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

独立财务顾问:西南证券股份有限公司

二〇一三年五月

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

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的真实性、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的真实性、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、张家口宏融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、张家口宏融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。

上述批准或核准事宜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作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工作,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的特点,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。

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、张家口宏融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、张家口宏融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
张家口宏融	指	张家口宏融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、张家口宏融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:	中证国际 *ST中证 S*ST中证 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)股份有限公司分立规划》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

(下转B6版)

西南证券股份有限公司关于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独立财务顾问核查意见

二〇一三年五月

释义

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、张家口宏融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、张家口宏融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
张家口宏融	指	张家口宏融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、张家口宏融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

重要声明

万方发展第六届董事会第二十次会议审议并通过了《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》,西南证券接受万方发展董事会的委托,担任本次交易的独立财务顾问,就本次发行股份购买资产暨关联交易并配套融资事项出具核查意见。本独立财务顾问核查意见是依据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《规定》、《业务指引》、《上市规则》以及《准则第26号》等法律、法规、文件的有关规定和要求,按照行业公认的业务标准、道德规范,本着诚实信用和勤勉尽责的原则,通过尽职调查和对本次发行股份购买资产暨关联交易并配套融资预案等的审慎核查后出具的,以供证监会、深交所及有关各方参考。

本独立财务顾问声明如下:

一、本独立财务顾问与本次重大资产重组所涉及的交易各方无其他关联关系,就本次交易所发表的有关意见是完全独立进行的。

二、本独立财务顾问意见所依据的文件、材料由万方发展、万方源、万和投资、华夏新保、新星景天、义林义乌、万方盛宏、秦皇岛鼎骏、张家口宏融以及延边龙润等提供。

万方发展、万方源、万和投资、华夏新保、新星景天已出具承诺;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。保证所提供的资料和信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

三、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务,有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

四、本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的本次重组预案的文件进行充分核查,确信披露文件的内容与格式符合要求。

五、本独立财务顾问有充分理由确信上市公司委托独立财务顾问出具意见的重组方案符合法律、法规和中国证监会及深交所的相关规定,所披露的信息真实、准确、完整、不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

六、本独立财务顾问对本次重大资产重组涉及的资产评估、盈利预测审核、财务会计信息等事项,已与上市公司、交易对方、资产评估机构、盈利预测审核机构、财务会计信息审计机构等有关方经过充分沟通后,发表如下核查意见:

一、关于重组预案是否符合《重组办法》、《规定》及《准则第26号》要求的核查

经核查,重组预案中包含了特别提示、上市公司基本情况、交易对方基本情况、本次交易的背景和目的、本次交易的具体方案、交易标的基本情况、本次交易对上市公司的影响、风险因素、保护投资者合法权益的相关安排、其他重要事项、独立财务顾问的核查意见等主要章节,基于现有的工作进展按要求的口径进行了必要的披露,并对“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”进行了特别提示,符合《重组办法》、《规定》及《准则第26号》等相关规定。

独立财务顾问认为:重组预案符合《重组办法》、《规定》及《准则第26号》要求的内容。

二、交易对方是否已根据《规定》第一条的要求出具了书面承诺和声明的核查

根据《规定》第一条,作为本次重大资产重组的交易对方,万方源、新星景天、华夏新保以及北京万和分别出具了《承诺函》,主要内容如下:“保证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;保证所提供的资料和信息的真实性、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的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任”。上述承诺函的内容已明确记载于《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》的显著位置“交易对方承诺”中。

经核查,本独立财务顾问认为:交易对方万方源、新星景天、华夏新保以及北京万和出具的书面承诺符合中国证监会《规定》第一条的要求且该等承诺已明确记载于重组预案中。

独立财务顾问认为:交易对方已根据《规定》第一条的要求出具了书面承诺和声明的核查。

三、附条件生效《发行股份购买资产的框架协议》的合规性核查

就本次发行股份购买资产,万方发展分别与万方源、新星景天、华夏新保以及北京万和等四名交易对方签署了附条件生效的《发行股份购买资产的框架协议》。

经核查,交易合同对本次交易涉及的标的资产范围、定价原则及交易价格、对价支付、本次发行股份的限售安排、过渡期标的资产损益安排、标的资产的交割、协议生效条件、违约责任等进行了明确的约定,主要条款齐备,并未附带对于本次重大资产重组进展构成实质性影响的保留条款、补充协议和前置条件。交易合同中载明本次交易一经上市公司董事会、股东大会批准并经中国证监会核准,交易合同即应生效,符合《规定》中第二条的要求。

独立财务顾问认为:上市公司已就本次重大资产重组事项与交易对方签订附条件生效的交易合同;交易合同的生效条件是否符合《规定》第二条的要求,交易合同主要条款是否齐备。

四、上市公司董事会是否已按照《规定》第四条的要求对相关事项作出明确判断并记录于董事会会议记录的核查

万方发展召开第六届董事会第二十次会议,审议并通过了《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》。上市公司董事会已按照《规定》第四条的要求对相关事项做出审慎判断并记录于董事会决议记录中,具体内容如下:

(一)交易标的涉及的立项、环保等有关报批事项的审批情况,以及本次交易涉及的有关主管部门审批事项的情况。

1、本次拟置入的标的资产涉及需要立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项的,已根据项目进展情况取得相应的许可或批准文件。

2、本次交易涉及有关主管部门审批事项的情况

《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》中详细披露本次交易尚需满足的交易条件包括但不限于:

(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)万方发展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。

针对本次交易尚需有关主管部门审批事项可能无法获得批准的风险,已在《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》中作出特别提示。

经核查,独立财务顾问认为:上市公司董事会已在董事会会议记录中记载了交易标的资产所涉及的立项、环保、用地等有关报批事项,并做出了交易标的已根据项目进展情况取得相应的许可或批准文件的审慎判断。上市公司董事会已在董事会会议记录中记载了本次交易涉及的有关报批事项的审慎判断。

五、关于本次交易所涉及的资产权属状况清晰、资产过户或转移不存在重大法律障碍的核查

根据交易对方出具的承诺和工商登记部门提供的材料,标的资产合法设立、有效存续。截至目前,交易对方所拥有的标的资产的股权权属清晰、完整、不存在质押、权利限制或其它受限制的情形。

经核查,独立财务顾问认为:上市公司董事会充分了解拟置入资产权属状况,并已将其记载于董事会会议记录中。

(三)本次交易有利于提高上市公司资产的完整性与独立性

本次拟置入的标的资产与生产经营相关的各项资产均包括在购入资产中且拥有完整的权利,有利于资产完整。本次交易完成后,上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面能够保持独立。

经核查,独立财务顾问认为:上市公司董事会就上述事项进行了审慎审查并予以认可,预案涉及的关联方为北京万方源房地产开发有限公司(以下简称“万方源”)、关联董事张晖、杭震、李庆民、寻鹏、刘玉以及邓永刚回避了对此预案的表决,经3名非关联董事杨劲、张汉亚、王国强对此预案进行了逐项表决,具体情况如下:

(一)发行股票的种类和面值

本次发行的股票为人民币普通股(A股),每股面价为人民币1.00元。

表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权,表决通过。

(二)发行方式

本次发行采用非公开发行方式,向万方源、北京新星景天商贸有限公司(以下简称“新星景天”)、华夏新保投资担保有限公司(以下简称“华夏新保”)、北京万和投资有限公司(以下简称“北京万和”)以及不超过10名其他特定投资者