



万方地产股份有限公司

2009 年度报告

二〇一〇年四月二十六日

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

二、没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

三、董事杭滨先生因为出差在外地，未亲自参加本次董事会会议，已通过书面形式委托董事刘玉女士代行表决权。

四、大信会计师事务所有限公司为本公司 2009 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

五、公司负责人张晖、主管会计工作负责人邓永刚及会计机构负责人李晓清声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第一节	公司基本情况简介.....	1
第二节	会计数据和业务数据摘要.....	2
第三节	股本变动及股东情况.....	3
第四节	董事、监事和高级管理人员.....	7
第五节	公司治理结构.....	12
第六节	股东大会基本情况.....	21
第七节	董事会报告.....	22
第八节	监事会报告.....	36
第九节	重要事项.....	40
第十节	财务报告.....	46
第十一节	备查文件目录.....	108

第一节 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：万方地产股份有限公司

公司法定英文名称：Vanfund Real Estate Co., Ltd.

二、法定代表人名称：张晖

三、公司董事会秘书：刘玉

公司证券事务代表：董知

联系地址：北京市朝阳区曙光西里甲 1 号第三置业大厦 A 座 30 层

联系电话：010-6465 6161

传 真：010-6465 6767

电子邮箱：vanfund@vanfund.cn

四、公司注册地址：沈阳市和平区中华路 126 号

公司办公地址：北京市朝阳区曙光西里甲 1 号第三置业大厦 A 座 30 层

邮政编码：100028

公司国际互联网址：<http://www.vanfund.cn>

五、公司选定的信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》

登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：

<http://www.cninfo.com.cn>

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：万方地产

股票代码：000638

七、其它有关资料：

1. 公司变更注册登记日期：2009 年 1 月 22 日

登记地点：沈阳市和平区中华路 126 号

2. 企业法人营业执照注册号：210000004935110

3. 税务登记号码：210102242666665

4. 组织机构代码证：24266666-5

5. 公司聘请的会计师事务所名称：大信会计师事务所有限公司

办公地址：上海市浦东新区向城路 58 号东方国际科技大厦 25 楼 G-H 室

第二节 会计数据和业务数据摘要

一、主要财务数据

单位：元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减(%)	2007 年
营业总收入	442,254,008.98	374,601,842.41	18.06%	211,878,030.83
利润总额	74,448,261.19	85,762,402.80	-13.19%	267,961,193.34
归属于上市公司股东的净利润	37,815,926.80	72,256,442.96	-47.66%	267,156,542.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	38,193,513.95	45,405,886.05	-15.88%	-28,829,921.26
经营活动产生的现金流量净额	99,215,872.90	100,578,425.46	-1.35%	-164,417,890.08
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减(%)	2007 年末
总资产	674,915,741.75	676,546,108.18	-0.24%	455,448,167.10
归属于上市公司股东的所有者权益	141,396,727.07	20,375,843.34	593.94%	3,671,322.00
股本	154,700,000.00	154,700,000.00	0.00%	154,700,000.00

二、主要财务指标

单位：元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减(%)	2007 年
基本每股收益(元/股)	0.24	0.47	-48.94%	1.73
稀释每股收益(元/股)	0.24	0.47	-48.94%	1.73
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.25	0.29	-13.79%	-0.186
加权平均净资产收益率(%)	56.07%	236.60%	-180.53%	194.70%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	56.48%	95.00%	-38.52%	-21.00%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.64	0.65	-1.54%	-1.06
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减(%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	0.91	0.13	600.00%	0.02

非经常性损益项目

单位：元

非经常性损益项目	金额
债务重组损益	301,661.60
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,946,120.12
少数股东权益影响额	609,348.06
所得税影响额	657,523.31
合计	-377,587.15

第三节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	66,300,000	42.86%						66,300,000	42.86%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	66,300,000	42.86%						66,300,000	42.86%
其中：境内非国有法人持股	66,300,000	42.86%						66,300,000	42.86%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	88,400,000	57.14%						88,400,000	57.14%
1、人民币普通股	88,400,000	57.14%						88,400,000	57.14%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
三、股份总数	154,700,000	100.00%						154,700,000	100.00%

(二) 限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京万方源房地产开发有限公司	66,300,000	0	0	66,300,000	股改	2011-6-5
合计	66,300,000	0	0	66,300,000	—	—

二、前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	35,367				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京万方源房地产开发有限公司	境内非国有法人	42.86%	66,300,000	66,300,000	59,380,000
中国财产再保险股份有限公司—传统—普通保险产品	境内非国有法人	0.65%	1,000,000		
中国大地财产保险股份有限公司	境内非国有法人	0.55%	849,950		
徐刚	境内自然人	0.31%	479,400		
上海中期资产管理有限公司	境内非国有法人	0.31%	476,000		
唐英强	境内自然人	0.28%	436,000		
王极源	境内自然人	0.26%	399,000		
谭文兵	境内自然人	0.23%	353,600		
徐亚能	境内自然人	0.22%	347,040		
朱静洋	境内自然人	0.20%	312,800		
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
中国财产再保险股份有限公司—传统—普通保险产品	1,000,000		人民币普通股		
中国大地财产保险股份有限公司	849,950		人民币普通股		
徐刚	479,400		人民币普通股		
上海中期资产管理有限公司	476,000		人民币普通股		
唐英强	436,000		人民币普通股		
王极源	399,000		人民币普通股		
谭文兵	353,600		人民币普通股		
徐亚能	347,040		人民币普通股		
朱静洋	312,800		人民币普通股		
王巍	263,900		人民币普通股		
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。				

三、报告期末持有公司 5% 以上（含 5%）股份的股东持股变动及质押或冻结情况

(一) 2008 年 12 月 12 日，北京万方源房地产开发有限公司经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司质押登记，将其下 700 万股出质，质权人为中国长城资产管理公司沈阳办事处，质押金额占公司总股本 4.52%。

(二) 2009 年 11 月 2 日，融德资产管理有限公司委托中国工商银行股份有限公司北京西客站支行向北京万方源房地产开发有限公司提供贷款，金额为 5,000.00 万元。2009 年 11 月 4 日，北京万方源房地产开发有限公司经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司质押登记，将其拥有本公司 1143

万股用于质押，质权人为融德资产管理有限公司，质押金额占公司总股本 7.39%。

(三) 2009 年 12 月 1 日，融德资产管理有限公司委托中国工商银行股份有限公司北京西客站支行向北京万方源房地产开发有限公司提供贷款，金额为 15,000.00 万元。2009 年 12 月 3 日，北京万方源房地产开发有限公司经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司质押登记，将其拥有本公司的股份 3175 万股用于质押，质权人为融德资产管理有限公司，质押金额占公司总股本 20.52%。

(四) 2009 年 12 月 14 日，北京万方源房地产开发有限公司经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司质押登记，将其下 520 万股向中国长城资产管理公司出质受让其享有的哈尔滨第一工具厂 30,890.10 万元的贷款债权，质押金额占公司总股本 3.36%。

(五) 2010 年 1 月 5 日，北京万方源房地产开发有限公司经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司质押登记，将其下 400 万股向北京农村商业银行股份有限公司怀柔支行借款人民币 3,200.00 万元，质押金额占公司总股本 2.59%。

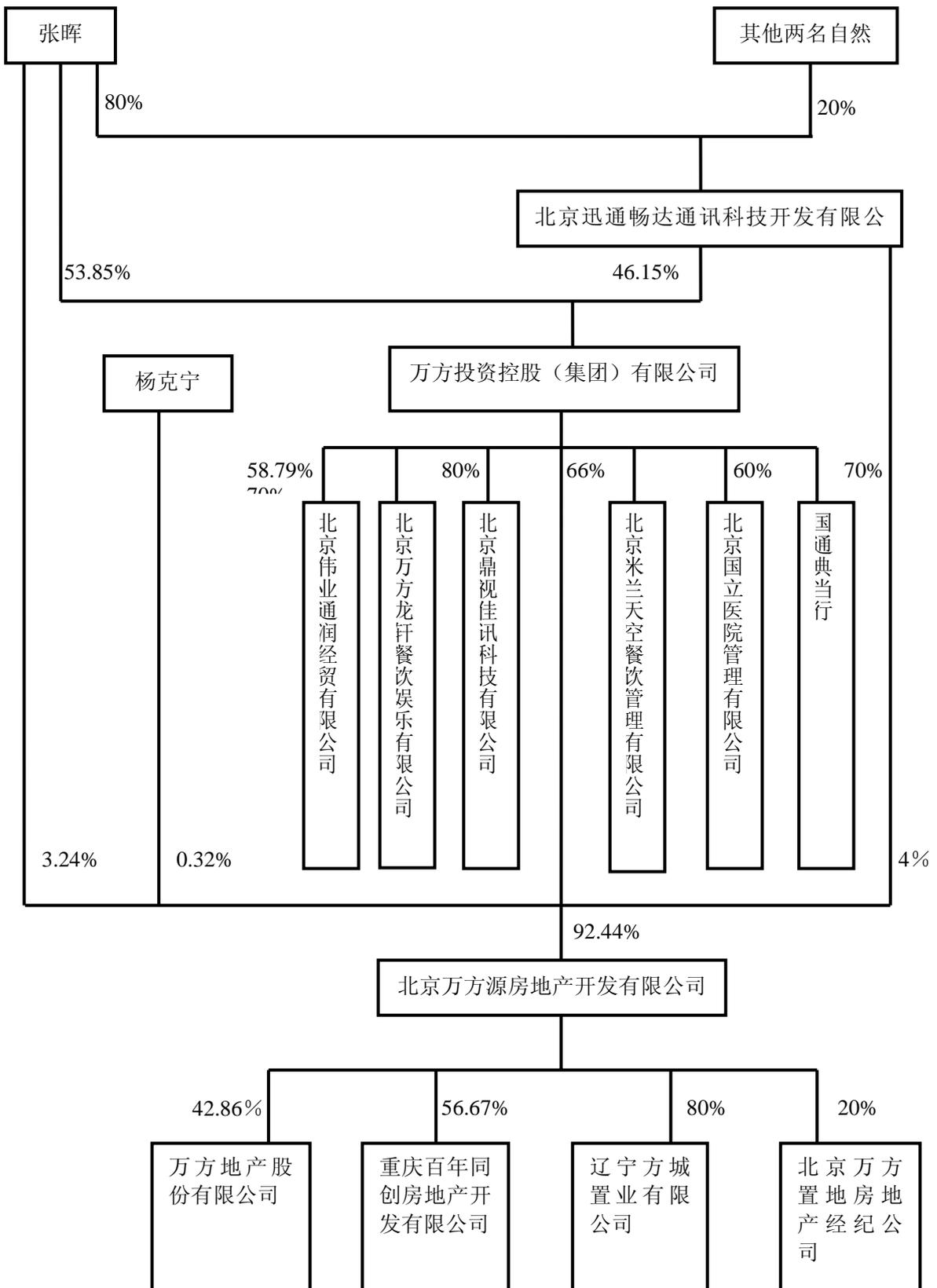
四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东及实际控制人情况介绍

公司控股股东为北京万方源房地产开发有限公司，共持有本公司 6,630 万股，持股比例为 42.86%。万方源成立于 2000 年 11 月 16 日，法定代表：张晖，注册资本：25,000 万元，企业法人营业执照注册号：110000001762086，经营范围：房地产开发；销售自行开发后的商品房。

公司实际控制人是张晖先生，男，1974年3月生，本科学历，中国国籍，其直接向万方源出资811万元，占3.24%，通过北京迅通畅达通讯科技开发有限公司间接持有万方源37.33%的股权，通过万方投资控股（集团）有限公司间接持有万方源49.78%的权益，总共合计持有万方源90.35%的权益。

(二) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



第四节 董事、监事和高级管理人员

一、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
张晖	董事长	男	36	2008-11-15	2010-06-30	0	0	无	0.00	是
杭滨	副董事长	男	40	2008-11-15	2010-06-30	0	0	无	0.00	是
李庆民	董事 总经理	男	40	2008-11-15	2010-06-30	0	0	无	30.00	否
寻鹏	董事 副总经理	男	41	2008-11-15	2010-06-30	0	0	无	24.00	否
刘玉	董事 董事会秘书	女	36	2007-07-01	2010-06-30	0	0	无	12.00	否
邓永刚	董事 财务总监	男	36	2008-11-15	2010-06-30	0	0	无	12.00	否
李凯	独立董事	男	53	2008-11-15	2010-06-30	0	0	无	3.00	否
张韶华	独立董事	男	41	2008-11-15	2010-06-30	0	0	无	3.00	否
崔劲	独立董事	男	44	2008-11-15	2010-06-30	0	0	无	0.00	否
马金玉	监事会主席	女	38	2008-11-15	2010-06-30	0	0	无	0.00	是
周永坤	监事	男	58	2008-11-15	2010-06-30	0	0	无	0.00	是
刘静	监事	女	33	2008-11-15	2010-06-30	0	0	无	0.00	是
段亚玲	职工监事	女	38	2007-07-01	2010-06-30	0	0	无	5.67	否
骆壮	职工监事	男	43	2007-07-01	2010-06-30	0	0	无	4.25	否
杨克宁	副总经理	男	40	2008-11-15	2010-06-30	0	0	无	20.00	否
李宏	独立董事	女	53	2007-07-01	2009-08-07	0	0	无	1.35	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	115.27	-

(二) 董事、监事、高级管理人员基本情况

※董事长 张晖

张晖，男，1974年3月出生，大学学历。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）有限公司总裁；2008年11月至今任本公司董事长。

※副董事长 杭滨

杭滨，男，1969年9月出生，大学学历。1992年至1998年任北京肯德基有限公司富华大厦总经理；1998年至2004年任世纪互联数据中心京东方科技园总经理；2004年至今任万方投资控股（集团）有限公司执行总裁；2008年11月至今任本公司副董事长。

※ 董事\总经理 李庆民

李庆民，男，1969年3月出生，中共党员。中国社会科学院研究生院博士研究生毕业，经济学博士。律师。1992年9月至1993年7月任职于吉林建设开发集团；1996年9月至1999年3月北京广盛律师事务所律师；1999年3月至2008年10月北京众一律师事务所合伙人，党支部书记；2008年11月至今任本公司董事、总经理。

※ 董事\副总经理 寻鹏

寻鹏，男，1968年9月出生，经济学硕士。1988年7月至1994年8月任职于电子工业部第十一研究所（北京）；1996年12月至1998年6月任大鹏证券投资银行总部（北京）高级经理；1998年7月至2000年12月任国信证券投资银行部高级经理兼国信财务财务顾问有限公司副总经理；2001年1月至2003年7月任泰阳证券北京投资银行部总经理；2003年8月至2007年10月历任巨田证券有限责任公司投资银行总部副总经理、总经理（执行董事）；2003年10月至2008年11月历任本公司第四届、第五届监事；2008年11月至今任本公司董事、副总经理。

※ 董事\董事会秘书 刘玉

刘玉，女，1973年9月28日出生，研究生学历，1996年2月至1997年10月任国务院第二招待所任综合部部门主管；1997年10月至2000年12月任职于中国进出口银行行政部服务中心；2001年1月至2001年9月任职于北京国际航空俱乐部采购部；2001年10月至2008年10月任万方投资控股有限公司行政部经理、行政人力资源总监；2007年7月至今任本公司董事；2008年11月至今任本公司董事会秘书。

※ 董事\财务总监 邓永刚

邓永刚，男，1973年10月出生，大学学历。1995年10月至1997年8月任新疆辅德机电设备有限公司会计；1997年10月至1999年2月任新疆中仁有限公司会计；1999年3月至2000年8月任新疆屯河有限公司番茄事业市场部进出口核算员及ISO9000质量体系内审员；2000年10月至2003年6月任新疆阿克苏华兴会计师事务所项目负责人；2003年10月至2004年4月任北京中威华浩会计师事务所审计；2004年5月至2008年10月任重庆百年同创房地产开发有限公司财务总监；2008年11月至今任本公司董事、财务总监。

※ 独立董事 李凯

李凯，男，1957年3月出生，中共党员，金融学硕士，教授职称。该同志先后任东北大学教师、国际经济与贸易系主任、工商管理学院副院长等职务、兼任辽宁省管理科学研究会常务副理事长、辽宁省经济合同法律研究会常务理事、辽宁工业经济联合会特聘理事、辽宁省青年企业家联合会特聘理事、铁法煤业有限责任公司独立董事、中国冶金技术经济研究会副秘书长，现任东北大学工商管理学院院长，2002年至今本公司第四届、第五届独立董事。

※ 独立董事 张韶华

张韶华，男，1968年4月出生，法学硕士。1990至1992就职北京市建筑轻钢结构厂；1992至1998就职北京市企业管理咨询公司；1998至2001就职科华律师事务所；2001至今北京市君泽君律师事务所合伙人；2004年至今任本公司第四届、第五届独立董事。

※ 独立董事 崔劲

崔劲，男，1965年8月出生，中共党员，南开大学国际经济学博士。注册会计师、高级会计师、注册资产评估师。1990年4月至1992年4月任能源部动能经济研究中心项目主管；1992年4月至1994年11月任中华财务会计咨询公司中华会计师事务所部门经理；1994年11月至2001年4月任中国国际工程咨询公司中咨资产评估事务所董事、副总经理、首席评估师；2001年4月至今任中锋资产评估有限公司执行总裁，2009年8月至今任本公司独立董事。

※ 监事会主席 马金玉

马金玉，女，1971年11月，大学学历。1995年至1996年任职励志洋行；1996年至1997年丽娜地毯销售代表；1999年8月至2001年3月任建磊集团市场部北京办事处主任；2001年4月至2002年3月北京创势装饰设计工程有限公司市场部经理；2003年4月至2004年2月中信室内设计工程公司业务经理；2004年5月至2005年12月北京万方源房地产开发有限公司材料部经理；2006年1月至2008年10月重庆百年同创房地产开发有限公司总经理助理；2008年11月至今任本公司监事会主席。

※ 监事 刘静

刘静，女，1976年7月出生，中共党员，大学学历。1996年至2001年任职于中国人文科学发展公司进出口部；2001年至2005年任职于北京新纪家园物业管理公司；2005年4月至今任北京万方新源物业管理有限公司总经理和北京米兰天空餐饮管理有限公司总经理；2008年11月至今任本公司监事。

※ 监事 周永坤

周永坤，男，1951年8月出生，中共党员。1969年至1987年在陕西黄陵供电局工作；1987年至1989年任职北京市朝阳区饮食服务总公司；1989年至2002年任职于北京市朝阳区人民政府饮食服务管理办公室；2002年至今安贞烤鸭店总经理；2008年11月至今任本公司监事。

※ 职工监事 段亚玲

段亚玲，女，1972年1月出生，大专学历。1990年至2000年沈阳市东北灯泡厂质检员；2000年至2003年辽宁省外汇商品供应总公司主管；2003年至2008年10月任职本公司财务部；2008年11月起任本公司行政人事主管，2007年7月至2010年1月任公司职工监事。

※ 职工监事 骆壮

骆壮，男，1967年8月出生，大专学历，1993年至今任职于本公司行政部，2004年至今任本公司第四届、第五届职工监事。

※ 副总经理 杨克宁

杨克宁，男，1963年7月出生，大学学历。1990年至1993年北京伴月城娱乐公司；1993年至1996年任北京康午餐饮娱乐公司总经理；1996年至1998年任北京极限运动体育发展公司副总经理；1998年至2000年任北京佳业装饰装修部门经理；2000年至2001年北京迅通畅达公司；2001年至2003年任北京万方龙轩餐饮公司副总经理；2003年至2005年北京万方源房地产公司总经理；2005年2008年10月万方投资控股（集团）有限公司副总裁；2008年11月至2010年1月任本公司副总经理。

（三）报告期内公司董事、监事、高级管理人员变更情况

2009年7月1日，李宏女士由于个人原因辞去公司独立董事的职务，公司《关于独立董事辞职的公告》已于2009年7月4日披露。详见《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>。

2009年7月19日，公司第五届董事会第25次会议审议通过《关于聘请崔劲先生为公司第五届董事会独立董事候选人的预案》，2009年8月7日，公司2009年第二次临时股东大会审议通过《关于聘请崔劲先生为公司第五届董事会独立董事候选人的议案》，崔劲先生当选公司第五届董事会独立董事。相关公告已于7月21日及8月8日分别刊登在《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>。

二、董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
张晖	董事长	7	7	0	0	0	否
杭滨	副董事长	7	5	2	0	0	否
李庆民	董事\总经理	7	7	0	0	0	否
寻鹏	董事\副总经理	7	7	0	0	0	否
刘玉	董事\董事会秘书	7	7	0	0	0	否
邓永刚	董事\财务总监	7	2	5	0	0	否
李凯	独立董事	7	1	6	0	0	否

张韶华	独立董事	7	3	4	0	0	否
崔劲	独立董事	2	2	0	0	0	否
李宏	独立董事	5	0	4	1	0	否

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	6

三、公司员工情况

截至 2009 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 121 人，其中管理人员 8 人，行政人员 28 人，人力资源 5 人，成本管理 15 人，财务 18 人，专业技术 47 人。

上述人员的学历构成为：博士占 1%，硕士以上占 2%，本科占 34%，大专占 45%，大专以下占 18%，本科及其以上学历占总人数的 36.36%。

第五节 公司治理结构

一、公司治理现状

（一）关于公司治理规章制度

自公司2008年更换大股东之后，严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关上市公司治理的法律、法规、规范性文件的要求及《公司章程》的有关规定，不断完善公司管理制度和治理结构，提高了公司规范运作水平，并且严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》履行信息披露义务。

2009年根据实际业务需要，先后3次修订了《公司章程》，修订其他管理制度4项，新建立管理制度14项，形成了以《公司章程》为核心的完善的公司制度体系。

（二）关于股东与股东大会

公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》及公司《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，能够平等对待所有股东，保障中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利，股东大会召开经律师见证，由律师出具法律意见书。公司的经营决策均按照法律法规及公司制度履行审批程序，控股股东及实际控制人均遵循《公司法》、《公司章程》及公司相关制度的规定，规范地行使权利。

（三）关于控股股东与上市公司

公司拥有独立的业务和经营自主能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司实行独立核算，独立承担责任和风险，公司董事会、监事会和其他内部机构独立运作。公司控股股东能严格规范自己的行为，没有超越公司股东大会直接干预公司决策和经营活动的行为。对于目前与公司控股股东尚存的同业竞争问题，在公司完成首次定向增发后将得以解决。

（四）关于董事与董事会

公司严格按照《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事；公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，目前公司共有董事9名，其中独立董事3名；各位董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，认真履行作为董事的权利、义务和责任；各专门委员会运作规范、各司其责，发挥了相应职能。

公司董事会向股东大会负责，按照法定程序召开会议，并严格按照法律、法规及本公司章程规定行使职权，董事会会议的召集、召开符合《公司章程》及《董事会议事规则》的有关规定，会议资料保存完整。

（五）关于监事与监事会

公司严格按照《公司章程》的规定选举监事，监事会的人数和人员构成符合法律、法规及规范性文件的要求，目前公司共有监事 5 名，其中职工监事 2 名；公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着对股东负责的精神，对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

（六）关于绩效评价与激励约束机制

公司正在逐步建立公正透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准和程序。经理人员的聘任方式公开、透明，符合有关法律法规和公司章程的规定，经理层能够全面尽责的履行职责，维护公司和全体股东的利益。公司已建立了经理人员薪酬考核体系，使经营者的收入与企业经营业绩相挂钩。

（七）关于利益相关者

公司尊重其他利益相关者的合法权益，愿意与利益相关者积极合作，共同推动公司持续、健康地发展。

公司建立了以“职工之家”为主的交流平台，使职工有渠道向公司管理层反映意见。

（八）关于信息披露与透明

公司按照《证券法》、《上市规则》和《公司章程》的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息；公司证券事务部负责具体信息披露工作、接待股东来访和咨询，向投资者提供公司公开披露的资料。

二、独立董事履职情况

公司根据相关法律法规及《公司章程》的要求，制定了《独立董事工作制度》。公司独立董事认真勤勉的履行职责，对各项议案进行认真审议，充分发挥各自的专业优势，作出独立、客观、公正的判断，不受公司和主要股东的影响，切实维护了公司和中小股东的利益。

（一）独立董事出席会议情况

报告期内，公司董事会召开会议7次，独立董事出席董事会的情况为：

董事姓名	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
李凯	7	1	6	0	0	否
张韶华	7	3	4	0	0	否
李宏	5	0	4	1	0	否
崔劲	2	2	0	0	0	否

（二）独立董事发表独立意见情况

1、2009年3月5日召开第5届董事会第21次会议，发表了以下意见：

（1）《独立董事对公司内部控制自我评价的独立意见》

- (2) 《独立董事对2008年度期初数据变动的独立意见》
- (3) 《独立董事关于对公司资金占用和对外担保情况的专项说明的独立意见》
- (4) 《独立董事对公司董事及高级管理人员薪酬方案发表的独立意见》
- (5) 《独立董事对公司 2008 年度利润分配及资本金转增股本预案之独立意见》
- (6) 《关于续聘会计师事务所之独立意见所》

2、2009 年 7 月 19 日召开第 5 届董事会第 25 次会议，发表了以下意见：

《关于聘请公司第五届董事会独立董事候选人的独立董事意见》

3、2009 年 12 月 12 日召开第 5 届董事会第 27 次会议，发表了以下意见：

《关于公司发行股份购买资产暨关联交易预案的独立意见》

(三) 2009年度，公司未有独立董事对董事会议项提出异议的情形。

三、审计委员会履职情况

公司根据相关法律法规及《公司章程》的要求，制定了《审计委员会实施细则》及《审计委员会年报工作规程》。

报告期内，公司审计委员会认真履行职责，共召开会议 5 次，分别对公司的外部审计工作安排、4 次定期财务报告、会计师事务所选聘、年度利润分配方案、公司内部控制自我评价等事项进行了审议，充分发挥了专业委员会的作用。尤其在 2009 年年报过程中，严格按照《审计委员会年报工作规程》中的要求，在年审注册会计师进场前，审计委员会成员就审阅了公司编制的财务会计报表，形成书面意见；并在年审注册会计师进场后加强与年审注册会计师的沟通，年审注册会计师出具初步审计意见后再次审阅公司财务会计报表，形成出面意见。年审注册会计师出具公司年度财务会计报告后，审计委员会对此进行了表决，形成决议后提交董事会审核，确保了公司年度财务报告的真实、准确和完整。

四、公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面的分开情况

公司与控股股东在业务、机构、人员、财务、资产上完全分开，具有独立自主的经营能力，做到业务独立、资产完整、自主经营、自负盈亏。业务方面，公司拥有自主的经营和销售体系，独立核算，独立承担责任和风险；机构方面，公司具有完全独立于控股股东的组织结构，不存在与控股股东合署办公的情况或上下级的隶属关系；人员方面，公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，经营管理层成员均在本公司领取薪酬，未在股东单位担任职务；财务方面，公司设立了独立的财务会计部门，建立了独立的财务管理制度和会计核算体系，单独核算，独立纳税；资产方面，公司资产完整，产权关系明确。

五、公司内部控制建设的总体方案

公司内部控制的目标是合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。

(一) 在控制环境方面，公司需进一步完善法人治理结构，根据经营管理实际需要和外部环境的变化合理设置组织机构，明确高级管理人员、各职能部门的权责；加强内部审计工作；建立科学规范的人力资源管理体系；创造良好的企业文化。

(二) 在风险评估方面，公司需结合自身情况，进一步完善风险识别、风险分析和风险应对的工作制度，以便及时发现经营活动中与实现内部控制目标相关的风险，分析公司面临的主要风险因素，并根据风险分析结果制订可行的应对策略。

(三) 在控制活动方面，公司需通过完善制度建设、合理的资源配置和授权等方式加强公司在募集资金使用情况、对外投资、职责分工、授权等重点方面的控制措施，将风险控制在最小范围之内。

(四) 在信息与沟通方面，公司需不断加强有效的信息收集系统和信息沟通渠道，确保及时、准确地收集、传递与影响内部环境、风险评估、控制措施、监督检查有关的信息，确保信息在企业内部、企业与外部之间进行有效沟通。

(五) 在内部监督方面，公司需对内部控制制度的建立与实施情况进行监督检查，定期评价内部控制的有效性，发现内部控制缺陷，并及时加以改进。

六、公司内部控制制度建立健全情况

公司严格按照有关法律法规的要求以及自身实际情况不断完善内部控制制度，2009年公司根据业务需要先后3次修订了《公司章程》，并修订了以《公司章程》为核心的《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》。董事会下设的战略、审计、薪酬与考核3个专业委员会的工作细则也已经建立。公司还制定了《内幕信息知情人报备制度》、《董事、监事和高管持股及变动管理制度》、《独立董事工作制度》、《审计委员会年报工作规程》、《内部审计自查制度》、《信息披露事务管理制度》等一系列内部管理规范化制度，在2010年4月22日召开的公司第5届董事会第28次会议上还审议通过了公司《年报信息披露重大差错责任追究制度》和《外部信息报送和使用管理规定》。

投资经营管理制度包括《募集资金使用管理办法》、《关联交易管理办法》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《重大信息报告制度》、《重大投资管理制度》、《股份有限公司分子公司管理制度》、《项目成本管理实施细则》、《材料成本管理细则》等，这些规章制度的制定和实施进一步细化了投资经营管理等方面的具体职责和操作。

公司会计及财务管理方面制度包括《财务工作规范》、《二级架构下财务中心的管理职能》、《固定

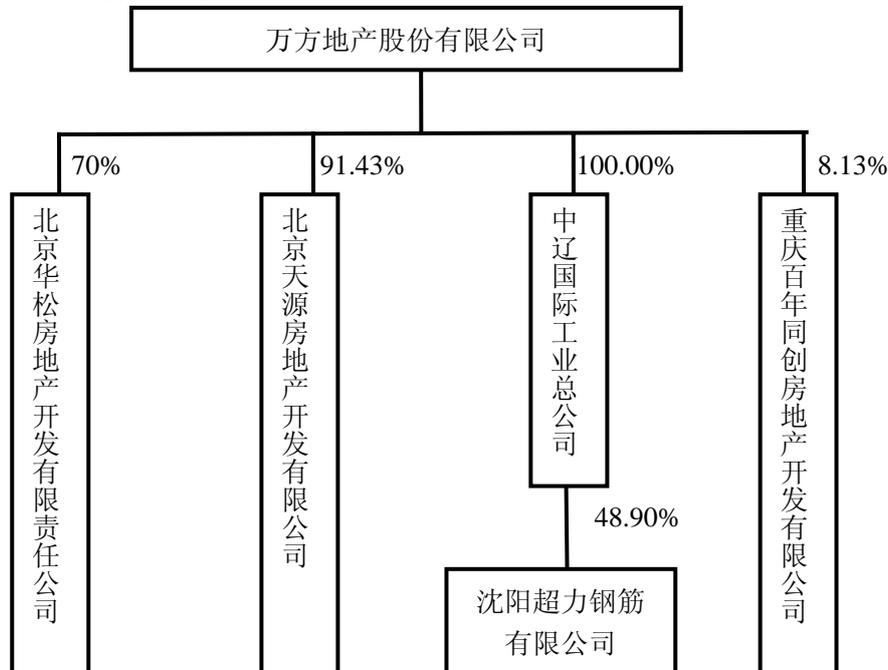
资产管理管理制度》、《会计政策》、《派出制度》、《资金安全管理制度》、《费用管理制度》等管理制度

的基础上，结合公司的具体情况进一步完善了《资金管理制度》，以上制度保证了公司财务收支的计划、执行、控制、分析预测和考核工作的有效进行，保证了公司基础会计信息的真实、完整、清晰、一致。

行政人力资源方面的制度包括《绩效管理办法》、《奖惩制度》、《考勤规定》、《派驻员工管理规定》、《薪资管理办法》、《行为规范》、《员工任用管理规定》等制度，使公司劳动人事管理及薪酬考核方面得到进一步完善。

七、内部监督和内部控制工作开展情况

目前公司的控股子公司包括北京华松房地产开发有限责任公司、北京天源房地产开发有限公司、中辽国际工业总公司及其子公司沈阳超力钢筋有限公司，重要的参股公司包括重庆百年同创房地产开发有限公司，有关持股比例见图所示：



(一) 对控股子公司的管理控制情况

公司从人事、财务和重大信息通报和反馈几个方面加强对子公司的控制和管理。公司向下属控股子公司推荐董事、监事及重要高级管理人员，并在公司本部确定分管领导，子公司的财务人员统一由公司财务总部派出任职，子公司资金统一由公司财务总部调配。公司制订了《重大信息内部报告制度》及《股份有限公司分子公司管理制度》，要求子公司将发生的重要事项及时报告，子公司财务报表每月报送公司财务总部审阅。

由于历史原因，公司目前对孙公司超力钢筋的控制力度不够。超力钢筋是一家中外合营企业，公司下属子公司中辽国际工业公司是其第一大股东，持有其48.9%的股份，第二大股东是马来西亚 SCE DEVELOPMENT SDN. BHD.，持有47%股份，第三大股东是公司原大股东辽宁省国际经济技术合作集团有限

责任公司，持有4.1%股份。超力钢筋的《公司章程》规定，董事会由5名董事组成，其中中辽国际工业公司可委派2名董事，马来西亚 SCE DEVELOPMENT SDN. BHD可委派2名董事，辽宁省国际经济技术合作集团有限责任公司可委派1名董事。根据我国中外合资企业有关法规和超力钢筋公司章程，作为一家中外合营企业，董事会是最高权力机构，经董事会3/5以上董事表决同意，可对一切经营管理事项作出决策，由于其他两家股东派出的董事人数足以达到决策比例，因此，公司对超力钢筋经营管理和决策的控制仅属于相对控制。目前公司尚未全面接管超力钢筋。

（二）公司关联交易的内部控制情况

公司制定了《关联交易管理办法》，对关联方、关联关系、关联交易价格、关联交易的批准权限、关联交易的回避与决策程序、对控股股东的特别限制、关联交易的信息披露、法律责任做了明确的规定，保证了公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公正的原则。

报告期内公司发生两项日常关联交易，

1、公司受托代为管理北京万方源房地产开发有限公司（以下简称“万方源”）的控股子公司重庆百年同创房地产开发有限公司（以下简称“百年同创”），代管期限自2009年7月1日起至百年同创通过定向增发的方式成为公司的控股子公司为止，委托管理费为104万元/年。本次日常关联交易的目的是为避免在首次定向增发完成前万方源因同业竞争问题对公司利益构成损害，同时也有利于首次定向增发完成后公司对百年同创的顺利接管，不存在通过关联交易损害公司利益的情形，本次日常关联交易经百年同创第五届第六次股东会审议通过。

2、公司与控股股东母公司—万方投资控股（集团）有限公司于2009年6月签订了为期一年的《房屋租赁协议》，公司租用其合计建筑面积1041.03平方米的办公用房，年租金为100万元人民币，低于市场同等水平，不存在通过关联交易损害公司利益的情形。

根据公司《关联交易管理办法》中的相关规定，上述交易发生的金额在300万以内，由公司总经理决定即可，无需提交公司董事会及股东大会，不存在违背有关法律法规和《公司章程》的情形。

3、公司对外担保的内部控制情况

报告期内，除公司的孙公司超力钢筋外，公司本部及其他子公司未发生对外担保的事项。为规范公司对外担保事项，公司制定了《对外担保管理制度》，对公司及下属企业对外担保应遵守的规定、信息披露、审批程序、担保合同的签署及管理、责任追究等作了明确规定；《公司章程》明确了担保事项的审批权限，上述规定在公司本部及除超力钢筋外的所有子、孙公司均已得到有效执行。

报告期内，超力钢筋发生了两笔对外担保行为，其一为在2009年7月1日为辽宁省医药对外贸易公司向广东发展银行沈阳分行借款1000万元提供了连带责任担保；其二为在2009年9月16日为辽宁省医药对外贸易公司向盛京银行借款提供了最高额3000万元的连带责任担保；其原因是辽宁省医药对外贸易公司为2009年超力钢筋向盛京银行东陵支行申请最高额3400万元的长期借款提供了连带责任担保，其

中：1500万元借款期限2009年8月28日至2011年8月26日，1900万元借款期限为2009年9月30日至2011年8月26日。因此，超力钢筋上述两笔对外担保行为属于企业间的互保行为。

超力钢筋作为中外合营企业，具有自主经营、自主决策的权利，无需经我公司董事会和股东大会审议批准，其上述担保行为也合法有效。但作为上市公司的相对控股孙公司，超力钢筋上述对外担保行为仍应受深圳证券交易所上市规则所约束，应履行上市规则所规定的上报审批手续，并负有及时披露信息的义务。但超力钢筋未及时向我公司报告情况，导致我公司未履行应有的董事会、股东大会审批流程，也未及时做信息披露。上述情况发生的原因是：我公司是一家在经过破产和解、初步资产重组后新近实现恢复上市的上市公司，超力钢筋是我公司前身中辽国际遗留下来的相对控股孙公司，我公司于2009年6月5日恢复上市，超力钢筋上述两笔担保分别发生在2009年7月1日和2009年9月16日，此时，我公司尚未与超力钢筋的其他股东尤其是外方股东就历史遗留的超力钢筋的董事会构成和经营管理问题达成一致意见，亦未全面接管日常经营管理，因此，超力钢筋董事会在审批上述对外担保前，未向代表我公司的董事发出召开董事会的通知，出现对外担保情况后，亦未及时向万方地产上报情况，从而导致了上述违规情况的发生。

鉴于上述情况的发生，我公司拟在今后加强对超力钢筋的控制力度，争取尽快全面接管超力钢筋的经营管理，以加强对超力钢筋在对外担保的审批程序和信息披露等各方面的管控力度。

4、公司募集资金使用的内部控制情况

报告期内，公司未出现使用募集资金情况。公司为规范后续可能存在的募集资金使用事项，制定了《募集资金使用与管理制度》，对募集资金的存放、审批、使用、变更和监督均作了明确的规定，以确保募集资金的安全和按照公告的募集用途使用。

5、公司重大投资的内部控制情况

报告期内，公司没有发生重大投资事项。为规范重大投资，公司制定了《重大投资管理办法》，对公司对外投资的原则、程序、权限、对下属子公司的管理、投资管理部门职责等作了明确规定，《公司章程》明确了对外投资的审批权限。

6、公司信息披露的内部控制情况

报告期内，公司对各类应披露信息及时、准确、完整地作了公告。公司建立了《信息披露事务管理制度》和《重大信息内部报告制度》，重大内部事项信息统一报告到董事会秘书处，由董事会秘书专职负责对公开信息披露工作。公司信息披露工作保密机制完善，在公司的信息公开披露前，本公司董事、监事、高级管理人员及其他知情人员有责任确保将该信息的知情者控制在最小范围内，并申明保密责任。

八、内部监督和内部控制工作中存在的问题及整改计划

（一）公司内部控制存在的问题

1、公司经重大债务重组和资产重组并恢复上市后，目前的内部控制体系和各项制度的制定已建立得比较完善，对公司本部和主营业务涉及的各子公司控制规范、严格，但由于恢复上市时间不长、公司历史遗留问题复杂多样，公司对历史遗留的部分非主营业务的子、孙公司，如超力钢筋等未实现完全控制，对其他不良资产处置也因历史原因未彻底完成。

2、董事会下设的战略委员会和薪酬与考核委员会的履职情况需进一步加强。

3、内部审计部门的职能需进一步加强。

4、有关职能部门对内部管理控制制度的执行力度有待进一步加强。

（二）整改计划

1、不断加强公司内部管理控制制度的执行力度，争取在2010年内将公司历史遗留的问题公司和不良资产处置完毕，对超力钢筋等不能顺利接管的公司，也在2010年内加以处置。

2、充分发挥战略委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会作为董事会下设职能部门的作用，促使其积极有效地开展工作。

3、通过进一步完善内部审计制度，丰富内部审计的手段和方法，努力提高审计人员的业务水平和素质，有效开展内部审计工作。建立健全内控检查和评价工作制度，切实发挥内部审计对内部控制的监督职能。

4、为更好地发挥公司内部控制制度体系的作用，在2010年度，董事、监事和高管人员应带头加强学习，充分理解和体会内部控制的重要性，同时，公司应制定统一的内控制度学习和培训计划，加强各层级人员对制度、流程的认识和理解。

九、上市公司治理整改年活动开展情况

根据中国证券监督管理委员会于2007年3月19日下发的证监公司字〔2007〕28号文《开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》中的要求，公司曾于2007年6月对治理情况进行了自查，并提交了整改计划，鉴于当时公司正处于重组状态，部分问题整改受限。

根据中国证监会辽宁监管局于2009年8月11日下发的辽证监上市字〔2009〕42号《关于进一步开展上市公司治理相关工作的通知》中的要求，公司于2009年10月成立了专项工作小组，由董事长作为第一负责人，对公司规范治理情况再次进行了自查。

（一）通过自查发现的问题

通过本次自查，公司认清了治理现状，也提高了管理层规范运作的意识，同时，公司治理仍有以

下方面需完善或健全：

1、按照《公司法》、《公司章程》的相关规定，公司已经制定了《董事会议事规则》，《董事会议事规则》中第六章第23条内容为：“除征得与会董事的一致同意外，董事会会议不得就未包括在会议通知中的提案进行表决”，此条款与相关法规冲突，需要进行修订；

2、按照《公司法》、《公司章程》的相关规定，公司已经制定了《董事会议事规则》和《总经理工作细则》，但该两项规则中董事会未明确对董事长及总经理的具体授权，需要进一步细化；

3、为规范公司的内幕信息管理，加强内幕信息保密工作，以维护信息披露的公平原则，公司应尽快建立《内幕信息知情人报备制度》；

4、为加强对公司董事、监事和高级管理人员持有和买卖本公司股份的管理，公司应尽快建立《董事、监事和高管持股及变动管理制度》；

5、公司与投资者的沟通渠道、沟通方式较为单一，与投资者积极互动交流较少，今后应努力拓展并不断深化投资者管理工作；

6、由于公司停牌时间较长，恢复上市后，公司一直在严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关上市公司治理的法律、法规、规范性文件的要求及《公司章程》的有关规定，不断完善公司管理制度和治理结构，提高公司规范运作水平，而尚未开展公司治理创新活动。今后应把握机遇，积极探索，稳妥开展公司治理创新活动。

（二）整改情况

根据自查结果，公司于2009年10月20日召开了第五届董事会第26次会议，审议通过了修订后的《总经理工作细则》、《重大投资管理制度》、《关联交易管理制度》以及新制订的《内幕信息知情人报备制度》、《董事、监事和高管持股及变动管理制度》。2009年11月6日，公司召开了2009年第3次临时股东大会，审议通过了修订后的《董事会议事规则》。

公司正在不断努力拓展并深化投资者管理工作，在日常工作中进一步完善投资者关系管理工作，同时，结合公司实践，积极探索，稳妥开展切实可行的治理创新措施。

十、内部控制自我评价工作开展情况

公司审计监察部负责定期对公司的内部控制制度建立及实施情况进行检查，报告期内，结合“上市公司治理整改年活动”的开展，公司审计监察部于2009年11月对公司内部控制情况进行了检查，并出具了专项内部审计报告。

十一、高级管理人员的考评及激励机制

公司薪酬与考核委员会按照公司《绩效管理办法》中的相关规定，在报告期初制订了经理层的工作

目标，报告期结束后，薪酬与考核委员会又对公司经理层进行了考评，以确定其年度工作任务完成情况 and 绩效工资发放标准。公司将在合适的时机推出高管层股权激励办法。

第六节 股东大会基本情况

报告期内，公司共召开 4 次股东大会。具体情况如下：

一、2008 年度股东大会

2009 年 3 月 28 日，公司召开 2008 年度股东大会

会议审议通过了 12 项议案，即《2008 年度董事会工作报告》、《2008 年度监事会工作报告》、《2008 年度报告全文及摘要》、《2008 年度财务决算报告》、《2008 年度利润分配及资本公积金转增股本议案》、《关于续聘会计师事务所及确认 2009 年度审计费用的议案》、《关于调整公司董事、监事和独立董事津贴的议案》、《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于修改〈股东大会议事规则〉的议案》、《关于修改〈董事会议事规则〉的议案》、《关于修改〈监事会议事规则〉的议案》、《独立董事 2008 年度述职报告》。

相关公告于 2009 年 3 月 31 日在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网进行了披露。

二、2009 年第一次临时股东大会

2009 年 5 月 15 日，公司召开 2009 年第一次临时股东大会

会议审议并通过了《关于修改公司章程的议案》。

相关公告于 2009 年 5 月 16 日在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网进行了披露。

三、2009 年第二次临时股东大会

2009 年 8 月 7 日，公司召开 2009 年第二次临时股东大会

会议审议并通过了《关于聘请崔劲先生为公司第 5 届董事会独立董事的议案》。

相关公告于 2009 年 8 月 8 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网进行了披露。

四、2009 年第三次临时股东大会

2009 年 11 月 16 日，公司召开 2009 年第三次临时股东大会会议审议并通过了《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》。

相关公告于 2009 年 11 月 17 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网进行了披露。

第七节 董事会报告

2009 年, 在新任董事会成员和经营班子团结带领下, 在公司全体员工共同努力下, 公司股票终于在 2009 年 6 月 5 日得以恢复上市。以恢复上市为契机, 公司董事会及下属各委员会充分发挥各自的职能, 不断促进公司完善治理结构, 加强风险控制, 为公司后续实施定向增发、进一步保证公司的持续盈利能力奠定了坚实的基础。现将董事会在 2009 年中完成的主要工作总结如下:

一、对公司经营状况的讨论与分析

(一) 公司经营情况的回顾

1、公司总体经营情况

2009 年度, 实现营业总收入 44,225.4 万元, 较上年同期增长 18.06%; 实现利润总额 7,444.83 万元, 较上年同期下降 13.15%; 实现归属母公司所有者的净利润 3,781.59 万元, 较上年同期下降 47.66%; 实现扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润 3,819.35 万元, 较上年同期下降 15.88%。

表 1 主要会计数据

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
营业总收入	442,254,008.98	374,601,842.41	18.06%	211,878,030.83
利润总额	74,448,261.19	85,762,402.80	-13.19%	267,961,193.34
归属于上市公司股东的净利润	37,815,926.80	72,256,442.96	-47.66%	267,156,542.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	38,193,513.95	45,405,886.05	-15.88%	-28,829,921.26
经营活动产生的现金流量净额	99,215,872.90	100,578,425.46	-1.35%	-164,417,890.08
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
总资产	674,915,741.75	676,546,108.18	-0.24%	455,448,167.10
归属于上市公司股东的所有者权益	141,396,727.07	20,375,843.34	593.94%	3,671,322.00
股本	154,700,000.00	154,700,000.00	0.00%	154,700,000.00

表 2 主要财务指标

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
基本每股收益 (元/股)	0.24	0.47	-48.94%	1.73
稀释每股收益 (元/股)	0.24	0.47	-48.94%	1.73
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.25	0.29	-13.79%	-0.186
加权平均净资产收益率 (%)	56.07%	236.60%	-180.53%	194.70%

扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	56.48%	95.00%	-38.52%	-21.00%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.64	0.65	-1.54%	-1.06
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	0.91	0.13	600.00%	0.02

公司对上述数据反映的公司经营情况分析如下:

(1) 报告期内, 公司主要业务子公司北京华松房地产开发有限责任公司实现了 3 亿元的商品房销售收入, 较上年同期增加了 89.97%, 带给上市公司的净利润 3,878.38 万元; 而公司原孙公司沈阳超力钢筋有限公司则因受市场影响, 销售收入大幅下降, 全年仅实现销售收入 1.35 亿元, 较上年同期减少了 36.87%, 带给上市公司的净利润为-80 万元。

报告期内, 与商品房销售相关的收入及利润占公司整体收入及利润的比例较上年同期进一步加大, 证明公司目前主营业务稳定, 持续经营能力进一步加强。

(2) 报告期内公司实现归属母公司所有者的净利润 3,781.59 万元, 较上年同期的下降 47.66%, 主要原因是公司在 2008 年度因股改获赠资产而产生非经常性损益 2685 万元, 扣除此部分非经常性损益后, 报告期内归属母公司所有者的净利润较去年同期下降了 15.88%。其中下属子公司北京天源房地产开发有限公司在顺义的一级土地开发项目正在实施当中, 尚未产生收益, 该公司在 2009 年度实现净利润-194 万, 对公司整体利润产生了部分影响。

(3) 公司 2008 年以合并报表计算的归属上市公司股东的净资产 2,038 万元, 每股净资产 0.13 元/股, 本报告期内, 由于公司完成了沈阳中辽出国人员服务中心和辽宁国际房地产有限公司股权的处置工作, 不再合并其财务报表, 其原带给公司的超额亏损得以扣除, 加之公司 2009 年度实现的营业利润, 使公司的净资产大幅增长至 14,139.67 万元, 每股净资产比上年同期增加了 600%, 达到 0.91 元/每股。

(4) 报告期内, 公司经营活动产生的现金流净额为 9,921.59 万元, 较上年同期的 10,057.84 万元变化不大; 投资活动产生的现金流量净额为-2,025.24 万元, 较上年同期的 1,654.52 万元有所减少, 主要原因是出售子公司股权交易取消, 上年度所收取的现金退回; 筹资活动产生的现金流量净额-5,857.67 万元, 较上年同期的-10,521.19 万元减少 44.32%, 主要原因是子公司北京华松房地产开发有限公司归还银行开发贷款所致; 现金及现金等价物净增加额 2,038.68 万元, 较上年同期的 1,191.16 万元增长 71.11%, 期末现金及现金等价物余额 4,855.63 万元, 较上年同期的 2,816.95 万元增长 41.99%。

2、主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况表

主营业务分行业情况

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入 (万元)	营业成本 (万元)	营业利润率	营业收入比 上年增减	营业成本比 上年增减	营业利润率比 上年增减
房地产业	30,462.99	19,026.13	37.54%	89.97%	109.60%	-5.85%
钢压延加工业	13,525.02	12,498.19	7.59%	-36.87%	-36.61%	-0.38%
主营业务分产品情况						
商品房销售	30,462.99	19,026.13	37.54%	89.97%	109.60%	-5.85%
钢棒产品销售	13,525.02	12,498.19	7.59%	-36.87%	-36.61%	-0.38%

主营业务分地区情况

地 区	营业收入 (万元)	营业收入比上年增减 (%)
北 京	30,462.99	89.97%
沈 阳	13,525.02	-36.87%

(2) 对公司主营业务及其经营情况的分析

公司完成初步资产重组以来，商品房销售已成为公司全部利润来源，而原来遗留的钢压延加工业目前处于略有亏损状态。

3、公司资产构成的变化

报告期内，公司完成了 2 项不良资产处置工作，详细情况如下：

(1) 根据公司第 5 届董事会第 13 次会议决议，公司于 2008 年 10 月 28 日与万方投资控股(集团)有限公司(以下简称“万方控股”)签订了《资产置换协议》，将所持沈阳中辽出国人员服务中心(以下简称“沈阳中服”)100%股权与万方控股所持百年同创 8.13%的股权进行置换，此次资产置换构成关联交易，但根据深圳证券交易所《股票上市规则》10.2.5 款规定，无需提交股东大会审议。

万方控股所持百年同创 8.13%的股权于 2008 年 11 月 25 日过户至公司名下，公司所持沈阳中服 100%的股权于 2009 年 7 月 9 日过户至万方控股名下。

(2) 2008 年 10 月 30 日公司与北京中视菲林商贸有限公司(以下简称“中视菲林”)签订了《辽宁国际房地产开发有限公司股权出售协议》，公司将所持辽宁国际房地产开发有限公司(以下简称“中辽房地产”)51%股权以人民币 300 万元的价格出售给中视菲林。协议经公司第 5 届 17 次董事会会议审议通过、以及确认中辽房地产其他股东无异议后生效。

公司于 2008 年 12 月 25 日收到中视菲林股权转让款 300 万元，公司所持中辽房地产 51% 的股权于 2009 年 9 月 7 日过户至中视菲林名下。

鉴于上述 2 项不良资产已处置完毕，相关股权已经过户，公司不再合并沈阳中服和中辽房地产的报表，因此公司的财务报表得到了较大改观。截至报告期末，公司未分配利润已由 2008 年末的 -3.47 亿元增加至 -2 亿元，公司净资产由 2008 年末的 2,038 万元增加至 14,139.67 万元。

总体而言，公司的主营业务发展正常，现金回流情况良好，资产质量得到有效提升，持续经营能力进一步加强。

4、公司人员变动情况

截至报告期末，公司共有在册员工 121 人（包括公司本部和北京华松、北京天源的人员，但不包括沈阳超力钢筋有限公司的人员），其中管理人员 8 人，行政人员 28 人，人力资源 5 人，成本管理 15 人，财务 18 人，专业技术 47 人。上述人员的学历构成为：博士占 1%，硕士以上占 2%，本科占 34%，大专占 45%，大专以下占 18%，本科及其以上学历占总人数的 36.36%。

5、公司主要子公司的经营情况及业绩

（1）北京华松的情况

北京华松在北京望京地区开发的“裕景华庭”项目，整体预计产生 7.1 亿元左右的收入，并实现税后净利润 1.4 亿元左右。2009 年该项目进入全面收房状态，截至报告期末，有 136 套住宅和 3 套商业交房，确认收入 3.04 亿元，确认净利润 5,553.84 万元。

（2）北京天源的情况

北京天源拥有北京顺义区 24.5 万平米（367.5 亩）太平村土地一级开发（旧村改造）一期项目的一级开发权，目前该项目处于拆迁阶段，尚未产生收益。

（二）对公司未来发展的展望

1、公司行业发展概述、趋势

2009 年上半年，国际金融危机造成的世界经济的剧烈震荡仍未消退。如何应对金融危机带来的挑战成为各国政府的当务之急。在国际层面，美国政府早在 2008 年就通过了总额为 8500 亿美元的救市计划；紧随其后，欧盟区的法国、德国、西班牙、荷兰和奥地利政府也提出了总金额高达 13000 亿欧元的银行拯救计划。国内方面，中国政府出于自身经济发展的需要也在危机爆发后的第一时间公布了 40000 亿的经济刺激计划和 9000 亿的保障性住房建设计划。同时，为缓解实体经济恶劣的生存环境，也实行宽松的货币政策。在各国宏观货币和财政政策以及巨额经济刺激下，全球经济在 2009 年逐步走出低谷，进入了缓慢复苏通道。中国经济恢复超过预期，全年 GDP 实现了同比 8.7% 的增长。

从国内房地产行业来看，由于 2009 年中国经济快速企稳，房产消费的信心得以重新树立。同时，伴随着相关宏观调控政策和优惠措施的全面落实，压抑许久的“刚需”在宽松政策的带动下全面爆发，成交量呈“井喷”式上涨，成交均价也在短期内急速上涨。开发商在彻底解决了资金的束缚后，又在全国范围内展开了新一轮的“圈地”运动。一时间，全国土地市场异常火热，久违的“地王”也重新进入人们的视野，开发商狂热的拿地激情让人仿佛置身于 2007 年。

面对过热的市场，为防范地产泡沫扩大，遏制房价过快上涨，政府先后出台了一系列政策“组合拳”。2010 年 1 月 10 日，“国十一条”正式确定了 2010 年中国房地产政策的基调和架构，要求进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，“国十一条”涉及到土地、信贷、税收、行政监督等多种调控手段；2010 年 1 月 21 日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》提出，申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于 70%；2010 年 3 月 10 日，国土资源部再次出台了 19 条土地调控新政，即《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，该通知明确规定开发商竞买保证金最少两成、1 月内付清地价 50%、囤地开发商将被“冻结”等 19 条内容；2010 年 4 月 2 日，财政部下发通知称，对两个或两个以上个人共同购买 90 平方米及以下普通住房，其中一人或多人已有购房记录的，该套房产的共同购买人均不适用首次购买普通住房的契税优惠政策；2010 年 4 月 15 日，国务院出台具体措施，要求对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍，对购买首套住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%；2010 年 4 月 17 日，国务院下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》指出，商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款。从 2009 年年底和 2010 年年初政府连续出台的这些政策看，调控的指向主要是投机性及投资性需求，调控的主要手段是增加供给，辅助手段是增加保障性住房和遏制过度投资、过度热炒土地。

2010 年 3 月 5 日，温家宝总理在 2009 年政府工作报告中指出，要坚决遏制部分城市房价过快上涨势头，满足民众的基本住房需求；要继续支持居民自住性住房消费，增加中低价位、中小套型普通商品房用地供应，加快普通商品房项目审批和建设进度，规范发展二手房市场，倡导住房租赁消费，盘活住房租赁市场；要抑制投机性购房，加大差别化信贷、税收政策执行力度，完善商品房预售制度；大力整顿和规范房地产市场秩序，完善土地收入管理使用办法，抑制土地价格过快上涨，加大对圈地不建、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的查处力度。从温总理的讲话当中可以预测，2010 年的房地产市场更强调“遏制”和“保障”。

2010 年房地产市场必然是一个竞争相当激烈的市场。一边是保障性住房供应量的增加，一边是国家宏观调控效果的显现，2010 年的房地产市场，或将迎来新的洗牌。在这个洗牌和竞争的过程中，开发商们必将各显神通，力求在竞争中立于不败之地。

2、公司发展战略、机遇与挑战

房地产行业虽然竞争激烈，但机遇与挑战并存，如何在今后较长一段时间内确保公司的持续稳定发展，是公司董事会应该深入研究的问题。针对我国房地产行业的状况和公司自身的资源，公司董事会制订如下战略发展方向：

(1) 将开发重点向二、三线城市转移。

随着国家宏观调控的日益加紧，北京、上海、深圳等一线大城市对土地的限制也越来越紧，土地资源稀缺，拿地成本加大。而二、三线城市的土地资源相对丰富，城市化进程也使得开发空间较大。二、三线城市的地价比一线城市便宜，土地市场的竞争激烈度也相对较小，存在着巨大的市场潜力和获利空间。特别是一些省会城市，随着城市实力的增长，周边县市人口的涌入以及城市化进程而产生的自住需求相对增多，还有一些外地商人看中了这些城市的增值潜力而纷纷投资地产，投资性购房需求不断增加。因此，它的潜在市场庞大，各类需求较一线城市更为突出，公司应把开发重点向二、三线城市转移。

(2) 加大土地储备

土地储备是房地产企业的生命线，保持必要的土地储备量以满足业务发展的要求是公司土地储备的原则，公司原则上应有不少于满足三年战略目标的土地储备。公司应根据行业趋势，及时调整土地获取节奏，并坚持科学分析测算，确保合理的销售净利润率和收益率。公司借助资本市场平台，通过定向资产增发模式，与广东省广晟资产经营公司、长城资产管理公司等大型国企建立长期的战略合作关系，获得业务发展所需的优质土地储备，以创新拿地模式，确保公司可持续发展。

(3) 深入研究国家房地产调控政策，参与保障性住房的建设。

在当前全国房价过快上涨的宏观形势下，公司选择房地产项目时，要特别关注参与保障性住房的建设，为更多的中低收入购房者提供优质的产品，为和谐社会的建设做出贡献。

(4) 加强管理，引入高素质人才。

作为一家上市公众公司，应坚持规范发展的方向，加强公司各方面的规范管理，并充分利用上市公司的品牌效应，吸引高素质的人才加盟公司。在未来激烈的市场竞争中，人才战略是公司发展的一项长期策略。

(5) 充分利用上市公司的融资平台，给上市公司带来稳定的资金保证。

公司应采用定向资产增发、定向现金增发相结合的方式，并与银行、信托等金融机构开展紧密协

作，不断拓宽融资渠道，创新融资方式，通过资本市场融资渠道获得开发所需的部分资金，确保后续开发项目顺利实施。

3、公司 2010 年的经营目标和工作重点

公司 2010 年要确保持续盈利，并实现对中小投资者不低于每股 0.20 元的股改承诺，同时，公司应做好下列几方面的工作：

(1) 积极推进首次定向增发的相关工作

为了确保公司持续盈利，并解决与控股股东的同业竞争问题，公司控股股东于 2009 年 12 月 4 日向公司提出首次定向增发议案，公司于 2009 年 12 月 12 日召开的第 5 届董事第 27 次会议上审议通过了《万方地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》，并于 2009 年 12 月 16 日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上公告了公司董事会审议的相关决议等文件，并在同日的《证券时报》上披露了《万方地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》全文。作为 2010 年的重点工作，董事会将积极推进合作各方，争取尽快完成定向增发。

(2) 进一步处置公司不良资产，加强公司内部风险控制，完善公司治理结构

公司在 2009 年度完成不良资产沈阳中国出国人员服务中心和辽宁国际房地产开发有限公司的股权处置，但公司历史遗留的问题子公司、孙公司还不少，尤其是公司对沈阳超力钢筋有限公司未完成全面接管，如公司在 2010 年度不能完成此项工作，将把沈阳超力钢筋有限公司作为非优良资产加以处置。

随着法律法规地不断健全，证券市场也不断规范，本着对全体股东负责的态度，公司董事会将按照中国证监会和深圳证券交易所的要求，进一步完善公司治理结构，加强内控，使公司成为规范经营、规范管理的优质上市公司。

(3) 建设品牌体系与文化体系

以万方地产产品为核心，系统梳理产品以及业务的品牌架构，建立统一品牌形象；不断加强企业文化和团队建设，促进文化融合，形成共同的价值观。打造出一支有智慧、能战斗、凝聚力强的团队。

4、面临的风险因素

(1) 政策风险：

国家对房地产的调控政策对房地产行业有着重要的影响，包括信贷政策、土地政策、税收政策、行政监管等政策都会直接或间接影响房地产行业的景气度。

应对措施：密切关注国内外经济走势，分析国家房地产调控宏观政策。

(2) 经营风险：

房地产位置的不动性在地域上决定了房地产对市场供求的不可调剂性；投资时间的长期性决定了房地产经营对市场供求变动的不灵活性。房地产一个项目的开发要经过前期论证、收购土地、规划设计、施工管理、销售等多个环节，任一环节的变化都可能对项目整体构成影响。

应对措施：扎实做好前期调研工作，加强和完善项目开发各环节的专业能力，缩短项目开发周期，提升资产周转速度。

(3) 管控风险：尽管公司以往在项目开发过程中积累了些经验，但随着公司业务量的增加、覆盖地区的扩张，公司的规模、管理工作的复杂程度、管理幅度都将有所增大，公司在内部风险控制、管理能力、人力资源等方面需要进一步提升。

应对措施：建立起与之相适应的组织模式和管理制度、强化总部的服务和督导职能、对资源统一有效调配、清晰界定各级的管理职责和权利、形成有效的激励与约束机制来吸引足够的优秀人才，以保证公司运营安全。

二、报告期内的投资情况

报告期内，公司不存在募集资金投资项目，也不存在报告期之前募集资金的使用延续到报告期的情况。

三、董事会工作情况

(一) 报告期内董事会成员变动情况

公司董事会于 2009 年 7 月 1 日接到独立董事李宏女士的书面辞职报告，李宏女士因工作地点不便的原因，辞任本公司独立董事职务。经公司控股股东提名，公司第 5 届董事会第 25 次会议及公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过，公司聘请崔劲先生为公司独立董事。

报告期内，公司其他董事会成员无变化。

(二) 报告期内董事会会议情况

公司董事会在报告期内共举行了以下 7 次会议，会议共审议议案 40 项，具体如下：

(1) 第 5 届第 21 次会议于 2009 年 3 月 5 日采取现场会议形式召开，会议审议并通过了如下议案：《公司 2008 年度董事会工作报告》、《2008 年度总经理工作报告》、《2008 年年度报告全文及摘要》、《2008 年度财务决算报告》、《2008 年度利润分配及资本金转增股本预案》、《关于续聘会计师事务所及确认 2009 年度审计费用的议案》、《关于审议公司高级管理人员薪酬的议案》、《关于调整公司董事、监事和独立董事津贴的议案》、《关于公司 2008 年度期初数据变动的议案》、《2008 年度公司内部控制自我评价报告》、《关于审议〈总经理工作细则〉的议案》、《关于审议〈独立董事工作制度〉的议案》、《关于审议〈对外担保管理制度〉的议案》、《关于审议〈关联交易管理制度〉的议案》、《关于审议〈重大信息报告制度〉的议案》、《关于审议〈重大投资管理制度〉的议案》、《关于审议〈信息披露事务管理制度〉的议案》、《关

于审议〈股份有限公司分子公司管理制度〉的议案》、《关于审议〈募集资金使用管理办法〉的议案》、《关于审议〈内部控制自查制度〉的议案》、《关于修改公司章程的议案》、《关于修改〈股东大会议事规则〉的议案》、《关于审议〈董事会会议事规则〉的议案》、《关于审议〈监事会议事规则〉的议案》、《独立董事述职报告》、《关于召开 2008 年度股东大会的决议》。

会议决议公告于 2009 年 3 月 7 日刊登在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn/>) 上。

(2) 第 5 届第 22 次会议于 2009 年 3 月 18 日以现场结合通讯形式召开, 会议审议并通过了《关于符合恢复上市条件并提出恢复上市申请的议案》。

(3) 第 5 届第 23 次会议于 2009 年 4 月 13 日以现场结合通讯形式召开, 会议审议并通过了《2009 年第一季度报告全文及正文》的议案。

(4) 第 5 届第 24 次会议于 2009 年 4 月 28 日采取现场结合通讯形式召开, 会议审议并通过了《关于修改公司章程的预案》和《关于召开 2009 年第一次临时股东大会的议案》。

会议决议公告于 2009 年 4 月 30 日刊登在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn/>) 上。

(5) 第 5 届第 25 次会议于 2009 年 7 月 19 日以现场结合通讯形式召开, 会议审议并通过了《2009 年半年度报告及其摘要》和《关于聘请崔劲先生为公司第 5 届董事会独立董事候选人的预案》。

会议决议公告于 2009 年 7 月 21 日刊登在《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/>) 上。

(6) 第 5 届第 26 次会议于 2009 年 10 月 20 日以现场结合通讯形式召开, 会议审议并通过了如下议案: 《公司 2009 年第三季度报告全文及正文》、《关于审议修订〈董事会议事规则〉的预案》、《关于审议修订〈总经理工作细则〉的议案》、《关于审议修订〈关联交易管理制度〉的议案》、《关于审议修订〈重大投资管理制度〉的议案》、《关于审议〈内幕信息知情人报备制度〉的议案》、《关于审议〈董事、监事和高级管理人员持股及其变动管理制度〉的议案》、《关于审议〈资金管理制度〉的议案》、《公司关于“加强上市公司治理专项活动”自查报告及整改计划》、《关于召开 2009 年第三次临时股东大会的议案》。

会议决议公告于 2009 年 10 月 22 日刊登在《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/>) 上。

(7) 第 5 届第 27 次会议于 2009 年 12 月 12 日以现场结合通讯形式召开, 会议审议并通过了如下议案: 《关于万方地产股份有限公司符合重大资产重组相关法律、法规规定的预案》、《逐项审议〈万方地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案〉》、《关于本次重大资产重组构成关联交易的议案》、《关于本次定向增发符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、

《关于〈万方地产股份有限公司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〉的议案》、《关于审议万方地产股份有限公司与交易对象签署的〈关于万方地产首次定向增发的框架协议〉的预案》、《关于审议本次董事会后暂不召集股东大会的议案》。

会议决议公告于 2009 年 12 月 14 日刊登在《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/>) 上。

（三）报告期内董事会所做的主要工作

2009 年，在公司董事会的主导下，在中国证监会、深圳证券交易所、辽宁证监局的大力支持下，公司围绕恢复上市、完善治理结构和增强持续经营能力等事项开展了大量的工作。

1、实现股票恢复上市

公司在 2008 年分别实施了股权分置改革和完成的股权过户，通过股权分置改革，公司的主营业务由原来的国际贸易、劳务输出等变更为房地产开发，股改置入的两块资产在 2008 年度实现了赢利，并可确保公司在 2009 年—2010 年持续盈利。基于此种情况，公司董事会在 2008 年 12 月、2009 年 3 月及 2009 年 5 月分别向深圳证券交易所提交了三次恢复上市申请书，最终于 2009 年 5 月 29 日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)，公司股票从 2009 年 6 月 5 日起恢复上市交易。

公司于 2009 年 5 月 27 日披露了《关于符合撤销退市风险警示条件并恢复上市的公告》、《关于变更公司全称和股票简称的公告》等公告，公司股票自 2009 年 6 月 5 日起恢复上市，公司全称变更为万方地产股份有限公司，股票简称变更为“万方地产”，股票代码 000638 不变。

2009 年 6 月 5 日上午 9:25 分，公司董事长在深交所敲响了上市宝钟，历经了 5 年多停牌之后，公司股票终于恢复交易。

2、不断促进公司完善规范治理和内部控制

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》及《上市公司治理准则》、《上市公司章程指引（2006 年修订）》等相关法律、法规和规章，建立健全了一系列制度，并根据实际工作需要，对已建立的制度进行了修订。

2009 年 3 月 5 日召开的公司第 5 届董事会第 20 次会议审议通过了《总经理工作细则》、《独立董事工作制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《重大信息报告制度》、《重大投资管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《股份有限公司分子公司管理制度》、《募集资金使用管理办法》以及《内部控制自查制度》等一系列进一步加强公司内部控制和规范的规范性文件。

2009 年 3 月 28 日召开的公司 2008 年年度股东大会审议通过了关于修改《公司章程》的议案，明确公司分红政策，并同时审议修订后的与《公司章程》配套的《股东大会议事规则》、《董事会议事规

则》和《监事会议事规则》。

通过上述制度的建立和实施，公司在规范治理和内部控制方面已基本符合相关法律、法规和规章的要求。

根据中国证监会证监公司字【2007】28号《开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》、深圳证券交易所《关于做好加强上市公司治理专项活动有关工作的通知》和中国证监会辽宁监管局辽证监上市字【2009】42号《关于进一步开展上市公司治理相关活动的通知》的要求，公司董事会会同财务部、行政人力资源部等部门对公司规范治理情况进行了全面自查，并于2009年10月12日披露了《公司关于加强上市公司治理专项活动自查报告及整改计划》的公告。根据自查结果及整改计划，公司在2009年10月10日召开的第5届董事会第26次会议审议通过了修订后的《总经理工作细则》、《关联交易管理制度》、《重大投资管理制度》，并制订了《内幕信息知情人报备制度》、《董事、监事和高级管理人员持股及其变动管理制度》和《资金管理制度》。在2009年11月7日召开的2009年第三次临时股东大会上审议通过了修订后的《董事会议事规则》。

通过前述制度的修订，进一步明确了公司董事会及经营层的授权范围；通过制订新制度，完善了公司内幕知情人报备、高管持股和资金管理方面的规范治理。

2010年4月22日召开的公司第5届董事会第28次会议上审议通过了公司《年报信息披露重大差错责任追究制度》和《外部信息报送和使用管理规定》。

总之，公司在2009年度，积极响应监管部门的号召，及时开展专项治理活动，并通过整改，使公司的规范治理水平得到进一步提高，为公司后续实施定向增发打下良好的基础。

3、积极推进不良资产出售处置工作

2008年公司围绕不良资产处置签订了一系列资产交易合同，本报告期内，公司董事会积极推进不良资产处置工作，完成了沈阳中辽出国人员服务中心（以下简称“沈阳中服”）100%股权与万方控股所持百年同创8.13%的股权置换，以及与北京中视菲林商贸有限公司签订的《辽宁国际房地产开发有限公司股权出售协议》（详情见本报告第一（一）3节）。不良资产处置的完成提升了公司资产质量，使公司财务状况得到进一步改善。

4、提出首次定向增发预案

为进一步提升公司持续经营能力，解决公司与控股股东之间的同业竞争问题，万方源根据恢复上市时所作承诺，于2009年12月4日如期向公司提出首次定向增发预案。公司于2009年12月12日召开第5届董事会第27次会议，审议通过了《万方地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》，并于2009年12月16日披露了审议的相关议案。

本次定向增发引入了长城资产管理公司和湖南广晟地产控股有限公司两个大型国企，顺利实施后，

公司将获得至少 1500 亩的房地产开发用地，大大扩充了公司的土地储备资源，将为公司后续持续经营和持续盈利提供有效保证。

做为 2010 年度的重点工作，公司董事会将积极推进并配合相关各方，争取尽快完成定向增发。

（四）对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司共召开了四次股东大会，具体情况如下表所示：

序号	会议名称	会议时间	公告日期	公告编号	参会股东人数	会议议案名称
1	2008 年度股东大会	2009-3-28	2009-3-31	2009-014	2 名	1、 2008 年度董事会工作报告 2、 2008 年度监事会工作报告 3、 2008 年度报告全文及摘要 4、 2008 年度财务决算报告 5、 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本预案 6、 关于续聘会计师事务所及确认 2009 年度审计费用的议案 7、 关于调整公司董事、监事和独立董事津贴的议案 8、 关于修改《公司章程》的议案 9、 关于修改《股东大会议事规则》的议案 10、 关于修改《董事会议事规则》的议案 11、 关于修改《监事会议事规则》的议案 12、 独立董事 2008 年度述职报告
2	2009 年第一次临时股东大会	2009-5-15	2009-5-16	2009-021	2 名	《关于修改公司章程的预案》
3	2009 年第二次临时股东大会	2009-8-7	2009-8-8	2009-035	1 名	《关于聘请崔劲先生为公司第 5 届董事会独立董事的议案》
4	2009 年第三次临时股东大会	2009-11-6	2009-11-7	2009-045	1 名	《关于修订<董事会议事规则>的议案》

公司董事会完全执行了股东大会的相关决议，报告期内，公司未出现利润分配及资本公积金转增股本情况，未有股权激励方案，未有配股、增发等方案。

（五）审计委员会履职情况

报告期内，公司审计委员会认真履行职责，共召开会议 5 次，分别对公司的外部审计工作安排、

4 次定期财务报告、会计师事务所选聘、年度利润分配方案、公司内部控制自我评价等事项进行了审议，充分发挥了专业委员会的作用。

在公司 2009 年年度财务报告审计的相关工作中，严格按照《审计委员会年报工作规程》中的要求，在年审注册会计师进场前，审计委员会成员就审阅了公司编制的财务会计报表，形成书面意见；并在年审注册会计师进场后加强与年审注册会计师的沟通，年审注册会计师出具初步审计意见后再次审阅公司财务会计报表，形成出面意见。年审注册会计师出具公司年度财务会计报告后，审计委员会对此进行了表决，形成决议后提交董事会审核，确保了公司年度财务报告的真实、准确和完整。

（六）薪酬委员会履职情况

报告期内，公司薪酬委员会共召开会议 2 次，2009 年 3 月 5 日，根据对公司所在行业情况的考察结果，分析了公司高管人员及各级员工的工作情况，分析了公司薪酬制度、绩效考核制度、各级管理人员职责分工相关制度，在此基础上向董事会提交了《关于审议公司高级管理人员薪酬的议案》。2009 年 5 月 13 日，根据《企业内部控制基本规范》和《上市公司内部控制指引》中的相关要求，对公司制订的《万方地产股份有限公司绩效管理办法》进行了审议。

（七）战略委员会履职情况

报告期内，公司战略委员会共召开会议 2 次，分别对公司两年发展战略和重大投资决策进行了研讨并提出建议。

2009 年 8 月 28 日召开的第一次会议上讨论了《万方地产股份有限公司 2009-2010 年发展战略划》，并以书面形式报告公司董事会。2009 年 12 月 10 日召开的第二次会议上审议了《万方地产股份有限公司发行股票购买资产暨关联交易预案》，并同意提交董事会审议。

（八）对公司内控制度制定及执行情况的评价

公司针对自身业务特点，构建了合适的内部控制组织架构，制订了较完备的配套管理制度文件，该体系已囊括公司经营及管理的各个层面和各环节，具有规范性、合法性和有效性，能够较好地预防、发现和纠正公司在经营、管理运作中出现的问题和风险，适应公司管理和发展的需要。目前，依靠公司内部控制制度，董事会、管理层的决策能得以有效执行，内部审计监督工作得以有效实施，整体而言，公司内部控制运转高效、规范，在所有大的方面达到了证券监管部门对上市公司内控制度管理的规范要求。

但是，公司在内控方面还存在下列问题：

1、对历史遗留问题子公司和孙公司的控制不强，导致出现下述孙公司沈阳超力钢筋有限公司对外担保未及时履行审批程序和及时披露的情况。

2、董事会下设的战略委员会和薪酬与考核委员会的履职情况需进一步加强。

- 3、内部审计部门的职能需进一步加强。
- 4、有关职能部门对内部管理控制制度的执行力度有待进一步加强。

为此，公司 2010 年度应在下列方面加强整改：

1、不断加强公司内部管理控制制度的执行力度，争取在 2010 年内将公司历史遗留的问题公司和不良资产处置完毕，对超力钢筋等不能顺利接管的公司，也在 2010 年内加以处置。

2、充分发挥战略委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会作为董事会下设职能部门的作用，促使其积极有效地开展工作。

3、通过进一步完善内部审计制度，丰富内部审计的手段和方法，努力提高审计人员的业务水平和素质，有效开展内部审计工作。建立健全内控检查和评价工作制度，切实发挥内部审计对内部控制的监督职能。

4、为更好地发挥公司内部控制制度体系的作用，在 2010 年度，董事、监事和高管人员应带头加强学习，充分理解和体会内部控制的重要性，同时，公司应制定统一的内控制度学习和培训计划，加强各层级人员对制度、流程的认识和理解。

四、本次利润分配及资本公积金转增股本预案

根据《公司法》和《公司章程》的相关规定，公司实现利润应首先用于弥补以前年度亏损，完全弥补以前年度亏损后才能进行分配。经大信会计师事务所有限公司审计确认，公司 2009 年度实现净利润 37,815,926.80 元，期初未分配利润-347,743,487.30 元，弥补亏损后，公司尚有未弥补亏损 -200,809,844.60 元，因此公司 2009 年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

公司最近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2008 年	0.00	72,256,442.96	0.00%	0.00
2007 年	0.00	0.00	0.00%	0.00
2006 年	0.00	0.00	0.00%	0.00
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				0.00%

第八节 监事会报告

公司监事会在 2009 年度认真履行《公司法》和《公司章程》和股东大会赋予的职责，对公司依法运作情况、财务状况、公司经营管理活动的合法合规性、董事会重大决策程序及董事和高级管理人员履行职务情况等进行了监督和检查，有效地发挥了监事会的作用，兹将具体工作汇报如下：

一、2009 年监事会会议情况

(一) 2009 年 3 月 5 日，第五届监事会第十次会议以现场会议形式召开，审议通过了《2008 年度监事会工作报告》、《公司 2008 年年度报告正文及其摘要》、《2008 年度财务决算报告》、《2008 年度公司内部控制自我评价》、《关于公司 2008 年度期初数据变动的议案》、《关于审议〈监事会议事规则〉的预案》。

会议决议公告于 2009 年 3 月 7 日刊登在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn/>) 上。

(二) 2009 年 4 月 13 日，第五届监事会第十一次会议以现场会议形式召开，审议通过了《2009 年第一季度报告全文及正文》。

(三) 2009 年 7 月 19 日，第五届监事会第十二次会议以现场会议形式召开，审议通过了《2009 年半年度报告及其摘要》。

(四) 2009 年 10 月 20 日，第五届监事会第十三次会议以现场会议形式召开，审议通过了《2009 年第三季度报告全文及其摘要》。

二、监事会对有关事项的独立意见

(一) 公司依法运作情况

报告期内，公司依照《公司法》和《公司章程》及有关政策法规规范运作，不存在违法违规经营。公司已建立较为完善的内部控制制度，相关决策程序合法。公司董事及高级管理人员在履行公司职务时遵守国家法律法规、公司章程和内部制度的规定，没有出现违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

(二) 检查公司财务情况

报告期内，公司监事会对公司财务状况实施了有效的监督和检查，认为公司的财务体系完善、财务内部控制制度健全；公司严格执行《会计法》和《企业会计准则》等法律法规，未发现违规违纪问题。

公司 2009 年度财务情况经大信会计师事务所有限公司审计后，出具了标准无保留意见审计报告。

该报告客观、真实、准确地反映了公司的财务状况和生产经营成果。

（三）对公司关联交易的意见

报告期内公司发生两项日常关联交易：

1、公司受托代为管理北京万方源房地产开发有限公司（以下简称“万方源”）的控股子公司重庆百年同创房地产开发有限公司（以下简称“百年同创”），代管期限自 2009 年 7 月 1 日起至百年同创通过定向增发的方式成为公司的控股子公司为止，委托管理费为 104 万元/年。此次日常关联交易的目的是为避免在首次定向增发完成前万方源因同业竞争问题对公司利益构成损害，同时也有利于首次定向增发完成后公司对百年同创的顺利接管，不存在通过关联交易损害公司利益的情形，此次日常关联交易已经百年同创第五届第六次股东会审议通过。

2、公司与控股股东母公司一方方投资控股（集团）有限公司于 2009 年 6 月签订了为期一年的《房屋租赁协议》，公司租用其合计建筑面积 1041.03 平方米的办公用房，年租金为 106.3932 万元人民币，低于市场同等水平，不存在通过关联交易损害公司利益的情形。

根据公司《关联交易管理办法》中的相关规定，前述交易发生的金额在 300 万以内，由公司总理决定即可，无需提交公司董事会及股东大会，不存在违背有关法律法规和《公司章程》的情形。

公司发生的前述日常关联交易公平、合理、公开、透明，定价公允，符合市场原则，无内幕交易行为，未发现公司通过关联交易损害股东利益，特别是中小股东利益的行为。

（四）对资产出售履行进展情况的意见

2008 年公司围绕不良资产处置签订了一系列资产交易合同，本报告期内公司不良资产交易合同履行情况如下：

1、根据公司第五届董事会第十三次会议决议，公司于 2008 年 10 月 28 日与万方投资控股（集团）有限公司（以下简称“万方控股”）签订了《资产置换协议》，将所持沈阳中辽出国人员服务中心（以下简称“沈阳中服”）100% 股权与万方控股所持百年同创 8.13% 的股权进行置换，此次资产置换构成关联交易，但根据深圳证券交易所《股票上市规则》10.2.5 款规定，无需提交股东大会审议。

万方控股所持百年同创 8.13% 的股权于 2008 年 11 月 25 日过户至公司名下，公司所持沈阳中服 100% 的股权于 2009 年 7 月 9 日过户至万方控股名下，目前本次资产置换全部完成，《资产置换协议》已履行完毕。

2、2008 年 10 月 30 日公司与北京中视菲林商贸有限公司（以下简称“中视菲林”）签订了《辽宁国际房地产开发有限公司股权出售协议》，公司将所持辽宁国际房地产开发有限公司（以下简称“中辽房地产”）51% 股权以人民币 300 万元的价格出售给中视菲林。协议经公司第五届十七次董事会会议审议通过、以及确认中辽房地产其他股东无异议后生效。

公司于 2008 年 12 月 25 日收到中视菲林股权转让款 300 万元，公司所持中辽房地产 51% 的股权于 2009 年 9 月 7 日过户至中视菲林名下。公司与中视菲林签订的《辽宁国际房地产开发有限公司股权出售协议》已履行完毕。

3、2008 年 12 月 25 日公司与北京兴林基业投资有限公司（以下简称“兴林基业”）签订了《股权出让协议》，以 1,800 万元的价格将公司所持下属 6 项对外长期股权投资出售给兴林基业。公司于 2008 年 12 月 30 日收到兴林基业支付的股权转让款 1,800 万元后，积极办理股权转让事宜，但因拟出让的 6 家公司中除辽宁省国际经济贸易公司外均已多年未参加工商年检，无法办理股权过户手续。2009 年 10 月 9 日，公司收到兴林基业发来的《关于终止〈股权出让协议〉的函》，要求与公司终止《股权出让协议》，并退还其已支付的全部股权转让款。2010 年 1 月 12 日，在公司与兴林基业共同确认无法办理股权过户手续后，签订了《合同解除协议》，双方同意终止《股权出让协议》，并不得基于《股权出让协议》向对方作任何请求或要求对方承担任何责任。因此，此次资产出售因无法实施而终止。

鉴于公司收到前述股权转让款后，并未计入当期损益，因此，终止《股权出让协议》不涉及追索调整公司以前年度盈利的情况。

前述不良资产的处置，价格合理，依据可靠，交易过程公开透明，履行了必要的审批程序。交易完成后，公司资产质量得到有效提升，个别交易即使终止，也不涉及追溯调整以前年度盈利。总之，未发现存在内幕交易或损害股东利益的情形。

（五）对公司《发行股份购买资产暨关联交易预案》的意见

为履行恢复上市时所作承诺，万方源于 2009 年 12 月 4 日向公司提出首次定向增发议案，公司于 2009 年 12 月 12 日召开的第五届董事第二十七次会议上审议通过了《万方地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》，并于 2009 年 12 月 16 日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上公告了公司董事会审议的相关决议等文件，在同日的《证券时报》上披露了《万方地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》全文。

首次定向增发预案的顺利实施将增强公司的持续经营及持续盈利能力、解决公司目前与万方源存在的同业竞争问题，有利于公司的长远发展。

（六）对公司对外担保的意见

2009 年度，公司下属孙公司沈阳超力钢筋有限公司（以下简称“超力钢筋”）新发生对外担保 4,000 万元，公司未能及时履行审批程序和信息披露义务。超力钢筋的对外担保问题的发生，表现出公司目前对孙公司超力钢筋的控制力度不够，这对公司在恢复上市后的内部管控方面提出了更高的要求。公司应以此为戒，加快完成彻底的资产重组和不良资产剥离，尽快解决历史遗留的所有问题。

（七）对公司内部控制自我评价意见

公司目前的内部控制制度较为健全，符合我国有关法律法规和证券监管部门的要求。公司的内部控制制度有效并得到了一贯的执行，保证了公司经营管理的正常进行，对经营风险可以起到有效的控制作用，达到了提高经营管理效率，促进法律法规有效遵循和战略目标得以实现的目的。整体而言，公司内部控制运转高效、规范，基本达到了证券监管部门对上市公司内控制度管理的规范要求。但是孙公司超力钢筋对外担保问题的发生，暴露出公司在规范治理方面所存在的不足，公司对历史遗留问题及子公司和孙公司的控制和处置需要进一步加快、加强。

随着公司业务的进一步发展，外部环境的变化和管理要求的提高，公司内部控制还需不断加强和完善。报告期内，公司没有违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。

2010 年，公司监事会将继续严格按照《公司法》、《公司章程》和国家有关法规政策的规定，忠实履行自己的职责，进一步促进公司的规范运作。

第九节 重要事项

一、报告期内，公司无重大诉讼，仲裁事项

二、收购资产

单位：万元

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	购买日	交易价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润（适用于非同一控制下的企业合并）	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）
万方投资控股（集团）有限公司	重庆百年同创房地产开发有限公司 8.13% 的股权	2009-9-7	1,942.71	0.00	0.00	是	协商定价	是	是	控股股东母公司

三、出售资产

单位：万元

交易对方	被出售或置出资产	出售日	交易价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）
万方投资控股（集团）有限公司	沈阳中辽出国人员服务中心	2009-07-09	1,941.22	-8.61	0.00	否	协商定价	是	是	控股股东母公司
北京中视菲林商贸有限公司	辽宁国际房地产开发有限公司	2009-09-07	300.00	5.77	300.00	否	协商定价	是	是	不适用

注：2008 年 10 月 30 日万方地产股份有限公司（原中国辽宁国际合作（集团）有限公司，以下简称“本公司”）与北京中视菲林商贸有限公司（以下简称“中视菲林”）签订了《辽宁国际房地产开发有限公司股权出售协议》，本公司将所持辽宁国际房地产开发有限公司（以下简称“中辽房地产”）51% 股权以人民币 300 万元的价格出售给北京

中视菲林商贸有限公司（以下简称“中视菲林”）。协议约定在本公司董事会审议通过、以及确认中辽房地产其他股东无异议后生效。本公司于 2008 年 11 月 15 日召开了第五届十七次董事会会议，审议通过了《辽宁国际房地产开发有限公司股权出售协议》的议案。公司于 2008 年 12 月 25 日收到中视菲林股权转让款 300 万元，公司所持中辽房地产 51% 的股权于 2009 年 9 月 7 日过户至中视菲林名下。

四、重大担保

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期 (协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关联方担保（是 或否）
本公司北方公司	1998-04-20	60.00	连带责任保证	12 个月	否	否
本公司北方公司	1998-07-20	2.50	连带责任保证	9 个月	否	否
本公司北方公司	1997-09-01	5.00	连带责任保证	6 个月	否	否
辽宁省医药对外贸易公司	2008-09-26	1,000.00	连带责任保证	1 年	否	否
辽宁省医药对外贸易公司	2009-09-16	3,000.00	连带责任保证	1 年	否	否
报告期内担保发生额合计		4,000.00				
报告期末担保余额合计（A）		4,067.50				
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计		0.00				
报告期末对子公司担保余额合计（B）		0.00				
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）		4,067.50				
担保总额占公司净资产的比例		28.77%				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）		0.00				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）		0.00				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）		0.00				
上述三项担保金额合计（C+D+E）		0.00				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		1、为本公司北方公司提供的 67.5 万元担保责任已全部协议由本公司控股股东万方源无偿承担，本公司实际不存在担保责任。但由于债权人未进行债权申报，暂无法偿付担保责任，也无法消除担保记录。 2、2009 年年度，公司下属孙公司沈阳超力钢筋有限公司（以下简称“超力钢筋”）新发生对外担保 4,000 万元。超力钢筋是一家独立经营、自负盈亏的企业，属于公司的历史遗留企业，多年来一直处于微利和亏损的边缘，既非优质资产亦非公司目前的主营业务，对公司的盈利状况影响很小（2008 年度是 7 万元利润，2009 年度是 -80 万元利润）。根据公司董事会对 2010 工作计划的安排，如不能在 2010 年实现超力钢筋的全面接管，将把超力钢筋作为非优质资产予以处置。因此超力钢筋上述企业间的互保行为对公司的经营不构成重大影响。				

五、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

单位：万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
万方投资控股(集团)有限公司	-	-	106.39	100.00%
北京万方源房地产开发有限公司	104.00	100.00%	-	-
合计	104.00	100.00%	106.39	100.00%

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 104.00 万元。

(二) 关联债权债务往来

单位：万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
万方投资控股(集团)有限公司	420.37	0.00	723.20	302.82
北京万方源房地产开发有限公司	7,144.17	0.00	13,972.97	6,868.43
重庆百年同创房地产有限公司	434.21	0.00	70.82	0.00
北京伟业通润经贸有限公司	1,672.50	1,672.50	0.00	0.00
辽宁国际经济咨询公司	0.00	0.00	0.00	75.18
中国辽宁国际经济技术合作公司鞍山公司	0.00	0.00	0.00	12.60
辽宁省国际经济贸易公司	0.00	0.00	0.00	4.11
合计	9,671.25	1,672.50	14,766.99	7,263.14

报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的借方发生额 9671.25 万元，贷方发生额 14,766.99 万元，余额-5,590.64 万元。

六、承诺事项履行情况

(一) 控股股东在股权分置改革时作出的承诺及承诺履行情况

公司控股股东北京万方源房地产开发有限公司（以下简称“万方源”）在公司股权分置改革时作出了如下承诺：

“公司 2008 年、2009 年、2010 年每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均不低于 0.20 元。” 否则，“万方源将向流通股股东追加对价一次，追加对价股份总数为 6,630,000 股，按现有流通股数量为基准，流通股股东每 10 股获付 0.75 股。”

“万方源所持有的公司股份自恢复上市之日起三年（36 个月）内，不上市交易或转让。如果出现需要追加对价的情况，万方源持有的公司股份自恢复上市之日起四年（48 个月）内，不上市交易或转让。”

承诺履行情况：

公司 2008 年度经审计的全面摊薄后的每股收益为 0.47 元，2009 年度经审计的全面摊薄后的每股收益为 0.24 元未有触及向流通股股东追加对价的情况发生；截至本次公告日，万方源所持公司全部流通股仍处于限售期，万方源切实履行了限售规定，未出现违规抛售情况。

（二）控股股东为确保公司持续经营、持续盈利能力及避免同业竞争相关事项所作的承诺及承诺履行情况

为确保公司的持续经营及持续盈利能力、避免同业竞争，公司控股股东作出如下承诺：

“1、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，在注入前，将委托上市公司经营管理所有房地产开发方面相关经营性资产，并按市场公允价格支付相关管理费；对不具备注入上市公司条件但构成同业竞争的资产或股权，将在公司恢复上市后一年内转让给其他无关第三方。

2、在上市公司开展房地产开发业务的地域，万方源及其关联企业将不再从事与公司相同或相似的房地产开发业务。

3、对于万方源正在从事的“北京顺义区平各庄旧村改造土地一级开发一期项目”，根据国家有关规定和万方源与顺义区政府签订的《顺义区平各庄旧村改造土地一级开发一期项目委托协议》，该项目无法转让和委托上市公司管理，为避免同业竞争，在该项目完成后，万方源承诺将不再从事土地一级开发业务。

4、如前述首次定向增发事宜未获中国证监会批准，万方源将把拟认购定向增发股份的资产及股权经评估作价后全部出售给上市公司，并暂不要求上市公司支付相应款项，待上市公司获得开发收益并具备支付能力时，再行支付。”

上述承诺履行情况：

万方源于 2009 年 12 月 4 日向公司提出首次定向增发议案，公司于 2009 年 12 月 12 日召开的第五届董事第二十七次会议上审议通过了《万方地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》，公司已于 2009 年 12 月 16 日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上公告了公司董事会审议的相关决议等文件，并在同日的《证券时报》上披露了《万方地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》全文，万方源已按期履行了有关向上市公司提出首次定向增发议案的承诺。

经重庆百年同创房地产开发有限公司（以下简称“重庆百创”）第五届第六次股东会决议同意，将重庆百创委托给公司管理，并授权万方源为股东代表签署协议。万方源已于 2009 年 8 月 6 日与公司签订了《委托经营管理协议书》，约定自 2009 年 8 月 10 日起至重庆百创通过定向增发的方式成为公司的控股子公司为止的期间，由公司行使对重庆百创的全部管理、经营、决策等事宜。万方源按每年 104 万元的标准向公司支付委托管理费，管理期不满一年的，按一年支付委托管理费。

截至本次公告日，万方源及其关联企业未从事除已公告项目以外的房地产开发业务，也未从事除“北京顺义区平各庄旧村改造土地一级开发一期项目”以外的一级开发业务。

（三）控股股东为规范与公司的关联交易所作出的承诺及承诺履行情况

万方源在收购公司股权时，对与公司可能发生的关联交易作出了如下承诺：

“本公司及下属企业与上市公司及下属企业之间尽可能避免发生关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司承诺将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签定协议，履行合法程序，保证交易价格的透明、公开、公允，严格按照中国证监会的有关法律法规和证券交易所的规定履行信息披露义务和办理相关报批程序，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益。”

截至本次公告日，万方源严格履行了上述承诺，未有通过关联交易损害公司及其他股东合法权益的情况发生。

（四）控股股东无偿代公司承担为原大股东违规担保的形成的担保责任所作出的承诺及承诺履行情况

根据万方源与公司于 2008 年 8 月 1 日签订的《关于解决中国辽宁国际合作（集团）股份有限公司原大股东违规担保的协议》约定，鉴于公司为原大股东辽宁国际集团的下属公司北方公司贷款提供担保尚有 67.5 万元担保责任未解除，万方源将无偿承担该担保责任的偿付义务。上述协议的签订经过了公司第五届董事会第十一次会议审议批准，并及时做了公告。

截至本次公告日，未有相关债权人向公司追索上述担保责任，此承诺处于履行过程中。

七、公司聘任、解聘会计师事务所的情况

公司 2008 年度股东大会审议通过续聘大信会计师事务所有限公司作为公司 2009 年度审计机构，审计费用为 48 万元并承担差旅费及食宿费用。

八、公司接待调研及采访等相关情况

公司遵循《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》，在报告期内公司在接待采访以及投资

者问询时，未发生有选择性地、私下、提前向特定对象单独披露、透漏或泄漏公司非公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2009年02月10日	董事会办公室	电话沟通	投资者	询问公司恢复上市进展情况。
2009年03月17日	董事会办公室	电话沟通	投资者	询问公司业务经营情况。
2009年04月21日	董事会办公室	电话沟通	投资者	询问恢复上市进展情况。
2009年05月15日	董事会办公室	实地调研	投资者	询问公司经营情况。向其提供了定期报告复印件。
2009年06月12日	董事会办公室	电话沟通	投资者	询问定向增发进展。
2009年07月06日	董事会办公室	电话沟通	投资者	询问公司经营情况。
2009年08月20日	董事会办公室	电话沟通	投资者	询问公司土地储备情况。
2009年10月15日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司第三季度报告情况。
2009年11月20日	董事会办公室	电话沟通	投资者	询问定向增发的进展情况。
2009年12月24日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解定向增发的预案内容。

第十节 财务报告

一、审计报告

大信审字[2010]第 5-0090 号

万方地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的万方地产股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2009 年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国 · 上海

中国注册会计师：

二〇一〇年四月二十二日

二、财务报表

资产负债表

编制单位：万方地产股份有限公司

2009 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	48,556,268.32	226,800.53	28,169,486.44	30,563.15
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据	4,690,000.00		5,549,537.64	
应收账款	30,385,933.14		19,613,669.55	
预付款项	280,248,523.02	119,499.84	97,659,171.87	66,700.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	41,818,540.82	3,593,947.38	180,155,419.77	4,554,584.16
买入返售金融资产				
存货	218,545,588.79		305,934,430.05	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	624,244,854.09	3,940,247.75	637,081,715.32	4,651,847.31
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	14,205,148.08	93,952,781.36		95,745,380.90
投资性房地产				
固定资产	27,287,740.89	242,330.95	30,244,623.70	5,815.91
在建工程				
工程物资				
无形资产	5,025,251.08		4,839,684.36	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,119,180.04		1,322,680.41	
递延所得税资产	3,033,567.57		3,057,404.39	
其他非流动资产				
非流动资产合计	50,670,887.66	94,195,112.31	39,464,392.86	95,751,196.81
资产总计	674,915,741.75	98,135,360.06	676,546,108.18	100,403,044.12

流动负债：				
短期借款	1,179,900.00	1,179,900.00	16,579,243.38	1,179,900.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
交易性金融负债				
应付票据			4,500,000.00	
应付账款	77,354,593.06	159,252.63	15,513,930.95	159,252.63
预收款项	141,983,171.59	5,078.88	312,053,946.28	5,078.88
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	898,014.22	456,222.24	10,188,737.64	3,155,300.75
应交税费	68,276,998.50	2,476,781.03	36,370,981.61	2,928,972.01
应付利息	141,639.78	141,639.78	896,742.18	141,639.78
应付股利				
其他应付款	127,437,720.06	40,669,255.85	119,423,707.87	36,039,039.07
应付分保账款				
一年内到期的非流动负债	500,000.00		73,870,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	417,772,037.21	45,088,130.41	589,397,289.91	43,609,183.12
非流动负债：				
长期借款	34,000,000.00			
长期应付款			2,408,803.00	
专项应付款		1,554,035.62		
预计负债	1,554,035.62		1,410,745.27	1,410,745.27
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	35,554,035.62	1,554,035.62	3,819,548.27	1,410,745.27
负债合计	453,326,072.83	46,642,166.03	593,216,838.18	45,019,928.39
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	154,700,000.00	154,700,000.00	154,700,000.00	154,700,000.00
资本公积	182,651,163.87	167,532,602.76	195,574,801.40	167,532,602.76
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	4,855,407.80	4,507,363.39	17,844,529.24	4,507,363.39
一般风险准备				
未分配利润	-200,809,844.60	-275,246,772.12	-347,743,487.30	-271,356,850.42
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	141,396,727.07	51,493,194.03	20,375,843.34	55,383,115.73
少数股东权益	80,192,941.85		62,953,426.66	
所有者权益合计	221,589,668.92	51,493,194.03	83,329,270.00	55,383,115.73
负债和所有者权益总计	674,915,741.75	98,135,360.06	676,546,108.18	100,403,044.12

法定代表人：张晖

主管会计负责人：邓永刚

会计机构负责人：李晓清

利润表

编制单位：万方地产股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	442,254,008.98	433,333.33	374,601,842.41	
其中：营业收入	442,254,008.98		374,601,842.41	
利息收入				
二、营业总成本	370,273,257.86	6,664,026.74	344,813,513.88	2,793,298.52
其中：营业成本	317,115,084.84	24,050.01	287,943,854.76	
利息支出				
营业税金及附加	28,684,863.69		8,820,069.79	
销售费用	4,527,937.56		20,692,483.79	
管理费用	21,764,798.20	6,783,696.23	17,474,372.08	2,821,092.61
财务费用	2,438,164.60	-27,392.37	1,351,589.22	9,942.41
资产减值损失	-4,257,591.03	-116,327.13	8,531,144.24	-37,736.50
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	4,111,968.59	1,207,400.46		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	76,092,719.71	-5,023,292.95	29,788,328.53	-2,793,298.52
加：营业外收入	1,513,525.03	1,276,661.60	56,439,071.35	56,393,002.10
减：营业外支出	3,157,983.55	143,290.35	464,997.08	287,258.67
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	74,448,261.19	-3,889,921.70	85,762,402.80	53,312,444.91
减：所得税费用	19,238,529.44		3,732,284.36	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	55,209,731.75	-3,889,921.70	82,030,118.44	53,312,444.91
归属于母公司所有者的净利润	37,815,926.80	-3,889,921.70	72,256,442.96	53,312,444.91
少数股东损益	17,393,804.95		9,773,675.48	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.24		0.47	
（二）稀释每股收益	0.24		0.47	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	55,209,731.75	-3,889,921.70	82,030,118.44	53,312,444.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	37,815,926.80	-3,889,921.70	72,256,442.96	53,312,444.91
归属于少数股东的综合收益总额	17,393,804.95		9,773,675.48	

法定代表人：张晖

主管会计负责人：邓永刚

会计机构负责人：李晓清

现金流量表

编制单位：万方地产股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	283,532,429.25		654,887,714.82	
收到的税费返还			285,128.45	
收到其他与经营活动有关的现金	253,892,678.68	27,628,274.42	14,476,806.07	15,475,166.56
经营活动现金流入小计	537,425,107.93	27,628,274.42	669,649,649.34	15,475,166.56
购买商品、接受劳务支付的现金	398,504,477.48		301,048,546.34	
支付给职工以及为职工支付的现金	9,867,309.79	3,054,744.89	8,004,816.58	1,536,702.54
支付的各项税费	9,329,295.99	503,042.00	8,760,414.28	96,786.14
支付其他与经营活动有关的现金	20,508,151.77	5,618,314.15	251,257,446.68	36,314,136.18
经营活动现金流出小计	438,209,235.03	9,176,101.04	569,071,223.88	37,947,624.86
经营活动产生的现金流量净额	99,215,872.90	18,452,173.38	100,578,425.46	-22,472,458.30
二、投资活动产生的现金流量：				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			21,000,000.00	21,000,000.00
投资活动现金流入小计			21,000,000.00	21,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,252,402.51	255,936.00	4,454,847.04	
支付其他与投资活动有关的现金	18,000,000.00	18,000,000.00		
投资活动现金流出小计	20,252,402.51	18,255,936.00	4,454,847.04	
投资活动产生的现金流量净额	-20,252,402.51	-18,255,936.00	16,545,152.96	21,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	34,000,000.00		14,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			2,760,996.67	
筹资活动现金流入小计	34,000,000.00		16,760,996.67	
偿还债务支付的现金	87,370,000.00		110,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,206,688.51		11,933,925.66	
支付其他与筹资活动有关的现金			39,003.33	
筹资活动现金流出小计	92,576,688.51		121,972,928.99	
筹资活动产生的现金流量净额	-58,576,688.51		-105,211,932.32	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	20,386,781.88	196,237.38	11,911,646.10	-1,472,458.30
加：期初现金及现金等价物余额	28,169,486.44	30,563.15	16,257,840.34	1,503,021.45
六、期末现金及现金等价物余额	48,556,268.32	226,800.53	28,169,486.44	30,563.15

法定代表人：张晖

主管会计负责人：邓永刚

会计机构负责人：李晓清

合并所有者权益变动表

编制单位：万方地产股份有限公司

2009 年度

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	154,700,000.00	195,574,801.40			17,844,529.24		-347,743,487.30		62,953,426.66	83,329,270.00
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	154,700,000.00	195,574,801.40			17,844,529.24		-347,743,487.30		62,953,426.66	83,329,270.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-12,923,637.53			-12,989,121.44		146,933,642.70		17,239,515.19	138,260,398.92
（一）净利润							37,815,926.80		17,393,804.95	55,209,731.75
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							37,815,926.80		17,393,804.95	55,209,731.75
（三）所有者投入和减少资本		-12,923,637.53			-12,989,121.44		109,117,715.90		-154,289.76	83,050,667.17
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-12,923,637.53			-12,989,121.44		109,117,715.90		-154,289.76	83,050,667.17
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
四、本期期末余额	154,700,000.00	182,651,163.87			4,855,407.80		-200,809,844.60		80,192,941.85	221,589,668.92

法定代表人：张晖

主管会计负责人：邓永刚

会计机构负责人：李晓清

合并所有者权益变动表（续）

编制单位：万方地产股份有限公司

2009 年度

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益	少数股东权益	所有者权益合计							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	154,700,000.00	280,499,879.52			17,844,529.24		-449,373,086.76		53,179,751.18	56,851,073.18
加：会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年初余额	154,700,000.00	280,499,879.52			17,844,529.24		-449,373,086.76		53,179,751.18	56,851,073.18
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-84,925,078.12					101,629,599.46		9,773,675.48	26,478,196.82
（一）净利润							72,256,442.96		9,773,675.48	82,030,118.44
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							72,256,442.96		9,773,675.48	82,030,118.44
（三）所有者投入和减少资本		-84,925,078.12					29,373,156.50			-55,551,921.62
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-84,925,078.12					29,373,156.50			-55,551,921.62
（四）利润分配										
（五）所有者权益内部结转										
（六）专项储备										
四、本期期末余额	154,700,000.00	195,574,801.40			17,844,529.24		-347,743,487.30		62,953,426.66	83,329,270.00

母公司所有者权益变动表

编制单位：万方地产股份有限公司

2009 年度

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	154,700,000.00	167,532,602.76			4,507,363.39		-271,356,850.42	55,383,115.73
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	154,700,000.00	167,532,602.76			4,507,363.39		-271,356,850.42	55,383,115.73
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-3,889,921.70	-3,889,921.70
（一）净利润							-3,889,921.70	-3,889,921.70
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-3,889,921.70	-3,889,921.70
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	154,700,000.00	167,532,602.76			4,507,363.39		-275,246,772.12	51,493,194.03

母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：万方地产股份有限公司

2009 年度

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	154,700,000.00	167,532,602.76			4,507,363.39		-324,669,295.33	2,070,670.82
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	154,700,000.00	167,532,602.76			4,507,363.39		-324,669,295.33	2,070,670.82
三、本年增减变动金额 （减少以“-”号填列）							53,312,444.91	53,312,444.91
（一）净利润							53,312,444.91	53,312,444.91
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二） 小计							53,312,444.91	53,312,444.91
（三）所有者投入和 减少资本								
（四）利润分配								
（五）所有者权益内 部结转								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	154,700,000.00	167,532,602.76			4,507,363.39		-271,356,850.42	55,383,115.73

法定代表人：张晖

主管会计负责人：邓永刚

会计机构负责人：李晓清

万方地产股份有限公司

财务报表附注

2009年1月1日—2009年12月31日

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、公司的基本情况

(一) 公司基本情况

万方地产股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)经辽宁省工商行政管理局核准, 企业法人营业执照注册号为 210000004935110 号。

注册地址: 沈阳市和平区中华路 126 号

总部办公地址: 北京市朝阳区曙光西里甲 1 号第三置业大厦 A 座 30 层

沈阳办公地址: 沈阳市沈河区北站路 59 号财富中心 E 座 2905 室

法定代表人: 张晖

注册资本: (人民币) 壹亿伍仟肆佰柒拾万元

经营范围: 房地产开发及开发的商品房销售, 项目投资及投资的项目管理, 投资咨询服务, 酒店经营, 物业管理及自有物业出租, 国内外承包、技术服务; 承办对外经济援助项目; 自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14 种进出口商品以外的其它商品及技术的进出口业务, 经营进料加工和“三来一补”业务, 经营对销贸易和转口贸易; 免税商品销售; 建筑安装、信息咨询服务。

(二) 历史沿革

公司前身为中国辽宁国际合作(集团)股份有限公司, 于 1993 年 5 月由中国辽宁国际经济技术合作公司改组设立的定向募集公司。原注册资金为 12450 万元, 其中国家股 5190 万股, 法人股 4850 万股, 内部职工股 2500 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, 分立后续存公司即中国辽宁国际合作(集团)股份有限公司, 总股本为 5500 万元, 其中国家股 3000 万元, 内部职工股 2500 万元。公司于 1996 年 10 月获准公开发行股票, 同年 11 月 12 日-16 日在深证证券交易所上网发行社会公众股 1500 万股, 每股面值 1 元, 实际发行价格每股 8.38 元, 发行后总股本 7000 万股。内部职工股占用额度 500 万股同社会公众股 1500 万股共计 2000 万股, 1997 年 4 月 23 日, 经股东大会审议通过 1996 年利润分配方案, 按 10:3 的比例送红股, 使股本增至 9100 万元人民币。1997 年 7 月 15 日股东大会审议通过了《关于公司资本公积转增股本预案》, 按 10:7 的比例转增股本, 从而

使股本增至 15470 万元人民币，其股本结构为辽宁省国资局持股 6630 万股，占总股本 42.86%；内部职工股东持股 5525 万股，占总部本 35.71%；社会公众股 3315 万股，占总股本 21.43%。

本公司于 1993 年 5 月发行内部职工股 2500 万股，每股发行价 2 元，1996 年 11 月 26 日占用额度上市 500 万股，其余 2000 万股在辽宁省证券登记管理中心托管，经 1997 年送股及转增股本后共计 4420 万股，自股票发行之日起期满三年于 1999 年 11 月 15 日全部上市流通。

2000 年经辽宁省国有资产管理部及国家财政部审核批准，本公司国有股股东辽宁省国有资产管理局将其持有的本公司国家股 6630 万股划归辽宁省国际经济技术合作集团有限责任公司持有，股权性质界定为国家股。尚未完成股权变更登记。

2003 年 8 月，经辽宁省高级人民法院作出（2003）辽执一字第 59 号民事裁定，将本公司原第一大股东辽宁省国有资产管理局所持有的本公司 6630 万股国有股按第三次拍卖的保留价折价 1569 万元抵偿给深圳巨田投资有限责任公司（原名：巨田证券有限责任公司，于 2007 年 10 月更名），并完成股权变更登记手续。本公司股东变更为：深圳巨田投资有限责任公司持股 6630 万股，占总股本 42.86%，股份性质变更为：一般社会法人股；社会公众股 8840 万股，占总股本 57.14%。

2008 年 10 月，经中国证券监督管理委员会证监许可【2008】1149 号《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其要约收购义务的批复》批准，北京万方源房地产开发有限公司公告了对本公司的收购报告书，同时获准豁免履行要约收购义务。2008 年 10 月 23 日，本公司股东变更为：北京万方源房地产开发有限公司，持股 6630 万股，占总股本 42.86%。2008 年 11 月 6 日，公司公告了《股权分置改革实施公告》，公司股权分置改革完成，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，限售期为自公司股票恢复上市之日起 36 个月，公司股权结构变更为：北京万方源房地产开发有限公司持股 6630 万股，占总股本 42.86%，股份性质变更为：限售流通股；社会公众股 8840 万股，占总股本 57.14%。

2009 年 4 月 28 日，中辽国际第五届董事会第二十四会议审议通过了《关于修改公司章程的预案》。2009 年 5 月 15 日，中辽国际 2009 年第一次临时股东大会审议通过了《关于修改公司章程的议案》。公司注册名称变更为“万方地产股份有限公司”。主营业务范围变更为“房地产开发及开发的商品房销售，项目投资、投资的项目管理、投资咨询服务、酒店经营、物业管理及自有物业出租；国内外工程承包、技术服务；承办对外经济援助项目；自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14 种进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务，经营进料加工和‘三来一补’业务，经营对销贸易和转口贸易；免税商品销售；建筑安装、信息咨询服务。”公司于 2009 年 5 月 15 日完成工商变更登记手续。

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），决定公司股票自2009年6月5日起恢复上市。万方地产2009年6月5日发布了关于股票恢复上市的提示性公告。公司从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”。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1. 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等相关信息。

3. 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

7. 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务及外币财务报表折算

(1) 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

外币汇兑损益，除与购建或者生产符合资本化条件的资产有关的外币借款产生的汇兑差额，在资产达到预定可使用或者可销售状态前计入符合资本化条件的资产成本外，其余均计入当期损益。

(2) 外币财务报表折算

本公司对控股子公司、合营企业、联营企业等，采用与本公司不同的记账本位币对外币财务报表折算后，进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未

分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，按照系统合理方法确定的，与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，按比例转入处置当期损益。

9. 金融工具

(1) 金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产或金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）以及其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量；后续计量按公允价值计量，除持有到期投资以及应收款项按摊余成本计量或当公允价值无法取得并可靠计量仍采用历史成本外。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

(3) 金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确认方法

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。

估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

(5) 金融资产减值

本公司在资产负债日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

金融资产减值准备计提与测试方法：金融资产账面价值减至预计未来现金流量现值部分计提减值准备。

预计未来现金流量现值根据预计未来现金流量，确定折现率对其进行折现后的金额确定。

预计未来现金流量根据金融资产不同类型合理估计，应当按照资产在持续持有过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量确定；折现率是根据当前市场货币时间价值和金融资产特定风险的税前利率合理确定。折现率为持有资产所要求的必要报酬率。

(6) 金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

- 1) 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；
- 2) 管理层没有意图持有至到期；

- 3) 受法律、行政法规的限制或其他原因, 难以将该金融资产持有至到期;
- 4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

重大的尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

10. 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的, 应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	应收款项账面余额 600 万以上的款项
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	(1) 有客观证据表明发生了减值的应收款项, 根据其未来现金流量低于账面价值的差额计提坏账准备; (2) 经单独测试后未减值的应收款项, 根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础, 结合现实情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法:

信用风险特征组合的确定依据	账龄 3 年以上的应收款项
根据信用风险特征组合确定的计提方法	账龄 3-5 年的, 按应收款项余额的 50% 计提; 账龄 5 年以上的, 按其余额的 100% 计提。

(3) 账龄分析法

账龄	应收账款 (%)	其他应收款 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1 至 2 年	15	15
2 至 3 年	30	30
3 至 4 年	50	50
4 至 5 年	50	50
5 年以上	100	100

11. 存货

(1) 存货的分类及核算方法

本公司存货主要包括: 开发成本、开发产品、库存商品、低值易耗品、包装物等。各类存货取得时按实际成本计价, 发出时按个别认定法计价; 低值易耗品领用按一次摊销法摊销。

开发用土地的核算方法: 本公司开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

资产负债表日, 存货按成本与可变现净值孰低法计价。存货成本高于其可变现净值的, 相应计提存货跌价准备, 计入当期损益。

维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法:

维修基金的核算方法: 本公司未计提维修基金准备, 维修费用于实际发生时核算, 若需维修的

开发项目尚未销售完毕，则计入该项目的“开发成本”；若需维修的开发项目已经销售完毕，则计入“管理费用”。

质量保证金：质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

公共配套设施费用：公共配套设施为公共配套项目如学习等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则以原计提的存货跌价准备金额为限予以转回，计入当期损益。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(3) 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品、包装物采用“一次摊销法”核算。

12. 长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

①企业合并取得的长期股权投资，初始投资成本按企业合并所述方法确认；

②除企业合并形成的长期股权投资以外：除企业合并形成的长期股权投资以外：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；

③以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；

④投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本；

⑤通过非货币性资产交换、债务重组取得的，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

1) 本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资；以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。

对子公司的长期股权投资，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

采用成本法时，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

2) 本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，待处置该项投资时按相应比例转入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制。

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

减值测试方法：对存在减值迹象的长期股权投资应当测试其可收回金额。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。

长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；或不存在公平交易协议但存在资产相似活跃市场，按照市场价格减去相关税费；或无法可靠估计出售的公允价值净额，则以该长期股权投资持有期间和最终处置时预计未来现金流量现值作为其可收回金额。

13. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土

地使用权。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

(2) 采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧。具体核算政策与固定资产部分相同。

本公司投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销。具体核算政策与无形资产部分相同。

14. 固定资产

(1) 固定资产确认条件及初始计量

1) 固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本；否则，在发生时计入当期损益。

2) 固定资产按照成本进行初始计量

外购固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的其他支出，如运输费、安装费等；自行建造固定资产的成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入固定资产按照投资合同或协议约定的价值确定；非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》和《企业会计准则第 21 号——租赁》确定。

(2) 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命 (年)	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20—30	3—10	4.85—3
机器设备	5—10	3—10	19.40—9

资产类别	预计使用寿命 (年)	预计净残值率	年折旧率
电子设备	5—10	3—10	19.40—9
运输设备	5—10	3—5	19.40—9.50
其他设备	5—10	3—5	19.40—9.50

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

减值测试方法：对存在减值迹象的固定资产测试其可收回金额。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定；或无法可靠估计固定资产的公允价值净额，则以该固定资产持有期间和最终处置时预计未来现金流量现值作为其可收回金额。

15. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(2) 资本化金额计算方法

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后金额确定；②占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。资本化率为一般借款加权平均利率计算确定。③借款存在折价或溢价，按照实际利率法确

定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

16. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司的无形资产包括土地使用权、场地使用权、非专利技术等。

本公司无形资产后续计量，分别为：

①使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销，计入当期损益。无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

②无法预见无形资产带来经济利益的期限的作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

(2) 使用寿命有限的无形资产使用寿命估计

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

(3) 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产减值测试方法：对存在减值迹象的无形资产应当测试其可收回金额。

无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

(5) 内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

17. 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

18. 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

该义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，该义务的金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

(2) 预计负债的计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数为该范围内中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

19. 收入

(1) 本公司在同时满足下列条件时，确认商品销售收入：

- 1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；
- 2) 不再保留通常与商品所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- 3) 收入的金额能够可靠地计量；
- 4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- 5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司的主营业务为开发、销售房地产，在工程已经竣工且经有关部门验收合格，履行了销售合同规定的主要义务，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，交房有关手续办理完毕，价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回，与销售房地产相关的成本能够可靠计量时确认销售房地产收入的实现。

(2) 本公司对外提供劳务时，按以下方法确定收入：

1) 在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入：

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- ①收入的金额能够可靠地计量；
- ②相关的经济利益很可能流入本公司；
- ③交易的完工进度能够可靠地确定；
- ④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

本公司确定提供劳务交易的完工进度时选用下列方法：

- ①已完工作的测量；
- ②已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；
- ③已经发生的成本占估计总成本的比例。

2) 在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，于资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；

如预计已经发生的劳务成本不能得到补偿，则将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权：公司预计相关的经济利益很可能流入本公司、收入的金额能够可靠地计量时，按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

本公司出租物业时，满足以下条件确认其收入的实现：1) 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知单；2) 履行了合同中规定的义务，开具发票且价款已经取得或确信可以取得；3) 投资性房地产成本能够可靠地计量，按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。

20. 所得税、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

(2) 所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的所得税调整商誉，或因直接计入所有者权益的交易或者事项产生的所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

(3) 本公司递延所得税资产和递延所得税负债确认：

1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2) 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，应当确认以前期间未确认的递延所得税资产。

3) 本公司于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

21. 资产证券化业务

公司无资产证券化业务。

22. 套期会计

公司无套期业务。

23. 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

(1) 主要会计政策变更说明

公司无主要会计政策变更事项。

(2) 主要会计估计变更说明

公司无主要会计估计变更事项。

24. 前期会计差错更正

公司无前期差错更正事项。

三、税项

(一) 主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
增值税	应税产品销售收入	17%
营业税	应税房地产销售收入及其他业务收入	5%
城市维护建设税	应缴纳的增值税及营业税额	7%
教育费附加	应缴纳的增值税及营业税额	3%
土地增值税	房地产销售收入	1% (预缴)
企业所得税	应纳税所得额	25%

本公司 2009 年度税率无变动。

(二) 税收优惠及批文：

本公司 2009 年度无税收优惠。

(三) 其他说明：

无。

四、企业合并及合并财务报表

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合

并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

1. 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
中辽国际工业总公司	全资子公司	沈阳	贸易	5,000.00 万元	研究、开发、生产高技术产品；承办各类经济合作项目	5,000.00 万元	无	100	100	是	-	无	无
沈阳超力钢筋有限公司	二级控股子公司	沈阳	生产制造	USD730.00 万元	预应力钢筋棒制造、预应力钢筋棒新产品及其生产设备开	USD356.97 万元	无	48.90	48.90	是	35,459,780.19	无	无

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京华松房地产开发有限责任公司	控股子公司	北京	房地产开发及销售	6,050.00	房地产开发、销售商品房；房地产信息咨询	1,441.15	无	70.00	70.00	是	38,073,573.60	无	无
北京天源房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产开发及销售；物业管理	7,000.00	房地产开发；销售商品房；物业管理	4,114.04	无	91.43	91.43	是	4,924,270.99	无	无

2. 非同一控制下企业合并取得的子公司

公司无非同一控制下企业合并取得的子公司。

3. 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

公司无特殊目的主体或通过受托经营或承租方式等形成控制权的经营实体。

4. 合并范围发生变更的说明

(1) 本公司拥有其半数或半数以下表决权的纳入合并范围内的子公司

本公司 2009 年度无新增子公司。

(2) 本公司拥有半数以上表决权但未纳入合并范围的被投资单位

公司名称	表决权比例	未纳入合并范围的原因
辽宁省国际经济贸易公司	100.00%	国企改制安置职工丧失控制权
辽宁国际经济咨询公司	100.00%	吊销营业执照多年, 进入清算程序
中国辽宁国际经济技术合作公司鞍山分公司	100.00%	吊销营业执照多年, 进入清算程序
辽宁国际安装工程公司	100.00%	吊销营业执照多年, 进入清算程序
中辽国际抚顺公司	100.00%	吊销营业执照多年, 进入清算程序
沈阳中辽国际成耕电器套管有限公司	60.00%	吊销营业执照多年, 进入清算程序
辽宁华盛信托投资股份有限公司	60.00%	根据国家对信托业的有关文件, 自 2001 年进入清算程序

5. 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

本期无新纳入合并范围的子公司。

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	期末净资产	本期净利润
辽宁国际房地产开发有限公司	-7,742,866.02	57,693.99
沈阳中辽出国人员服务中心	-62,544,990.67	-86,126.10

6. 本期发生的同一控制下企业合并

公司 2009 年度未发生同一控制下企业合并。

7. 本期发生的非同一控制下企业合并

公司 2009 年度未发生非同一控制下企业合并。

8. 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
辽宁国际房地产开发有限公司	2009 年 9 月 7 日	出售价格与出售日公司长期股权投资账面价值的差额确认为处置损益
沈阳中辽出国人员服务中心	2009 年 7 月 9 日	出售价格与出售日公司长期股权投资账面价值的差额确认为处置损益

9. 本期发生的反向购买

公司本期未发生反向购买事宜。

10. 本期发生的吸收合并

公司本期未发生吸收合并事宜。

11. 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

公司无境外经营实体。

五、合并财务报表重要项目注释

1. 货币资金

(1) 货币资金按类别列示如下

项 目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	---	---	178,998.13	---	---	299,598.99
其中：人民币	---	---	178,998.13	---	---	299,598.99
银行存款：	---	---	48,377,270.19	---	---	23,369,887.45
其中：人民币	---	---	48,377,270.19	---	---	23,369,887.45
其他货币资金：	---	---	-	---	---	4,500,000.00
其中：人民币	---	---	-	---	---	4,500,000.00
合 计	---	---	48,556,268.32	---	---	28,169,486.44

2. 应收票据

(1) 应收票据按类别列示如下

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	4,690,000.00	5,549,537.64
商业承兑汇票		
合 计	4,690,000.00	5,549,537.64

(2) 已背书但尚未到期的金额最大前五项应收票据列示如下

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
抚顺金新化工有限责任公司	2009-7-28	2010-1-27	2,000,000.00	
邯郸钢铁集团有限责任公司	2009-9-25	2010-3-25	2,000,000.00	
巴州西姆莱斯石油专用管制造有限公司	2009-8-3	2010-2-3	1,000,000.00	
沈阳东方钢铁有限公司	2009-8-31	2010-2-28	1,000,000.00	
天津开发区金鹏塑料异型材制造有限公司	2009-11-23	2010-5-23	1,000,000.00	

3. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大的应收账款	8,932,539.48	26.60	446,626.97	5.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	1,360,119.65	4.05	1,360,119.65	100.00
其他不重大应收账款	23,289,624.79	69.35	1,389,604.16	5.97
合 计	33,582,283.92	100.00	3,196,350.78	9.52

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大的应收账款	13,636,222.27	59.57	681,811.11	5.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	2,239,208.71	9.78	2,239,208.71	100.00
其他不重大应收账款	7,014,813.63	30.65	355,555.24	5.07
合 计	22,890,244.61	100.00	3,276,575.06	14.31

注 1：单项金额重大的应收账款指单笔金额为 600 万元以上的应收账款，经减值测试后不存在减值，公司按账龄计提坏账准备。

注 2：单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款，是指账龄超过 3 年以上的应收款项，经减值测试后不存在减值，公司按账龄计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

账 龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
3 至 4 年	-	-	-	-	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-	-	-	-	-
5 年以上	1,360,119.65	4.05	1,360,119.65	100	2,239,208.71	9.78	2,239,208.71	100
合 计	1,360,119.65	4.05	1,360,119.65		2,239,208.71	9.78	2,239,208.71	

(3) 应收账款按账龄列示如下

账 龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	30,043,153.45	89.46	1,502,157.67	5	20,602,890.35	90.01	1,030,144.52	5
1 至 2 年	2,130,865.27	6.35	319,629.79	15	48,145.55	0.21	7,221.83	15
2 至 3 年	48,145.55	0.14	14,443.67	30				30
3 至 4 年	-	-	-	-	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-	-	-	-	-

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
5 年以上	1,360,119.65	4.05	1,360,119.65	100	2,239,208.71	9.78	2,239,208.71	100
合 计	33,582,283.92	100.00	3,196,350.78	-	22,890,244.61	100.00	3,276,575.06	-

(4) 应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本公司应收账款期末余额中，无持有 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
1. 北京铁科首钢轨道技术有限公司	客户	8,932,539.48	1 年以内	26.60
2. 天津市金鹏管桩制造有限公司	客户	5,589,076.84	1 年以内	16.64
3. 中建铁路建设有限公司	客户	4,146,800.00	1 年以内	12.35
4. 中铁十七局海东项目	客户	2,270,466.67	1 年以内	6.76
5. 大地管桩（营口）有限公司	客户	2,060,824.40	1 年以内	6.14
合 计	—	22,999,707.39	—	68.49

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示如下

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	280,151,823.02	99.97	97,652,471.87	99.99
1 至 2 年	90,000.00	0.03	-	-
2 至 3 年	-	-	6,700.00	0.01
3 年以上	6,700.00	0.00	-	-
合 计	280,248,523.02	100.00	97,659,171.87	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额的比例 %	预付时间	未结算原因
1. 北京城建道桥建设集团有限公司	工程承包方	84,914,055.23	30.30	2009 年 10 月	工程尚未完工
2. 北京明泰建筑工程有限公司	工程承包方	74,014,097.70	26.41	2009 年 11 月	工程尚未完工
3. 北京恒茂商务中心	材料供应方	31,849,500.00	11.36	2009 年 11 月	未完成供应结算
4. 北京天恒鸿混凝土有限公司	材料供应方	28,556,229.42	10.19	2009 年 11 月	未完成供应结算
5. 北京福通顺建筑工	工程承包方	24,000,000.00	8.56	2009 年 11 月	工程尚未完工

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额的 比例%	预付时间	未结算原因
程有限公司					
合 计	---	243,333,882.35	86.82	---	---

注：本公司预付账款期末余额主要系本公司子公司北京天源房地产开发有限公司太平村土地开发项目预付的工程款项。太平村土地开发项目于 2009 年 11 月进入施工，截止 2009 年 12 月 31 日，该项目拆迁工程处于实施阶段，未完工。

(3) 预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本公司预付款项期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位预付款项。

5. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大的其他应收款	34,161,596.00	69.87	1,371,739.40	4.02
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	4,506,469.58	9.22	4,172,807.19	92.60
其他不重大其他应收款	10,222,964.69	20.91	1,527,942.86	14.95
合 计	48,891,030.27	100.00	7,072,489.45	14.47

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大的其他应收款	148,740,839.49	69.16	6,414,041.97	4.31
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	34,233,386.52	15.92	26,081,109.21	76.19
其他不重大其他应收款	32,082,386.27	14.92	2,406,041.33	7.50
合 计	215,056,612.28	100.00	34,901,192.51	16.23

注 1：单项金额重大的其他应收款指单笔金额为 600 万元以上的其他应收款项，经减值测试后不存在减值，公司按账龄计提坏账准备。

注 2：单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款，是指账龄超过 3 年以上的其他应收款项，经减值测试后不存在减值，公司按账龄计提坏账准备。

(2) 单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
北京市土地整理储备中心	25,000,000.00	0.00	0	为土地投标保证金，不计提坏账准备
合 计	25,000,000.00	0.00	---	---

(3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款说明

账 龄	期末余额	年初余额
-----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
3 至 4 年	485,906.56	0.99	242,953.28	50	997,823.00	0.46	498,911.50	50
4 至 5 年	181,418.21	0.37	90,709.10	50	12,395,488.66	5.77	6,197,744.30	50
5 年以上	3,839,144.81	7.86	3,839,144.81	100	20,840,074.86	9.69	19,384,453.41	100
合 计	4,506,469.58	9.22	4,172,807.19		34,233,386.52	15.92	26,081,109.21	

(4) 其他应收款按账龄列示如下

账 龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	4,362,190.51	8.92	218,109.53	5	146,585,036.94	68.16	7,329,251.85	5
1 至 2 年	12,167,588.81	24.89	1,825,138.32	15	33,537,501.32	15.59	1,280,625.20	15
2 至 3 年	27,854,781.37	56.97	856,434.41	30	700,687.50	0.33	210,206.25	30
3 至 4 年	485,906.56	0.99	242,953.28	50	997,823.00	0.46	498,911.50	50
4 至 5 年	181,418.21	0.37	90,709.10	50	12,395,488.66	5.77	6,197,744.30	50
5 年以上	3,839,144.81	7.86	3,839,144.81	100	20,840,074.86	9.69	19,384,453.41	100
合 计	48,891,030.27	100.00	7,072,489.45		215,056,612.28	100.00	34,901,192.51	

注：期末余额中有 2-3 年的其他应收款北京市土地整理储备中心的 25,000,000.00 元土地投标保证金经单项认定不计提坏账准备。

(5) 其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本公司其他应收款期末余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位。

(6) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
北京市土地整理储备中心	25,000,000.00	土地投标保证金
北京林都圆房地产开发有限公司	9,161,596.00	往来款
合 计	34,161,596.00	——

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
北京市土地整理储备中心	土地开发委托方	25,000,000.00	2-3 年	51.13
北京林都圆房地产开发有限公司		9,161,596.00		18.74
其中：		300,000.00	1 年以内	0.62
		8,771,596.00	1-2 年	17.94
		20,000.00	2-3 年	0.04
		70,000.00	3-4 年	0.14
重庆天人房地产开发有限公司		1,492,495.00	1-2 年	3.05

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
北京腾龙拆迁服务有限公司	工程承包方	1,390,000.00	2-3 年	2.84
北京互惠门窗有限公司	工程承包方	1,000,000.00	2-3 年	2.05

6. 存货

(1) 按存货种类分项列示如下

存货项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	15,548,518.20	1,149,088.12	14,399,430.08	7,553,753.75	1,149,088.12	6,404,665.63
低值易耗品	27,197.90	-	27,197.90	16,573.84	-	16,573.84
开发成本	72,157,466.50	-	72,157,466.50	285,711,492.12	-	285,711,492.12
开发产品	126,149,951.03	-	126,149,951.03	1,252,455.41	-	1,252,455.41
产成品	5,811,543.28	-	5,811,543.28	9,547,295.73	-	9,547,295.73
库存商品	-	-	-	4,090,061.94	1,088,114.62	3,001,947.32
合计	219,694,676.91	1,149,088.12	218,545,588.79	308,171,632.79	2,237,202.74	305,934,430.05

(2) 各项存货跌价准备的增减变动情况列示如下

存货项目	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
原材料	1,149,088.12	-	-	-	1,149,088.12
库存商品	1,088,114.62	-	-	1,088,114.62	-
合计	2,237,202.74	-	-	1,088,114.62	1,149,088.12

7. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
重庆百年同创房地产开发有限公司	成本法	14,205,148.08		14,205,148.08	14,205,148.08	8.13	8.13			
辽宁华盛信托投资股份有限公司	成本法	60,000,000.00	69,587,617.43		69,587,617.43	60.00	60.00	69,587,617.43		
中辽国际抚顺公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00	100.00	100.00	2,000,000.00		
辽宁国际安装工程公司	成本法	412,420.18	412,420.18		412,420.18	100.00	100.00	412,420.18		
沈阳中辽国际成耕电器套管有限公司	成本法	4,980,000.00	1,538,918.20		1,538,918.20	60.00	60.00	1,538,918.20		

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
辽宁国际经济咨询公司	成本法	2,021,529.00	2,021,529.00		2,021,529.00	100.00	100.00	2,021,529.00		
中国辽宁国际经济技术合作公司鞍山公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00	100.00	3,000,000.00		
辽宁省国际经济贸易公司	成本法	1,538,305.75	1,538,305.75		1,538,305.75	100.00	100.00	1,538,305.75		
辽宁沧海公司	成本法	38,134.66	38,134.66	-38,134.66		6.00	6.00			
沈阳华星电子研究所	成本法	40,000.00	40,000.00	-40,000.00		25.00	25.00			
合计	—	88,235,537.67	80,176,925.22	14,127,013.42	94,303,938.64	—	—	80,098,790.56		

注：辽宁沧海公司及沈阳华星电子研究所两公司均属于沈阳中辽出国人员服务中心投资的公司，2009 年因沈阳中辽出国人员服务中心已处置，上述两公司的长期股权投资相应转出，其对应的长期股权投资减值准备也相应转出。

8. 固定资产

(1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	60,010,129.86	1,691,202.51	1,263,255.50	60,438,076.87
房屋及建筑物	15,527,234.22	0.00	160,000.00	15,367,234.22
机器设备	38,964,615.10	533,230.77	784,940.00	38,712,905.87
办公设备	1,340,241.53	55,787.19	129,178.00	1,266,850.72
运输工具	3,658,221.51	833,998.55	0.00	4,492,220.06
其他	519,817.50	268,186.00	189,137.50	598,866.00
二、累计折旧合计	29,761,590.50	4,347,356.34	958,610.86	33,150,335.98
房屋及建筑物	6,961,992.02	681,568.08	70,764.07	7,572,796.03
机器设备	19,496,462.99	3,155,072.91	585,234.97	22,066,300.93
办公设备	1,077,683.96	96,423.30	129,178.00	1,044,929.26
运输工具	1,901,748.73	352,741.97	0.00	2,254,490.70
其他	323,702.80	61,550.08	173,433.82	211,819.06
三、固定资产减值准备累计金额合计	3,915.66		3,915.66	
房屋及建筑物				
机器设备				
办公设备				
运输工具				
其他（注）	3,915.66		3,915.66	
四、固定资产账面价值合计	30,244,623.70			27,287,740.89

注：本期其他减少系因出售子公司而减少固定资产。

(2) 暂时闲置的固定资产

本公司 2009 年度无暂时闲置的固定资产。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

本公司 2009 年度无通过融资租赁租入的固定资产。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

本公司 2009 年度无通过经营租赁租出的固定资产。

(5) 持有待售的固定资产

本公司 2009 年度无持有待售的固定资产。

(6) 未办妥产权证书的固定资产

本公司 2009 年度无未办妥产权证书的固定资产。

9. 无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	6,721,668.00	400,000.00		7,121,668.00
土地使用权	6,721,668.00			6,721,668.00
非专利技术		400,000.00		400,000.00
二、累计摊销额合计	1,881,983.64	214,433.28		2,096,416.92
土地使用权	1,881,983.64	134,433.36		2,016,417.00
非专利技术		79,999.92		79,999.92
三、无形资产账面净值合计	4,839,684.36			5,025,251.08
土地使用权	4,839,684.36			4,705,251.00
非专利技术				320,000.08
四、减值准备合计				
土地使用权				
非专利技术				
五、无形资产账面价值合计	4,839,684.36			5,025,251.08
土地使用权	4,839,684.36			4,705,251.00
非专利技术				320,000.08

10. 长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
-----	------	-------	-------	-------	------

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
电力增容费	1,070,486.18	-	180,116.76	-	890,369.42
装修费	252,194.23	-	252,194.23	-	-
变电所改造	-	254,234.00	25,423.38	-	228,810.62
合 计	1,322,680.41	254,234.00	457,734.37	-	1,119,180.04

11. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,402,099.91	2,235,796.09
可抵扣亏损	1,631,467.66	821,608.30
小 计	3,033,567.57	3,057,404.39

12. 资产减值准备明细

项 目	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	其他转出	
一、坏账准备	38,177,767.57		4,257,591.03	23,651,336.31	10,268,840.23
二、存货跌价准备	2,237,202.74			1,088,114.62	1,149,088.12
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	80,176,925.22			78,134.66	80,098,790.56
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备	3,915.66			3,915.66	
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合 计	120,595,811.19		4,257,591.03	24,821,501.25	91,516,718.91

注：资产减值准备本期减少额中的其他转出系由于出售子公司，其坏账准备、存货跌价准备、固定资产减值准备和长期股权投资减值准备也一并转出。

13. 所有权受到限制的资产

项 目	期末余额	所有权或使用权受限制的原因
一、用于担保的资产		
房屋建筑物	10,817,192.84	公司孙公司沈阳超力钢筋有限公司以其房产综合办公楼、变电所、车库、二车间厂房、一车间厂房(产权证号分别为沈房权证市高新 10007、10008、10009、10010、10013 号)以及项下土地使用权(证号沈南国用(2004)第 014 号)作为抵押物,向盛京银行东陵支行申请最高额 3400 万元的借款,其中:1500 万元借款期限 2009 年 8 月 28 日至 2011 年 8 月 26 日,1900 万元借款期限为 2009 年 9 月 30 日至 2011 年 8 月 26 日。
土地使用权	6,721,668.00	
合 计	17,538,860.84	

14. 短期借款

(1) 短期借款按分类列示如下

借款条件	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		14,000,000.00
保证借款	1,179,900.00	2,579,243.38
信用借款		
合 计	1,179,900.00	16,579,243.38

(2) 已到期未偿还的短期借款情况

贷款单位	贷款金额	未按期偿还原因	预计还款期
中国银行	1,179,900.00	中国银行逾期借款计 1,179,900.00 元,原始借款本金 23,598,000.00 元(2,850,000.00 美元),经 2007 年法院破产清算债务重组,按 95%债务豁免后人民币余额 1,179,900.00 元,由于债权人尚未申报债权,尚未偿付。	
合 计	1,179,900.00		

15. 应付票据

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	-	4,500,000.00
商业承兑汇票	-	-
合 计	-	4,500,000.00

16. 应付账款

(1) 应付账款按账龄列示如下

项 目	期末余额	年初余额
-----	------	------

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	75,547,125.61	97.66	7,645,716.90	49.28
1 至 2 年	1,386,000.00	1.80		
2 至 3 年				
3 年以上	421,467.45	0.54	7,868,214.05	50.72
合 计	77,354,593.06	100.00	15,513,930.95	100.00

(2) 应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本公司期末余额中无应付持本公司 5% (含) 以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况

本公司 3 年以上应付账款系公司 (本部) 和子公司中辽国际工业总公司历史欠款, 于 2007 年破产重组时经 95% 债务豁免后余额。

1-2 年应付账款系公司子公司北京华松房地产开发有限责任公司应付的广告费用。

17. 预收款项

(1) 预收款项按账龄列示如下

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	134,270,710.71	94.57	312,045,791.20	100.00
1 至 2 年	7,707,382.00	5.43	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-
3 年以上	5,078.88	0.00	8,155.08	0.00
合 计	141,983,171.59	100.00	312,053,946.28	100.00

(2) 预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

本公司期末余额中无预收持本公司 5% (含) 以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 账龄超过一年的大额预收款项情况

账龄超过 1 年的大额预收款项, 系子公司北京华松房地产开发有限责任公司的预收房款。

18. 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,314,016.83	8,259,848.92	13,812,693.33	761,172.42
二、职工福利费	1,501,024.53	83,885.26	1,584,909.79	0.00
三、社会保险费	1,533,667.43	1,070,969.97	2,559,752.73	44,884.67
四、住房公积金	236,354.19	547,489.50	737,447.27	46,396.42
五、工会经费及教育费附加	423,717.21	49,522.40	427,678.90	45,560.71
六、其他	179,957.45		179,957.45	0.00

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
合 计	10,188,737.64	10,011,716.05	19,302,439.47	898,014.22

19. 应交税费

税 种	期末余额	年初余额	备注
增值税	-315,714.80	-1,163,090.61	
营业税	19,491,475.03	13,583,057.39	
城市维护建设税	1,364,403.20	894,879.34	
企业所得税	24,596,213.13	5,878,809.89	
房产税	-	3,142,363.25	
土地增值税	22,467,119.31	13,448,971.26	
土地使用税	-	-19,905.28	
个人所得税	60,638.56	111,224.42	
印花税	-	-	
教育费附加	612,864.07	494,671.95	
合 计	68,276,998.50	36,370,981.61	

20. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	97,347,927.25	76.39	24,086,203.12	20.17
1 至 2 年	14,402,195.22	11.30	52,046,412.22	43.58
2 至 3 年	3,322,138.47	2.61	9,405,851.96	7.88
3 年以上	12,365,459.12	9.70	33,885,240.57	28.37
合 计	127,437,720.06	100.00	119,423,707.87	100.00

(2) 其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方情况

本公司其他应付款期末余额中,应付大股东北京万方源房地产开发有限公司 68,684,324.94 元,应付大股东母公司万方投资控股(集团)有限公司 3,028,220.00 元。

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况

本公司 1-2 年其他应付款期末余额中,应付北京顺义区仁和镇政府 10,000,000.00 元,由于本公司子公司北京天源房地产开发有限公司太平村项目尚未开发完毕,故该款项尚未归还。

(4) 金额较大的其他应付款说明

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
北京万方源房地产开发有限公司	68,684,324.94	关联方代垫款
北京顺义区仁和镇政府	10,000,000.00	借款

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
万方投资控股（集团）有限公司	3,028,220.00	关联方代垫款
合 计	81,712,544.94	—

21. 预计负债

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
预计诉讼损失	1,410,745.27	143,290.35		1,554,035.62
合 计	1,410,745.27	143,290.35		1,554,035.62

22. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债按类别列示如下

类 别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	500,000.00	73,870,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合 计	500,000.00	73,870,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

a. 一年内到期的长期借款

借款条件	期末余额	年初余额
质押借款	-	-
抵押借款	-	73,370,000.00
保证借款	500,000.00	500,000.00
信用借款	-	-
合 计	500,000.00	73,870,000.00

b. 一年内到期的长期借款明细

贷款单位	借款终止日	币种	利率 (%)	期末余额	
				外币金额	本币金额
辽宁华盛信托投资有限公司	1998 年 2 月 13 日	人民币	13.176	—	500,000.00
合 计	—	—	—	—	500,000.00

c. 一年内到期的长期借款中的逾期借款

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率	借款资金用途	逾期末偿还原因	预计还款期
辽宁华盛信托投资有限公司	500,000.00	1998 年 2 月 13 日	13.176%		逾期借款有对应同等金额其他应收款。	
合 计	500,000.00					

23. 长期借款

(1) 长期借款按分类列示如下

借款条件	期末余额	年初余额
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	-	-
抵押+保证借款	34,000,000.00	-
信用借款	-	-
合 计	34,000,000.00	-

注：该长期借款由辽宁省医药对外贸易公司提供连带责任保证，保证合同号为 0363012009200012，同时以沈阳超力钢筋有限公司提供抵押，抵押物情况参见“财务报表附注五.13.所有权受到限制的资产”。

24. 长期应付款

(1) 长期应付款按项目列示如下

项 目	期限	期末余额	年初余额
辽宁节能建筑材料开发有限公司合作建房款		-	2,408,803.00
合 计		-	2,408,803.00

25. 股本

项目	年初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、国家持股							
2、国有法人持股							
3、其他内资持股	66,300,000.00						66,300,000.00
4、外资持股							
有限售条件股份合计	66,300,000.00						66,300,000.00
二、无限售条件流通股							
1、人民币普通股	88,400,000.00						88,400,000.00
无限售条件流通股合计	88,400,000.00						88,400,000.00
股份总数	154,700,000.00						154,700,000.00

注 1: 2008 年 12 月 12 日, 北京万方源房地产开发有限公司经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司质押登记, 将其下 700 万股出质, 质权人为中国长城资产管理公司沈阳办事处, 质押金额占公司总股本 4.52%。

注 2: 2009 年 11 月 2 日, 融德资产管理有限公司委托中国工商银行股份有限公司北京西客站支行向北京万方源房地产开发有限公司提供贷款, 金额为 5,000.00 万元。2009 年 11 月 4 日, 北京万方源房地产开发有限公司经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司质押登记, 将其拥有本公司 1143 万股用于质押, 质权人为融德资产管理有限公司, 质押金额占公司总股本 7.39%。

注 3: 2009 年 12 月 1 日, 融德资产管理有限公司委托中国工商银行股份有限公司北京西客站支行向北京万方源房地产开发有限公司提供贷款, 金额为 15,000.00 万元。2009 年 12 月 3 日, 北京万方源房地产开发有限公司经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司质押登记, 将其拥有本公司的股份 3175 万股用于质押, 质权人为融德资产管理有限公司, 质押金额占公司总股本 20.52%。

注 4: 2009 年 12 月 14 日, 北京万方源房地产开发有限公司经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司质押登记, 将其下 520 万股向中国长城资产管理公司出质受让其享有的哈尔滨第一工具厂 30,890.10 万元的贷款债权, 质押金额占公司总股本 3.36%。

注 5: 2010 年 1 月 5 日, 北京万方源房地产开发有限公司经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司质押登记, 将其下 400 万股向北京农村商业银行股份有限公司怀柔支行借款人民币 3,200.00 万元, 质押金额占公司总股本 2.59%。

26. 资本公积

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价	99,892,972.41			99,892,972.41
其他资本公积	95,681,828.99	14,205,148.08	27,128,785.61	82,758,191.46
合 计	195,574,801.40	14,205,148.08	27,128,785.61	182,651,163.87

注: 本公司 2009 年处置子公司沈阳中辽出国人员服务中心, 其 2009 年度财务报表不再纳入合并范围。因处置该子公司时处置价格高于账面价值 14,205,148.08 元, 且该项交易属于关联交易, 故调增资本公积-其他资本公积 14,205,148.08 元。因处置前该子公司资本公积为 27,128,785.61 元, 本公司曾相应调增资本公积 27,128,785.61 元, 故本期处置该子公司时, 将该项资本公积转入未分配利润。

27. 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	17,844,529.24		12,989,121.44	4,855,407.80
合 计	17,844,529.24		12,989,121.44	4,855,407.80

注: 本公司 2009 年处置子公司沈阳中辽出国人员服务中心, 2009 年度财务报表不再纳入合并范围。以前年度编制合并报表时曾将该公司盈余公积 12,989,121.44 元进行还原处理, 故本期处置该子公司时相应将其冲回。

28. 未分配利润

(1) 未分配利润明细如下

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	-347,743,487.30	—
调整年初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)		—
调整后年初未分配利润	-347,743,487.30	—
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	37,815,926.80	—
其他	109,117,715.90	注
减: 提取法定盈余公积		

项 目	金 额	提取或分配比例
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-200,809,844.60	

注：未分配利润-其他增加 109,117,715.90 元主要原因系：

(1) 如上述资本公积及盈余公积注释中所述，沈阳中辽出国人员服务中心 2009 年度财务报表不再纳入合并范围，资本公积转入未分配利润 27,128,785.61 元，盈余公积冲回转入未分配利润 12,989,121.44 元；

(2) 2007 年沈阳中辽出国人员服务中心和辽宁国际房地产开发有限公司应收本公司前身中国辽宁国际合作（集团）股份有限公司（以下简称中辽国际）118,549,536.77 元，根据 2007 年中辽国际与债权人达成的债务和解协议，中辽国际对所有无财产担保的债权按 5% 比例统一偿付债权人，沈阳中辽出国人员服务中心和辽宁国际房地产开发有限公司产生债务重组损失，从而出现超额亏损合计 68,999,808.85 元，本公司在编制 2007 年度合并报表时，已将上述债务重组损失合并抵销，本公司本期不再将上述两子公司纳入合并范围，故将上述超额亏损 68,999,808.85 元从未分配利润中转出，相应增加未分配利润 68,999,808.85 元；并将上述两公司 2008 年度亏损合计 1,259,615.73 元从未分配利润中转出，同时调增 2009 年投资收益 1,259,615.73 元。

29. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入明细如下

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	439,880,158.12	374,595,688.56
其他业务收入	2,373,850.86	6,153.85
营业收入合计	442,254,008.98	374,601,842.41

(2) 营业成本明细如下

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	315,243,210.47	287,940,777.83
其他业务成本	1,871,874.37	3,076.93
营业成本合计	317,115,084.84	287,943,854.76

(3) 主营业务按行业分项列示如下

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	304,629,916.50	190,261,303.47	160,355,814.30	90,775,650.66
钢棒产品销售	135,250,241.62	124,981,907.00	214,239,874.26	197,165,127.17
合 计	439,880,158.12	315,243,210.47	374,595,688.56	287,940,777.83

(4) 本期公司前五名客户的营业收入情况

项 目	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
1. 辽宁建华管桩有限公司	26,813,348.42	6.06

项 目	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
2. 天津市金鹏管桩制造有限公司	19,067,404.60	4.31
3. 大地管桩（营口）有限公司	12,126,412.31	2.74
4. 北京铁科首钢轨道技术有限公司	11,817,167.42	2.67
5. 沈阳市振兴建材实业有限公司	8,018,428.15	1.81
合 计	77,842,760.90	17.59

30. 营业税金及附加

项 目	计缴基础及标准	本期发生额	上期发生额
营业税	房地产销售收入 5%	15,236,875.03	8,018,790.72
城市维护建设税	应交流转税 7%	1,064,321.99	560,895.35
教育费附加	应交流转税 3%	456,138.01	240,383.72
土地增值税	房地产销售收入 1%预缴	11,927,528.66	-
合 计		28,684,863.69	8,820,069.79

31. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,725,317.08	1,382,020.56
减：利息收入	343,587.55	115,219.59
汇兑损失	879.02	7,051.88
减：汇兑收益	-	-
手续费支出	48,120.12	76,386.82
其他支出	7,435.93	1,349.55
合 计	2,438,164.60	1,351,589.22

32. 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	3,000,000.00	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	1,111,968.59	
合 计	4,111,968.59	

(2) 投资收益的说明

本公司与北京中视菲林商贸有限公司签订了《辽宁国际房地产开发有限公司股权出售协议》，协议约定本公司将所持辽宁国际房地产开发有限公司 51% 股权以人民币 300 万元的价格出售给北京中视菲林商贸有限公司。公司所持辽宁国际房地产开发有限公司 51% 股权于 2009 年 9 月 7 日过户至北京中视菲林商贸有限公司名下，并已收到股权转让款，同时确认投资收益 300 万元。

33. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-4,257,591.03	8,531,144.24
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合 计	-4,257,591.03	8,531,144.24

34. 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计		6,529.40
其中：固定资产处置利得		6,529.40
无形资产处置利得		
债务重组利得	301,661.60	
非货币性资产交换利得	-	
捐赠利得	-	55,551,921.62
政府补助利得	-	

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	1,211,863.43	880,620.33
合 计	1,513,525.03	56,439,071.35

35. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计		301,931.90
其中：固定资产处置损失		301,931.90
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠支出	155,000.00	
罚款	23,519.95	
违约金支出	2,828,652.87	
其他	150,810.73	163,065.18
合 计	3,157,983.55	464,997.08

36. 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	19,214,692.62	6,552,630.78
递延所得税调整	23,836.82	-2,820,346.42
合 计	19,238,529.44	3,732,284.36

37. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号）要求计算的每股收益如下：

项 目	代码	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润(I)	P0	37,815,926.80	72,256,442.96
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	38,193,513.95	45,405,886.05
期初股份总数	S0	154,700,000.00	154,700,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
报告期因回购等减少股份数	Sj		
报告期缩股数	Sk		

报告期月份数	M0	12	12
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj		
发行在外的普通股加权平均数	S		
基本每股收益(I)		0.24	0.47
基本每股收益(II)		0.25	0.29
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	37,815,926.80	72,256,442.96
调整后扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P1	38,193,513.95	45,405,886.05
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数			
稀释后的发行在外普通股的加权平均数			
稀释每股收益(I)		0.24	0.47
稀释每股收益(II)		0.25	0.29

(1) 基本每股收益

基本每股收益= $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

38. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收到其他与经营活动有关的现金	253,892,678.68	14,476,806.07
其中：暂收款和收回暂付款	253,549,091.13	14,361,586.48

项 目	本期金额	上期金额
利息收入	343,587.55	115,219.59

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付其他与经营活动有关的现金	20,508,151.77	251,257,446.68
其中：暂付款和支付暂收款	12,383,499.28	238,505,964.24
办公费	1,531,927.62	2,820,645.97
业务招待费	2,463,938.48	2,189,568.80
交通运输费	2,062,440.22	5,476,888.25
其他费用	2,066,346.17	2,264,379.42

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付的其他与投资活动有关的现金	18,000,000.00	
其中：子公司股权转让款退回	18,000,000.00	

39. 现金流量表补充资料
(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	55,209,731.75	82,030,118.44
加：资产减值准备	-4,257,591.03	8,531,144.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,347,356.34	4,013,693.05
无形资产摊销	214,433.28	134,433.36
长期待摊费用摊销	457,734.37	180,116.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-6,529.40
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		301,931.90
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	2,726,196.10	1,389,072.44
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,111,968.59	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	23,836.82	-2,820,346.42
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-87,388,841.26	-31,016,513.64
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-92,035,938.94	-107,635,231.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	224,030,924.06	201,028,457.89
其他		-55,551,921.62
经营活动产生的现金流量净额	99,215,872.90	100,578,425.46
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

项 目	本期金额	上期金额
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	48,556,268.32	28,169,486.44
减：现金的期初余额	28,169,486.44	16,257,840.34
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	20,386,781.88	11,911,646.10

(2) 现金及现金等价物

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	48,556,268.32	28,169,486.44
其中：库存现金	178,998.13	299,598.99
可随时用于支付的银行存款	48,377,270.19	27,869,887.45
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项	-	
拆放同业款项	-	
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	48,556,268.32	28,169,486.44

六、资产证券化业务的会计处理

无。

七、关联方及关联交易

1. 本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例	本企业最终控制方	组织机构代码
北京万方源房地产开发有限公司	母公司	有限责任公司	北京	张晖	房地产开发	2.5 亿元	42.86%	42.86%	张晖	8017236-6

2. 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北京华松房地产开发有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	北京	张晖	房地产开发	6,050.00 万元	70.00	70.00	70024086-5
北京天源房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	邓永刚	房地产开发	7,000.00 万元	91.43	91.43	70023111-7
中辽国际工业总公司	全资子公司	全民所有制	沈阳	潘吉伟	贸易	5,000.00 万元	100.00	100.00	11760872-2
沈阳超力钢筋有限公司	全资子公司的控股子公司	有限责任公司	沈阳	王铁民	生产制造	USD356.97 万元	48.90	48.90	60461035-2

3. 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
重庆百年同创房地产开发有限公司	受同一控制人控制子公司	75929675-9
北京迅通畅达通讯科技开发有限公司	受同一控制人控制子公司	72141875-7
北京国立医院管理有限公司	受同一控制人控制子公司	80173422-3
北京米兰天空餐饮管理有限公司	受同一控制人控制子公司	77042224-2
北京鼎视佳讯科技有限公司	受同一控制人控制子公司	75962808-X
北京万方龙轩餐饮娱乐有限公司	受同一控制人控制子公司	80177156-9
北京伟业通润经贸有限公司	受同一控制人控制子公司	70007312-0
辽宁方城置业有限公司	受同一控制人控制子公司	66719360-5
北京国通典当行有限公司	受同一控制人控制子公司	67960319-X

4. 关联交易情况

(1) 关联托管情况

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响
北京万方源房地产开发有限公司	万方地产股份有限公司	重庆百年同创房地产开发有限公司	30,596.73 万元	2009 年 8 月 10 日	重庆百年同创房地产开发有限公司通过定向增发成为万方地产股份有限公司的控股子公司	43.33 万元	合同约定	托管后，避免了定向增发完成前同业竞争问题。托管收益对公司无重大影响。

(2) 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁起始日	租赁终止日	租赁支出	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响
万方投资控股(集团)有限公司	万方地产股份有限公司	北京市朝阳区曙光西里甲 1 号 A 座 30 层	2009 年 7 月 1 日	2010 年 6 月 30 日	531,966.00 元	合同约定	对公司无重大影响

(3) 其他

根据 2008 年 10 月 21 日公司五届十三次董事会会议审议通过的《关于中辽国际不良资产置换方案》，本公司将沈阳中辽出国人员服务中心 100% 股权与大股东（原重组方）母公司万方投资控股（集团）有限公司（以下简称“万方投资控股”）所持重庆百年同创房地产开发有限公司（以下简称“重庆百年同创”）8.13% 的股权进行置换。重庆百年同创于 2008 年 12 月完成工商变更手续，沈

阳中辽出国人员服务中心于 2009 年 7 月办理工商过户手续。

5. 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
预付账款	北京伟业通润经贸有限公司	16,725,000.00	
其他应付款	重庆百年同创房地产有限公司		3,633,897.25
其他应付款	北京万方源房地产开发有限公司	68,684,324.94	396,345.03
其他应付款	万方投资控股(集团)有限公司	3,028,220.00	
其他应付款	辽宁国际经济咨询公司	751,778.96	751,778.96
其他应付款	中国辽宁国际经济技术合作公司鞍山分公司	125,958.79	125,958.79
其他应付款	辽宁省国际经济贸易公司	41,060.55	41,060.55

八、股份支付

无。

九、或有事项

1、公司于 2002 年 3 月 22 日收到沈阳市中级人民法院（2001）执字第 1200 号执行通知书。债权人中国农业银行沈阳市东陵支行与债务人中辽国际北方公司于 2001 年 3 月 2 日签订了《借款合同》，由公司为债务人担保。根据合同规定，债务人中辽国际北方公司应于 2002 年 3 月 7 日前将 12,500,000.00 元人民币及相应利息偿还给债权人。因债务人违反了合同规定，未及时偿还应付利息，沈阳市中级人民法院公司于 2002 年 3 月 29 日前自动履行还款义务，逾期不履行法院将依法强制执行。公司未能按期履行。

鉴于公司已完成破产和解程序，此案涉及债务按 5%的比例偿付。由于债权人未做债权登记，目前该项债务尚未偿付。

2、公司于 2005 年收到抚顺城区人民法院（2001）顺经初字第 225 号民事判决书，原告抚顺市石油化学工程建设联合公司于 1993 年 2 月 5 日与抚顺海外房地产开发公司（后更名为中辽国际抚顺公司）签订联合开发住宅楼协议书，抚顺市石油化学工程建设联合公司需履行协议中全部内容，依据协议及补充协议，中辽国际抚顺公司尚欠抚顺市石油化学工程建设联合公司 363,687.55 元人民币，此案判决中辽国际抚顺公司于判决生效后十日内给付原告 280,323.31 元以及诉讼费 6,865.00 元人民币，中国辽宁国际合作（集团）有限公司、中国辽宁国际合作有限公司承担连带给付责任。

鉴于公司已完成破产和解程序，此案涉及债务按 5%的比例偿付。由于债权人未做债权登记，目前该项债务尚未偿付。

3、2000 年 11 月，公司接到辽宁省鞍山市中级人民法院（2000）鞍经初字第 275 号民事裁定书。此案经过一审后，公司不服一审判决，提出上诉。2001 年 10 月，公司接到辽宁省高级人民法院（2001）

辽经终字第 211 号民事判决书，裁定除在原一审过程中存在异议的油漆空运费及报关费 21,374.00 元由原告鞍钢集团机械制造公司承担外维持一审判决，要求公司在判决书生效 10 日内给付原告鞍钢集团机械制造公司加工费 2,374,843.70 元并按银行规定的逾期贷款利息标准支付违约金。一审案件有关诉讼费用共计 59,631.71 元、二审案件受理费 24,622.00 元中的 22,222.00 元由公司承担。

鉴于公司已完成破产和解程序，此案涉及债务按 5%的比例偿付。由于债权人未做债权登记，目前该项债务尚未偿付。

4、原聊城地区外贸轻工工业品公司诉中辽国际贸易公司加工承揽合同纠纷一案，因公司对中辽国际贸易公司注册资本未投入而负连带责任。公司于 2002 年 7 月 3 日收到山东省聊城市中级人民法院（2000）聊执字第 68/69—4 号民事裁定书。由于申请执行人聊城市外贸轻工工业品公司、山东省茌平县第一针织厂与被执行人公司加工承揽合同纠纷一案已进入执行阶段，法院裁定如下：①冻结并拍卖公司在中辽国际海外发展有限公司享有的 30 万元股权；②以拍卖款清偿本案债务。公司已于 2002 年度预计负债 3,614,000.00 元。

公司于 2002 年 7 月 23 日收到山东省聊城市中级人民法院（2000）聊执字第 68/69—7 号民事裁定书。裁定如下：①冻结公司在中辽国际辽西实业开发有限公司享有的 640 万元股权；②中辽国际辽西实业开发有限公司不得办理上列被冻结股权的转移手续，不得向公司支付红利和股息；③被冻结的股权公司不得自行转让。

2003 年 4 月 3 日，公司收到山东省聊城市中级人民法院通知书，对中辽国际海外发展有限公司享有的 30 万元股权，已于 2003 年 3 月 26 日拍卖成交，成交价为 160,714.00 元。2003 年以物抵债 182,500.00 元。

鉴于公司已完成破产和解程序，此案涉及债务按 5%的比例偿付。由于债权人未做债权登记，目前该项债务尚未偿付。

5、中国第三冶金建设公司与公司、中国辽宁国际合作有限责任公司、中辽国际北方公司合作协议欠款纠纷一案，2001 年 8 月 14 日，经辽宁省沈阳市中级人民法院审理终结。

根据（2000）沈经初字第 516 号民事判决书判决：中辽国际（公司前身）、中国辽宁国际合作有限责任公司、中辽国际北方公司应于判决生效后十日内给付中国第三冶金建设公司工程款 4,380,000.00 元。2003 年度公司已预计负债 4,380,000.00 元。2003 年 3 月 13 日公司用控股子公司辽宁国际房地产开发有限公司的房产偿还债务 570,240.00 元。

鉴于公司已完成破产和解程序，此案涉及债务按 5%的比例偿付。由于债权人未做债权登记，目前该项债务尚未偿付。

6、辽宁省外商投资企业物资总公司诉中辽国际（本公司前身）、暹辽国际合作（泰国）有限公司欠款纠纷一案，鉴于公司已完成破产和解，此案涉及债务按 5%的比例偿付。由于债权人未做债权登记，目前该项债务尚未偿付。

7、2004 年 5 月 28 日，公司收到辽宁省沈阳市和平区人民法院（2004）和民合初字第 183 号民事判决书。沈阳矿冶研究所冶金化工厂与公司于 1999 年 1 月 18 日签订出口代理协议书。由公司代理原告出口化工产品乙基硫氨酯，公司履行代理责任后，沈阳矿冶研究所冶金化工厂按约定支付了代理费，但公司拖欠沈阳矿冶研究所冶金化工厂出口退税款 131,412.75 元至今未还。

根据判决，公司应于判决生效日起 10 日内，返还沈阳矿冶研究所冶金化工厂出口退税款 131,412.75 元。公司已计提预计负债 131,412.75 元。

鉴于公司已完成破产和解程序，此案涉及债务按 5%的比例偿付。由于债权人未做债权登记，目前该项债务尚未偿付。

8、2003 年度，公司收到辽宁省沈阳市中级人民法院（2003）沈民[3]初字第 422 号民事诉讼案件应诉通知书。辽宁省化工轻工总公司因借款纠纷一案将公司诉至法院。具体情况如下：1994 年 11 月 5 日，分立前的中国辽宁国际合作（集团）股份有限公司的子公司暹辽合作（泰国）有限公司向辽宁省化工轻工总公司借款 340,000.00 美元，期限为 1994 年 12 月 1 日至 1996 年 11 月 30 日；1996 年 4 月 5 日暹辽合作（泰国）有限公司分别向辽宁省化工轻工总公司借款 100,000.00 美元及 41,000.00 美元，借款期限均为 1996 年 3 月 1 日至 1996 年 5 月 31 日。根据暹辽合作（泰国）有限公司、辽宁省化工轻工总公司与公司签订的还款计划协议约定，暹辽合作（泰国）有限公司的借款应由公司代还。公司分别于 1999 年 5 月、1999 年 12 月、2000 年 7 月、2001 年 11 月还利息款合计 1,397,984.00 元人民币。根据借款合同，截止到 2003 年 4 月 14 日，公司尚欠辽宁省化工轻工总公司本息合计 6,139,640.38 元人民币未偿还。2003 年 12 月，公司收到辽宁省沈阳市中级人民法院（2003）沈合初字第 422 号民事判决书。根据判决：公司应代暹辽合作（泰国）有限公司向辽宁省化工轻工总公司偿还借款本金 481,000.00 美元；公司已给付辽宁省化工轻工总公司的人民币 2,297,984.00 元按给付之日外汇牌价折合成美元从本金中扣除。

2004 年 2 月 26 日，收到辽宁省高级人民法院（2004）辽民二合终字第 27 号民事裁定书。裁定如下：①撤销辽宁省沈阳市中级人民法院（2003）沈合初字第 422 号民事判决；②发回辽宁省沈阳市中级人民法院重审。此案正在审理中。

9、2008 年 10 月 15 日，公司收到辽宁省沈阳市中级人民法院的民事诉讼案件举证通知书及民事起诉状，具体情况如下：上海浦东永丰饲料有限公司与中国农垦进出口辽宁公司于 1997 年 9 月 23 日签订了《销售合同》，约定进口印度产豆粕，上海浦东永丰饲料有限公司为履行合同支付了总计 5,827,660.25 元，后中国辽宁国际经济技术合作公司通过不当手段将到港豆粕提走，造成上海浦东永丰饲料有限公司与中国农垦进出口辽宁公司签订的《销售合同》终止。由于中国辽宁国际经济技术合作公司在注销登记文件中明确其注销理由是已分立为中国辽宁国际合作（集团）股份有限公司和中国辽宁国际合作有限责任公司，因此，上海浦东永丰饲料有限公司请求判令农垦公司返还其已经支付的总计 5,827,660.25 元及相应利息 50 万元；请求判令中国辽宁国际经济合作（集团）

股份有限公司和中国辽宁国际合作有限责任公司承担连带责任；请求判令三被告承担本案诉讼费。

现本案正在审理当中。

10、对外担保

单位：人民币万元

序号	被担保方名称	被担保方与上市公司关系	2009年 12月31日对 外担保金额	2008年 12月31日对 外担保金额	担保 方式	担保 期限	担保到期时间	备注
1	中辽国际北方公司	原控股股东的子公司	60.00	60.00	连带责任保证	逾期	1999.04.20	*
2	中辽国际北方公司	原控股股东的子公司	2.50	2.50	连带责任保证	逾期	1999.07.20	*
3	中辽国际北方公司	原控股股东的子公司	5	5	连带责任保证	逾期	1998.02	*
4	辽宁省医药对外贸易公司		1,000.00		连带责任保证	1年	2010.6.30	注
5	辽宁省医药对外贸易公司		3,000.00		连带责任保证	1年	2010.9.15	
	合计		4,067.50	67.50				

注：均系公司下属孙公司沈阳超力钢筋有限公司承担的对外担保责任；沈阳超力钢筋有限公司作为中外合营企业，董事会是最高权力机构，具有完全自主经营决策权，其对外担保行为无需经公司股东大会批准。

十、承诺事项

无。

十一、资产负债表日后事项

无。

十二、其他重要事项

1、本公司2009年12月12日第五届董事会第二十七次会议审议通过定向发行股票向第一大股东北京万方源房地产开发有限公司和自然人马秀祥购买重庆百年同创房地产开发有限公司合计91.87%的股权、向第一大股东北京万方源房地产开发有限公司购买辽宁方城置业有限公司100%股权、向湖南广晟地产控股有限公司购买湖南楚盛园置业发展有限公司61%股权及向中国长城资产管理公司购买辽宁成源置业有限公司100%股权的议案，并分别与上述公司签订《关于万方地产首次

定向增发的框架协议》。拟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，发行数量不超过 15,000 万股。

十三、母公司财务报表重要项目注释

1. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大的其他应收款				
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	66,590.00	1.77	61,590.00	92.49
其他不重大其他应收款	3,694,388.99	98.23	105,441.61	2.85
合 计	3,760,978.99	100.00	167,031.61	4.44

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大的其他应收款				
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	66,590.00	1.38	38,295.00	57.51
其他不重大其他应收款	4,771,352.90	98.62	245,063.74	5.14
合 计	4,837,942.90	100.00	283,358.74	5.86

注 1：单项金额重大的其他应收款指单笔金额为 600 万元以上的其他应收款项，经减值测试后不存在减值，公司按账龄计提坏账准备。

注 2：单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款，是指账龄超过 3 年以上的其他应收款项，经减值测试后不存在减值，公司按账龄计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款说明

账 龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
3 至 4 年					10,000.00	0.21	5,000.00	50
4 至 5 年	10,000.00	0.27	5,000.00	50	46,590.00	0.96	23,295.00	50
5 年以上	56,590.00	1.50	56,590.00	100	10,000.00	0.21	10,000.00	100
合 计	66,590.00	1.77	61,590.00		66,590.00	1.38	38,295.00	

(3) 其他应收款按账龄列示如下

账 龄	期末余额	年初余额
-----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	3,323,368.77	88.37	28,347.07	5	4,503,892.00	93.10	195,194.60	5
1 至 2 年	228,076.82	6.06	34,211.52	15	202,460.90	4.18	30,369.14	15
2 至 3 年	142,943.40	3.80	42,883.02	30	65,000.00	1.34	19,500.00	30
3 至 4 年				50	10,000.00	0.21	5,000.00	50
4 至 5 年	10,000.00	0.27	5,000.00	50	46,590.00	0.96	23,295.00	50
5 年以上	56,590.00	1.50	56,590.00	100	10,000.00	0.21	10,000.00	100
合 计	3,760,978.99	100.00	167,031.61		4,837,942.90	100.00	283,358.74	

注：期末其他应收款中 1 年以内有 2,756,427.36 元属于应收关联方款项，不计提坏账准备；期初其他应收款中 1 年以内有 600,000.00 元属于应收关联方款项，不计提坏账准备。

(4) 其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本公司其他应收款期末余额中无应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
北京天源房地产开发有限公司	2,756,427.36	控股子公司代垫款
合 计	2,756,427.36	—

(6) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
北京天源房地产开发有限公司	控股子公司	2,756,427.36	73.29
合 计	—	2,756,427.36	

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
北京华松房地产开发有限公司	成本法	14,411,473.64	14,411,473.64		14,411,473.64	70.00	70.00			
北京天源房地产开发有限公司	成本法	41,140,447.98	41,140,447.98		41,140,447.98	91.43	91.43			
中辽国际工业总公司	成本法	24,195,711.66	24,195,711.66		24,195,711.66	100.00	100.00			
沈阳中辽出国人员服务中心	成本法	14,205,148.08	14,205,148.08	-14,205,148.08						
中辽国际房地产开发有限公司	成本法	5,916,000.00	1,792,599.54	-1,792,599.54						
重庆百年同创房地产开发有限公司	成本法	14,205,148.08		14,205,148.08	14,205,148.08	8.13	8.13			
辽宁华盛信托投资股份有限公司	成本法	60,000,000.00	69,587,617.43		69,587,617.43	60.00	60.00	69,587,617.43		

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
中辽国际抚顺公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00	100.00	100.00	2,000,000.00		
辽宁国际安装工程公司	成本法	412,420.18	412,420.18		412,420.18	100.00	100.00	412,420.18		
沈阳中辽国际成耕电器套管有限公司	成本法	4,980,000.00	1,538,918.20		1,538,918.20	60.00	60.00	1,538,918.20		
辽宁国际经济咨询公司	成本法	2,021,529.00	2,021,529.00		2,021,529.00	100.00	100.00	2,021,529.00		
中国辽宁国际经济技术合作公司鞍山公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00	100.00	3,000,000.00		
合计	—	172,282,730.54	174,305,865.71		172,513,266.17	—	—	78,560,484.81		

3. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入明细如下

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入		
其他业务收入	433,333.33	
营业收入合计	433,333.33	

(2) 营业成本明细如下

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本		
其他业务成本	24,050.01	
营业成本合计	24,050.01	

4. 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	1,207,400.46	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		

项 目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他		
合 计	1,207,400.46	

(2) 投资收益的说明

投资收益不存在重大限制。

5. 现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收到其他与经营活动有关的现金	27,628,274.42	15,475,166.56
其中：暂收款和收回暂付款	27,628,274.42	15,475,166.56

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付其他与经营活动有关的现金	5,618,314.15	36,314,136.18
其中：暂付款和支付暂收款	3,317,806.53	35,075,477.62
办公费	257,635.99	80,873.64
业务招待费	243,118.03	224,095.58
公司经费	896,184.64	21,503.53
其他费用	903,568.96	912,185.81

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付的其他与投资活动有关的现金	18,000,000.00	
其中：子公司股权转让款退回	18,000,000.00	

6. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-3,889,921.70	53,312,444.91
加：资产减值准备	-116,327.13	-37,736.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,420.96	19,163.88
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		

项 目	本期金额	上期金额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		280,000.32
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,207,400.46	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,024,164.07	1,753,807.37
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	22,622,237.64	-22,248,216.66
其他		-55,551,921.62
经营活动产生的现金流量净额	18,452,173.38	-22,472,458.30
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	226,800.53	30,563.15
减：现金的期初余额	30,563.15	1,503,021.45
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	196,237.38	-1,472,458.30

十四、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

（1）根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》[证监会公告（2008）43 号]，本公司非经常性损益如下：

项 目	金 额	注释
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		

项 目	金 额	注 释
9. 债务重组损益	301,661.60	
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16. 对外委托贷款取得的损益		
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
19. 受托经营取得的托管费收入		
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,946,120.12	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
22. 少数股东权益影响额	609,348.06	
23. 所得税影响额	657,523.31	
合 计	-377,587.15	

2. 净资产收益率和每股收益

本公司按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

（1） 本年度

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	56.43	0.24	0.24
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	56.83	0.25	0.25

（2） 上年度

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	181.55	0.47	0.47
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	114.09	0.29	0.29

3. 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

财务报表数据变动幅度达 30%（含 30%）以上，且占公司报表日资产总额 5%（含 5%）或报

告期利润总额 10%（含 10%）以上项目分析：

（1）资产负债表

报表项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动幅度%	注释
货币资金	48,556,268.32	28,169,486.44	20,386,781.88	72.37	注 1
应收账款	30,385,933.14	19,613,669.55	10,772,263.59	54.92	注 2
预付款项	280,248,523.02	97,659,171.87	182,589,351.15	186.97	注 3
其他应收款	42,248,540.82	180,155,419.77	-137,906,878.95	-76.55	注 4
短期借款	1,179,900.00	16,579,243.38	-15,399,343.38	-92.88	注 5
应付账款	77,354,593.06	15,513,930.95	61,840,662.11	398.61	注 6
预收款项	141,983,171.59	312,053,946.28	-170,070,774.69	-54.50	注 7
应付职工薪酬	898,014.22	10,188,737.64	-9,290,723.42	-91.19	注 8
应交税费	68,276,998.50	36,370,981.61	31,906,016.89	87.72	注 9
一年内到期的非流动 负债	500,000.00	73,870,000.00	-73,370,000.00	-99.32	注 10

注 1：货币资金期末余额较年初余额增长 72.37%的主要原因系其他应收款的收回。

注 2：应收账款期末余额较年初余额增长 54.92%的主要原因系二级子公司沈阳超力钢筋有限公司增加高铁钢轨预应力钢筋生产和销售，应收账款余额随之增加。

注 3：预付款项期末余额较年初余额增长 186.97%的主要原因系子公司北京天源房地产开发有限公司太平村开发项目开工，支付工程预付款。

注 4：其他应收款期末余额较年初余额降低 76.58%的主要原因系子公司北京华松房地产开发有限责任公司收回企业间往来款。

注 5：短期借款期末余额较年初余额降低 92.88%的主要原因系二级子公司沈阳超力钢筋有限公司归还了短期借款。

注 6：应付账款期末余额较年初余额增长 398.61%的主要原因系子公司北京华松房地产开发有限责任公司开发产品进行工程结算，并确认工程成本导致应付工程款增加。

注 7：预收款项期末余额较年初余额降低 54.50%的主要原因系子公司北京华松房地产开发有限责任公司确认主要房地产销售收入，结转预收账款。

注 8：应付职工薪酬期末余额较年初余额降低 91.19%的主要原因系本公司与大股东北京万方源房地产开发有限公司签订协议，公司 2006 年以前应付职工薪酬由大股东承担付款义务；公司 2009 年度出售子公司辽宁国际房地产开发有限公司和沈阳中辽出国人员服务中心，该两家子公司应付职工薪酬余额转出。

注 9：应交税费期末余额较年初余额增长 82.24%的主要原因系子公司北京华松房地产开发有限责任公司确认房地产销售收入计提相关营业税金及附加。

注 10：一年内到期的非流动负债期末余额较年初余额降低 99.32%的主要原因系子公司北京华松房地产开发有限责任公司开发项目完工，归还银行借款。

（2）利润表

报表项目	本期发生额	上期发生额	变动金额	变动幅度%	注释
------	-------	-------	------	-------	----

营业税金及附加	28,684,863.69	8,820,069.79	19,864,793.90	225.22	注 1
销售费用	4,527,937.56	20,692,483.79	-16,164,546.23	-78.12	注 2
资产减值损失	-4,257,591.03	8,531,144.24	-12,788,735.27	-149.91	注 3
营业外收入	1,513,525.03	56,439,071.35	-54,925,546.32	-97.32	注 4

注 1：营业税金及附加本期发生额较上期发生额增长 225.22%的主要原因系子公司北京华松房地产开发有限责任公司确认房地产开发产品销售收入相应计提营业税金及附加。

注 2：销售费用本期发生额较上期发生额降低 78.12%的主要原因系子公司北京华松房地产开发有限责任公司 2009 年度发生广告宣传费用比上年大幅降低及二级子公司沈阳超力钢筋有限公司经营范围发生变化运输费用降低所致。

注 3：资产减值损失本期发生额较上期发生额降低 149.91%的主要原因系子公司北京华松房地产开发有限责任公司收回其他应收款项，相应的坏账准备予以转回。

注 4：营业外收入本期发生额较上期发生额降低 97.32%的主要原因系 2008 年度公司股改接受重组方捐赠，2009 年公司恢复上市后，未发生此类业务。

十五、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2010 年 4 月 22 日决议批准。

根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

第十一节 备查文件目录

- 一、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监签名并盖章的财务报表。
- 二、 载有大信会计师事务所有限公司盖章、注册会计师因华文、舒铭亲笔签字并盖章的审计报告原件。
- 三、 报告期内在《中国证券报》、《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、 《公司章程》。

万方地产股份有限公司

董事长：张晖

二〇一〇年四月二十二日