	香河县大香线西侧河北止务村南	52,000	-	77.89	土地一级开发
8 (注2)	延边万方龙润城镇投资发展有限公司	龙井市龙门街789号	50,000	-	51	土地一级开发
9 (注3)	北京万方天成房地产开发有限公司	北京市门头沟区石龙南路6号1幢5A-295室	65,100	-	100	土地一级开发
10 (注3)	沧州市广润城市建设投资有限公司	沧州市运河区军民南路3号	3,000	-	85	土地一级开发
11	沧州建投广润房地产开发有限公司	沧州市运河区朝阳路财苑小区综合楼B区	1,000	-	70	土地一级开发

(注 3)		501 铺				
12 (注 3)	香河东润城市建设投资有限公司	香河县大香线西侧河北止务村南	1,000	-	70	土地一级开发
13 (注 3)	北京天源房地产开发有限公司	北京市顺义区石园南区 32 号楼一单元	11,970	-	53.47	土地一级开发
<b>房地产开发类</b>						
14	辽宁方城置业有限公司	沈阳市沈河区哈尔滨路 128-2 号(1-25-12)	8,100	-	100	房地产开发
15	重庆百年同创房地产开发有限公司	重庆市北部新区金渝大道 89 号	25,000	-	92	房地产开发
<b>餐饮类</b>						
16	万方餐饮投资管理有限公司	北京市朝阳区曙光西里甲 1 号 27 层 A3109 号	5,500	-	91	餐饮
17	北京食来食往餐饮管理有限公司	北京市朝阳区曙光西里甲 1 号 A 座 A-3202 室	500	-	100	餐饮
18	北京米兰天空餐饮管理有限公司	北京市朝阳区曙光西里甲 1 号东域大厦 A 座 3006 室	1,000	-	100	餐饮
19	北京万方龙轩餐饮娱乐有限公司	北京市朝阳区安华西里(朝阳区文化文物局)	100	-	85	餐饮
<b>科技类</b>						
20	北京迅通畅达通讯科技开发有限公司	北京市朝阳区曙光西里甲 1 号 A 座 28 层 3205 室	2,000	80	-	科技
21	北京鼎视佳讯科技有限公司	北京市朝阳区曙光西里甲 1 号 A 座 3005 室	1,500	-	66	科技
22	北京万方新源科技发展有限公司	北京市丰台区方庄芳群园三区 11 号楼 501-15	1,001	-	70	科技
<b>矿业类</b>						
23	万方源矿业投资有限公司	内蒙古自治区呼和浩特市新城区中山东路 8 号波士名人国际 B	10,000	-	80	矿业

		座 12B08 号				
24	北京万方鼎晟矿业投资有限公司	北京市东城区体育馆西路 7 号平房 8 幢 801 室	5,000	-	70	矿业
25	万方矿业投资有限公司	北京市朝阳区曙光西里甲 1 号 26 层 A-3003 号	10,000	-	70	矿业
<b>医疗类</b>						
26	北京和谐康复医院	北京市朝阳区孙河乡顺黄路 158 号	1,500	51	49	医疗
27	北京国立医院管理有限公司	北京市朝阳区曙光西里甲 1 号东域大厦 A 座 3201 室	1,000	-	95	医疗
<b>贸易类</b>						
28	北京博仁永泰医疗器械有限公司	北京市朝阳区曙光西里甲一号 A 座 3203 室	3,000	-	100	贸易
29	绥芬河市盛泰经贸有限公司	301 国道北（兴华公司办公楼 301 室）	400	-	90	贸易
30	北京伟业通润经贸有限公司	北京市朝阳区曙光西里甲一号东域大厦（住宅楼）A 座 3102 室	2,900	-	58.79	贸易
<b>其他</b>						
31	北京万方新源物业服务服务有限公司	北京市朝阳区夏家园甲 6 号楼 5 单元 106	500	80	-	服务业
32	北京国通典当行有限公司	北京市朝阳区曙光西里甲 1 号 03 号	3,000	-	70	金融业
33	昆明诚金万禾企业管理有限公司	昆明市圆通街 26 号	10	-	74	管理咨询
34	香港高盛金融控股有限公司	香港中环干诺道中 77 号 17 层			100	金融业
35	石林高盛景区旅游交通营运有限公司	昆明市石林县石林镇五棵樹村 26 幢	589 万 美元	-	70	服务业
36	北京万方置地房地产经纪有限公司	北京市朝阳区曙光西里甲 1 号东域大厦 A 座 3206 室	100	-	20	服务业
37	石林圆通运动场管理服务服务有限公司	石林县石林风景区游客接待中心	1,000	-	100	服务业

注1：万方天源土地整理有限公司（以下简称“天源整理”）为万方源的控股子公司，

天源整理业务范围包括土地一级开发，但截至本预案签署日，尚未签约土地一级开发业务，不具备进入上市公司的条件。目前天源整理也在洽谈土地一级开发业务，如能正式签约土地一级开发项目，公司将通过现金收购等方式对天源整理进行收购；

注2：万方盛宏等五家公司为万方源的控股子公司，并且为本次交易拟注入上市公司的标的资产；

注3：万方天成等五家公司为公司的控股子公司。

## 第二节 交易对方基本情况

### 一、交易对方概述

本次交易的交易对方为万方源、新星景天、华夏新保以及北京万和，其中万方源为公司的控股股东。

公司拟向万方源发行股份购买其持有的万方盛宏95%股权、秦皇岛鼎骏90%股权、张家口宏础100%股权、义林义乌77.89%股权、延边龙润51%股权；拟向新星景天发行股份购买其持有的义林义乌19.23%股权；拟向华夏新保发行股份购买其持有的延边龙润39%股权；拟向北京万和发行股份购买其持有的延边龙润10%股权。截至2013年3月31日，标的公司全部股东权益预估值约为249,859万元，根据股权比例计算的标的资产的预估值合计约为240,137万元。

### 二、交易对方基本情况

#### (一) 北京万方源房地产开发有限公司

##### 1、公司概况

详见“第一节 上市公司基本情况”之“十一、公司控股股东及实际控制人情况”。

##### 2、股东情况

万方源于2000年11月设立，设立时注册资本2,500万元。经过历次增资和股权转让，总股本增加到25,000万元。截至本预案签署日，万方源股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
万方控股	23,110	92.44%
迅通畅达	1,000	4.00%
张晖	811	3.24%
杨克宁	79	0.32%
合计	25,000	100.00%

##### 3、股权控制结构图

截至本预案签署日，万方源股权结构详见“第一节 上市公司基本情况”之“十一、公司控股股东及实际控制人情况”。

#### 4、最近三年主要业务状况和财务指标

##### (1) 业务情况

万方源主营投资管理业务，自身不直接开发项目，近些年来，为继续实施对公司的定向增发，万方源投资和购买了一些主营土地一级开发和城镇化建设的子公司，并将这些子公司委托给公司管理。完成本次定向增发后，万方源将不再从事与公司存在同业竞争的业务。

##### (2) 最近三年母公司报表财务指标（未经审计）

单位：元

项目	2012/12/31	2011/12/31	2010/12/31
资产总额	4,360,123,441.33	2,632,672,364.79	1,819,227,263.55
负债总额	2,221,874,976.23	2,382,659,955.56	1,560,927,978.93
股东权益	2,138,248,465.10	250,012,409.23	258,299,284.62
项目	2012年度	2011年度	2010年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	-11,763,944.13	-5,286,314.64	-8,963,947.57
净利润	-11,763,944.13	-5,286,314.64	-8,963,947.57

##### (二) 北京新星景天商贸有限公司

###### 1、公司概况

公司名称：北京新星景天商贸有限公司  
 注册地址：北京市朝阳区望京西园429号2层20室  
 法定代表人：徐强  
 注册资本：1,000万元  
 实收资本：1,000万元  
 成立日期：2007年2月1日

营业执照注册号： 110105003604656  
 经营范围： 技术推广服务；销售机械设备、五金交电、电子产品、日用品、工艺品、文具用品、体育用品、服装、建材；经济贸易咨询；电脑动画设计。

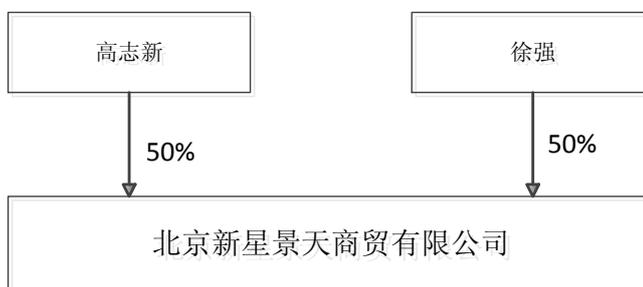
## 2、股东情况

新星景天于2007年2月设立，设立时注册资本10万元。经过历次增资和股权转让，总股本增加至1,000万元。截至本预案签署日，新星景天股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
高志新	500	50%
徐强	500	50%
合 计	1,000	100%

## 3、股权结构图

截至本预案签署日，新星景天股权结构如下：



截至本预案签署日，新星景天除持有标的公司义林义乌19.23%股权外，无其他对外投资。

## 4、最近三年主要业务状况和财务指标

### (1) 业务情况

新星景天成立于 2007 年，成立之初以服装贸易为主，自 2008 年起开始销售建筑装饰材料，目前业务经营稳定，给多家建筑公司供应材料。近 2 年来，新星景天也逐步开始做投资业务。

### (2) 最近三年财务指标（未经审计）

单位：元

项目	2012/12/31	2011/12/31	2010/12/31
资产总额	168,334,286.13	36,020,857.58	26,653,754.82
负债总额	125,136,831.07	5,510,112.60	6,256,178.54
股东权益	43,197,455.06	30,510,744.98	20,397,576.28
项目	2012年度	2011年度	2010年度
营业总收入	120,479,204.77	93,479,204.77	82,883,993.90
利润总额	16,915,613.45	13,484,224.93	12,890,982.20
净利润	12,686,710.09	10,113,168.70	9,668,236.65

### (三) 华夏新保投资担保有限公司

#### 1、公司概况

公司名称： 华夏新保投资担保有限公司  
 注册地址： 北京市丰台区开阳里5区4号楼三层328室  
 法定代表人： 曾高伟  
 注册资本： 30,000万元  
 实收资本： 30,000万元  
 成立日期： 2010年11月19日  
 营业执照注册号： 110000013386990  
 经营范围： 经济合同担保（不含融资性担保）；项目投资；投资管理；投资咨询。

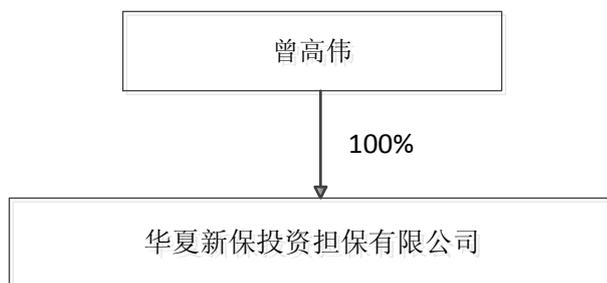
#### 2、股东情况

华夏新保于2010年11月设立，设立时注册资本5,100万元。经过历次增资和股权转让后，总股本增加至30,000万元。截至本预案签署日，华夏新保股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
曾高伟	30,000	100%

#### 3、股权结构图

截至本预案签署日，华夏新保股权结构如下：



截至本预案签署日，华夏新保除持有标的公司延边龙润39%股权外，无其他对外投资。

#### 4、最近三年主要业务状况和财务指标

##### (1) 业务情况

华夏新保是一家集担保、投资及配套服务于一体的专业化投资担保公司。目前华夏新保主要从事融资担保、中间业务（金融咨询、投资咨询）、股权投资等。

##### (2) 最近三年财务指标（未经审计）

单位：元

项 目	2012/12/31	2011/12/31	2010/12/31
资产总额	303,337,176.36	301,313,706.22	10,176,375.26
负债总额	318,338.10	210,481.59	27,850.36
股东权益	303,018,838.26	301,103,224.63	10,148,524.90
项 目	2012年度	2011年度	2010年度
营业总收入	5,231,981.44	3,974,972.16	-
利润总额	2,554,151.51	1,539,599.63	-51,475.10
净利润	1,915,613.63	1,154,699.73	-51,475.10

##### (四) 北京万和投资有限公司

##### 1、公司概况

公司名称：北京万和投资有限公司

注册地址：北京市海淀区二里庄35号万和商务楼418室  
 法定代表人：叶文銮  
 注册资本：3,000万元  
 实收资本：3,000万元  
 成立日期：2003年8月11日  
 营业执照注册号：110000006050558  
 经营范围：法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。

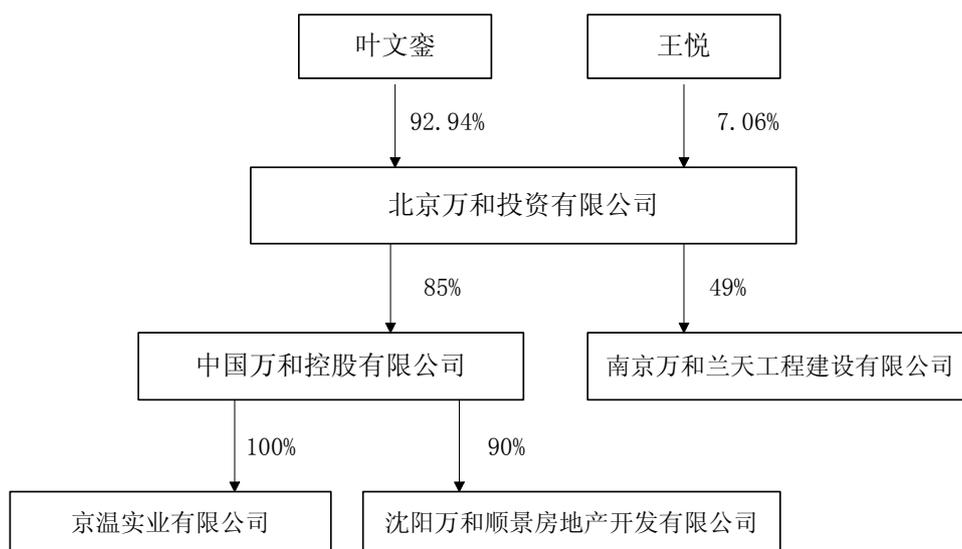
## 2、股东情况

北京万和于2003年8月设立，从设立至今，公司注册资本为3,000万元。经过历次股权转让后，截至本预案签署日，北京万和股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
叶文銮	2,788.2	92.94%
王悦	211.8	7.06%
合计	<b>3,000</b>	<b>100%</b>

## 3、股权结构图

截至本预案签署日，北京万和股权结构图如下：



截至本预案签署日，除持有延边龙润10%股权外，北京万和按照业务类别划分的主要下属企业情况见下表：

序号	被投资单位名称	注册地	注册资本 (万元)	持股比例		业务性质
				直接(%)	间接(%)	
1	中国万和控股有限公司	北京市海淀区二里庄35号楼438室	8,000	85		投资管理
2	京温实业有限公司	北京市丰台区南苑路13号	10,036.15		100	服装批发市场
3	沈阳万和顺景房地产开发有限公司	沈阳市大东区大北关街2号	2,000		90	房地产开发

#### 4、最近三年主要业务状况和财务指标

##### (1) 业务情况

北京万和主要从事产业投资和投资咨询、投资管理业务，投资领域涉及商贸物流、房地产开发和实业投资等，并直接或间接控股了中国万和控股有限公司、京温实业有限公司、沈阳万和顺景房地产开发有限公司等企业。近年，公司业务与资产规模得到了稳步增长。旗下企业先后在北京、沈阳等地成功收购、开发和经营了京温服装批发市场、万和大厦商务楼、万和顺景小区、万和郦景小区和莫比国际商业综合体等项目。

##### (2) 最近三年财务指标（未经审计）

单位：元

项 目	2012/12/31	2011/12/31	2010/12/31
资产总额	3,228,379,628.99	2,841,505,321.02	2,577,793,604.98
负债总额	1,836,893,744.13	2,002,295,149.16	1,973,260,641.38
股东权益	1,391,485,884.86	839,210,171.86	604,532,963.60
归属于母公司股东权益	1,391,485,884.86	839,210,171.86	604,532,963.60
项 目	2012年度	2011年度	2010年度
营业总收入	208,379,665.82	171,965,495.31	239,249,357.00
利润总额	60,708,715.63	32,955,373.23	2,117,249.39
净利润	47,868,054.20	32,929,794.16	934,337.59
归属于母公司净利润	47,868,054.20	32,929,794.16	934,337.59

### 三、交易对方与上市公司之间的关系及情况说明

万方源为上市公司控股股东，其他交易对方与上市公司不存在关联关系。

### 四、交易对方最近五年内未受到处罚的情况

2013年4月，万方源等四名交易对方出具承诺函，交易对方在最近五年均未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。

### 第三节 重大资产重组的背景和目的

#### 一、重大资产重组的背景

##### （一）公司业务的发展

公司前身中辽国际的主营业务是国际工程承包、国际贸易、劳务输出、建材生产加工等。中辽国际因2001年、2002年、2003年三年连续亏损，上述原有业务基本全部停止经营，深圳证券交易所也于2004年4月作出了《关于中国辽宁国际合作（集团）股份有限公司股票暂停上市的决定》（深证上[2004]16号），因此，公司股票自2004年4月28日起暂停上市。

在万方源完成对公司的收购后，对公司实施了债务重组和重大资产重组，公司的主营业务在恢复上市时也由原来的国际工程承包等转向房地产开发和销售。公司对历史遗留的部分子、孙公司等不良资产进行了处置，并先后收购或新设了多家子公司，包括房地产开发、土地一级开发和贸易类的公司。

自2010年以来，随着国家对房地产行业的宏观调控的实施，公司调整了主要业务方向，逐步将土地一级整理业务定位为公司的主要和主营的业务，同时，为稳定经营业绩、增加现金流，公司重新涉足贸易行业，并计划进入矿业投资领域。目前，公司业务发展走向了多元化。

公司虽然执行多元化的业务发展战略，但发展的重心还是土地一级整理，目前，公司已积累了多年的土地一级整理经验，也形成了专业的团队。控股子公司北京天源在2011年度实现了3.3亿元的土地一级开发收入，控股子公司万方天成一在2012年度中标北京市门头沟区22亿元土地一级开发项目，控股子公司香河东润与当地政府签有土地一级开发合同，公司的土地一级整理业务已渐成规模化、专业化、规范化的趋势。

为进一步贯彻“以土地一级整理为业务重心，同时进行多元化”的发展战略，公司在大股东的支持下，推出了本次定向增发的方案。本次定向增发所置入的经营性资产全部是涉及土地一级整理和城镇化建设的子公司，增发完成后，将进一步突出公司的主营业务方向。

##### （二）兑现大股东在公司恢复上市时作出的承诺

公司在恢复上市曾作出承诺：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。公司在2009年6月5日恢复上市，并如期在2009年12月推出了定向增发方案，但该方案因受2010年4月以来国家对房地产行业宏观调控政策的影响，未能实施下去。三年以来，公司一直在为兑现承诺而努力，也一直在不断优化定向增发方案。

本次定向增发方案是公司经过了长时间的准备后而提出的，如增发方案得以批准和实施，将把大量土地一级开发业务带给公司，以增强公司的持续经营和持续盈利能力，兑现大股东在公司恢复上市时作出的承诺。

## 二、重大资产重组的目的

本次交易以维护上市公司和股东利益为原则。本次重大资产重组完成后，公司现有土地一级开发和贸易业务不变；控股股东万方源持有的土地一级开发业务注入上市公司。本次交易的完成，将从根本上完善公司的持续经营能力，解决当前公司与大股东的同业竞争问题，显著提高公司的资产质量、盈利能力和市场竞争力，增强公司的持续盈利能力和发展潜力，中小股东的利益将从本次交易中得到充分保障。

## 三、本次交易的原则

- (一) 遵守国家有关法律、法规及相关政策的规定。
- (二) 坚持“公开、公平、公正”以及诚实信用、协商一致。
- (三) 保护上市公司全体股东特别是中小股东的利益。
- (四) 有利于公司的长期健康发展，提升上市公司业绩。
- (五) 保持上市公司的法人治理结构，提高上市公司的公司治理水平，坚持上市公司与控股股东和实际控制人在人员、资产、财务、机构和业务等方面的独立。

## 第四节 重大资产重组的方案

### 一、本次交易的具体方案

#### (一) 交易方案概述

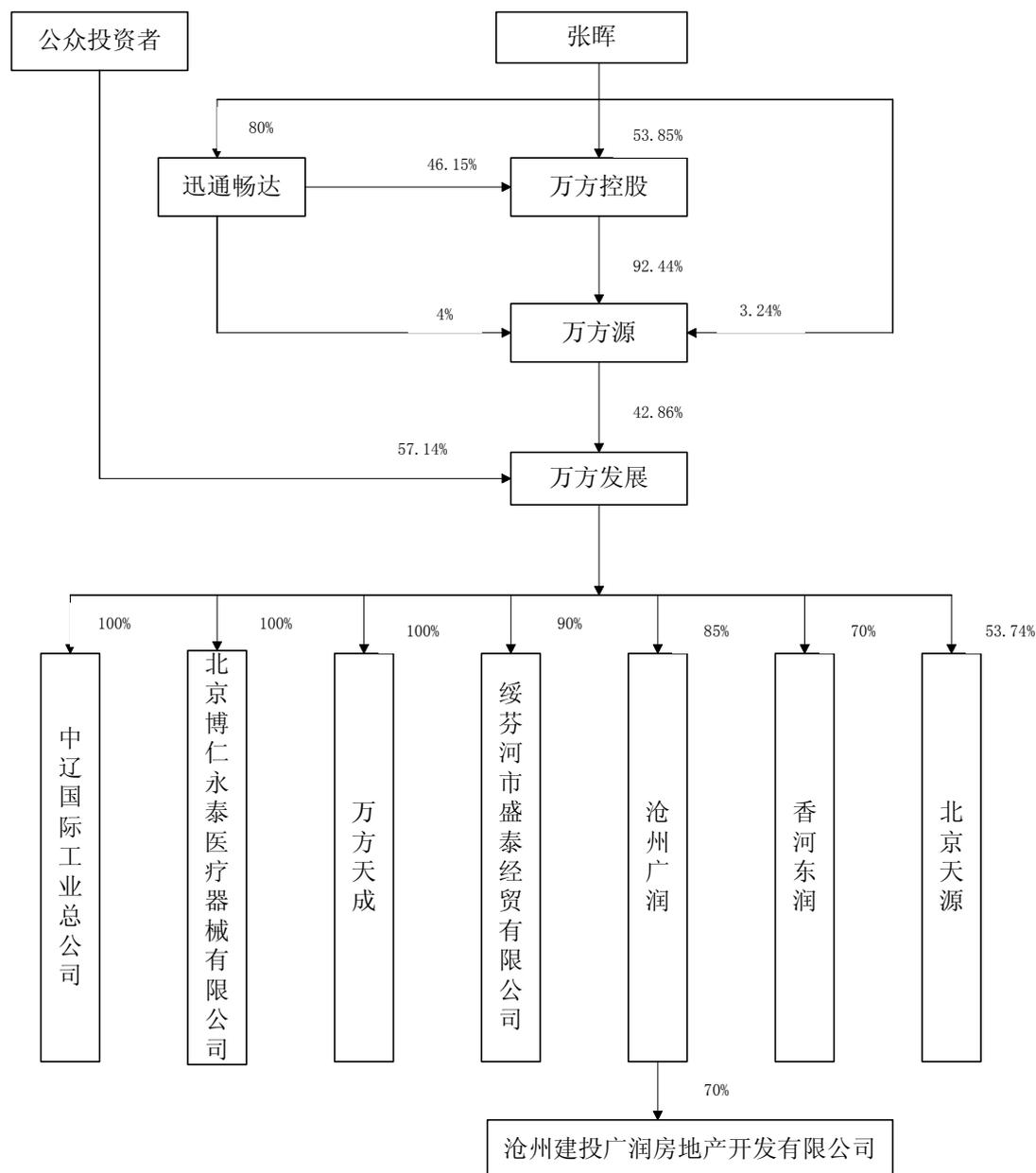
本次交易中，公司拟向万方源、新星景天、华夏新保及北京万和四名交易对方发行股份购买其持有的万方盛宏95%股权、秦皇岛鼎骏90%股权、张家口宏础100%股权、义林义乌97.12%股权、延边龙润100%股权。同时，为提高本次交易整合绩效，公司拟向不超过10名其他特定投资者发行股份募集配套资金，配套资金总额不超过本次交易总金额的25%。

公司向四名交易对方发行股份的发行价格按不低于定价基准日前20个交易日股票交易均价为原则，确定为3.93元/股（已除权除息）；公司向其他不超过10名特定投资者募集配套资金的发行价格按不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%为原则，确定发行底价为3.54元/股（已除权除息），最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

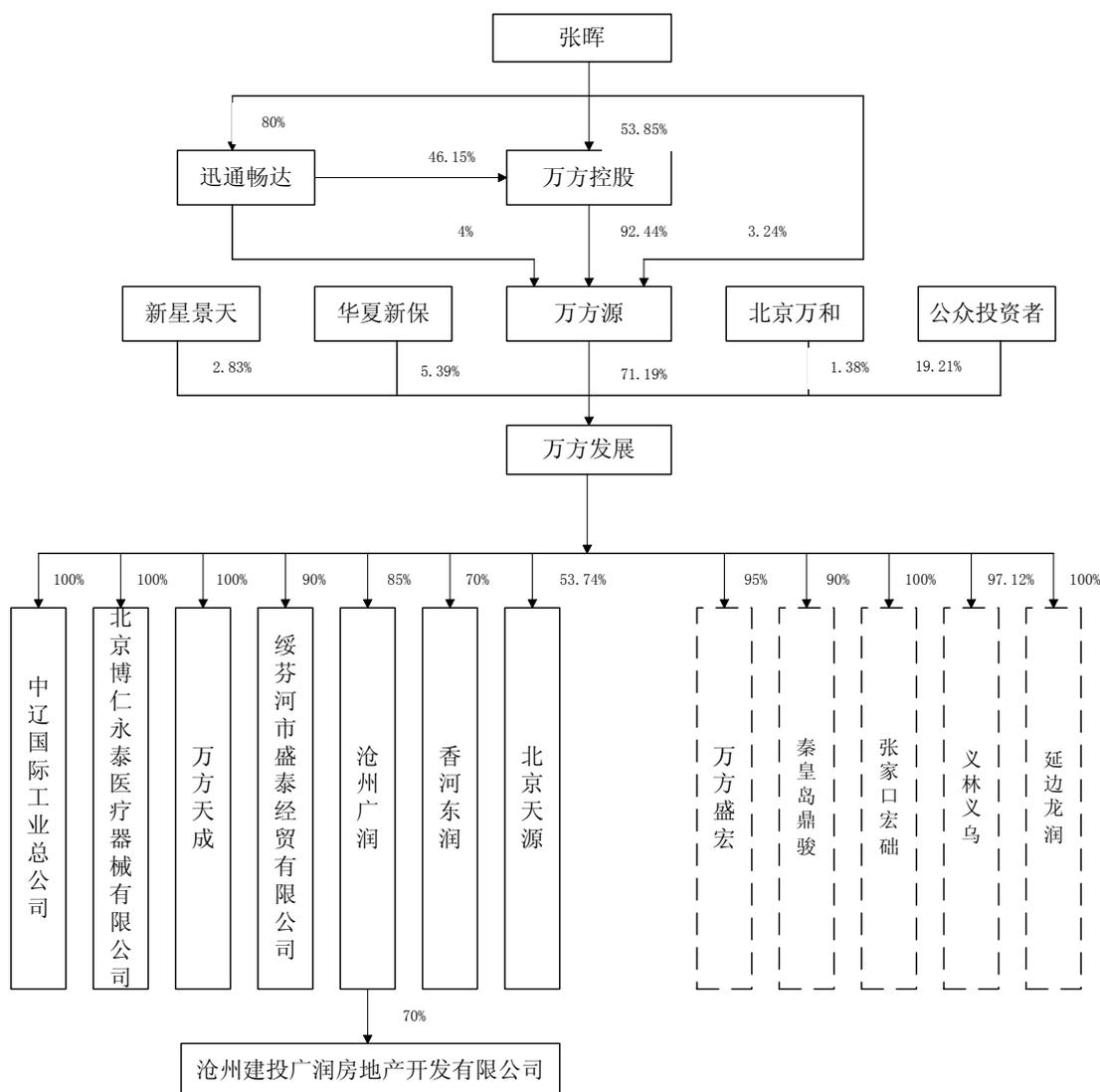
截至2013年3月31日，本次交易标的公司全部股东权益预估值约为249,859万元，根据股权比例计算的标的资产的预估值合计约为240,137万元。预计向四名交易对方发行股份共计约61,103万股，本次交易发行股数（不含配套融资）及交易前后公司股权结构如下：

股东名称	本次交易前		本次发行股数	本次交易后	
	持股数(万股)	持股比例(%)		持股数(万股)	持股比例(%)
万方源	13,260	42.86	52,263	65,523	71.19
新星景天	-	-	2,606	2,606	2.83
华夏新保	-	-	4,962	4,962	5.39
北京万和	-	-	1,272	1,272	1.38
公众投资者	17,680	57.14	-	17,680	19.21
<b>合计</b>	<b>30,940</b>	<b>100</b>	<b>61,103</b>	<b>92,043</b>	<b>100</b>

本次交易前，公司股权结构如下：



本次交易完成后（不含配套融资），公司股权结构如下：



## （二）本次交易标的资产的定价原则及交易价格

本次交易标的资产为万方盛宏95%股权、秦皇岛鼎骏90%股权、张家口宏础100%股权、义林义乌97.12%股权、延边龙润100%股权。

根据《发行股份购买资产协议》，本次交易中，标的资产的价格将由本次交易各方根据具有证券、期货业务资格的评估机构出具的资产评估报告中确认的标的资产的评估值协商确定。

截至本预案签署之日，标的资产的审计评估工作尚未完成。经初步预估，截至2013年3月31日，全部股东权益预估值约为249,859万元，根据股权比例计算的标的资产的预估值合计约为240,137万元。最终交易价格以具有证券期货从业资格的评估机构出具的评估结果为参考依据，经交易各方协商确定。

### （三）本次交易中的股份发行

#### 1、发行种类和面值

本次万方发展向万方源等四名交易对方发行的股份为人民币普通股（A股），每股面值人民币1.00元。

#### 2、发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

公司发行股份购买资产的发行价格根据《重组办法》第四十四条规定，“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。”向其他特定投资者募集配套资金的发行价格按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，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的90%。

定价基准日前20个交易日公司股票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。

本次发行股份的定价基准日为审议相关议案的董事会决议公告日。由于公司股票已于2013年3月5日起停牌，按上述方法计算发行价格为3.93元/股（已除权除息）。

万方发展向其他特定投资者募集配套资金的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的90%，即3.54元/股（已除权除息）。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

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。具体调整方式如下：

假设调整前发行价格为P0，每股送股或转增股本数为N，每股增发新股或配股数为K，增发新股或配股价为A，每股派息为D，调整后发行价格为P1，则：

派息： $P1 = P0 - D$

送股或转增股本： $P1 = P0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P1 = (P0 + AK) / (1 + K)$

三项同时进行： $P1 = (P0 - D + AK) / (1 + K + N)$

最终发行价格尚需经公司股东大会批准。

### 3、发行数量

#### (1) 向万方源等四名交易对方的发行数量

本次交易向万方源等四名交易对方发行股份数量的计算公式为：

发行股份数量 = 标的资产的交易价格 ÷ 发行价格

按照标的资产预估值合计约为240,137万元计算，本次交易向万方源等四名交易对方发行股份数量约61,103万股。

本次发行股份的最终数量将由本公司董事会根据标的资产的最终交易价格及发行价格确定。

#### (2) 向不超过10名其他特定投资者发行股份数量

本次交易中，拟募集配套资金总额不超过本次交易总金额的25%，按交易标的240,137万元预估值测算，拟募集配套资金总额约为不超过80,000万元。按照本次发行底价计算，向不超过10名其他特定投资者发行股份数量约为不超过22,599万股。最终发行数量将根据最终发行价格，由公司提请股东大会授权董事会根据询价结果确定。

### 4、上市地点

本次发行的股份拟在深圳证券交易所上市。

### 5、锁定期安排

交易对方万方源、新星景天、华夏新保、北京万和分别作出承诺：本次重大资产重组中万方发展向本公司非公开发行的股份，自本次发行股份上市之日起36个月内，本公司不转让其拥有万方发展的股份，之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

向其他特定投资者募集配套资金发行的股份，自其认购的股票完成股权登记之日起十二个月不得转让。

## 6、期间损益

根据公司与交易对方签订的《发行股份购买资产协议》，标的资产自评估基准日之日起至交割日期间，产生的收益由本次交易完成后的股东享有，产生的亏损及其他净资产减少由交易对方按照股权比例以现金方式补足。

## 二、本次发行股份购买协议的主要内容

### （一）与万方源签订的《发行股份购买资产协议》的主要内容

#### 1、定价依据

公司发行股份购买资产的发行价格根据《重组办法》第四十四条规定，“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。”

本次发行股份的定价基准日为审议相关议案的董事会决议公告日。由于公司股票已于2013年3月5日起停牌，按上述方法计算发行价格为3.93元/股（已除权除息）。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。

#### 2、发行数量

本次发行股份数量的计算方式为：本次发行股份数量=标的资产的收购价格÷3.93元/股。按照目标资产的预估值20.54亿元计算，公司将向交易对方非公开发行合计约5.23亿股股份。本次发行股份的最终数量将由本公司董事会根据标的资产的最终交易价格及发行价格确定。

#### 3、发行方式

非公开发行。

#### 4、锁定期安排

本次交易中万方源认购的股份，自本次发行股份上市之日起36个月内不得

转让。在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

## 5、认购方式

公司拟向万方源发行股份购买其持有的万方盛宏95%股权、秦皇岛鼎骏90%股权、张家口宏础100%股权、义林义乌小商品77.89%股权、延边龙润51%股权；向新星景天发行股份购买其持有的义林义乌19.23%股权。

## 6、过渡期间损益安排

拟购买资产在过渡期间产生的盈利及其他净资产增加由上市公司享有，拟购买资产在过渡期间产生的亏损及其他净资产减少由交易对方按照股权比例以现金方式补足。

为明确标的资产在过渡期间内的盈亏情况，各方同意以交易交割日最近的一个月末或双方另行协商的时间为审计基准日，由双方共同确认的审计机构对标的资产在相关期间的净资产变化进行审计。

## 7、上市公司滚存未分配利润安排

上市公司本次交易前的滚存未分配利润由本次交易发行前后的新老股东共同享有。

### （二）与新星景天签订的《发行股份购买资产协议》的主要内容

#### 1、定价依据

与前述万方源的“定价依据”相同。

#### 2、发行数量

本次发行股份数量的计算方式为：本次发行股份数量=标的资产的收购价格÷3.93元/股。按照目标资产的预估值1.02亿元计算，公司将向交易对方非公开发行合计约0.26亿股股份。本次发行股份的最终数量将由本公司董事会根据标的资产的最终交易价格及发行价格确定。

### 3、发行方式

非公开发行。

### 4、锁定期安排

本次交易中新星景天认购的股份，自本次发行股份上市之日起**36**个月内不得转让。在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

### 5、认购方式

公司拟向新星景天发行股份购买其持有的义林义乌**19.23%**股权。

### 6、过渡期间损益安排

与前述万方源的“过渡期间损益安排”相同。

### 7、上市公司滚存未分配利润安排

上市公司本次交易前的滚存未分配利润由本次交易发行前后的新老股东共同享有。

## （三）与华夏新保签订的《发行股份购买资产协议》的主要内容

### 1、定价依据

与前述万方源的“定价依据”相同。

### 2、发行数量

本次发行股份数量的计算方式为：本次发行股份数量=标的资产的收购价格÷**3.93**元/股。按照目标资产的预估值**1.95**亿元计算，公司将向交易对方非公开发行合计约**0.50**亿股股份。本次发行股份的最终数量将由本公司董事会根据标的资产的最终交易价格及发行价格确定。

### 3、发行方式

非公开发行。

#### 4、锁定期安排

本次交易中华夏新保认购的股份，自本次发行股份上市之日起**36**个月内不得转让。在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

#### 5、认购方式

公司拟向新星景天发行股份购买其持有的延边龙润**39%**股权。

#### 6、过渡期间损益安排

与前述万方源的“过渡期间损益安排”相同。

#### 7、上市公司滚存未分配利润安排

上市公司本次交易前的滚存未分配利润由本次交易发行前后的新老股东共同享有。

### （四）与北京万和签订的《发行股份购买资产协议》的主要内容

#### 1、定价依据

与前述万方源的“定价依据”相同。

#### 2、发行数量

本次发行股份数量的计算方式为：本次发行股份数量=标的资产的收购价格÷**3.93**元/股。按照目标资产的预估值**0.50**亿元计算，公司将向交易对方非公开发行合计约**0.13**亿股股份。本次发行股份的最终数量将由本公司董事会根据标的资产的最终交易价格及发行价格确定。

#### 3、发行方式

非公开发行。

#### 4、锁定期安排

本次交易中华夏新保认购的股份，自本次发行股份上市之日起**36**个月内不

得转让。在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

#### 5、认购方式

公司拟向新星景天发行股份购买其持有的延边龙润10%股权。

#### 6、过渡期间损益安排

与前述万方源的“过渡期间损益安排”相同。

#### 7、上市公司滚存未分配利润安排

上市公司本次交易前的滚存未分配利润由本次交易发行前后的新老股东共同享有。

### 三、本次交易构成关联交易

本次交易中，发行股份购买资产的交易对方万方源为公司控股股东，与公司存在关联关系，因此本次交易构成关联交易。

### 四、本次交易构成重大资产重组

公司2012年度经审计合并财务会计报告期末净资产29,160万元。本次交易中，标的公司截至2013年3月31日的净资产总额合计为249,859万元，占公司2012年度经审计合并财务会计报告期末净资产的比例达到50%以上，且超过5,000万元。因此，本次交易为发行股份购买资产且构成重大资产重组。

### 五、本次交易是否导致实际控制权的变化

本次交易前后，公司的控股股东均为万方源，实际控制人均为张晖，本次交易未导致实际控制权的变化。

### 六、本次交易方案实施需履行的批准程序

1、本次交易标的资产的价格经审计、评估确定后，尚需经公司再次召开董事会审议通过；

- 2、本公司股东大会审议批准本次交易事项；
- 3、中国证监会核准本次交易事项；
- 4、本次交易中收购人按照中国证监会的有关规定办理要约收购豁免的相关程序。

## 第五节 交易标的基本情况

### 一、本次交易标的资产概况

本次交易标的资产为万方盛宏95%股权、秦皇岛鼎骏90%股权、张家口宏础100%股权、义林义乌97.12%股权、延边龙润100%股权。

截至2013年3月31日，标的资产的账面价值和预估值如下表所示：

单位：万元

项目	全部权益账面值（未经审计）	标的公司全部权益预估值）	交易标的股权比例	标的资产预估值
万方盛宏	29,457	29,457	95%	27,984
秦皇岛鼎骏	67,154	67,154	90%	60,439
张家口宏础	49,978	49,978	100%	49,978
义林义乌	53,265	53,265	97.12%	51,731
延边龙润	50,005	50,005	100%	50,005
<b>合计</b>	<b>249,859</b>	<b>249,859</b>		<b>240,137</b>

注：上述预估值是按照资产基础法进行的预估，本公司将聘请具有证券、期货业务资格的审计和资产评估机构对标的公司进行审计和评估，最终交易价格以经具有证券、期货业务资格的资产评估机构出具的评估结果为参考依据，经各方协商确定。经审计的财务数据及资产评估结果将在重组报告书中予以披露。

### 二、海南万方盛宏城市建设投资有限公司的基本信息

#### （一）基本信息

名称：海南万方盛宏城市建设投资有限公司  
 住所：海南省儋州市那大镇文化中路7号  
 法定代表人：张国骥  
 注册资本：30,000万元  
 成立日期：2011年11月10日  
 经营范围：城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设，城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营；城市燃气、给排水

及管网投资建设及管理；房屋拆迁工程；城市服务性项目（学校、医院）的投资建设。（凡需行政许可的项目凭许可证经营）。

营业执照注册号： 469003000026041

组织机构代码证： 58391682-9

税务登记证号码： 琼地税儋州字第460003583916829号

## （二）历史沿革

万方盛宏原名为海南万方盛宏房地产开发有限公司，成立于2011年11月10日，由万方源和李鹏共同以货币出资设立，注册资本10,000万元，其中：万方源认缴出资9,500万元，李鹏认缴出资500万元。公司经营范围：房地产开发经营、项目投资、营销策划、信息咨询。根据公司章程，公司首次出资额自公司成立之日起3个月内一次性出资完毕。2012年1月9日，公司上述注册资本全部到位。上述出资经海南厚积会计师事务所审验并出具了厚积会验字（2012）第010007号《验资报告》。出资到位后，公司股本结构如下：

股东名称	认缴注册资本		实缴出资额	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
万方源	9,500	95%	9,500	95%
李鹏	500	5%	500	5%
合 计	10,000	100%	10,000	100%

2013年1月6日，经股东会审议通过，公司更名为海南万方盛宏城市建设投资有限公司，并变更了经营范围，相应变更了公司章程和工商登记。

2013年2月22日，公司股东会审议通过注册资本由10,000万元增加至30,000万元的议案，其中：万方源以货币方式新增出资19,000万元，李鹏以货币方式新增出资1,000万元。上述出资经海南厚积会计师事务所（普通合伙）审验并出具了厚积会验字（2013）第0206号《验资报告》。增资完成后，股权结构如下：

股东名称	增资前实缴注册资本		认缴注册资本	增资后实缴出资额	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	金额（万元）	比例

万方源	9,500	95%	19,000	28,500	95%
李鹏	500	5%	1,000	1,500	5%
合 计	<b>10,000</b>	<b>100%</b>	<b>20,000</b>	<b>30,000</b>	<b>100%</b>

### （三）业务开展状况

#### 1、项目概况

由万方盛宏对位于儋州市滨海新区的土地,约17,539亩进行土地整理及基础设施建设,并按照儋州市政府要求在滨海新区指定地块进行40万平米保障房建设工作,且可以对项目内的成熟地块进行后续开发工作。该项目东至规划滨经三路,西至白马井老城区,南至滕根河南岸,北至海岸,占地总面积约17,539亩。具体红线和实际面积以国土建设部门确定的规划设计方案 and 实际测量结果为准。

儋州市白龙井镇是面向东南亚的航运枢纽和物流中心,环北部湾地区新兴城市,国家重要的能源和临港工业基地、海南省西部中心城市和旅游服务基地。儋州市白龙井镇为海南省重要的港口城镇,是儋州市滨海发展翼的中心城市。

#### 2、土地一级开发合同主要条款

##### （1）签约对方及签约时间

2013年4月15日,万方盛宏与海南省儋州市人民政府(以下简称“儋州市政府”)签署了《儋州滨海新区土地整理协议书》。

##### （2）项目范围

由万方盛宏对位于儋州市滨海新区的土地,约17,539亩进行土地整理及基础设施建设,并按照儋州市政府要求在滨海新区指定地块进行40万平米保障房建设工作(具体细节及投资额度以另行签订的合同为准),且可以对项目内的成熟地块进行后续开发工作。

该项目规划用地四至:东至规划滨经三路,西至白马井老城区,南至滕根河南岸,北至海岸,占地总面积约17,539亩。具体红线和实际面积以国土建设部门确定的规划设计方案 and 实际测量结果为准。

##### （3）项目内容

①办理土地整理相关手续，包括规划设计、项目核准或备案、征地、拆迁、市政建设、环评等土地整理审批手续；

②分期对范围内涉及到的村庄实施新农村建设及农转用工作；

③实施规划范围内国有土地回收（收购）及地上建筑物征收工作，包括但不限于万方盛宏在开发范围内土地置换，毛地转熟地等相关工作；

④完成地上附着物的拆除，青苗的清理，地下构筑物拆移和赔付工作；

⑤制定控制性详细规划方案，根据规划条件进行土地平整及市政、配套基础设施建设；

⑥其他土地整理工作。

#### （4）项目总投资额

为确保该项目的顺利实施，万方盛宏保证对该项目的投资强度不低于合同签署后投入第一期4亿元人民币，3年内按照实际工作需要完成预计25亿元至30亿元人民币投资。

#### （5）土地一级开发成本

①前期费用，包括但不限于咨询费、勘测费、委托设计费等；

②征地、拆迁补偿建设费及有关税费；

③被征地农民养老金及风险储备金；

④收购和置换过程中发生的有关补偿费；

⑤市政基础设施、公共配套设施建设的有关费用；

⑥贷款利息及相关财务费用。

⑦土地开发过程中发生的招标费、预决算审核费、工程监理和工程管理费；

⑧不可预见费用。

#### （6）项目收益

本次土地整理中万方盛宏的固定收益为开发成本的15%，万方盛宏与儋州市

政府对合作范围内的经营性土地出让总价款，在扣除万方盛宏全部土地整理的投资建设成本及相关全部税费、基金及应交纳的费用后的土地出让溢价部分按照30%：70%的比例分成。（注：溢价收益包含固定收益）。

(7) 项目周期

本次土地整理的完成期限为自本合同签订之日起3年内完成。

(8) 排他性

儋州市人民政府明确：自本合同签订后，万方盛宏为此次规划范围内土地整理的唯一实施主体。其他委托合作协议终止，由此引发的纠纷由儋州市政府负责解决,万方盛宏有义务给予配合。

(9) 违约条款

除不可抗力因素外，任何一方不得单方面违约，否则应承担违约责任。

因万方盛宏原因造成工程不能按计划执行或项目迟迟不能开展，延误工程进度的，儋州市政府有权收回万方盛宏的土地整理权并要求相应的赔偿。因儋州市政府原因导致延误的除外。

因儋州市政府原因，造成万方盛宏不能取得本合同项下土地整理权或不能完成土地整理的，儋州市政府应承担相应的经济损失。

(10) 生效条款

本协议正本一式肆份，双方各持贰份，经双方签字盖章后生效。

3、项目总投资细目

序号	项目	成本 (万元)	折合用地单价 (万元/亩)
1	前期费用	7,039	0.40
2	场地平整费用	222,015	12.66
3	市政费用	30,742	1.75
4	直接费用合计 (4=1+2+3)	259,795	14.81

序号	项目	成本 (万元)	折合用地单价 (万元/亩)
5	财务费用	14,303	0.82
6	管理费 (6= (4+5) *3%)	8,223	0.47
7	相关税费 (7= (4+5+6) *5.5%)	15,528	0.89
8	一级开发总成本 (8=4+5+6+7)	297,849	16.98

注：上述数据为根据目前情况进行预估，未来总投资细目存在因政策、市场等因素发生变化的可能。具体总投资细目以实际发生额为准。

#### (四) 主要财务数据

##### 1、主要资产负债状况（未经审计）

单位：元

项目	2013/3/31	2012/12/31	2011/12/31
<b>总资产</b>	<b>300,157,693.94</b>	<b>100,443,572.40</b>	<b>28,523.06</b>
其中：货币资金	300,010,733.34	45,345.34	9,705.06
预付账款	1,000.00	1,000.00	1,000.00
其他应收款	60,000.00	100,310,000.00	1,000.00
固定资产	85,960.60	87,227.06	16,818.00
<b>负债总额</b>	<b>5,583,012.65</b>	<b>3,183,012.65</b>	<b>170,374.00</b>
其中：应付职工薪酬	32,900.00	32,900.00	23,200.00
其他应付款	5,550,112.65	3,150,112.65	147,174.00
<b>净资产</b>	<b>294,574,681.29</b>	<b>97,260,559.75</b>	<b>-141,850.94</b>

##### 2、主要经营状况（未经审计）

单位：元

项目	2013年1-3月	2012年	2011年度
营业收入	-	-	-
营业总成本	2,685,878.46	2,597,589.31	141,850.95
其中：管理费用	2,685,878.46	2,599,540.78	141,850.95
财务费用	-	-1,951.47	-0.01
营业利润	-2,685,878.46	-2,597,589.31	-141,850.94
利润总额	-2,685,878.46	-2,597,589.31	-141,850.94
净利润	-2,685,878.46	-2,597,589.31	-141,850.94

#### 三、秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司的基本信息

##### (一) 基本信息

名称： 秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司  
 住所： 秦皇岛市北戴河新区东河南大庄村村东  
 法定代表人： 张晖  
 注册资本： 66,800万元  
 成立日期： 2012年8月16日  
 经营范围： 房地产开发、销售；五金产品、建材、钢材、其他机械设备的销售；会议服务。  
 营业执照注册号： 130300000109595  
 组织机构代码证： 05265208-6  
 税务登记证号码： 冀秦国税北新区字130313052652086号  
 冀秦地税北戴河新区字130313052652086号

## (二) 历史沿革

公司成立于2012年8月16日，由万方源和高志新、魏紫峰共同以货币出资设立，注册资本20,000万元，其中：万方源出资18,000万元，高志新、魏紫峰各出资1,000万元。股东出资分二期缴足，首期出资为5,000万元，2012年8月16日，秦皇岛卓越会计师事务所出具卓验设字【2012】第01367号《验资报告》，验证首期出资到位。

股东名称	认缴注册资本		实缴出资额	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
万方源	18,000	90%	4,500	90%
高志新	1,000	5%	250	5%
魏紫峰	1,000	5%	250	5%
合计	20,000	100%	5,000	100%

2013年2月22日，公司股东会审议通过缴足二期出资，并申请注册资本由20,000万元增加至30,000万元的议案，其中：万方源以货币方式新增出资22,500万元，高志新、魏紫峰分别以货币方式新增出资1,250万元。2013年1月18日，秦皇岛卓越会计师事务所出具卓验更字【2013】第02014号《验资报告》，验证设立出资到位。增资完成后，股权结构如下：

股东名称	增资前实缴注册资本		认缴注册资本	增资后实缴出资额	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	金额(万元)	比例
万方源	4,500	90%	22,500	27,000	90%
高志新	250	5%	1,250	1,500	5%
魏紫峰	250	5%	1,250	1,500	5%
合计	<b>5,000</b>	<b>100%</b>	<b>25,000</b>	<b>30,000</b>	<b>100%</b>

2013年2月，公司召开股东会，同意将公司的注册资本由30,000万元增加至66,800万元。其中：万方源以货币方式新增出资33,120万元，高志新、魏紫峰各以货币方式新增出资1,840万元。2013年2月27日，上述出资经秦皇岛东明联合会计师事务所审验并出具了东明变字【2013】029号《验资报告》。本次增资完成后，股权结构如下：

股东名称	增资前实缴注册资本		认缴注册资本	增资后实缴出资额	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	金额(万元)	比例
万方源	27,000	90%	33,120	60,120	90%
高志新	1,500	5%	1,840	3,340	5%
魏紫峰	1,500	5%	1,840	3,340	5%
合计	<b>30,000</b>	<b>100%</b>	<b>36,800</b>	<b>66,800</b>	<b>100%</b>

### (三) 业务开展状况

#### 1、项目概况

该项目位于秦皇岛市北戴河新区北侧位置，距离海岸线约1.4公里，南侧紧邻建设中的新沿海公路，拥有便利的交通条件及成熟的旅游环境，总计占地约4,800亩。

秦皇岛北戴河新区为我国著名的滨海旅游、休闲、度假胜地，环渤海地区重要的综合性港口城市。城市职能为：中央暑期办公地；我国著名的滨海旅游、休闲、度假胜地；国家历史文化名城；国家级能源输出港和北方地区重要出海口岸；京津冀北地区（大北京地区）生态屏障的组成部分和未来高新产业和高档居住扩散地之一；河北省临港工业与加工制造业基地。

## 2、土地一级开发合同主要条款

### (1) 签约对方及签约时间

2013年4月16日，秦皇岛鼎骏与秦皇岛北戴河新区发展有限责任公司（以下简称“北戴河发展”）签署了《北戴河新区朝鲜族民族文化旅游度假村及周边综合体项目土地整理及一级开发合同》。

### (2) 项目范围

本次土地一级开发四至范围：北起洋河，南至滨海西大道和“和平统一文化广场”项目及“红星美凯龙”项目北边界，东起南戴河路和“和平统一文化广场”项目及“红星美凯龙”项目西边界，西至规划葡萄岛路和香溪河路延伸线。原则上包括该范围及相关征地拆迁安置所涉及的朝鲜族村、东河南大庄村、东河南小庄村、西河南村、圈里村、宗杨村等六村现有的村址、公共设施和农田等集体所有的土地，总计占地约4,800亩（具体范围以北戴河发展提供图纸为准，作为本协议附件）。

### (3) 项目内容

- ①范围内土地的征收和征用、村庄的拆迁、补偿、安置和新民居建设；
- ②范围内基础设施建设。

### (4) 土地一级开发成本

- ①项目前期费用。
- ②土地征用征收费用、拆迁费用、拆迁补偿安置费。征收工作经费按照市审计局认定征地费总额的5%计算，拆迁工作经费按照市审计局认定拆迁费总额的5%计算。
- ③公用、基础设施配套建设费用（以实际工程结算数为准）。
- ④中介费用。
- ⑤相关收费。
- ⑥融资财务成本。融资财务费用具体核算中按照秦皇岛鼎骏资金实际到位之

日起央行同期贷款基准利率和所发生的相关费用进行核算。

#### (5) 项目收益

该项目通过可建设用地对外公开出让获得的收入和成本之差为收益。收益核算分为两部分：

①固定收益。按双方认可的一级开发成本实际发生总额的**8%**计算，另外计提一级开发成本实际发生总额的**5%**作为管理费。

②溢价收益。可开发用地公开出让后获得的收入剔除成本和固定收益后，视为溢价收益。

③可开发用地的成本和收益的核算。鉴于该项目有可能出现整理和开发土地面积与可开发用地面积相差悬殊，具体可开发用地的价格和收益在以上约定基础上根据具体实施方案另行约定。

④溢价获得收益甲乙双方各按**50%**计算进行分配。

(注：溢价收益不包含固定收益)。

#### (6) 项目周期

土地整理及一级开发工作应于合同签订之日起**24**个月内完成，使开发地块具备招拍挂上市条件。

#### (7) 违约条款

①双方均不得无故解除本合同，否则，在返还对方已发生费用前提下，违约方应向守约方支付土地一级开发估算成本的**5%**作为违约金，并赔偿由此给守约方造成的其它相关损失。

②如遇国家相关政策调整或法定不可抗力因素的影响致使合同不能履行或不能完全履行，双方可协商解决。

#### (8) 生效条款

本合同经双方法定代表人（或授权人）签字并加盖公章和骑缝章后生效。本合同一式肆份，双方各持贰份，具有同等法律效力。

### 3、项目总投资细目

序号	项目	成本 (万元)	折合用地单价 (万元/亩)
1	前期费用	6,162	1.28
2	场地平整费用	154,794	32.25
3	市政费用	37,373	7.79
4	直接费用合计 (4=1+2+3)	198,330	41.32
5	财务费用	19,200	4.00
6	管理费 (6= (4+5) *5%)	10,877	2.27
7	相关税费 (7= (4+5+6) *5.5%)	12,562	2.62
8	一级开发总成本 (8=4+5+6+7)	240,968	50.20

注：上述数据为根据目前情况进行预估，未来总投资细目存在因政策、市场等因素发生变化的可能。具体总投资细目以实际发生额为准。

#### (四) 主要财务数据

##### 1、主要资产负债状况（未经审计）

单位：元

项目	2013/3/31	2012/12/31
<b>总资产</b>	<b>672,722,030.65</b>	<b>350,071,105.90</b>
其中：货币资金	392,652,030.65	350,001,105.90
其他应收款（注）	280,070,000.00	70,000.00
<b>负债总额</b>	<b>1,179,707.57</b>	<b>300,097,071.00</b>
其中：其他应付款	726.00	300,097,071.00
应交税费	1,178,981.57	-
<b>所有者权益</b>	<b>671,542,323.08</b>	<b>49,974,034.90</b>

注：秦皇岛鼎骏其他应收款期末余额中应收万方天成的资金往来款280,000,000.00元，万方天成系公司之子公司，从事土地一级开发业务，鉴于土地一级开发项目投入资金大、开发周期长，为保证万方天成项目顺利开展，万方控股委托秦皇岛鼎骏为万方天成提供上述资金支持。

##### 2、主要经营状况（未经审计）

单位：元

项目	2013年1-3月	2012年度
营业收入	-	
营业总成本	-4,747,269.75	25,427.60
其中：管理费用	329,050.00	26,021.00
财务费用	-5,076,319.75	-593.40
营业利润	4,747,269.75	-25,427.60
利润总额	4,747,269.75	-25,965.10
净利润	3,568,288.18	-25,965.10

#### 四、张家口宏础城市建设投资有限公司的基本信息

##### （一）基本信息

名称：张家口宏础城市建设投资有限公司

住所：张家口高新区市府西大街3号财富中心

法定代表人：张晖

注册资本：50,000万元

成立日期：2013年1月28日

经营范围：城市道路及基础设施投资，给排水及管网建设投资，城市燃气及管网建设投资，城市服务性项目建设投资，城市建设、旧城改造、城市交通建设投资，城市开发建设和基础设施及其他项目建设投资。（法律、行政法规、国务院决定设定的许可经营项目，须取得许可并经登记机关登记后方可经营）。

营业执照注册号：130701000020984

组织机构代码证：06166944-5

税务登记证号码：冀张地税高新字130711061669445号

##### （二）历史沿革

公司成立于2013年1月28日，由万方源和北京三义恒通建筑工程有限公司共同以货币出资设立，注册资本500万元，其中：万方源以货币出资450万元，三义恒通以货币出资50万元。2013年1月28日，张家口诚达会计师事务所出具诚达验报字【2013】第50号《验资报告》，验证设立出资到位。

股东名称	认缴注册资本		实缴出资额	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
万方源	450	90%	450	90%
三义恒通	50	10%	50	10%
<b>合 计</b>	<b>500</b>	<b>100%</b>	<b>500</b>	<b>100%</b>

2013年2月6日，公司股东会审议通过注册资本由500万元增加至30,000万元的议案，其中：万方源以货币方式新增出资26,550万元，三义恒通以货币方式新增出资2,950万元。2013年2月6日，张家口诚达会计师事务所出具诚达验报字【2013】第65号《验资报告》，验证设立出资到位。增资完成后，股权结构如下：

股东名称	增资前实缴注册资本		认缴注册资本	增资后实缴出资额	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	金额（万元）	比例
万方源	450	90%	26,550	27,000	90%
三义恒通	50	10%	2,950	3,000	10%
<b>合 计</b>	<b>500</b>	<b>100%</b>	<b>29,500</b>	<b>30,000</b>	<b>100%</b>

2013年2月21日，公司股东会审议通过注册资本由30,000万元增加至50,000万元的议案，其中：万方源以货币方式新增出资18,000万元，三义恒通以货币方式新增出资2,000万元。2013年2月6日，张家口诚达会计师事务所出具诚达验报字【2013】第75号《验资报告》，验证设立出资到位。增资完成后，股权结构如下：

股东名称	增资前实缴注册资本		认缴注册资本	增资后实缴出资额	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	金额（万元）	比例
万方源	27,000	90%	18,000	45,000	90%
三义恒通	3,000	10%	2,000	5,000	10%
<b>合 计</b>	<b>30,000</b>	<b>100%</b>	<b>20,000</b>	<b>50,000</b>	<b>100%</b>

2013年4月8日，张家口宏础召开临时股东会，同意三义恒通将其持有张家口宏础10%的股权转让给万方源，三义恒通与万方源签署了股权转让协议。截至

本报告书签署之日，万方源持有张家口宏础100%股权。

股东名称	持股金额（万元）	持股比例
万方源	50,000	100%
合 计	<b>50,000</b>	<b>100%</b>

### （三）业务开展状况

#### 1、项目概况

该项目北临中心城区北路，南临洋河北路，西临滨河路，东临经一路，总面积约10平方公里。具体面积以实际测量四至边界为准。

张家口市是冀西北地区中心城市。张家口市的城市建设与发展以遵循经济、社会、人口、资源和环境相协调的可持续发展战略，通过科技进步以及产业结构调整和优化升级，提高经济整体素质和效益，不断完善城市功能，逐步形成由中心城区（桥东、桥西城区）和宣化城区、下花园城区组成的组团式用地布局结构。

#### 2、土地一级开发合同主要条款

##### （1）签约对方及签约时间

2013年4月10日，张家口宏础与张家口新区开发建设办公室（以下简称“新区开发办”）签署了《关于2013年新区土地一级开发项目合作协议》。

##### （2）项目范围

本次项目范围：在《张家口市城市总体规划（2001-2020年）》——新区，北临中心城区北路，南临洋河北路，西临滨河路，东临经一路，总面积约10平方公里。具体面积以实际测量四至边界为准。

##### （3）项目内容

本项目一级开发内容包括：本项目内征地、地上附着物拆迁、农村搬迁、高压线迁改、安置房建设和项目范围内的主次干道道路、雨水管网、城市水系、电缆沟、道路照明等基础设施建设。

##### （4）项目总投资额

张家口宏础根据新区开发办上报张家口市政府的2013年投资计划，按照工作进度拨付资金，总投资额约20亿人民币。

(5) 土地一级开发成本

- ①前期费用，包括但不限于咨询费、勘测费等；
- ②征地、拆迁补偿、高压线迁改、农村搬迁房建设资金及有关税费；
- ③被征地农民养老金及风险储备金；
- ④收购和置换过程中发生的有关补偿费用；
- ⑤主次干道道路、雨水管网、城市水系、电缆沟、道路照明等基础设施建设公共配套设施建设的有关费用；
- ⑥土地开发过程中发生的招（邀）标费用、预决算审核费用、工程监理和工程管理费用；
- ⑦贷款利息（按照国家人民银行公布的同期同档次贷款利率计算）；
- ⑧其他经甲乙双方认可的与本项目土地一级开发内容有关的合理费用。

(6) 项目收益

新区开发办确保张家口宏础在该项目内的投资收益为，张家口宏础实际投入土地一级开发资金成本的13.5%。

(7) 项目周期

本次土地整理的完成期限为自本合同签订之日起3年内完成。

(8) 生效条款

该合同自双方法定代表人（或负责人）或其授权委托代理人正式签字并盖章之日起生效。

3、项目总投资细目

序号	项目	成本 (万元)	折合用地单价 (万元/亩)
----	----	------------	------------------

序号	项目	成本 (万元)	折合用地单价 (万元/亩)
1	前期费用	5,564	0.71
2	场地平整费用	118,569	15.11
3	市政费用	51,201	6.52
4	直接费用合计 (4=1+2+3)	175,334	22.34
5	财务费用	8,730	1.11
6	管理费 (6= (4+5) *3%)	5,522	0.70
7	相关税费 (7= (4+5+6) *5.5%)	10,427	1.33
8	一级开发总成本 (8=4+5+6+7)	200,013	25.48

注：上述数据为根据目前情况进行预估，未来总投资细目存在因政策、市场等因素发生变化的可能。具体总投资细目以实际发生额为准。

#### (四) 主要财务数据

##### 1、主要资产负债状况（未经审计）

单位：元

项目	2013/3/31
<b>总资产</b>	<b>500,035,333.41</b>
其中：货币资金	300,035,333.41
其他应收款（注）	200,000,000.00
<b>负债总额</b>	<b>250,400.00</b>
其中：其他应付款	250,400.00
<b>净资产</b>	<b>499,784,933.41</b>

注：张家口宏础其他应收款期末余额全部为应收万方天成的资金往来款，万方天成系公司之子公司，从事土地一级开发业务，鉴于土地一级开发项目投入资金大、开发周期长，为保证万方天成项目顺利开展，万方控股委托张家口宏础为万方天成提供上述资金支持。

##### 2、主要经营状况（未经审计）

单位：元

项目	2013年1-3月
营业收入	-

营业总成本	215,066.59
其中：管理费用	250,000.00
财务费用	-34,933.41
营业利润	-215,066.59
利润总额	-215,066.59
净利润	-215,066.59

## 五、香河义林义乌小商品集散中心有限公司的基本信息

### （一）基本信息

名称：香河义林义乌小商品集散中心有限公司

住所：香河县大香线西侧河北止务村南

法定代表人：张晖

注册资本：52,000万元

成立日期：2009年11月11日

经营范围：纺织、服装及日用品、文化、体育用品及器材、五金、家居及室内装修材料批发零售；场地出租；市场服务。

营业执照注册号：131024000005066

组织机构代码证：69755202-3

税务登记证号码：冀廊地税香河字131024697552023号

### （二）历史沿革

公司成立于2009年11月11日，由魏紫峰和印秀义共同以货币出资设立，注册资本1,000万元，由股东分二期缴足，首期出资为200万元，其中：魏紫峰出资200万元。2009年11月9日，香河诚信会计师事务所有限责任公司出具香会事设字【2009】第102号《验资报告》，验证首期出资到位。

股东名称	认缴注册资本		实缴出资额	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
魏紫峰	999	99.9%	200	20%
印秀义	1	0.1%	0	0
合计	1,000	100%	200	100%

2009年11月18日，经香河诚信会计师事务所有限责任公司出具香会事设字

【2009】第110号《验资报告》验证，公司实收资本缴足。

股东名称	认缴注册资本		实缴出资额	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
魏紫峰	999	99.9%	999	99.9%
印秀义	1	0.1%	1	0.1%
合 计	1,000	100%	1,000	100%

2010年2月1日，魏紫峰、印秀义与高志新签署《股权转让协议》，魏紫峰、印秀义分别向高志新转让29.9%和0.1%的股权，转让价格300万元，转让完成后，公司股权情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
魏紫峰	700	70%
高志新	300	30%
合 计	1,000	100%

2010年3月20日，公司股东会审议通过：同意高志新将公司5%股份转让给魏紫峰；公司吸收三亚海融投资发展有限公司、宁波银泰投资有限公司、三亚清平乐地产有限公司三家公司为公司新股东；公司注册资本增加至5,000万元。2010年4月2日，香河诚信会计师事务所有限责任公司出具香会事设字【2010】第011号《验资报告》验证本次增资出资到位。增资完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
三亚海融投资发展有限公司	1,400	28%
宁波银泰投资有限公司	1,400	28%
魏紫峰	1,250	25%
三亚清平乐地产有限公司	700	14%
高志新	250	5%
合 计	5,000	100%

2010年12月15日，三亚清平乐地产有限公司将14%股权转让给香河富泰地

产有限公司，转让价格700万元；宁波银泰投资有限公司将28%股权转让给香河富泰地产有限公司，转让价格1,400万元；三亚海融投资发展有限公司将28%股权转让给香河富泰地产有限公司，转让价格1,400万元。转让完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
香河富泰地产有限公司	3,500	70%
魏紫峰	1,250	25%
高志新	250	5%
<b>合 计</b>	<b>5,000</b>	<b>100%</b>

2010年12月20日，魏紫峰将持有的公司5%股权转让给李林，转让价格250万元，香河泰富地产有限公司将持有的公司40%股权转让给万方源，转让价格2000万元。转让完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
万方源	2,000	40%
香河富泰地产有限公司	1,500	30%
魏紫峰	1,000	20%
高志新	250	5%
李林	250	5%
<b>合 计</b>	<b>5,000</b>	<b>100%</b>

2011年10月10日，香河泰富地产有限公司将持有的公司30%股权转让给万方源，转让价格1500万元。转让完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
万方源	3,500	70%
魏紫峰	1,000	20%
高志新	250	5%
李林	250	5%
<b>合 计</b>	<b>5,000</b>	<b>100%</b>

2011年11月3日，公司股东会审议通过：公司注册资本由5,000万元增加到25,000万元，全部由万方源以货币资金认缴。2011年11月7日，香河诚信会计师事务所有限责任公司出具香会事变字【2011】第38号《验资报告》验证本次增资出资到位。增资完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
万方源	23,500	94%
魏紫峰	1,000	4%
高志新	250	1%
李林	250	1%
<b>合 计</b>	<b>25,000</b>	<b>100%</b>

2012年10月15日，公司股东会审议通过：公司注册资本由25,000万元增加到52,000万元，全部由万方源以货币资金认缴。2012年11月8日，北京中会仁会计师事务所出具京中会字【2012】第12A05355号《验资报告》，验证本次增资出资到位。增资完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
万方源	50,500	97.12%
魏紫峰	1,000	1.92%
高志新	250	0.48%
李林	250	0.48%
<b>合 计</b>	<b>52,000</b>	<b>100%</b>

2013年2月21日，万方源将持有的公司19.23%股权转让给北京新星景天商贸有限公司。转让完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
万方源	40,500	77.89%
新星景天	10,000	19.23%
魏紫峰	1,000	1.92%
高志新	250	0.48%

李林	250	0.48%
合 计	52,000	100.00%

### （三）业务开展状况

#### 1、项目概况

该项目东至五一渠、西至刘庄村址西界，南至延寺村北柏油路，北至规划南环区间路，东西长约1,600米，南北长约1,200米，总占地面积约160公顷（2,400亩），具体红线以国土规划部门总体规划方案为准。

香河县位于京津交界处，北距首都北京46公里，南距天津66公里，属于北京、天津复合吸引区和辐射范围，环渤海两大经济圈的交接地带。

香河县位于京津交通走廊上；北京都市圈“两轴、两带、多中心”结构的东南中心边缘；京津唐经济联系的三角区内。

香河县由于区位优势和周边特大城市的带动，经济发展上已然打破行政区划的藩篱，逐步融入京、津地区，成为河北经济增长最快的地区之一。

#### 2、土地一级开发合同主要条款

##### （1）签约对方及签约时间

2013年3月4日，义林义乌与香河县人民政府签署了《土地一级开发委托合同》。

##### （2）项目范围

本项目规划用地四至：东至五一渠、西至刘庄村址西界，南至延寺村北柏油路，北至规划南环区间路，东西长约1,600米，南北长约1,200米，总占地面积约160公顷（2,400亩），具体红线以国土规划部门总体规划方案为准。

##### （3）项目内容

①办理一级开发相关手续，包括规划、项目核准或备案、征地、拆迁、市政建设、环评等一级开发审批手续；

②实施集体土地征收工作，分期对范围内村庄实施新农村建设及农转用工

作；

③实施规划范围内国有入地回收（收购）及地上建筑物征收工作，包括但不限于义林义乌在开发范围内土地置换、毛地转熟地等相关工作；

④完成地上附着物拆除，地下构筑物拆移等工作；

⑤制定控制性详细规划方案，根据规划条件进行土地平整及市政、配套设施建设；

⑥其他一级开发工作；

⑦二级开发的招商引资工作，包括但不限于义林义乌在北京组织新闻发布会、参加房展会及印制宣传材料。

#### （4）土地一级开发成本

①前期费用，包括但不限于咨询费、勘测费、委托设计费等；

②征地、拆迁补偿建设费及有关税费；

③被征地农民养老保险及风险储备金；

④收购和置换过程中发生的有关补偿费；

⑤市政基础设施、公共配套设施建设的有关费用；

⑥贷款利息及相关财务费用；

⑦土地开发过程中发生的招待费、预决算审核费、工程监理费和工程管理费用；

⑧不可预见费用。

#### （5）项目收益

本次土地一级开发中义林义乌的固定收益为开发成本的12%。

#### （6）项目周期

土地一级开发的完成期限为自合同签订之日起3年内完成。

(7) 排他性

香河县人民政府明确：自合同签订后，义林义乌为此次规划范围内土地一级开发的唯一实施主体。其他委托合作协议终止，由此引发的纠纷由香河县人民政府予以解决。

(8) 违约责任

除不可抗力因素外，任何一方不得单方面违约，否则应承担违约责任；

因义林义乌原因造成工程不能按计划执行或项目迟迟不能开展，延误工程进度的，香河县人民政府有权收回义林义乌的一级开发权并要求相应的赔偿。因香河县人民政府原因导致延误的除外；

因香河县人民政府原因，造成义林义乌不能取得该合同项下一级土地开发权或不能完成土地一级开发的，香河县人民政府应承担相应的经济损失。

(9) 生效条款

该协议正本一式肆份，双方各执贰份，经双方签字盖章后生效。

3、项目总投资细目

序号	项目	成本 (万元)	折合用地单价 (万元/亩)
1	前期费用	4,319	1.80
2	场地平整费用	199,849	83.27
3	市政费用	12,897	5.37
4	直接费用合计 (4=1+2+3)	217,064	90.44
5	财务费用	12,300	5.13
6	管理费	6,573	2.74
7	相关税费 (7= (4+5+6) *5.5%)	12,977	5.41
8	一级开发总成本 (8=4+5+6+7)	248,914	103.71

注：上述数据为根据目前情况进行预估，未来总投资细目存在因政策、市场等因素发生变化的可能。具体总投资细目以实际发生额为准。

(四) 义林义乌母公司主要财务数据

1、主要资产负债状况（未经审计）

单位：元

项目	2013/3/31	2012/12/31	2011/12/31
<b>总资产</b>	<b>811,899,639.71</b>	<b>861,940,666.95</b>	<b>535,602,056.62</b>
其中：货币资金	374,053,625.55	560,107,657.49	484,096.73
预付账款	-	-	200,000,000.00
其他应收款（注1）	139,827,016.60	173,828,512.98	216,666,290.76
存货（注2）	297,681,185.90	117,602,688.23	107,792,492.87
长期股权投资	-	10,000,000.00	10,000,000.00
固定资产	328,487.55	391,793.48	645,017.53
无形资产	9,324.11	10,014.77	14,158.73
<b>负债总额</b>	<b>279,252,217.49</b>	<b>333,518,734.48</b>	<b>276,078,245.67</b>
其中：应付账款	20,000.00	20,000.00	20,000.00
预收账款	9,728,000.00	-	-
应付职工薪酬	-	27,400.00	38,365.75
应交税费	108,928.84	-35.15	3.00
其他应付款	269,395,288.65	333,471,369.63	276,019,876.92
<b>净资产</b>	<b>532,647,422.22</b>	<b>528,421,932.47</b>	<b>259,523,810.95</b>

注1：义林义乌其他应收款期末余额中应收万方天成的资金往来款120,000,00.00元，万方天成系公司之子公司，从事土地一级开发业务，鉴于土地一级开发项目投入资金大、开发周期长，为保证万方天成项目顺利开展，万方控股委托义林义乌为万方天成提供上述资金支持。

注2：义林义乌拥有一宗土地使用权，土地使用权编号香国用（2011）字第0086号，使用权面积40,000平方米，截止2013年3月31日，该宗土地账面值为7,200万元，占义林义乌2013年3月31日存货余额的24.19%。该宗土地存在质押，具体情况如下：

2012年4月，义林义乌通过赵晶等14名自然人向北京丰花小额贷款有限公司借款3,000万元用于补充流动资金，借款期限一年。本次借款由世铎担保有限公司提供担保，义林义乌以香国用（2011）字第0086号土地使用权向世铎担保有限公司提供反担保质押。

2013年4月，万方控股代义林义乌偿还了上述3,000万元借款的全部本金和利息。截至本预案签署日，义林义乌上述香国用（2011）字第0086号土地使用

权的质押担保责任尚未解除。

义林义乌已于2013年3月15日，以协议方式将该宗土地（香国用（2011）字第0086号）以7,200万元的价格出售给香河富泰房地产开发有限公司，截至本预案签署日，义林义乌已预收香河富泰房地产开发有限公司支付的部分土地转让价款9,728,000.00元，截止本预案签署日，正在办理解除上述土地质押手续，解除质押后办理土地使用权过户手续。

## 2、主要经营状况（未经审计）

单位：元

项目	2013年1-3月	2012年	2011年度
营业收入	-	-	-
营业总成本	-4,334,459.74	1,101,755.48	163,702.18
其中：管理费用	23,560.14	1,184,710.28	180,920.01
销售费用	-	-	16,612.80
财务费用	-4,358,019.88	-82,954.80	-33,830.63
营业利润	4,334,459.74	-1,101,755.48	-163,702.18
利润总额	4,334,459.74	-1,101,875.48	-378,095.02
净利润	4,225,489.75	-1,101,878.48	-378,100.02

## 六、延边万方龙润城镇投资发展有限公司的基本信息

### （一）基本信息

名称：延边万方龙润城镇投资发展有限公司

住所：龙井市龙门街789号

法定代表人：寻鹏

注册资本：50,000万元

成立日期：2013年2月20日

经营范围：城市道路以及基础设施建设；给排水及管网建设投资；城市燃气管网建设投资，水利设施及投资；城市服务项目建设投资；城市旧城改造；城市开发建设和基础设施等其他项目建设投资。

营业执照注册号：222405000013305

组织机构代码证：05978228-9

税务登记证号码： 吉税字222405059782289

## （二）历史沿革

### 1、公司设立

公司成立于2013年2月20日，由万方控股以货币出资设立，注册资本1,000万元，延边天平会计师事务所有限公司出具延天会敦验字【2013】第007号《验资报告》予以验证，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
万方控股	1,000	100%
合 计	1,000	100%

### 2、2013年3月14日公司新增注册资本

2013年3月14日，公司召开股东会，同意将公司的注册资本由1,000万元变更为25,500万元，新增注册资本24,500万元由股东万方控股出资认缴。上述出资经延边天平会计师事务所有限公司审验并出具了延天验字【2013】第18号《验资报告》。

### 3、2013年3月21日公司新增注册资本

2013年3月21日，公司召开股东会，同意将公司的注册资本由25,500万元变更为50,000万元，新增注册资本24,500万元由华夏新保出资认缴。上述出资经延边天平会计师事务所有限公司审验并出具了延天验字【2013】第22号《验资报告》。本次股权变更后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
万方控股	25,500	51%
华夏新保	24,500	49%
合 计	50,000	100%

### 4、2013年3月26日公司股东变更

2013年3月26日，公司召开股东会，同意万方控股将其持有公司的股权转让给万方源，同意华夏新保将其持有公司10%的股权转让给北京万和；同日，万方

控股与万方源、华夏新保与北京万和分别签订了《延边万方龙润城镇投资发展有限公司股权转让协议》。本次股权转让后，公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
万方源	25,000	51%
华夏新保	19,500	39%
北京万和	5,000	10%
合 计	50,000	100%

### （三）业务开展状况

#### 1、项目概况

该项目位于延龙路两侧包括海兰江东侧第一组团。北起北四路，南至莲龙路，东起海兰江东侧东一街，西至延龙路西侧西二街。原则上包括原延边农学院以及“梨花广场”、龙华集团占地范围内的土地，总计占地约6,276亩（含义乌国际商贸城项目占地1,057.5亩）。

#### 2、土地一级开发合同主要条款

##### （1）签约对方及签约时间

2013年4月10日，延边龙润与龙井市人民政府签署了《龙井市及东盛涌镇、智新镇规划新区土地一级开发项目合作框架协议》。

##### （2）项目范围

本次土地一级开发项目范围：在《龙井市城市总体规划（2007—2030年）》规划新区：延龙路两侧包括海兰江东侧第一组团。北起北四路，南至莲龙路，东起海兰江东侧东一街，西至延龙路西侧西二街。原则上包括原延边农学院以及“梨花广场”、龙华集团占地范围内的土地，总计占地约6,276亩（含义乌国际商贸城项目占地1,057.5亩）（具体面积以定桩测绘为准，四至范围以龙井市人民政府提供的图纸为依据并作为本协议附件）。

##### （3）项目内容

本次土地一级开发内容包括：征地、拆迁及补偿、回迁安置房建设和项目范

围内的主干道路、桥梁、拱水坝、地下主要市政管网（包括但不限于水、电、暖、燃气、电信、雨污水等）的基础设施建设。使本项目建设用地成为通路、通给水、通排水、通电力、通电视、通讯、燃气、土地平整的净地，具备土地出让条件。

#### （4）项目总投资额

延边龙润根据项目实际进度进行分期开发投资，分期完成各项计划工程，总投资额约19.26亿元人民币。

#### （5）土地一级开发成本

①前期费用，包括但不限于咨询费、勘测费、委托设计费等；

②征地、拆迁及补偿、回迁房建设费及有关服务费、税费；

③被征地农民养老金及风险储备金；

④收购和置换过程中发生的有关补偿费用；

⑤市政道路、桥梁、城市水系、城市市政管网及污水处理厂等基础设施、公共配套设施建设的有关费用；

⑥贷款利息及相关财务费用；

⑦土地一级开发过程中发生的招（邀）标费用、预决算审核费用、工程监理和工程管理费用；

⑧项目开发过程中发生的经营管理费；

⑨其他经甲乙双方认可的与本项目土地一级开发有关的合理费用。

#### （6）项目收益

延边龙润在该项目内的投资收益分为固定收益和土地溢价收益。固定收益为延边龙润于本协议项下的全部土地一级开发投资建设总成本的8%，另外计提一级开发成本实际发生总额的5%作为管理费；

土地溢价收益为土地净收益的50%。【土地净收益 = （全部出让土地成交金额） - （上缴国家、省、市有关税费） - （土地一级开发成本）】。

（注：溢价收益不包含固定收益）。

（7）项目周期

本次土地一级开发工作应于合同签订之日起48个月内完成，使开发地块具备招拍挂上市条件。

（8）生效条款

本合同自双方法定代表人（或负责人）或其授权委托代理人正式签字并盖章之日起生效。

注：该框架协议属于正式协议，具有法律效率，未来在项目执行过程中，如有签约双方需明确的其他事项，再另行签订补充协议等。

3、项目总投资细目

序号	项目	成本 (万元)	折合用地单价 (万元/亩)
1	前期费用	4,465	0.71
2	场地平整费用	123,658	19.70
3	市政费用	37,692	6.01
4	直接费用合计 (4=1+2+3)	165,816	26.42
5	财务费用	8,081	1.29
6	管理费 (6= (4+5) *5%)	8,695	1.39
7	相关税费 (7= (4+5+6) *5.5%)	10,043	1.60
8	一级开发总成本 (8=4+5+6+7)	192,635	30.69

注：上述数据为根据目前情况进行预估，未来总投资细目存在因政策、市场等因素发生变化的可能。具体总投资细目以实际发生额为准。

（四）主要财务数据

1、主要资产负债状况（未经审计）

单位：元

项目	2013/3/31
----	-----------

<b>总资产</b>	<b>500,069,621.81</b>
其中：货币资金	500,069,621.81
<b>负债总额</b>	<b>17,930.45</b>
其中：应交税费	17,230.45
其他应付款	700.00
<b>净资产</b>	<b>500,051,691.36</b>

## 2、主要经营状况（未经审计）

单位：元

项目	2013年1-3月
营业收入	-
营业总成本	-68,921.81
其中：财务费用	-68,921.81
营业利润	68,921.81
利润总额	68,921.81
净利润	51,691.36

## 七、万方源增资标的公司的资金来源

为使标的公司能顺利开展土地一级开发业务，万方源分期分批向标的公司增资，增强标的公司实力。万方源对各标的公司出资的资金来源为万方源的自有资金和万方源的母公司万方控股对其资金往来。万方控股计划近期将其对万方源的资金往来作为资本金注入万方源，上述资金注入完成后，万方源对各标的公司的出资资金来源全部来自于自有资金。万方控股投入的资金全部来自于自有资金和滚存利润。

万方源对各标的公司的出资均经过会计师事务所审验，截至2013年3月31日，万方源对各标的公司的出资均已到位，无虚假出资、抽逃资金等行为。

## 八、标的公司签署的土地一级开发合同履行的审批程序

各标的公司签署的土地一级开发合同签约对方如下：

签约合同	委托方	受托方
《儋州市滨海新区土地整理协议书》	海南省儋州市人民政府	万方盛宏
《北戴河新区朝鲜族文化旅游度假村及周边综合体项目土地整理及一级开发合同》	秦皇岛北戴河新区发展有限责任公司	秦皇岛鼎骏
《关于2013年新区土地一级开发项目合作协议》	张家口新区开发建设办公室	张家口宏础

《土地一级开发委托合同》	香河县人民政府	义林义乌
《龙井市及东盛涌镇、智新镇规划新区土地一级开发项目合作框架协议》	龙井市人民政府	延边龙润

根据《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规的规定，县级以上地方人民政府有权依照城市总体规划签署土地一级开发协议，鉴于万方盛宏、义林义乌以及延边龙润土地一级开发合同签署对方均为项目所在地县级以上人民政府，因此万方盛宏、义林义乌以及延边龙润签署的土地一级开发合同履行了必要的行政审批程序；鉴于秦皇岛鼎骏和张家口宏础土地一级开发合同签署对方已获得项目所在地县级以上人民政府授权，秦皇岛鼎骏和张家口宏础签署的土地一级开发合同履行了必要的行政审批程序。具体情况如下：

根据河北省机构编制委员会《关于组建秦皇岛北戴河新区管理机构的通知》精神，秦皇岛北戴河新区管理委员会得以组建，主要职责包括编制辖区的总体规划和经济、社会发展规划，经批准后组织实施；编制辖区区域性城市发展规划、国土利用规划和城乡建设规划，经批准后组织实施；负责辖区基础设施和共用设施的建设和管理等。2012年3月27日，北戴河新区管理委员会于发出了《关于北戴河新区发展有限责任公司土地一级开发权的批复》（秦北新【2012】30号）文件，同意北戴河发展代表北戴河新区管理委员会负责组织或配合北戴河新区范围内的土地一级开发工作。

根据张家口市机构编制委员会《关于设立张家口市新区开发建设办公室的通知》，张家口市市委和市政府决定，设立新区开发办，新区开发办主要职责包括组织实施新区建设工作等。

综上所述，万方盛宏等五家标的公司所签署土地一级开发合同已经获得有权部门的授权，已履行了必要的行政审批程序。

## 九、标的公司拟开发区域土地利用总体规划情况

根据《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规的规定，省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，报国务院批准；省、自治区人民政府所在地的市、人口在一百万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准；除上述以外的土地利用总体规划，逐

级上报省、自治区、直辖市人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划可以由省级人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。万方盛宏等五家标的公司项目所在地的总体规划均已取得有权部门批准，具体情况如下：

标的公司名称	项目名称	土地利用总体规划	批准机关
万方盛宏	儋州市滨海新区白龙井镇项目	《儋州市白龙井镇土地利用总体规划（2006-2020）》	海南省人民政府
秦皇岛鼎骏	北戴河新区朝鲜族民族文化旅游度假村及周边综合体项目	《秦皇岛市土地利用总体规划（2006-2020年）》	国务院
张家口宏础	张家口市新区项目	《张家口市洋河新区总体用地布局规（2011-2030年）》	张家口市人民政府
义林义乌	万方城土地一级开发项目	《香河县土地利用总体规划（2010-2020年）》	河北省人民政府
延边龙润	龙井市及东盛涌镇、智新镇规划新区项目	《龙井市土地利用总体规划（2006-2020年）》	吉林省人民政府

## 十、标的公司盈利预测

截至本预案签署日，标的公司和上市公司的盈利预测尚在编制中，具体盈利预测将根据市场需求和未来的投资计划、发展计划等的预计情况进行编制。标的公司和上市公司的盈利预测以经审计师审核的数据为准，并将在本公司审核本次交易的二次董事会上进行审阅和予以公告。

## 十一、标的公司及标的资产预估值

### （一）标的公司及标的资产预估值

本次交易标的资产为万方盛宏95%股权、秦皇岛鼎骏90%股权、张家口宏础100%股权、义林义乌97.12%股权、延边龙润100%股权。

截至2013年3月31日，标的资产的账面价值和预估值如下表所示：

单位：万元

项目	全部权益账面值	交易标的全部权益预估值	交易标的股权比例	交易标的预估值
万方盛宏	29,457	29,457	95%	27,984
秦皇岛鼎骏	67,154	67,154	90%	60,439
张家口宏础	49,978	49,978	100%	49,978
义林义乌	53,265	53,265	97.12%	51,731
延边龙润	50,005	50,005	100%	50,005
<b>合计</b>	<b>249,859</b>	<b>249,859</b>		<b>240,137</b>

## （二）本次预估的方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，本次交易中，对标的公司股东全部权益价值采用了资产基础法进行了预估。预估值与账面价值一致，没有发生增减值。预估程序及方法如下：

### 1、货币资金

货币资金主要按账面核实法进行预估，其中现金采用现场盘点库存现金，并追溯调整至预估基准日，确定预估值；银行存款及其他货币资金采用将预估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定预估值。

### 2、预付账款、其他应收款预估

预付账款、其他应收款的预估采用分析其可回收性，并在此基础上确定预估值。

### 3、存货的预估

原材料、在库低值易耗品按市场价预估；在产品原材料一次性投入，账面值主要内容为原材料投入成本，按实际投入成本预估；产成品、发出商品按可实现销售价格扣除不属于企业的税费和根据产成品的畅销程度考虑利润折减率扣除部分利润后的价值预估；积压滞销存货按可变现价值预估。

### 4、机器设备的预估

对于机器设备主要采用成本法进行预估。

### (1) 重置全价的确定

机器设备重置全价=设备购置费+基础费+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-设备增值税

对于不需要安装的设备：重置全价=设备购置价+运杂费-设备原价中包含的增值税。

对运输车辆，按基准日市场价格，加上车辆购置附加税和其它合理的费用来确定其重置全价。

重置全价=车辆购置价+车辆购置附加税+其他合理费用

(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

国产机器设备主要依据《2012中国机电产品报价手册》、向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

### (2) 成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况、工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

### (3) 预估值的确定

设备预估值=设备重置全价×综合成新率

## 5、无形资产的预估

公司无形资产为外购的软件，无形资产-软件按受益期预估。

## 6、负债的预估

负债以被预估单位未来实际需支付的金额作为预估值。

## 十二、标的公司业务运作模式

### (一) 业务运作流程

### 1、前期

收集资料，调研项目；编制控制性详规；编制可行性研究报告；取得一级开发授权；办理规划意见书及项目立项。

### 2、征地

用地预审；签署征地补偿协议；取得征地批复及征地结案；取得建设用地批准书；收购国有土地使用权。

### 3、拆迁

编制拆迁方案及拆迁计划；拆迁货币补偿；取得房屋拆迁许可；回迁房设计及施工；场地平整；

### 4、市政

市政方案咨询及管线综合方案审查；市政基础设施施工图设计；办理规划意见书；办理相关市政工程施工许可证照；市政工程施工及验收交付

### 5、绿化

公共绿地、道路绿地绿化设计及施工。

### 6、结案入市交易

委托方组织验收土地，并纳入土地储备；委托方向各标的公司按照合同约定支付土地开发报酬。

#### （二）收入确认的会计政策

与土地一级开发的相关经济利益未来能够流入企业，收入的金额能够可靠计量，并经政府确认后，确认收入。

#### （三）结算模式

标的公司名称	结算模式
万方盛宏	1) 万方盛宏征求儋州市政府意见按照年度提交工程建设进度计划，儋州市政府按年度组织检查落实或验收； 2) 当部分土地由土地整理转为国有土地使用权出让时，所得土地使用权出让金在扣除上缴政府有关税费后，优先用于支付万方盛宏垫付的该部分土地开发成

标的公司名称	结算模式
	本，按财政收支两条线的有关规定执行。
秦皇岛鼎骏	对该项目土地整理及一级开发按照验收和审计结果进行结算。
张家口宏础	新区开发办在完整的地块完成“七通一平”后四十五个工作日内完成竣工验收工作；在验收合格后六十个工作日内完成竣工审计工作，并根据双方认可的最终审计结果，新区开发办在六个月内支付完成包括投资收益在内的投资费用。
义林义乌	1) 义林义乌征求香河县人民政府意见按照年度提交工程建设进度计划，香河县人民政府按年度组织检查落实或验收； 2) 当部分土地由一级开发转为国有土地使用权出让时，所得土地使用权出让金在扣除上缴政府有关税费后，优先用于支付义林义乌垫付的开发成本。
延边龙润	1) 龙井市人民政府将合作范围内每个单项整理项目开发完成后的土地出让收入，在扣除国家文件规定的各项基金后首先用于补偿延边龙润用于该地块的投资建设成本； 2) 龙井市人民政府在延边龙润建设的单项项目完工后30个工作日内完成竣工验收工作；龙井市人民政府验收合格后20个工作日内完成竣工审计工作，并根据双方认可的最终审计结果，由龙井市人民政府在60个工作日内支付完成延边龙润包括投资收益在内的投资费用。

### 十三、标的公司收益模式符合《国有土地出让收支管理办法》等相关规定

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》和《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》等相关法律法规的规定，土地出让收支全额纳入地方政府基金预算管理。收入全部缴入地方国库，支出一律通过地方政府基金预算从土地出让收入中予以安排，实行彻底的“收支两条线”管理。在地方国库中设立专账（即登记簿），专门核算土地出让收入和支出情况。

万方盛宏等五家标的公司按照国家相关规定与有关政府部门签订委托土地一级开发的相关协议，根据协议约定开展对某一区域内土地一级开发工作；片区土地经过前期开发整理后由政府部门组织验收土地并纳入土地储备；土地出让收支全额纳入地方政府基金预算管理，政府部门按照协议约定向万方盛宏等五家标的公司支付相关款项。土地出让收入在扣除国家相关规定的各项基金后优先用于支付给各标的公司的相关款项，符合相关法律法规的规定。

### 十四、标的公司目前一级开发进展符合省级土地利用年度计划以及农用地转用审批经过相应部门审批

义林义乌目前正在实施的土地一级开发进展符合省级土地利用年度计划，其中涉及农用地转用的均已取得有权部门的审批；除义林义乌外，其他四家标的公

司目前尚未开始土地一级开发工作，农用地转用及土地利用年度计划尚未申报审批或正在申报审批过程中，目前阶段，尚不涉及相关事项。

## 十五、标的公司拟开发区域不涉及基本农田保护

万方盛宏等五家标的公司拟开发区域范围内不涉及基本农田。

## 十六、本次交易标的公司股权及其对应的主要资产近三年发生的评估、增资和转让情况，并与本次交易价格进行比较

本次交易标的公司股权及对应的主要资产自设立以来从未经过评估，标的公司历次增资及股权转让情况详见“第五节 交易标的基本情况中的历史沿革”部分；标的公司历次增资及股权转让的价格与本次交易价格无差异。

## 十七、关联方及交易对方资金占用及担保情况

### （一）资金占用

截至本预案签署日，标的资产不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方、交易对方及其关联方非经营性占用的情形。

### （二）担保情况

截至本预案签署日，标的资产不存在对外担保的情形。

## 十八、诉讼及其他合法合规情况

截至本预案签署日，标的资产不存在尚未完结的诉讼和仲裁，不存在出资不实，或影响其合法存续的情况，也不存在不符合其公司章程规定的转让前置条件的情形。交易标的的其他股东均签署了放弃优先认购的承诺书。

## 第六节 本次重大资产重组对上市公司的影响

由于与交易标的相关的资产评估、审计和盈利预测审核工作正在进行之中，具体评估和财务数据尚未确定，以下分析均以交易标的资产价值的预估值、预测值和拟发行股份为基础进行测算。

### 一、对业务发展的影响

#### 1、对公司业务规模的影响

公司的主营业务已经从房地产开发和销售转型为土地一级整理、贸易等综合业务。公司自恢复上市时就从事土地一级整理和城镇基础设施建设业务，已积累了多年的业务经验，也形成了专业的团队。截至本预案签署日，公司下属万方天成和香河东润等2家子公司已签约土地一级开发规模**2,314.5**亩、预计投资总额**37.13**亿元；本次交易完成后，公司将新增土地一级开发规模**46,015**亩、预计投资总额约**118**亿元。本次交易前，公司主要在北京顺义和香河从事土地一级开发业务，本次交易完成后，公司将新增海南儋州、河北秦皇岛、河北张家口以及吉林延边等城市的土地一级开发业务。本次交易完成后，公司将大大提高土地一级开发的规模、投资总额，有效拓展公司土地一级开发业务的范围，上市公司的综合实力将得到大幅提升。

#### 2、对公司净资产的影响

截至**2012**年末，公司归属于母公司净资产约为**2.16**亿元，本次交易将向公司注入预估值约为**24.01**亿元的股权资产（不含配套融资），公司资本金得到很大充实，进一步提高公司的抗风险能力和盈利能力。

#### 3、对公司现金的影响

截至**2012**年末，公司货币资金余额约为**7.27**亿元，本次交易完成后，公司新增货币资金约**18.67**亿元（不含配套融资），将大幅增加公司的货币资金，增强公司的业务开发实力。

综上所述，本次交易后，控股股东将储备的土地一级开发项目注入上市公司，将进一步扩大公司的业务范围，增强公司在土地一级开发市场上的核心竞争能力和持续经营能力。

## 二、本次交易对盈利能力的影响

本次交易完成后，公司将新增土地一级开发规模**46,015**亩、预计投资总额约**118**亿元，将有力地充实和完善公司主营业务，增强公司整体盈利能力和综合竞争力。在资产规模得以快速增长的同时，公司将有很大的发展空间，经营业绩有较大的提升潜力，为股东带来高额回报。

## 三、本次交易对同业竞争的影响

公司控股股东万方源及万方控股在上市公司恢复上市时曾承诺，以定向增发的方式将其持有的房地产经营性资产置入公司，以增强持续经营和持续盈利能力，并同时解决同业竞争问题。万方源及万方控股遵守承诺于**2009**年**12**月**16**日公布了定向增发预案，但由于自**2010**年**4**月以来国家对房地产行业实施的宏观调控措施，上述预案至今无法实施。同业竞争问题也一直未得到彻底解决。

目前公司的主营业务已转变为以土地一级整理及城镇基础建设投资，而万方源和万方控股为继续履行定向增发的承诺、并优化定向增发的方案做了大量的准备工作，包括收购、投资一些新的土地一级整理及城镇基础建设项目。

因此，由于公司与大股东均有从事土地一级开发业务的下属项目子公司，它们之间存在同业竞争情况。为解决此问题，虽然万方源已将下属经营土地一级开发业务的子公司全权委托公司管理，这避免了上市公司与大股东之间的实质同业竞争，但形式上的同业竞争仍然存在，通过本次交易，可以基本解决大股东与公司之间的同业竞争问题。

目前，除上市公司外，万方源下属从事土地一级开发业务的子公司共有**6**家，本次定向增发完成后，可将其中**5**家具有实质开发业务的子公司置入上市公司，余下**1**家子公司天源整理尚未签约土地一级开发业务，不具备进入上市公司的条件。天源整理目前也在洽谈土地一级开发业务，如能正式签约土地一级开发项目，公司将通过现金收购等方式对天源整理进行收购，从而彻底解决同业竞争问题。

## 四、本次交易对关联交易的影响

由于前述同业竞争问题的存在，大股东将下属经营土地一级开发的子公司委托给了上市公司全权管理，这导致了大股东和公司之间的下列关联交易：

公司第六届董事会第十八次会议审议通过了《关于受托管理海南万方盛宏城市建设投资有限公司的议案》、《关于受托管理河北鼎骏房地产开发有限公司的议案》、《关于受托管理万方天源土地整理有限公司的议案》、《关于受托管理张家口宏础城市建设投资有限公司的议案》和《关于受托管理香河义林义乌小商品集散中心有限公司的议案》，涉及海南万方盛宏城市建设投资有限公司、河北鼎骏房地产开发有限公司（现更名为秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司）、万方天源土地整理有限公司、张家口宏础城市建设投资有限公司、香河义林义乌小商品集散中心有限公司的全部资产、负债的经营权、管理权和决策权全部委托万方发展行使。

本次交易完成后，上述受托管理的关联交易将终止，有效减少了公司与大股东之间的关联交易。

### 五、本次交易对公司股本结构及控制权的影响

本次交易前公司的总股本为30,940万股。本次交易前后公司的股本结构变化如下表所示：

单位：万股

项目	本次交易前		购买资产 发行股数	购买资产发行股份后		募集配套资 金发行股数	发行股份购买资产及募集配套 资金后	
	持股数	持股比 例 (%)		持股数	持股比例 (%)		持股数	持股比例 (%)
万方源	13,260	42.86	52,263	65,523	71.19	-	65,523	57.15-71.19
公众投资者	17,680	57.14	-	17,680	19.21	-	17,680	15.42 -19.21
新星景天	-	-	2,606	2,606	2.83	-	2,606	2.27-2.83
华夏新保	-	-	4,962	4,962	5.39	-	4,962	4.33-5.39
北京万和	-	-	1,272	1,272	1.38	-	1,272	1.11-1.38
不超过10名其 他特定投资者	-	-	-	-	-	0-22,599 (注)	0-22,599	0-19.71
<b>合 计</b>	<b>30,940</b>	<b>100</b>	<b>61,103</b>	<b>92,043</b>	<b>100.00</b>	<b>0-22,599</b>	<b>92,043- 114,642</b>	<b>100</b>

注：按照本次募集配套资金总额最高不超过本次交易总额的25%，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的90%，即3.54元/股（已除权除息）计算，本次募集配套资金发行股数最高为22,599万股。

本次交易完成后，公司的控股股东及实际控制人不会发生变更。

## 第七节 风险因素

投资者在阅读本预案时，除应详细阅读其他章节提供的资料外，还应特别关注本节所述的风险因素。

### 一、审批风险

根据《重组办法》的相关规定，本次交易尚需满足的条件包括但不限于：

- (1) 本次交易标的资产的价格经审计、评估确定后，尚需经公司再次召开董事会审议通过；
- (2) 本公司股东大会审议批准本次交易事项；
- (3) 中国证监会核准本次交易事项；
- (4) 本次交易中收购人按照中国证监会的有关规定办理要约收购豁免的相关程序。

上述批准或核准均为本次交易的前提条件，交易方案能否通过股东大会审议与能否取得政府主管部门的批准或核准存在不确定性，以及最终取得批准或核准的时间存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

### 二、其他风险

#### (一) 大股东控制风险

本次发行后万方源的持股比例进一步上升，如果万方源利用其控股股东地位，通过董事会、股东大会对公司的董事任免、经营决策、重大项目投资、股利分配等重大决策施加影响，则可能产生影响本公司其他股东特别是中小股东合法权益的情况。

#### (二) 政策风险

本次交易标的全部从事土地一级开发业务。目前，我国对土地一级开发主要通过行政规章、地方性法规以及相关规范性文件予以规范，而且各地政府的土地一级开发政策和操作流程也各不相同，造成一定的信息瓶颈和操作上的不确定性。随着土地管理制度的改革和发展，国家对土地一级开发的政策将越来越完善，

在政策完善过程中，存在对现有土地一级开发模式进一步完善或调整的可能与风险，特别是对土地一级开发收益模式确定和征地指标等事项进行详细规范或者修改相关的行政规章、地方性法规或相关规范性文件，则有可能会给标的公司的业务和相关收益产生影响。

为应对此风险，交易标的已经与地方政府或地方政府授权部门签署《土地一级开发合作协议》，协议对政府方和标的公司的合法权益均进行合理界定并提供有力保障，以确保该合作协议的合法性。

### （三）合同执行风险

万方盛宏等五家标的公司均签署了土地一级开发合同。根据合同约定主要条款，合同执行风险表现为：一是标的公司因自身管理或其他原因，导致不能按时完成合同约定，从而影响项目收益的如期实现；二是委托方由于某种原因不能按约支付项目款，导致项目资金短缺而影响投资计划的正常实施；或者委托方单方面提前终止协议，导致合同无法继续执行；三是土地一级开发业务往往会涉及到征地与拆迁安置、农用地转用、土地利用计划指标审批等相关事项，需要政府的审批，而且需要相关各方的同意和配合。若征地拆迁、农用地转用、土地利用计划指标审批不能顺利实施，将给土地一级开发业务的顺利实施带来影响。

### （四）行业风险

房地产行业繁荣与否会对公司的业绩产生一定的影响。土地开发后若遭遇房地产行业周期性不景气或者招商引资不能及时到位，则会影响到土地的招拍挂，进而影响到土地储备中心土地出售的情况，存在无法按期实现营业收入和营业利润的风险。

### （五）征地及拆迁安置风险

土地一级开发业务往往会涉及到征地与拆迁安置等相关事项。征地，特别是农用地的征用涉及到政府与农民的谈判，存在长时间不能达成一致的风险，即使签约，也可能出现履约时的纠纷。因此，征地最终能否与农民达成一致，拆迁安置能否顺利实施，将是土地一级开发合同能否顺利履行的一大风险。

### （六）项目施工风险

土地一级开发过程中涉及市政道路、桥梁、城市水系、城市市政管网等基础设施建设，存在因标的公司自身管理原因或其他原因导致上述项目不能按工程进度完工等风险。

#### （七）资金回收风险

房地产行业繁荣与否会对公司的业绩产生一定的影响。土地开发后若遭遇房地产行业周期性不景气或者招商引资不能及时到位，则会影响到土地的招拍挂，进而影响到土地储备中心土地出售的情况，存在无法按期收回资金的风险。

#### （八）融资风险

因土地一级开发业务存在项目资金需求量大特点，除自有资金外，还需要通过滚动开发、金融机构借款等方式筹措资金，因此本次交易完成后上市公司存在由于资金筹措困难，从而影响项目顺利实施的风险。

#### （九）未来经营业绩风险

本次交易中万方盛宏等五家标的公司成立时间较短，截至目前，尚无稳定的业务和收入，标的公司未来经营业绩存在一定风险。

万方盛宏等五家标的公司目前的土地一级开发业务合同均为有限年期，已签约项目完成后，万方盛宏等五家标的公司未来能否签约其他土地一级开发业务存在不确定性，万方盛宏等五家标的公司面临着现有项目完成后业务发展及收入来源不确定的风险。

#### （十）收益收窄风险

万方盛宏、秦皇岛鼎骏以及延边龙润签署的土地一级开发合同中约定的收益均为固定收益和溢价收益两部分组成，存在未来土地一级开发成本上升而土地出让收入没有同比例上升而导致溢价收益部分下降等风险。

#### （十一）股市风险

股票市场的收益是与风险相互依存的。股票价格一方面受企业经营情况影响，在长期中趋向于企业在未来创造价值的现值，另一方面，它又受到宏观经济、股票供求关系、投资者心理预期等因素的影响。因此，本公司的股票市场价格可

能因上述因素出现背离其价值的波动，从而给投资者带来一定的投资风险。

## 第八节 保护投资者合法权益的相关安排

### 一、及时、公平披露本次交易的相关信息

本次交易涉及上市公司重大事件，公司已经按照《证券法》、《重组管理办法》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》的要求履行了信息披露义务。本预案披露后，公司将继续严格履行信息披露义务，按照相关法规的要求，及时、准确、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件及本次重组的进展情况。本次交易的具体方案将在公司股东大会予以表决，并将采取有利于扩大股东参与表决的方式展开。此外，公司已聘请独立财务顾问等中介机构，对本次交易出具专业意见，确保本次关联交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

### 二、严格执行关联交易批准程序

本次交易构成关联交易，其实施将严格执行法律法规以及公司内部规定对于关联交易的审批程序，本次交易的议案将在公司股东大会由公司非关联股东予以表决，并将采用有利于扩大股东参与表决的方式召开。

此外，公司将根据本次交易的进程聘请相关中介机构，对本次交易出具专业意见，确保本次关联交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

### 三、关于股份锁定的安排

向万方源、新星景天、华夏新保以及北京万和等四名交易对方发行的股份，自本次发行股份上市之日起三十六个月内不得转让；向其他不超过10名特定投资者发行的股份，自其认购的股票完成股权登记之日起十二个月内不转让，在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

### 四、本次交易购买资产不存在法律障碍

本次交易购买资产为万方盛宏95%股权、秦皇岛鼎骏90%股权、张家口宏础100%股权、义林义乌小商品97.12%股权、延边龙润100%股权。交易标的不存

在出资不实或影响其合法存续的情形；本次交易前交易标的的其他股东均签署了放弃优先认购权的承诺，本次转让符合交易标的的章程中对于股东出资转让的条件规定。

交易对方万方源、新星景天、华夏新保和北京万和均已出具承诺，其所持交易标的的股权，未向任何第三方转让、也未在交易标的的股权上设置质押等任何第三方权利，其所持交易标的的股权不存在被司法冻结或其他权利限制情形，该部分股权权属转移不存在法律障碍及可预见的法律风险。

## 五、交易双方的承诺

公司董事会、交易对方万方源、新星景天、华夏新保和北京万和承诺并保证所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证所提供信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并愿意承担个别和连带的法律责任。

公司控股股东万方源、间接控股股东万方控股和实际控制人张晖承诺在本次交易完成后，保证万方发展在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立性，保证万方发展独立于其及其控制的其他企业。

## 六、独立董事就本次交易相关事项发表独立意见

本次重大资产重组预案经全体独立董事同意后，提交董事会讨论。独立董事就该事项发表了独立意见。

## 七、本次重组涉及配套融资，本公司聘请的独立财务顾问西南证券具有保荐人资格

本次重组募集配套资金的比例不超过交易总金额25%，上市公司已经按照《重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等相关规定聘请西南证券为独立财务顾问，西南证券具有保荐人资格。

## 八、提供网络投票平台

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，本公司将就本次资产重组方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

## 第九节 其他重大事项

### 一、独立董事对本次交易的独立意见

对本次交易事项发表独立意见如下：

“一、公司本次交易的主要特定对象之一为公司控股股东，因此构成关联交易。该关联交易所涉及的相关议（预）案内容遵循了“公开、公平、公正”的原则，关联董事回避表决，交易决策程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定，交易定价原则公允，协议条款公平、合理，未损害公司及其他股东利益；

二、我们关注到，除本次交易标的外，万方源下属从事土地一级开发业务的子公司共有6家，本次定向增发完成后，可将其中5家具有实质开发业务的子公司置入上市公司，余下1家子公司天源整理因未签约土地一级开发业务，尚不具备进入上市公司的条件。天源整理目前也在洽谈土地一级开发业务，如能正式签约土地一级开发项目，公司将通过现金收购的方式对天源整理进行收购，从而彻底解决同业竞争问题。因此本次交易的实施将有利于解决与大股东同业竞争问题。

三、本次交易有利于减少关联交易，有利于增强公司的持续经营和持续盈利能力，有利于提高公司的规范经营水平，公司的核心竞争力也将得到加强，有利于公司的长远发展，符合公司全体股东的利益；

四、为审议本次交易相关事项，公司召开了第六届董事会第二十次会议，会议的召开符合相关法律、法规及公司章程的规定。董事会在审议上述关联交易事项时，关联董事已回避表决，会议表决程序符合相关法律、法规及公司章程的有关规定。

五、《发行股份购买资产暨关联交易并配套融资预案》以及签订的相关协议，符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，本次交易具备可操作性。

六、本次重大资产重组符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条相关规定。

七、鉴于本次重大资产重组的审计、评估及盈利预测数据审核工作尚未完成，同意本次董事会审议有关重大资产重组相关事宜后暂不召开股东大会。本次交易标的资产的价格经审计、评估确定后，需经公司再次召开董事会审议通过。公司发行股份购买资产暨关联交易并配套融资尚需获得公司股东大会和相关主管部门的批准，股东大会就发行股份购买资产有关事项进行表决时，关联股东应当回避表决。

综上所述，我们同意公司本次《发行股份购买资产暨关联交易并配套融资预案》的总体安排，并同意将本次交易的相关议（预）案提交公司董事会会议审议。”

## 二、关于重组履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明

根据深圳证券交易所关于重大资产重组信息披露的相关要求，公司董事会对于本次重组履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性说明如下：

1、2013年3月5日公司发布公告，公司正在筹划重大事项，因相关事项尚存在重大不确定性，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，为维护广大投资者的利益，避免公司股价异常波动，经公司向深圳证券交易所申请，公司股票将从2013年3月5日起停牌；

2、2013年4月8日，公司就重大资产重组事项向深圳证券交易所申请公司股票自2013年4月9日开始继续停牌，并获得深圳证券交易所批准；

3、停牌期间，本公司每周发布一次重大资产重组事件进展情况公告；

4、停牌期间，本公司确定了独立财务顾问，并与独立财务顾问构签署了保密协议；

5、停牌期间，公司按照相关法律、法规、规范性文件的要求编制了本次重大资产重组的相关信息披露文件，独立财务顾问亦按法规要求出具了财务顾问报告；

6、公司的独立董事在召开董事会前认真审核了本次交易相关文件，对本次交易事项进行事前认可，同意提交公司董事会审议，并对该重大资产重组暨关联

交易事项发表了独立意见；

7、2013年4月23日，公司与交易对方分别签订了附生效条件的《发行股份购买资产协议》；

8、2013年4月23日，公司召开了第六届董事会第二十次会议，审议并通过了公司本次重大资产重组的相关议案，关联董事进行了回避表决；

9、2013年4月23日，公司聘请的独立财务顾问就本次重大资产重组预案出具了核查意见。

综上所述，公司董事会认为本次重大资产重组事项履行的法定程序完整，符合相关法律法规、部门规章、规范性文件及公司章程的规定，本次向深圳证券交易所提交的法律文件合法有效。

### 三、关于公司股票连续停牌前股价是否发生异动的说明

公司股票在停牌之前最后一个交易日（2013年3月4日）股票收盘价为7.68元/股，之前第21个交易日（2013年1月28日）收盘价为6.97元/股，因此，公司股票在停牌前20个交易日内的累计涨幅为10.19%。根据《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）第五条的相关规定，剔除大盘因素和同行业板块因素影响，万方发展股价在本次停牌前20个交易日股票价格波动不超过20%，不属于异常波动。

### 四、关于本次重大资产重组涉及的相关单位及人员买卖上市公司股票的核查和自查情况

经自查，本次重大资产重组涉及的相关单位及人员买卖上市公司股票情况如下：

#### 1、交易对方新星景天执行董事徐强

交易对方新星景天执行董事徐强于本次重组交易自查期间存在卖出万方发展股票的情况如下：

交易日期	交易性质	交易价格	交易股数	结余股数
------	------	------	------	------

2012-10-23	卖出	7.21	7,500	20,000
2012-10-31	卖出	6.93	10,000	10,000
2012-11-01	卖出	7.49	10,000	-

上述股票买入情况如下：

交易日期	交易性质	交易价格	交易股数	结余股数
2012-4-23	买入	6.86	15,600	15,600
2012-5-16	买入	6.58	3,000	18,600
2012-5-17	买入	6.57	4,000	22,600
2012-5-17	买入	6.97	4,900	27,500

徐强买卖上述股票时，公司尚未计划本次重大资产重组事项，徐强不存在利用本次重大资产重组内幕信息买卖股票的情况。徐强已出具承诺，在2013年3月5日万方发展股票停牌前，从未知悉或者探知任何有关本次重组事宜的内幕信息，也从未向任何人了解任何相关内幕信息或者接受任何关于买卖万方发展股票的提议，亦未向其他任何人提出任何相关的内幕信息。徐强已出具承诺，承诺其在自查期间内对万方发展股票的交易行为系其本人基于对股票二级市场行情的独立判断，未曾知晓本次重组谈判内容和相关信息，买卖万方发展股票行为系根据市场公开信息及个人判断做出的投资决策，不存在利用内幕信息进行交易。

## 2、本次重大资产重组独立财务顾问西南证券

经自查，西南证券自营账户在自查期间2012年9月5日到2013年3月4日期间累计买入上市公司股票8,200股，在自查期间2012年9月5日到2013年3月4日累计卖出上市公司股票8,200股。截至本预案签署日，西南证券未持有上市公司股票。西南证券买卖上市公司的账户是自营账户，交易的股票是标的指数股票，其在交易方式上为一篮子股票品种组合，不能就该只股票单独操作，不属于利用内幕消息从事证券交易的行为。

除上述情况外，本次重大资产重组涉及的其他相关单位及其董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在本次股票停牌日（2013年3月5日）前六个月至今，不存在买卖万方发展流通股股份的行为；亦不存在泄露有关信息或者建议他人买

卖万方发展股票或操纵万方发展股票等禁止交易的行为。

#### **五、不存在泄露本次重大资产重组内幕信息及利用本次重大资产重组信息进行内幕交易的情况**

经自查，本次重大资产重组的交易对方及其控股股东、实际控制人不存在泄露本次重大资产重组内幕信息及利用本次重大资产重组信息进行内幕交易的情况。

#### **六、未发现存在涉嫌本次重组相关的内幕交易情况**

根据自查，本次重组相关主体未发现存在因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查，及被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情况，因此本次重组相关主体未发现存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

## 第十节 独立财务顾问的核查意见

公司聘请的西南证券参照《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组重组办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、深圳证券交易所《信息披露业务备忘录第13号——重大资产重组》、《上市公司非公开发行股票实施细则》《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》等法律、法规和规定以及证监会的相关要求，通过尽职调查和对《万方城镇投资发展股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易并配套融资预案》等信息披露文件的审慎核查后认为：

1、万方发展本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次拟购买的标的资产权属清晰，标的资产按约定进行过户或转移不存在重大法律障碍，有利于提高万方发展的盈利能力；

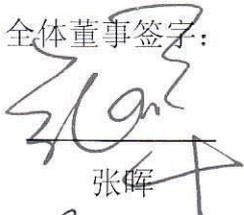
3、本次发行股份的定价方式和发行价格合理、公允，不存在损害上市公司股东利益的情形；

4、本次交易不影响万方发展的上市地位，资产重组后可改善并提高公司的资产质量、财务状况与盈利能力，符合上市公司及全体股东的利益。

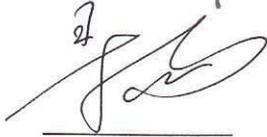
## 第十一节 上市公司及全体董事声明与承诺

本公司及全体董事承诺就万方城镇投资发展股份有限公司本次发行股份购买资产暨关联交易并配套融资预案所提供的信息具备真实性、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。

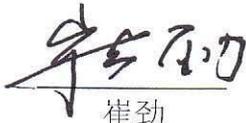
全体董事签字：



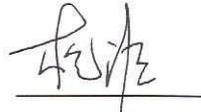
张晖



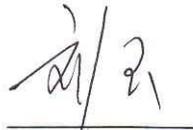
寻鹏



崔劲



杭滨



刘玉



张汉亚



李庆民



邓永刚



王国强



万方城镇投资发展股份有限公司

二〇一三年 5 月 15 日

(本页无正文，为《万方城镇投资发展股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易并配套融资预案》之签署页)



二〇一三年 5 月 15 日