万方城镇投资发展股份有限公司

证券代码:000638　证券简称:万方发展　公告编号:2014-023

2013年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	万方发展	股票代码	000638
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	董知		
电话	010-64656161		
传真	010-64656767		
电子信箱	dongzhi@vanfund.cn		

2、主要财务数据和股东变化

(1)主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

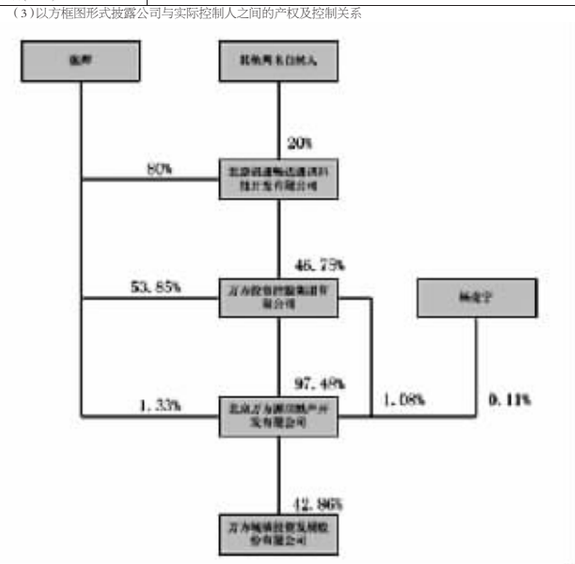
□ 是 √ 否

	2013年	2012年	本年比上年增减(%)	2011年
营业收入(元)	99,509,506.76	48,556,618.11	104.94%	394,434,163.53
归属于上市公司股东的净利润(元)	-12,030,923.36	5,001,888.18	-340.53%	4,719,940.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-15,046,099.13	-10,098,677.41	48.99%	4,686,818.25
经营活动产生的现金流量净额(元)	-196,162,248.92	-20,912,644.26	838.01%	-37,872,121.91
基本每股收益(元/股)	-0.0389	0.0323	-220.43%	0.03
稀释每股收益(元/股)	-0.0389	0.0323	-220.43%	0.03
加权平均净资产收益率(%)	-5.74%	2.38%	-8.12%	2.32%
	2013年末	2012年末	本年末比上年末增减(%)	2011年末
总资产(元)	1,195,536,033.45	1,021,489,051.08	17.04%	817,308,747.50
归属于上市公司股东的净资产(元)	216,913,583.56	215,560,988.58	0.63%	205,559,100.40

(2)前10名股东持股情况表

报告期末股东总数			29,027	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		28,196
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
北京万方源房地产开发有限公司	境内自然人	42.86%	132,600,000	0	质押	132,600,000
陈旭铭	境内自然人	0.67%	2,075,334	0	未知	
都继红	境内自然人	0.48%	1,482,570	0	未知	
张利	境内自然人	0.45%	1,381,300	0	未知	
丁学专	境内自然人	0.36%	1,104,200	0	未知	
邓晖	境内自然人	0.3%	929,394	0	未知	
范琦飞	境内自然人	0.25%	788,200	0	未知	
王秀琴	境内自然人	0.24%	743,790	0	未知	
王玉	境内自然人	0.23%	710,000	0	未知	
谭文兵	境内自然人	0.23%	707,200	0	未知	
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东与其他10大股东之间不存在关联关系,本公司未知其他10大股东是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。也未知其之间是否存在关联关系。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	无					

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



3、管理层讨论与分析

2013年度,公司成功实现了业务转型,行业分类由原来的房地产开发变更为批发类。报告期内,结合公司的转型,董事会一方面稳定现有的土地整理业务,另一方面积极拓展贸易业务,使贸易收入较上年同期有较大幅度的增长,同时在对公司收购矿业业务方面进行了多次论证,促进以合理的价格收购资产。报告期内,董事会推出了实施定向增发的最终方案,为增强公司的持续经营能力和持续盈利能力做出了应有的努力

4、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

A、报告期内新纳入合并报表范围的公司

2013年3月8日,公司与海南龙剑控股股东朱成林签署《股权收购意向书》,拟收购朱成林持有的海南龙剑5实业51%股权。海南龙剑持有海南省昌江县王下金矿区12.56平方千米的探矿权以及探矿权中0.42平方千米的采矿权。2013年7月,交易双方签订《股权转让协议》,交易价格确定为3,060万元。2013年11月6日,交易双方将51%股权交割过户完毕,公司已支付股权转让款1628万元。依据企业会计准则的规定,公司将对海南龙剑的合并日确定为2013年11月30日。

B、报告期内不存在不再纳入合并报表范围的公司。

万方城镇投资发展股份有限公司

2014年4月29日

证券代码:000638　证券简称:万方发展　公告编号:2014-024

万方城镇投资发展股份有限公司关于2014年度为下属子公司向银行申请授信额度提供担保并提请股东会授权董事会办理相关事宜的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

万方城镇投资发展股份有限公司(以下简称“公司”)于2014年4月25日经第七届董事会第八次会议审议通过了《关于2014年度为下属子公司向银行申请授信额度提供担保并提请股东会授权董事会办理相关事宜的预案》,上述预案尚需提交公司2013年股东大会审议。现就公司为下属子公司向银行申请授信额度的相关事项公告如下:

目前的土地一级整理及城镇基础建设投资业务的项目开发资金需求量较大,为满足项目建设和生产经营的资金需要,公司下属全资或控股子公司拟向各家银行申请总额度为20亿元人民币的贷款授信,由公司提供连带责任担保。授信产品包括土地一级整理或城镇化建设开发贷款、流动资金贷款、信用证额度、银行票据额度等,授信期限最长不超过二年。授信额度不等于公司的融资金额,实际融资款金额应在授信额度内以银行与公司实际发生的融资金额为准。

公司将提请股东会授权董事会在上述授信额度内办理相关各项事宜,包括但不限于提供连带责任担保、签署授信融资的有关法律文件等。

截止本公告日,公司对外担保金额合计9,900万元,占公司最近一期经审计总资产的9.69%。

特此公告。

万方城镇投资发展股份有限公司董事会

2014年4月25日

证券代码:000638　证券简称:万方发展　公告编号:2013-022

万方城镇投资发展股份有限公司第七届监事会第六次会议决议公告

本公司及其董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

万方城镇投资发展股份有限公司第七届监事会第六次会议通知于2014年4月15日以通讯形式发出,会议于2014年4月25日13:30时以现场会议的形式召开,应到监事5人,实到4人。李晓清先生因职位变动原因辞去监事职务,且改选监事尚未按照法定程序就任,本次会议的召集和召开符合《公司法》、《公司章程》及《公司监事会议事规则》的有关规定。会议审议并通过了如下议案:

一、以4票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《2013年度监事会工作报告》,并同意提请公司2013年度股东大会审议表决。

二、以4票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《2013年度财务决算报告》,并同意提请公司2013年度股东大会审议表决。

三、以4票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《2013年度报告及其摘要》,并同意提请公司2013年度股东大会审议表决。

监事会对2013年度报告及其摘要的书面审核意见如下:

1、公司2013年年度报告全文及摘要的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定。

2、公司2013年年度报告全文及摘要的内容和格式符合中国证监会和深圳证券交易所的各项规定,所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司2013年度的经营管理和财务状况等事项。

3、在公司监事会提出本意见前,我们没有发现参与2013年年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为

4、公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的检查,认为公司2013年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具了标准无保留意见的审计报告,公允地反映了公司的实际情况,监事会表示无异议。

5、公司监事会及监事保证公司2013年年度报告全文及摘要的内容真实、准确、完整,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

四、以4票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《2013年度内部控制自我评价报告》,并同意提请公司2013年度股东大会审议表决。

公司监事会对《公司内部控制自我评价报告》发表意见如下:

1、公司内部控制在重大方面符合国家有关法规和证券监管部门的要求,也适应公司经营业务活动的实际需要。

2、公司《2013年度内部控制自我评价报告》比较全面、客观地反映了公司内部控制的实际情况。

内容详见公司同日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)披露的《2013年度内部控制自我评价报告》

五、以4票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《2013年度利润分配及资本金转增股本预案》,并同意提请公司2013年度股东大会审议表决。

六、以4票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于续聘会计师事务所及确认2014年度审计费用的预案》,并同意提请公司2013年度股东大会审议表决。

七、以4票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于聘任内部控制审计事务所及确认2014年度内控审计费的预案》,并同意提请公司2013年度股东大会审议表决。

八、以4票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于聘任内部控制审计事务所及确认2014年度内控审计费的预案》,并同意提请公司2013年度股东大会审议表决。

监事会对公司2014年度内部控制审计事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告(编号:XYZH/2013A1000-2)的意见如下:

大信会计师事务所(特殊普通合伙)近年来较好地完成了公司年度的审计工作,对公司的情况比较熟悉,因此我们同意公司董事会在续聘大信会计师事务所(特殊普通合伙)承担公司2014年度的审计工作的同时,也聘任其作为公司2014年内部控制审计事务所,并同意将该预案提交公司2013年度股东大会审议。

九、以4票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于公司为下属子公司向银行授信额度提供担保提请股东大会授权董事会办理相关事宜的预案》。

内容详见同日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)上披露的《关于公司为下属子公司向银行申请授信额度提供担保并提请股东会授权董事会办理相关事宜的公告》。

十、以3票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了《预计2014年公司日常关联交易的议案》,关联董事张晖先生、陈北国先生、杨超先生、尹桂英女士、邓永刚先生、刘玉女士回避该议案的表决。

公司独立董事认为:

公司在与关联方发生关联交易是公司相关业务拓展的需要,符合公司长期经营发展战略,对公司发展有利;交易定价依据公平合理,符合公司及全体股东的利益,不会损害非关联股东的利益,同意董事会作出通过《预计2014年度公司日常关联交易的议案》的决议。

内容详见同日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)上披露的《2014年度日常关联交易预计公告》。

十一、以9票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于出售沧州建投广润房地产开发有限公司70%股权的预案》。

内容详见同日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)上披露的《关于出售沧州建投广润房地产开发有限公司70%股权的公告》。

十二、以9票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于子公司签署<合作协议>的议案》。

内容详见同日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)上披露的《关于子公司签署<合作协议>的公告》。

十三、以9票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于审议公司高级管理人员薪酬方案的议案》。

由于公司近期高级管理人员有所变动,根据《公司董事会薪酬与考核委员会实施细则》,薪酬与考核委员会对董事会新聘任的高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定了薪酬方案,并提交公司董事会审议通过,具体方案如下:

姓　名	职　务	税前年度报酬总额(万元)
李晓清	财务总监	20
董知	董事会秘书	25
合　计		45

独立董事认为:

公司高级管理人员的薪酬方案是董事会依据公司所处的行业、规模的薪酬水平,结合公司的实际经营情况制定的,有利于强化公司高管勤勉尽责,促进公司提升工作效率及经营效益,薪酬方案的制定和表决程序合法、有效。不存在损害公司及股东利益的情形,符合国家有关法律、法规及《公司章程》的规定。

十四、以9票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于召开2013年度股东大会的议案》。

内容详见同日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)上披露的《关于召开2013年度股东大会的通知》。

特此公告。

万方城镇投资发展股份有限公司

董事会

二〇一四年四月二十五日

证券代码:000638　证券简称:万方发展　公告编号:2014-028

万方城镇投资发展股份有限公司关于召开2013年度股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

万方城镇投资发展股份有限公司定于2014年5月20日(星期二)上午10:00召开2013年度股东大会。会议主要事项如下:

一、召开本次股东大会的基本情况

1、股东大会届次:2013年度股东大会

2、召集人:万方城镇投资发展股份有限公司第七届董事会

3、本次临时股东大会的会议召集人为公司董事会,需经公司第七届董事会第八次会议审议通过《关于召开2013年度股东大会的议案》方可召集股东参加本次会议。

3、会议时间:2013年5月20日(星期二)上午10:00 时,会期半天。

4、会议的召开方式:本次股东大会将采用现场表决的方式召开。

5、出席会议对象:

(1)凡在2013年5月14日(星期三)下午3:00交易结束后,在中国证券登记结算有限责任公司深圳份公司登记在册的本公司全体股东。

(2)公司董事、监事及高级管理人员;

(3)公司聘请的见证律师;

(4)因故不能出席会议的股东书面授权委托他人代理出席和表决,该股东代理人不必是公司的股东。

7、会议地点:北京市朝阳区曙光西里甲1号第三置业大厦A座30层大会议室。

二、会议审议事项

议案一	2013年度董事会工作报告
议案二	2013年度监事会工作报告
议案三	2013年度财务决算报告
议案四	2013年度报告全文及摘要
议案五	2013年度内部控制自我评价报告
议案六	2013年度独立董事述职报告
议案七	2013年度利润分配及资本公积金转增股本的议案
议案八	关于续聘会计师事务所及确认2014年度审计费的议案
议案九	关于聘任内部控制审计事务所及确认2014年度审计费的议案
议案十	关于公司为下属子公司向银行申请授信额度提供担保并提请股东授权董事会办理相关事宜的议案
议案十一	关于选举第七届监事会新任监事的议案

三、会议的登记方法

1、法人股登记:法人股的法定代表人须持有加盖公章的营业执照复印件、法定代表人证明书和本人身份证办理登记手续;委托代理人出席的还必须持本人身份证和法人代表授权委托书办理登记手续;

2、个人股东登记:个人股东须持股东账户卡、本人身份证进行登记;委托代理人持本人身份证、加盖印章或亲笔签名的授权委托书、委托人身份证、委托人股东账户卡办理登记手续。

3、登记时间:2014年5月16日、19日上午9:00~下午5:30。

4、登记地点:公司证券事务部

五、其他事项

1、会议联系方式

公司地址:北京市朝阳区曙光西里甲1号第三置业大厦A座30层证券事务部

公司电话:010-64656161

公司传真:010-64656767

联系人:董知

邮编:100028

2、会议费用:本次现场会议会期半天,与会股东或代理人交通、食宿等费用自理。

五、备查文件

公司第七届董事会第八次会议决议

特此公告。

万方城镇投资发展股份有限公司

董事会

2014年4月25日

股东大会授权委托书

兹授权　　女士\先生代本人出席万方城镇投资发展股份有限公司2013年度股东大会,并代理行使表决权。委托期自上述会议召开始至会议结束止。

委托人姓名:

委托人营业执照/身份证号:

委托人持股数量:

委托人股票账户号码:

受托人姓名:

受托人营业执照/身份证号:

本公司/本人对本次股东大会各项议案的表决意见:

万方城镇投资发展股份有限公司
2013年度股东大会表决单

议案一	2013年度董事会工作报告
议案二	2013年度监事会工作报告
议案三	2013年度财务决算报告
议案四	2013年度报告全文及摘要
议案五	2013年度内部控制自我评价报告
议案六	2013年度独立董事述职报告
议案七	2013年度利润分配及资本公积金转增股本的议案
议案八	关于续聘会计师事务所及确认2014年度审计费的议案
议案九	关于聘任内部控制审计事务所及确认2014年度审计费的议案
议案十	关于公司为下属子公司向银行申请授信额度提供担保并提请股东授权董事会办理相关事宜的议案
议案十一	关于选举第七届监事会新任监事的议案

注:1、本次股东大会委托人对受托人的授权指示以在“同意”、“反对”、“弃权”下面的方框中打“√”为准。如果委托人对有关审议事项的表决未作具体指示或对同一事项有多项授权指示的,则视为受托人有权按自己的意见进行投票表决。2、本授权委托的有效期为:自本授权委托书签署之日至本次股东大会结束时。

委托人(签章):

2014年　　月　　日

万方城镇投资发展股份有限公司2013年度独立董事述职报告

我们作为万方城镇投资发展股份有限公司的独立董事,根据《公司法》、《证券法》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关法律、法规的规定和要求,在2013年度履行了独立董事的职责,积极出席了公司的相关会议,认真地审议了董事会的各项议案,勤勉地行使公司所赋予的权利,对董事会的相关议案发表了独立意见,维护了公司和股东,特别是社会公众股股东的利益。现将2013年度工作情况总结如下:

一、独立董事基本情况

2013年7月公司进行了换届选举,2013年度内,参与发表独立意见的独立董事情况如下:

第六届董事会独立董事成员为:崔劲、张汉亚、王国强。

第七届董事会独立董事成员为:崔德文、王诚军、王国强。

二、出席公司会议及投票情况

2013年度公司共召开董事会12次、股东大会5次,独立董事应出席董事会会议12次,实际出席12次,无委托出席,无缺席。公司召集召开的董事会、股东大会符合法定程序,合法有效。2013年度我们对董事会审议的各项议案均投赞成票,未发生对公司董事会各项议案及公司其它事项提出异议的情况。

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
崔劲	7	4	3	0	0	否
王国强	12	7	5	0	0	否
张汉亚	7	4	3	0	0	否
崔德文	5	3	2	0	0	否
王诚军	5	3	2	0	0	否
独立董事列席股东大会次数	2					

二、发表独立意见的情况

2013年度我们发表了如下独立意见:

届次	审议事项	独董姓名	意见类型
第六届第十八次	关于公司内部控制自我评价的独立意见	崔劲、张汉亚、王国强	同意
	公司2012年度利润分配及资本公积金转增股本预案的独立意见	崔劲、张汉亚、王国强	同意
	关于续聘会计师事务所的独立意见	崔劲、张汉亚、王国强	同意
	关于预估2013年度公司日常关联交易的独立意见	崔劲、张汉亚、王国强	同意
	公司关于与关联方签订《委托管理协议书》暨关联交易的事前认可意见	崔劲、张汉亚、王国强	同意
	对公司资金占用和对外担保情况的专项说明的独立意见	崔劲、张汉亚、王国强	同意
第六届第二十次	关于公司发行股份购买资产暨关联交易并配套融资预案的独立意见	崔劲、张汉亚、王国强	同意
第六届第二十二次会议	公司关于与关联方签订《委托管理协议书》暨关联交易的事前认可意见	崔劲、张汉亚、王国强	同意
第六届第二十四次	关于换届选举的独立意见	崔劲、张汉亚、王国强	同意
第七届第一次会议	关于聘任高级管理人员的独立意见	崔德文、王诚军、王国强	同意
	关于高级管理人员薪酬方案的独立意见	崔德文、王诚军、王国强	同意
第七届第三次会议	2013年半年度报告对公司关联方资金占用和对外担保情况专项说明的独立意见	崔德文、王诚军、王国强	同意
第七届第五次会议	关于公司发行股份购买资产暨关联交易并配套融资的独立意见	崔德文、王诚军、王国强	同意

三、保护投资者权益方面所做的工作

2013年度,我们勤勉尽责,忠实履行独立董事职务,利用参加董事会的机会以及其他时间,对公司的生产经营、财务管理、内控建设等情况进行了解,与公司相关人员进行认真沟通交流,获取做出决策所需的资料。

我们及时掌握公司信息披露情况,对公司信息披露工作进行监督,促使公司严格按照相关法律、法规和公司的《信息披露管理制度》等有关规定,履行信息披露义务,并推动公司开展投资者关系管理活动,扩展公司自愿信息披露工作,增强投资者对公司的了解,保障了广大投资者的知情权,维护公司和中小股东的权益。

四、其他工作情况

1、未有提议召开董事会情况发生;

2、未有提议聘用或解聘会计师事务所情况发生;

3、未有独立聘请外部审计机构和咨询机构的情况发生。

报告期内,第六届、第七届的三位独立董事积极出席相关会议,认真行使了职责,详细了解公司运营、经营状况、内部控制建设以及董事会决议和股东会决议的执行情况;认真听取公司有关部门对公司生产经营、财务运作、资金往来等日常经营情况的汇报;认真审议议案,并与公司管理层进行沟通,共同探讨公司的发展目标。

对公司董事会、经营班子和相关人员,在我们履行职责的过程中给予的积极有效配合和支持,在此表示敬意和衷心感谢!

万方城镇投资发展股份有限公司

独立董事:崔德文、王诚军、王国强

2014年4月25日

证券代码:000638　证券简称:万方发展　公告编号:2014-025

万方城镇投资发展股份有限公司2014年度日常关联交易预计公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、日常关联交易基本情况

(一)关联交易概述

根据万方城镇投资发展股份有限公司(以下简称“公司”或“万方发展”)与关联方万方投资控股集团有限公司(以下简称“万方控股”)、北京万方源房地产开发有限公司(以下简称“万方源”)及其关联方分别签订的《房屋租赁合同》、《委托管理协议书》,及北京博仁永泰医疗器械有限公司在2013年度与万方控股签订的《房屋租赁协议》,并结合公司2014年度经营计划,预计公司2014年日常关联交易中房屋租赁费为1,223,932.00元,委托管理费预计金额为最高不超过5,000,000.00元,合计2014年日常关联交易预计金额最高不超过6,223,932.00元。

根据深圳证券交易所《股票上市规则》和公司《关联交易管理制度》的相关规定,本次《预计2014年度日常关联交易议案》已经公司2014年4月25日召开的第七届董事会第八次会议审议通过,公司关联董事张晖先生、陈北国先生、杨超先生、尹桂英女士、邓永刚先生、刘玉女士回避该议案的表决,本次交易无须提交股东大会审议。

(二)预计关联交易类别和金额

关联交易类别	关联人	合同签订金额(元)	预计发生金额	上年实际发生	
				发生金额(元)	占同类业务比例
向关联方租赁办公用房	万方投资股集团有限公司	1,223,932.00	1,223,932.00	1,223,932.00	100%
接受关联方委托代为管理	北京万方源房地产开发有限公司及其关联公司	5,000,000.00	5,000,000.00	0.00	100%

二、关联人和关联关系介绍

1、基本情况

(1)万方投资控股集团有限公司

注册地址:北京市朝阳区曙光西里甲一号A座3202室

法定代表人:张晖

注册资本:13,000万元

营业执照注册号:1100001197866

经营范围:对影视、音乐、房地产、建筑项目、高新技术、信息产业、商业、工业、餐饮娱乐、通讯、电子、生物医药工程的投资管理;技术开发、技术转让、技术服务、技术培训;电脑图文设计制作;销售开发后的产品、计算机软硬件及外部设备、建筑材料、金属材料、装饰材料、文化办公用品、百货;组织经济文化交流活动(演出除外);承办展览展示会;销售、租赁建筑机械;销售汽车(不含小轿车)。

(2)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一号A座27层3101室

法定代表人:张晖

注册资本:75,000万元

营业执照注册号:110000001762086

经营范围:房地产开发;销售自行开发后的商品房。

2、与上市公司的关联关系

(1)万方控股持有万方源92.44%的股权,为万方源控股股东。

(2)万方源持有公司42.86%的股权,为公司直接控股股东。

3、履约能力分析

上述关联方经营情况稳定正常,均具备良好履约能力。

三、本次预估日常关联交易的主要内容

1、已签订关联交易协议的交易

(1)2013年6月,公司与万方控股于签订了为期一年的《房屋租赁协议》,租用北京市朝阳区曙光西里甲一号A座30层作为日常办公用房,该办公用房的建筑面积1041.03平方米,合同金额为1,063,932.00元,万方控股对其拥有完全产权。合同期满后,公司将续签为期一年的《房屋租赁协议》。

(2)2013年12月,公司全资子公司北京博仁永泰医疗器械有限公司租用万方控股位于北京市朝阳区曙光西里甲一号A座3203号房间作为日常办公用房,年租金预计为16万元整,该办公用房的建筑面积157.33平方米,万方控股对其拥有完全产权。

(3)根据万方源与公司签订的《委托管理协议书》,万方源将其下属5家子公司的全部管理、经营、决策权委托给公司行使,被委托公司的情况如下:

委托管理公司名称	注册地址	法定代表人	注册资本	股东构成	营业执照注册号	经营范围	主要业务
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	张晖	52,000万元	万方源持股77.89%;新星景天持股19.23%;魏紫峰持股1.92%;高志新持股0.48%;李林持股0.48%	131024000005066	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。	对香河县钳屯乡人民政府区域雀林院、刘庄及西延寺村部分土地实施一级开发,开发面积近2400亩。
海南万方盛宏城市建设投资有限公司	海南省儋州市西联农场西园住宅区14幢302号	王日新	30,000万元	万方源持股95%;李鹏5%	469003000026041	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。	拟实施海南岛西部走廊的核心地段儋州滨海新区近1万亩土地一级开发。
秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司	秦皇岛市北戴河新区河南村大庄村东	张晖	66,800万元	万方源持股90%;高志新持股5%;魏紫峰持股5%。	130300000109595	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;城市服务项目建设及投资;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等其他项目的建设投资。	拟进行一级土地整理的范围位于秦皇岛市北起洋河,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路延伸线的土地一级整理项目,总占地约7000亩。
张家口宏础城市建设投资有限公司	张家口市高新区西市街3号财富中心	张晖	50,000万元	万方源持股90%;三义恒通持股10%	130701000020984	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。	签约项目为张家口市新区2013年土地一级开发项目,项目范围:北临中心城区北路,南临宣府南路,西临滨河路,东临经一路,总面积约10平方公司,一期项目规模占地总面积约7849亩。
延边万方龙润城镇投资发展有限公司	龙井市龙门街789号	邓永刚	50,000万元	万方源持股51%;华夏新天投资有限公司持股39%;北京万和投资有限公司持股10%	222405000013305	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。	延边龙润正在开展龙井市及东盛涌镇、智新镇规划新区土地一级开发项目。该项目范围为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)。

公司于2013年3月4日与万方源与及受托管公司签订了五份《委托管理协议书》万方源拟将下属控股子公司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的经营管理和决策权全权委托给公司,委托期限自《委托管理协议书》经万方发展董事会审议通过日起,至万方发展通过定向增发等方式完成对被托管公司的控股股权的收购之日止。

托管费的收取方式为:若被托管方在受托管理期间未产生收益或亏损,则万方发展不向万方源收取委托管理费;若被托管方在受托管理期间产生收益,则万方发展应按照以下情形孰低的原则向万方源收取委托管理费:(1)按照被托管方实现净利润的20%收取受托经营费;(2)丙方净资产收益率超过10%的,按净资产的10%计算的金额。

四、交易目的及对上市公司的影响

1、委托管理的目的

公司控股大股东万方源及万方控股在2009年6月5日公司恢复上市时曾承诺,以定向增发的方式将尚未进入公司的房地产经营性资产置入公司,以增强公司的持续经营和持续盈利能力,同时避免同业竞争、减少关联交易。公司遵守承诺于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。

公司目前的主营业务已转变为土地一级整理及城镇基础建设投资项目为主,大股东万方源和万方控股为继续履行承诺,并优化承诺方案,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投资项目,以期在条件允许的时间,可以继续实施定向增发。

目前,由于公司并购重组申请被暂停审核,为了既能储备兑现承诺所需资产,又能实质避免大股东和公司之间的同业竞争,大股东继续将上述储备资产委托公司管理。

2、关联交易对公司的影响

公司与上述关联人之间进行的关联交易,目的合理,审批程序合法合规,定价公允,有利于公司后续增发,有利于增强公司的持续经营和持续盈利能力,对公司的发展有积极影响,也未对公司独立运行带来不良影响

3、独立董事的事前认可意见

万方源在公司实施定向增发前,将拟用于认购定向增发股份的股权资产委托给上市公司管理,既能实质上避免大股东和公司之间的同业竞争,也有利于增发后上市公司对项目的顺利接管,符合公司长期经营发展战略,对公司发展有利。

本议案中租金和托管费的关联交易定价依据公平合理,符合公司及全体股东的利益,不会损害非关联股东的利益。

特此公告。

万方城镇投资发展股份有限公司董事会

2014年4月25日

证券代码:000638　证券简称:万方发展　公告编号:2014-026

万方城镇投资发展股份有限公司关于子公司签署《合作协议》的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

万方城镇投资发展股份有限公司(以下简称“公司”)于2014年4月25日经第七届董事会第八次会议审议通过了《关于子公司签署<合作协议>的议案》,现就相关事项公告如下:

一、协议签订情况

公司子公司绥芬河市盛泰经贸有限公司(以下简称“盛泰经贸”)是一家从事木材加工、销售及货物进出口的贸易类公司,随着公司业务规模逐步扩大,盛泰经贸拟在2014年度内向银行申请贷款,盛泰经贸与哈尔滨市阿城区第一百货有限责任公司(以下简称“阿城一百”)已有多年合作基础,作为公司合作方哈尔滨市阿城区第一百货有限责任公司同意以其房屋土地等资产作为抵押物,为盛泰经贸向银行申请贷款提供抵押担保。2014年4月25日,盛泰经贸与阿城一百签订了《合作协议》。

阿城一百的实际控制人林立新与公司无关联关系,因此本次交易不构成关联交易。由于本次交易的成交金额未超过公司2012年度经审计净资产(2.15亿元)的50%,无需提交公司股东大会进行审议。

二、合作协议当事人介绍

1、公司名称:绥芬河市盛泰经贸有限公司

法定代表人:刘志峰

公司注册地址:黑龙江省牡丹江市绥芬河市301国道北(兴华公司办公楼301室)

注册资金:400万元

营业执照:231081100027474

经营范围:木材加工、销售。一般经营项目:货物进出口、技术进出口;通过边境小额贸易方式向毗邻国家和地区开展各类商品及技术的进出口业务(国家限制或禁止进出口的商品及技术除外)。

股权结构:

股东名称	营业执照号	出资额(万元)	占比
万方城镇投资发展股份有限公司	210000004935110	360	90%
刘志峰	23233019860803xxxx	40	10%

2、公司名称:哈尔滨市阿城区第一百货有限责任公司

注册地址:哈尔滨市阿城区解放大街38号

法定代表人:林立新

注册资本:587万元

营业执照注册号:230181100003938

经营范围:预包装食品销售;经销百货纺织、服装鞋帽、文化文体用品、五金电料、家用电器、劳保用品、家具、农杂化工建材、金银制品、钟表、眼镜、计算机设备、自行车、摩托车、通讯设备(不含无线电器材)、花卉水暖配件、装饰材料(不含危险化学品)、机电产品(不含小轿车);设计、制作、发布国内广告业务;柜台出租、场地出租;户外广告墙体出租。

股东结构:林立新,身份证号码:230703197001124xxxx;出资额:578万元,持股比例100%。

公司控股股东及实际控制人张晖先生与林立新先生不存在关联关系,签署《合作协议》不构成关联交易。

阿城一百的主要财务数据(未经审计):

单位:元

科　目	2014年3月31日	2013年12月31日
资产总计	451,159,716.36	450,337,490.68
负债合计	-216,396.34	-597,340.26
所有者权益	451,376,112.70	450,934,830.94
营业收入	26,072,837.25	28,454,563.25
营业利润	3,459,341.94	2,608,628.57
净利润	2,810,194.80	1,956,471.43