

万方城镇投资发展股份有限公司

简式权益变动报告书

上市公司：万方城镇投资发展股份有限公司

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：*ST 万方

股票代码：000638

信息披露义务人：北京万方源房地产开发有限公司

住所/通讯地址：北京市朝阳区曙光西里甲 1 号 A 座 27 层 3101 室

权益变动性质：减少（表决权委托）

签署日期：二〇二一年九月

信息披露义务人声明

一、本报告书依据《中华人民共和国证券法》《上市公司收购管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 15 号—权益变动报告书》及其他相关法律、法规和规范性文件的要求编制。

二、信息披露义务人签署本报告书已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反信息披露义务人章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

三、依据《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》等相关规定，本报告书已全面披露信息披露义务人在万方城镇投资发展股份有限公司（以下简称“上市公司”）拥有权益的股份。

截至本报告书签署日，除本报告书披露的持股信息外，信息披露义务人不存在通过任何其他方式在上市公司拥有权益。

四、本次权益变动是根据本报告书所载明的资料进行的。除信息披露义务人和所聘请的专业机构外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

目 录

万方城镇投资发展股份有限公司.....	1
简式权益变动报告书.....	1
信息披露义务人声明.....	2
目 录.....	3
第一节 释 义	4
第二节 信息披露义务人介绍	5
一、信息披露义务人的基本情况	5
二、信息披露义务人的董事及其主要负责人的基本情况	5
三、信息披露义务人持有、控制境内外其他上市公司百分之五以上发行在外股份的基本情况	5
第三节 权益变动目的及持股计划.....	6
一、权益变动目的.....	6
二、信息披露义务人未来增持或减持计划	6
第四节 权益变动方式.....	7
一、本次权益变动前后信息披露义务人拥有权益的股份数量和比例	7
三、信息披露义务人持有上市公司股份权利受限情况	14
第五节 前六个月内买卖上市公司股票的情况.....	15
一、信息披露义务人前六个月内买卖上市公司股份的情况	15
二、信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属前六个月内买卖上市公司股份的情况.....	15
第六节 其他重大事项.....	16
第七节 备查文件.....	17

第一节 释 义

除非特别说明，以下简称在本报告书中含义如下：

信息披露义务人、万方源		北京万方源房地产开发有限公司
上市公司、*ST 万方、万方发展	指	万方城镇投资发展股份有限公司
丰源投资	指	白山市江源区丰源农业投资有限公司
惠德实业	指	白山市惠德实业有限责任公司
《表决权委托协议》	指	《关于万方城镇投资发展股份有限公司之表决权委托协议》
《补充协议》	指	《关于万方城镇投资发展股份有限公司之表决权委托协议之补充协议》
本报告书	指	《万方城镇投资发展股份有限公司简式权益变动报告书》
本次权益变动	指	万方源将持有*ST 万方 26%股份对应表决权委托给惠德实业
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》

第二节 信息披露义务人介绍

一、信息披露义务人的基本情况

公司名称	北京万方源房地产开发有限公司
注册地址	北京市朝阳区曙光西里甲 1 号 A 座 27 层 3101 室
法定代表人	张晖
注册资本	75,000 万元
统一社会信用代码	911100008017236638
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发；销售自行开发后的商品房；出租商业用房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
成立日期	2000 年 11 月 16 日
经营期限	2000-11-16 至无固定期限
主要股东	万方投资控股集团有限公司持有 97.48% 股权
通讯地址	北京市朝阳区曙光西里甲 1 号 A 座 27 层 3101 室

二、信息披露义务人的董事及其主要负责人的基本情况

截至本报告书签署日，万方源董事及其主要负责人基本情况如下：

序号	姓名	性别	曾用名	职务	国籍	长期居住地	是否取得其他国家或者地区的居留权
1	张晖	男	无	董事长	中国	中国	否
2	杨克宁	男	无	董事	中国	中国	否
3	刘玉	女	无	董事	中国	中国	否

三、信息披露义务人持有、控制境内外其他上市公司百分之五以上发行在外股份的基本情况

截至本报告书签署日，除拥有万方发展权益外，信息披露义务人不存在在境内、境外其他上市公司中拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份 5% 的情况。

第三节 权益变动目的及持股计划

一、权益变动目的

万方源将持有*ST 万方 26%股份对应表决权委托给惠德实业,通过本次权益变动,惠德实业取得上市公司控制权,并通过后续安排为上市公司注入外部资源改善经营状况,保证上市公司健康发展,增强上市公司持续经营能力,提高上市公司经营质量,保障上市公司中小股东利益。

二、信息披露义务人未来增持或减持计划

截至本报告书签署日,信息披露义务人没有在未来 12 个月内继续增加或减少其在上市公司中拥有权益股份的计划。若发生相关权益变动事项,信息披露义务人将严格按照相关法律法规的规定及时履行信息披露义务。

第四节 权益变动方式

一、本次权益变动前后信息披露义务人拥有权益的股份数量和比例

本次权益变动前，信息披露义务人持有上市公司 116,600,000 股股份，占上市公司股份总数的 37.69%，拥有上市公司表决权的股份数量为 116,600,000 股，占公司总股本的 37.69%。上述股份均已质押及冻结。

本次权益变动中，信息披露义务人将上市公司 80,444,000 股股份（占*ST 万方总股本的 26%）对应的表决权无条件且不可撤销地全部委托予惠德实业行使。

本次权益变动后，信息披露义务人持有上市公司 116,600,000 股股份，占上市公司股份总数的 37.69%，拥有上市公司表决权的股份数量为 36,156,000 股，占公司总股本的 11.69%。

二、万方源与惠德实业签署《表决权委托协议》及其《补充协议》的主要内容

《表决权委托协议》及其《补充协议》均由万方源（委托方，协议中为“甲方”）与惠德实业（受托方，协议中为“乙方”）双方签署，主要内容如下：

（一）《表决权委托协议》主要内容

第一条 受托股份

1.1 截至本协议签署日，甲方持有目标公司 116,600,000 股，持股比例 37.69%。现甲方自愿将其持有的目标公司其中 80,444,000 股（合计 26%股权，以下简称“委托股份”）对应的表决权（包括但不限于提名和提案权等股东权利）无条件且不可撤销地全部委托予乙方行使，乙方同意接受甲方本次表决权委托。本协议生效后，乙方将持有目标公司 26%股权对应的股东权利。

1.2 如因目标公司实施送股、资本公积转增股本、配股等事项而导致甲方实质上增持目标公司股份的，自该等新增股份登记至甲方或其相关方名下之日起即自动适用本协议的约定（即委托股份数量自动相应增加），双方无需另行签署补充协议。尽管有上述约定，双方确认，委托股份总数不得超过目标公司股份总数

的 30%。

1.3 双方同意并确认，乙方仅是为本次委托目的、接受对委托股份对应表决权委托，乙方对委托股份对应表决权委托，不构成任何意义上的股份转让、股份代持或委托持有。双方确认，自本协议生效之日起，甲方继续遵守其已对目标公司作出的公开承诺；乙方以提升甲方所持股份权益价值为目标，行使委托股份的表决权，若乙方因为行使委托股份对应的表决权与目标公司及/或其他股东产生任何争议或纠纷的，甲方应当全力协助乙方解决。

第二条 表决权委托范围

2.1 本协议有效期内，乙方作为委托股份唯一的、排他的受托方，依据本协议及目标公司届时有效的章程，按照自己的意志就委托股份行使包括但不限于如下权利（委托权利）：

（1）请求、召集、召开和出席或委托代理人出席公司的股东大会会议（含年度股东大会和临时股东大会）；

（2）对所有根据相关法律、法规、规章及其他有法律约束力的规范性文件、本协议及目标公司章程（包括在公司章程经修改后而规定的股东表决权）规定需要经股东大会讨论、决议的事项行使表决权，对股东大会每一审议和表决事项进行投票并签署股东登记表、股东大会会议记录等相关文件；

（3）行使股东提案权，有权向股东大会提交提案，包括提名、推荐或变更、罢免目标公司董事、监事等事项在内的任何股东提议或议案及做出其他意思表示；

（4）法律法规或目标公司章程规定的其他与股东表决权有关的权利。

2.2 本协议有效期内，除本协议另有约定，甲方对其持有的目标公司股权仍享有收益权、分红权、处分权等财产性权利。除收益权、分红权、处分权等财产性权利之外的全部股东权利均委托给乙方行使。

第三条 委托表决权的行使

3.1 在本协议有效期内，甲方将委托股份独家、无条件且不可撤销地全权委

托给乙方行使，乙方在行使上述委托权利时，可完全按照乙方意愿行使，无需事先征求甲方的意见及/或取得甲方事先同意。

3.2 针对具体表决事项，甲方将不再出具具体的授权委托书，但如因监管机关要求或者为配合，甲方应根据乙方的要求配合出具相关文件（包括为满足监管部门审批、登记、备案需及时签署的相关法律文件等），以实现本协议项下表决权委托之目的。但如相关事项需甲方出具授权委托书、在相关文件上签章或进行其他类似配合工作的，甲方应于收到乙方书面通知后 2 个工作日内完成相关工作。如需董事会、股东会决议等特殊事项，根据实际情况完成。

3.3 甲方将就乙方行使委托权利提供充分的协助，包括在必要时（例如为满足政府部门审批、登记、备案所需报送文件之要求）及时签署乙方就本公司做出的股东决定或其他相关的法律文件。

3.4 本协议期限内因任何原因导致委托股份对应表决权的行使无法实现，甲乙双方应立即寻求与无法实现的约定最相近的替代方案，并在必要时签署补充协议修改或调整本协议条款，以确保可继续实现本协议之目的。

3.5 若法律、法规、规范性文件和上市公司的章程规定，甲方作为委托股份的所有权人需履行的信息披露等义务，则仍由甲方承担并履行。

3.6 除以上表决权委托安排之外，双方不存在能够相互影响各自所能够支配目标公司表决权数量的安排。双方不存在一致行动安排，不构成一致行动人。

第四条 人员治理安排

4.1 本协议生效后，甲方须协助乙方完成对目标公司董事会、监事会、高级管理人员的改选工作，并确保乙方提名的董事、监事当选。

4.2 甲方应配合根据有关法律、法规以及上市公司章程，确保目标公司召开股东大会、董事会、监事会，并按以下约定以改选的方式更换董事、监事：目标公司董事会由 9 名董事组成，乙方有权向目标公司提名 5 名以上非独立董事候选人；目标公司监事会由 5 名监事组成，乙方有权向目标公司提名 3 名股东代表监事候选人。在符合相关法律法规的前提下，双方应促使和推动目标公司完成董事会及监事会的改选。高级管理人员换任根据乙方控制董事会后具体安排执行，甲

方（并敦促、保证其实际控制人）应给予配合。

4.3 为保证完善目标公司各项治理，甲方（并敦促、保证其实际控制人）应配合乙方逐步完善目标公司章程、制度的修改完善。

第五条 委托期限

5.1 委托方委托受托方行使表决权的委托期限为本协议签署生效之日起五年，本协议有效期与表决权委托期限一致，委托期限届满后，若继续委托，双方以书面形式继续委托。在委托期限内，未经双方协商一致并签署书面协议，本协议项下委托不得因任何事由而撤销。

5.2 除本协议明确约定外，甲方在本协议项下不享有单方撤销及终止委托的权利，未经乙方同意，本协议项下委托不因任何事由而撤销或终止。

5.3 本协议（含本协议项下表决权委托）自下列事项之一发生时终止：

- （1）各方一致同意解除本协议；
- （2）甲方违反本协议约定损害目标公司或乙方利益，乙方可以解除本协议；
- （3）任一方发生严重违反本协议情形的，经守约方发出书面要求后 15 日内未能纠正其违约行为或未能采取充分的补救措施，则守约方有权解除本协议；
- （4）乙方违反本协议约定故意损害目标公司利益或甲方利益，甲方可以解除本协议。
- （5）目标公司出现重大风险，不满足上市条件。

第六条 承诺及保证

6.1 甲方保证如下：

- （1）甲方具有签署及履行本协议的主体资格。
- （2）甲方签署本协议或履行其在本协议项下的义务不违反其订立的任何其他协议，亦不存在任何法律上的障碍或限制，无需取得任何第三方的同意或认可。
- （3）甲方合法持有委托股份，委托股份权属清晰。

6.2 在本协议有效期内，甲方承诺，未经乙方书面同意不得：

（1）通过任何方式（如协议转让、大宗交易及集中竞价交易等任何方式减持、出售、转让、放弃、赠与等）将其控制的目标公司股份中的任意股份交予任何第三方持有或管理；

（2）解除本协议的表决权委托，或将委托股份或其控制的目标公司其他任意股份对应的表决权另行委托予第三方行使；

（3）通过包括网络投票等在内的任何形式直接或间接地就其控制的目标公司股份中的任意股份行使表决权；

（4）对其控制的目标公司股份中的任意股份设置质押或任何其他第三方权利负担，或将未来解除限制的股份再行设定权利负担，于本协议签署日已设定的质押除外。

（5）与目标公司其他股东签署一致行动协议，或达成类似协议、安排。

6.3 乙方保证如下：

（1）乙方具有签署及履行本协议的主体资格。

（2）乙方签署本协议或履行其在本协议项下的义务不违反其订立的任何其他协议，不存在任何法律上的障碍或限制。

（3）乙方承诺在本协议委托期限之内，将遵循法律、法规、目标公司章程或中国证监会、证券交易所及其他监管机关相关规定正当行使股东权利。

第七条 违约责任

7.1 本协议签订并生效后，除不可抗力以外，若甲方违反其在本协议项下的声明、承诺、保证，不履行其在本协议项下的任何责任与义务，即构成违约。甲方应当根据乙方的要求继续履行义务、采取补救措施或向守约方支付全面和足额的赔偿金。

7.2 各方同意并确认，如任一方（以下称“违约方”）实质性地违反本协议项下所作的任何一项约定，或实质性地未履行本协议项下的任何一项义务，即构成本协议项下的违约（以下称“违约”），其他未违约方（以下称“守约方”）的任

一方有权要求违约方在合理期限内补正或采取补救措施。违约方在合理期限内或在守约方书面通知违约方并提出补正要求后 15 日内仍未补正或采取补救措施的，则守约方有权自行决定：终止本协议，并要求违约方给予全部的损害赔偿，或者要求违约方继续履行在本协议项下的义务，并要求违约方给予全部的损害赔偿。

7.3 若甲方违反本协议的约定导致本次表决权委托目的无法实现的，则乙方有权单方通知甲方终止本协议，并同时有权要求甲方赔偿乙方的全部损失。

第八条 生效及其他

8.1 本协议自各方法定代表人或授权代表签字后且各方盖章后正式生效。

8.2 本协议任何条款赋予各方的任何权利、权力和补救并不能排除该方依据法律规定及本协议项下其它条款所享有的其它任何权利、权力或补救，且一方对其权利、权力和补救的行使并不排除该方对其享有的其它权利、权力和补救的行使。

8.3 一方不行使或延迟行使其根据本协议或法律享有的任何权利、权力和补救（以下称“该等权利”）将不会导致对该等权利的放弃，并且，任何单个或部分该等权利的放弃亦不排除该方对该等权利以其他方式的行使以及其他该等权利的行使。

8.4 本协议的任何修改、补充必须以书面形式进行，且必须由本协议各方适当签署后方能生效。

8.5 甲方不得向第三方转让其于本协议下的任何权利及/或义务。乙方有权在取得甲方书面同意后并在不违反中国法律的前提下，将其在本协议下的任何权利及/或义务转让给其指定的第三方，甲方对此无异议。

8.6 本协议对双方的合法继受人均具有约束力。

（二）《补充协议》主要内容

鉴于万方城镇投资发展股份有限公司（以下简称“目标公司”）系一家 A 股上市公司，甲乙双方于 2021 年 8 月 26 日就目标公司部分股份对应的表决权委托

事宜签订《表决权委托协议》。经双方友好协商，就《表决权委托协议》中甲方放弃委托股份之外其他全部股份表决权之相关约定，达成本补充协议，以资双方共同遵守并执行：

第一条 经双方一致同意，删除《表决权委托协议》第 1.2 条，并将第 1.3 条修改为：如因目标公司实施送股、资本公积转增股本、配股等事项而导致甲方实质上增持目标公司股份的，自该等新增股份登记至甲方或其相关方名下之日起即自动适用本协议的约定（即委托股份数量自动按比例相应增加），双方无需另行签署补充协议。

第二条 经双方一致同意，《表决权委托协议》第 2.2 条修改为：在本协议有效期内，除本协议另有约定，甲方对委托股份仍享有收益权、分红权、处分权等财产权利，除收益权、分红权、处分权等财产权利之外的全部股东权利均委托给乙方行使。

第三条 经双方一致同意，《表决权委托协议》第 6.2 条修改为：在本协议有效期内，甲方承诺，未经乙方书面同意不得：（1）通过任何方式（如协议转让、大宗交易及集中竞价交易等任何方式减持、出售、转让、放弃、赠与等）将委托股份另行交予任何第三方持有或管理；（2）解除本协议的表决权委托，或将委托股份对应的表决权另行委托予第三方行使；（3）通过包括网络投票等在内的任何形式直接或间接地就委托股份行使表决权；（4）就委托股份设置质押或任何其他第三方权利负担，或将未来解除限制的委托股份再行设定权利负担，于本协议签署日已设定的质押或冻结除外。（5）以改变乙方对上市公司控制地位为目的，与目标公司其他股东签署一致行动协议，或达成类似协议、安排。

第四条 自本补充协议签署之日，《表决权委托协议》中关于甲方放弃委托股份之外其他全部股份表决权的约定全部终止，甲方可就委托股份之外的其他全部股份表决权完全按照自身意愿行使，且无需事先征求乙方的意见及/或取得乙方事先同意。双方确认各自不存在能够相互影响对方所能够支配目标公司表决权数量的安排，不存在一致行动安排，亦不构成一致行动人。

第五条 《表决权委托协议》的约定与本补充协议不一致的，以本补充协议约定为准；本补充协议未作约定的其他事宜，仍按《表决权委托协议》约定执行。

第六条 本补充协议自双方签署之日起生效。

三、信息披露义务人持有上市公司股份权利受限情况

截至本报告书签署日，信息披露义务人持有上市公司 11,660.00 万股，占上市公司总股本比例为 37.69%，上述股份均已质押及冻结。

第五节 前六个月内买卖上市公司股票的情况

一、信息披露义务人前六个月内买卖上市公司股份的情况

本次权益变动事实发生之日前六个月内，信息披露义务人没有买卖上市公司股票情况。

二、信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属前六个月内买卖上市公司股份的情况

本次权益变动事实发生之日前六个月内，信息披露义务人董事、监事、高级管理人员及其直系亲属没有买卖上市公司股票情况。”

第六节 其他重大事项

截至本报告书签署日，信息披露义务人已按有关规定对本次权益变动的相关信息进行了如实披露，不存在根据及相关规定信息披露义务人应当披露而未披露的其他重大信息。

第七节 备查文件

一、备查文件

- 1、信息披露义务人的营业执照；
- 2、信息披露义务人董事及其主要负责人的名单及其身份证明文件；
- 3、《表决权委托协议》及其《补充协议》；
- 4、中国证监会或证券交易所要求报送的其他备查文件。

二、备查文件置备地点：

本报告书全文及上述备查文件备置于深圳证券交易所以及万方城镇投资发展股份有限公司法定地址，以供投资者查阅。

信息披露义务人声明

“本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告不存在虚假记载、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”。

信息披露义务人：北京万方源房地产开发有限公司

法定代表人：_____

张晖

日期： 年 月 日

附表：简式权益变动报告书

基本情况			
上市公司名称	万方城镇投资发展股份有限公司	上市公司所在地	北京市朝阳区
股票简称	*ST 万方	股票代码	000638
信息披露义务人名称	北京万方源房地产开发有限公司	信息披露义务人注册地	北京市朝阳区
拥有权益的股份数量变化	增加 ☐ 减少 ☒ 不变,但持股比例发生变化 ☐	有无一致行动人	有 ☐ 无 ☒
信息披露义务人是否为上市公司第一大股东	是 ☒ 否 ☐	信息披露义务人是否为上市公司实际控制人	是 ☐ 否 ☒
权益变动方式 (可多选)	通过证券交易所的集中交易 ☐ 协议转让 ☐ 国有股行政划转或变更 ☐ 间接方式转让 ☐ 取得上市公司发行的新股 ☐ 执行法院裁定 ☐ 继承 ☐ 赠与 ☐ 其他 ☒ 表决权委托		
信息披露义务人披露前拥有权益的股份数量及占上市公司已发行股份比例	持股数量: <u>116,600,000 股</u> 持股比例: <u>37.69%</u> 表决权股份数量: <u>116,600,000 股</u> 表决权股份比例: <u>37.69%</u>		
本次权益变动后,信息披露义务人拥有权益的股份数量及变动比例	持股数量: <u>116,600,000 股</u> 持股比例: <u>37.69%</u> 表决权股份数量: <u>36,156,000 股</u> 表决权股份比例: <u>11.69%</u>		
在上市公司中拥有权益的股份变动的时间及方式	时间: 2020 年 8 月 26 日 方式: 表决权委托,即本次权益变动中,信息披露义务人将上市公司 80,444,000 股股份(占*ST 万方总股本的 26%)对应的表决权无条件且不可撤销地全部委托予惠德实业行使。		
是否已充分披露资金来源	是 ☐ 否 ☒ 信息披露义务人系将表决权委托给他人,未涉及向他人支付资金的问题		
信息披露义务人是否拟于未来 12 个月内继续增持	是 ☐ 否 ☒		

信息披露义务人在此前 6 个月是否在二级市场买卖该上市公司股票	是 ☐ 否 ☒
本次权益变动是否需取得批准	是 ☐ 否 ☒
是否已得到批准	是 ☐ 否 ☒

（此页无正文，为信息披露义务人关于《万方城镇投资发展股份有限公司简式权益变动报告书》之签字盖章页）

信息披露义务人：北京万方源房地产开发有限公司

法定代表人： _____

张晖

日期： 年 月 日