

万方城镇投资发展股份有限公司

2016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

万方城镇投资发展股份有限公司（以下简称“公司”）预估 2016 年将发生与日常经营相关的关联交易金额合计为不超过 9,063,932.00 元。

根据深圳证券交易所《股票上市规则》和公司《关联交易管理规定》的相关规定，本次《预估 2016 年度日常关联交易议案》经董事会审议通过即可实施。

（二）预计关联交易类别和金额

单位：元

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	万方投资控股集团有限公司	1,063,932.00	1,063,932.00	1,063,932.00	100%
接受关联方委托代为管理	万方投资控股集团有限公司	不超过 2,000,000.00	不超过 2,000,000.00	0.00	0%
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	不超过 6,000,000.00	不超过 6,000,000.00	0.00	0%

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

统一社会信用代码：91110000722619489H

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

统一社会信用代码：911100008017236638

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）万方集团持有万方源 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) 2015 年 6 月，公司与万方集团签订了为期一年的《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，万方集团对其拥有完全产权。

(2) 根据万方集团与公司签订的《委托管理协议书》，万方集团将其下属 2 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 (万元)	股东构成	营业执照注册号	经营范围	主要业务
万方普惠 医疗投资 有限公司	北京市朝阳区 曙光西里 甲 1 号 28 层 A-3208	王正斌	100,000	万方投资控股集 团有限公司持股 95%；万方城镇投 资发展股份有限 公司持股 5%	91110105MA003LHY7U	项目投资；投资管理；资产管理；经济贸易咨询；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口；市场调查；企业策划；企业管理；承办展览展示活动；会议服务；礼仪服务；销售化妆品、日用品、I、II 医疗器械；经营保健食品；物业管理。	从事养老、康复以及医 疗实体机构的股权投资 相关业务
万方贝齿 口腔医疗 投资管理 有限公司	深圳市前海 深港合作区 前湾一路 1 号 A 栋 201 室	刘戈林	50,000	万方投资控股集 团有限公司持股 95%；万方城镇投 资发展股份有限 公司持股 5%	91440300360104612M	一般经营范围：医疗机构项目投资；企业经营管理；从事广告业务；投资管理；口腔医疗信息咨询。 许可经营项目：口腔医疗培训；口腔医疗门诊设立；医院经营管理；医疗（门诊部）装修设计；医疗器械营销。	从事口腔、医院的运营 管理以及数字口腔、培 训等相关业务

截止 2016 年 4 月 28 日，公司与万方集团以及受托管公司签订了二份《委托管理协议书》，万方集团将前述控股子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。被托管公司的管理人员由万方发展派出，但由此产生在成本由托管公司承担。

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集团收取委托管理费；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集团收取委托管理费：按照被托管方实现净利润的 10%收取受托经营费；被托管方净资产收益率超过 10%的，按净资产的 1%计算的金额；按照前述方式计算时，委托管理费最高不超过 100 万元。

(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 6 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(万元)	股东构成	营业执照注册号	经营范围	主要业务
香河义林义鸟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	张国骥	30,000	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东河南大庄村村东	张晖	66,800	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	张家口高新区市府西大街 3 号财富中心	张晖	50,000	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 平方公里，一期项目规模占地总面积约 7849 亩。

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	张晖	50,000 (实 缴 : 13,300)	万方源持股 95%;北京彩虹堡 数码科技有限公 司持股 5%.	110000014822836	工程准备; 专业承包; 施工总承包; 技术咨询; 投资管理。	顺义区仁和镇河南村地块一级开发项目,位于 顺义区仁和镇河南村, 总用地面积约 243.02 公顷, 其中建设用地面积约 130.63 公顷, 代 征道路及绿化用地面积约 112.4 公顷, 规划建 筑面积约 246.45 万平方米。规划用地性质为 商业金融用地、居住用地、公共服务设施用 地。
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)。

截至报告期末, 公司与万方源以及受托管公司签订了六份《委托管理协议书》, 万方源将前述控股子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。被托管公司的管理人员由万方发展派出, 但由此产生在成本由托管公司承担。

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: 按照被托管方实现净利润的 20%收取受托经营费; 被托管方净资产收益率超过 10%的, 按净资产的 10%计算的金额; 按照前述方式计算时, 委托管理费最高不超过 100 万元。

四、交易目的及对上市公司的影响

1、委托管理的目的

(1) 公司控股股东万方源为实施对公司实施定向增发的承诺，投资了一些土地一级整理及城镇基础建设投资项目，为了实质避免大股东和公司之间的同业竞争，在完成定向增发前，大股东将上述储备资产委托公司管理。

(2) 万方集团为公司第一大股东的母公司，由于万方贝齿和万方普惠亦从事“互联网+医疗”业务，一定程度上导致公司与万方贝齿和万方普惠存在同业竞争问题，为实质解决同业竞争，万方集团将万方贝齿和万方普惠涉及经营的决策权和管理权全权委托给公司，待相关条件成熟后，公司再通过定向增发等方式取得万方贝齿和万方普惠的控制权。

2、租赁办公用房的情况

自 2008 年 6 月起，公司一直租用万方集团位于北京市朝阳区曙光西里第三置业 A 座 30 层的房产作为办公用房，该房产面积为 1041.03 平米，市场参考租金价格为 4-5 元/平米，目前公司付给万方集团的租金为 2.8 元/平米，该租金低于市场价格，没有伤害上市公司的利益。

3、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，是交易各方正常的生产经营所需，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

4、独立董事的事前认可意见

万方集团和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。

本预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

二零一六年四月二十九日