

# 万方地产股份有限公司

## 二〇一一年半年度报告

2011年8月17日

## 重要提示:

一、公司董事会、监事会及其董事、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、准确性和完整性负个别及连带责任。

二、没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

三、公司于 2011 年 8 月 15 日在北京市朝阳区曙光西里甲一号第三置业大厦 A 座 30 层大会议室召开了第六届董事会第八次会议，全部董事出席了本次会议，并一致审议通过本报告。

四、公司 2011 年半年度财务报告未经会计师事务所审计。

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：保证半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 .....	1
第二节 股本变动及股东情况 .....	3
第三节 董事会报告 .....	5
第四节 董事、监事和高级管理人员情况 .....	8
第五节 重要事项 .....	8
第六节 财务报告（未经审计） .....	13
第七节 备查文件 .....	69

## 第一节 公司基本情况

### 一、基本情况简介

1、中文名称：万方地产股份有限公司

英文名称：Vanfund Real Estate CO., LTD.

2、法定代表人名称：张晖

3、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 6161

4、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

国际互联网网址：<http://www.vanfund.cn>

电子信箱：[vanfund@vanfund.cn](mailto:vanfund@vanfund.cn)

5、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》

登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

半年度报告备置地点：公司董事会办公室

6、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

## 二、主要财务数据和指标

### 1 主要会计数据和财务指标

单位：元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产 (元)	844,148,589.72	804,913,795.47	4.87%
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	209,590,684.30	200,839,159.52	4.36%
股本 (股)	154,700,000.00	154,700,000.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.35	1.30	3.85%
	报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	62,799,203.00	164,483,907.30	-61.82%
营业利润 (元)	21,925,833.82	16,625,647.87	31.88%
利润总额 (元)	21,818,670.91	15,225,162.05	43.31%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	8,751,524.78	5,856,461.76	49.43%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 (元)	8,821,049.52	6,943,859.62	27.03%
基本每股收益 (元/股)	0.0566	0.040	41.50%
稀释每股收益 (元/股)	0.0566	0.040	41.50%
加权平均净资产收益率 (%)	42.65%	40.57%	2.08%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	42.98%	48.11%	-5.13%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-61,489,139.96	-25,019,609.60	
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.40	-0.16	

### 2 非经常性损益项目

单位：元

非经常性损益项目	金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-107,162.91
少数股东权益影响额	28,889.13
所得税影响额	8,749.04
合计	-69,524.74

## 第二节 股本变动及股东情况

一、报告期内未发生因送股、转增股本、配股、增发新股、可转换公司债券转股、实施股权激励计划、或其他原因引起股份总数及结构变动的情况

二、截止 2011 年 6 月 30 日，公司股东总数 25,212 户

三、公司前 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	25,212				
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	59,630,000
陈海钊	境内自然人	0.83%	1,280,000	0	
张女	境内自然人	0.52%	806,717	0	
姚思团	境内自然人	0.52%	800,000	0	
钟济宁	境内自然人	0.49%	763,566	0	
陈永强	境内自然人	0.45%	695,200	0	
都继红	境内自然人	0.42%	646,690	0	
梁培基	境内自然人	0.37%	569,342	0	
曾佑泉	境内自然人	0.36%	557,801	0	
丁学专	境内自然人	0.36%	552,100	0	
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		
陈海钊	1,280,000		人民币普通股		
张女	806,717		人民币普通股		
姚思团	800,000		人民币普通股		
钟济宁	763,566		人民币普通股		
陈永强	695,200		人民币普通股		
都继红	646,690		人民币普通股		
梁培基	569,342		人民币普通股		
曾佑泉	557,801		人民币普通股		
丁学专	552,100		人民币普通股		
张毅	541,252		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。				

### 四、本报告期末持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东持股变动及质押或解冻情况

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，将其拥有的本公司 700 万股股权出质，质权人为中国长城资产管理公司沈阳办事处，质押股份占公司总股本 4.52%。

2、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，将其拥有的本公司520万股股权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，质押股份占公司总股本3.36%。

3、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，将其拥有的本公司400万股股权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，质押股份占公司总股本2.59%。

4、2011年4月1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，将其拥有的本公司4,343万股股权向华融国际信托有限责任公司出质，用于向华融国际信托有限责任公司借款20,000万元人民币，期限2年，质押股份占公司总股本28.07%。

### 第三节 董事会报告

报告期内，公司董事会按照既定目标积极稳妥地推进项目进展，完善内部治理，现将报告期内工作情况汇报如下：

#### 一、公司报告期内的总体经营情况

##### 主要会计数据和财务指标

单位：元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产 (元)	844,148,589.72	804,913,795.47	4.87%
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	209,590,684.30	200,839,159.52	4.36%
股本 (股)	154,700,000.00	154,700,000.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.35	1.30	3.85%
	报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	62,799,203.00	164,483,907.30	-61.82%
营业利润 (元)	21,925,833.82	16,625,647.87	31.88%
利润总额 (元)	21,818,670.91	15,225,162.05	43.31%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	8,751,524.78	5,856,461.76	49.43%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 (元)	8,821,049.52	6,943,859.62	27.03%
基本每股收益 (元/股)	0.0566	0.040	41.50%
稀释每股收益 (元/股)	0.0566	0.040	41.50%
加权平均净资产收益率 (%)	42.65%	40.57%	2.08%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	42.98%	48.11%	-5.13%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-61,489,139.96	-25,019,609.60	
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.40	-0.16	

报告期内，公司营业总收入为 6,279.92 万元，较上年同期减少了 61.82%，主要是由于 2010 年 12 月公司将下属沈阳超力钢筋有限公司的股权转让，转让后公司不再合并其报表，导致营业总收入较上年同期减少，扣除该部分影响后，房地产业务的营业总收入基本与上年同期持平。

下表为出售沈阳超力钢筋有限公司的股权后，对公司主营业务收入的影响情况：

单位：(万元)

行 业	2010 年 1-6 月	2011 年 1-6 月	增减幅度%
房地产开发业	6,339.76	6,279.92	-0.94%
钢压延加工业	10,108.63	0.00	-100%

由于沈阳超力钢筋有限公司一直处于略有亏损的状况，因此，资产剥离只对公司的主营业务收入影响较大，对利润情况基本没有影响。

报告期内，公司实现利润总额 2,192.58 万元，较去年同期增加了 43.31%；实现归属母公司所有者的净利润 875.15 万元，基本每股收益 0.0566 元，较上年同期增加 49.43%；实现扣除非经常性损益后归属公

司所有者的净利润 882.10 万元，扣除非经常性损益后基本每股收益为 0.057 元，较上年同期增加 27.03%。

(一) 主营业务的范围及经营状况

主营业务分行业情况表

单位：(万元)

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产开发业	6,279.92	3422.11	45.51	-0.94%	1.05%	-1.07%

主营业务分地区情况表

(单位：万元)

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京	6,279.92	-0.94%

(二) 本报告期内公司的利润构成变化

报告期内，公司利润构成未发生变化，仍然来自于房地产开发与销售。

(三) 较上年同期变化较大的科目情况

单位：元

报表项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动幅度%	注释
应收账款	0.00	446,500.00	-446,500.00	-100%	子公司北京华松房地产开发有限责任公司收回应收款
固定资产	5,846,255.36	4,457,056.90	1,389,198.46	31.17%	新设孙公司沧州建投广润房地产开发有限公司新增固定资产
预收款项	12,005,078.88	71,284,665.73	-59,279,586.85	-83.15%	北京华松房地产开发有限责任公司确认房地产销售收入，预收账款随之减少
其他应付款	288,378,891.44	216,077,520.25	72,301,371.19	33.46%	大股东北京万方源房地产开发有限公司向上市公司提供资金
营业收入	62,799,203.00	164,483,907.30	-101,684,704.30	-61.82%	沈阳超力钢筋有限公司股权处置后，本期未纳入合并范围
营业成本	40,873,369.18	147,858,259.43	-106,984,890.25	-72.36	
营业税金及附加	6,652,257.82	3,486,868.89	3,165,388.93	90.78	子公司北京华松房地产开发有限责任公司计提的土地增值税

(四) 本报告期内公司未发生对利润产生重大影响的其他经营业务活动。

(五) 经营中的问题与困难

为遏制房价过快上涨，2010 年中央政府先后出台“国十一条”、“国十条”和“9.29 新政”，受此影响，全国及重点城市房地产市场出现了积极变化，房价涨幅明显缩小。为了巩固调控成果，2011 年 1 月 26 日，国务院办公厅发布了《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(简称“国八条”)，提出“明确房价控制目标、更大范围更加严厉的限购政策”等一系列政策。2011 年 1 季度，国内的土地购置和土地

开发投资都在下降，趋紧的货币政策和不断加码的房地产宏观调控政策的叠加效应正在逐步显现。

由于宏观调控的影响，公司原计划实施的定向增发工作暂处于停顿状态。另外，公司管辖项目的增多给公司内部管理提出了新的课题，自去年年底开始，公司经营班子正在逐步修订各项管理制度，优化管理流程，力争形成一个高效可行的管理架构。

## 二、报告期内的投资情况

(一) 公司不存在报告期内募集资金或报告期之前募集资金的使用延续到报告期内的情况。

(二) 报告期内，公司非募集资金投资项目的进度和收益情况

### 1、北京华松房地产开发有限责任公司（以下简称“北京华松”）

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 7.4 亿元左右的收入，并实现税后净利润 1.5 亿元左右。该项目已处于收尾阶段，本报告期，北京华松确认销售收入 6,279.92 万元，利润总额 2,997.03 万元，净利润 2,247.19 万元。

### 2、北京天源房地产开发有限公司（以下简称“北京天源”）

北京天源在顺义承接的 30.3 万平米的“太平村回迁安置房”项目正在建设当中，报告期内的净利润为-47.72 万元。

### 3、北京万方天成房地产开发有限责任公司（以下简称“北京万方天成”）

北京万方天成代理建设的北京“孙河家园”（暂定名）四期中约 40.3 万平米的安置用房及配套设施项目，正在办理立项等相关手续。报告期内，该公司实现净利润-10.38 万元。

### 4、香河东润房地产开发有限公司（以下简称“香河东润”）

香河东润在河北省廊坊市香河县的“滨河国际新城”（暂定名）项目，目前正处于拆迁过程中，报告期内实现净利润-198.02 万元。

### 5、沧州市广润房地产开发有限公司（以下简称“沧州广润”）

沧州广润成立于 2010 年 10 月 28 日，注册资金 3,000 万元，报告期内，经该公司股东大会审议通过，同意与沧州建投房地产开发有限公司共同设立沧州建投广润房地产开发有限公司（以下简称“建投广润”），该公司注册资金 1,000 万元，沧州广润出资 700 万元，占注册资本的 70%。2011 年 2 月 15 日，建投广润正式成立。

报告期内，沧州广润实现净利润-12.66 万元，建投广润实现净利润-112.53 万元。

## 第四节 董事、监事和高级管理人员情况

一、报告期内公司董事、监事及高级管理人员未发生持有公司股票的情况

二、报告期内公司董事、监事及高级管理人员无变化情况

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理结构

公司严格按照《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。

报告期内，经公司第六届董事会第六次会议审议通过，根据公司《章程》修订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》。根据业务需要，经总经理办公会审议通过，修订了《资金预算管理制度》、《固定资产管理制度》、《档案管理制度》、《合同管理制度》、《招标采购管理制度》、《成本管理制度》、《股份公司对项目公司经营层授权管理规定》等制度。

报告期内，公司严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》履行信息披露义务。

二、报告期内公司未发生收购、出售资产及资产重组的情况

三、担保事项

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	担保额度 相关公告 披露日和 编号	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	实际担保 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）
中辽国际北方公司	披露日期： 2008年8月5日；编号： 2008-054	1,200.00	1998年04月20日	60.00	连带责任保证	12个月	否	否
中辽国际北方公司	披露日期： 2008年8月5日；编号： 2008-054	50.00	1998年07月20日	2.50	连带责任保证	9个月	否	否
中辽国际北方公司	披露日期： 2008年8月5日；编号： 2008-054	100.00	1997年09月01日	5.00	连带责任保证	6个月	否	否

报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)	0.00	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)	0.00
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)	0.00	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)	67.50
公司对子公司的担保情况			
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日和 编号	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)
			实际担保 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)
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	0.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	0.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	0.00	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	0.00
公司担保总额 (即前两大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	0.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	0.00
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	0.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	67.50
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例		0.32%	
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		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。	

#### 四、非经营性关联债权债务往来

单位: 万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
辽宁方城置业	0.00	0.00	5,533.23	5,533.23
重庆百年同创房地产有限公司	12,853.23	0.00	2,600.00	1,481.76
北京万方源房地产开发有限公司	22,401.07	0.00	29,663.20	11,231.32
万方投资控股集团有限公司	0.00	0.00	56.26	215.85
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分公司	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	35,254.30	0.00	37,852.69	18,554.05

其中: 报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金占用的发生额 35,254.30 万元, 余额 0.00 万元。

## 五、重大诉讼仲裁事项

本报告期无重大诉讼仲裁事项。

## 六、报告期内，公司未有重大关联交易事项发生。

公司于 2011 年 6 月 25 日与公司控股股东母公司万方投资控股集团有限公司续签了《房屋租赁合同》，公司继续租用其位于北京市朝阳区曙光西里甲一号 A 座 30 层建筑面积 1041.03 平方米的办公用房，租赁期为一年。目前该大厦内其他办公用房的租金在 3.7 元/平米/天（含物业管理费及供暖费）左右，根据公司与万方投资控股集团有限公司签订的《房屋租赁合同》，公司支付的租金为 2.8 元/平米/天（含物业管理费及供暖费），低于市场同等同期价格。

公司于 2011 年 4 月 27 日召开的董事会第六届第六次会议和 2011 年 5 月 25 日召开的 2010 年度股东大会上分别审议通过了《预估 2011 年公司日常关联交易的议案》，对上述事项进行了审议，关联董事和股东进行了回避表决。

## 七、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

公司独立董事崔劲、张汉亚、王国强对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见：经审慎查验，公司严格遵守《公司章程》的有关规定，认真贯彻落实证监发〔2003〕56 号和〔2005〕120 号文的规定，严格控制对外担保风险，报告期内未发生违规担保事项。公司与关联方的资金往来均属正常经营性资金往来，不存在关联方违规占用上市公司资金的情况，维护了广大投资者的利益。

## 八、公司及股东、董事、监事、高级管理人员履行承诺情况

### （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、2009 年度、2010 年度经审计的全面摊薄后的每股收益分别为 0.47 元、0.24 元、0.32 元，未有触及向流通股股东追加对价的情况发生，该承诺事项已履行完毕；截至本次公告日，万方源所持公司全部售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：

（1）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》（以下简称“《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。自《预案》公告后，万方源与中国长城资产管理公司、湖南广晟地产控股有限公司等合作方积极推进本次重大资产重组的相关资产的准备工作，进展情况如下：

①本次拟注入的由中国长城资产管理公司持有 100%股权的辽宁成源置业有限公司已于 2010 年 2 月 9 日完成增资扩股，该公司注册资本已由原来的 120,000,000 元增加至 327,181,700 元。为定向增发做好了基础准备。

②根据《预案》，为竞拍在北京顺义区平各庄 675 亩土地一级开发项目中约 200 亩的土地使用权，万方源于 2010 年 1 月对重庆百年同创房地产开发有限公司（以下简称“重庆百创”）增资 100,000,000 元，为竞拍做好了准备工作。该地块原计划于 2010 年 1 月完成并进入“招拍挂”程序，但因受 2009 年底以来国家对房地产行业宏观调控的影响，顺义区政府拟将该地块改为回迁安置房建设用地，因此，该项资产的准备工作未能如期完成。

③根据《预案》，万方源与湖南广晟地产控股有限公司（以下简称“湖南广晟”）签订的《合作框架协议》及公司与湖南广晟签订的《关于万方地产首次定向增发的框架协议》，万方源将依法收购湖南楚盛园置业发展有限公司（以下简称“楚盛园”）10%的股权并以该股权资产参与公司的本次定向增发。上述10%股权收购事宜已经南方联合产权交易中心挂牌交易，万方源已于2010年4月2日成功摘牌，并于2010年5月17日与湖南广晟签订了《产权交易合同》，2010年12月28日湖南广晟与万方源完成股权过户，楚盛园10%股权已正式过户到万方源名下。

④根据《预案》，万方源本次拟注入的重庆“米兰天空商业楼”项目已完成与合作方的结算工作，目前已完成了大楼主体的产权过户手续。

⑤根据《预案》及广东省广晟公司资产经营有限公司出具的《关于解除楚盛园土地使用权抵押担保的承诺》，公司已将楚盛园于2008年2月25日与中国建设银行股份有限公司广州芳村支行签定的《最高额抵押合同》解除，楚盛园不再承担担保责任，相关土地解押手续已于2010年5月10日办理完毕。

⑥根据《预案》及万方投资控股集团有限公司《关于解除重庆百创土地抵押担保的承诺》，该公司已于2010年4月26日办理了重庆北部新区金山城市广场B06、B07、B08号1-1号土地使用权的抵押担保的解除手续。受国家对房地产行业宏观调控的影响，本次定向增发暂不能进行，与此相关的审计评估工作也尚未开展，公司将继续做好定向增发的相关准备工作，在国家宏观政策许可时，积极稳妥地推进定向增发工作的完成。

（2）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。

（3）截至本报告期末，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

“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。”

截至本报告期末，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。

截至报告期末，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。

## 九、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

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
2011-04-18	证券事务部	电话沟通	投资者	询问定向增发进展
2011-05-01	证券事务部	电话沟通	投资者	询问上半年公司经营情况
2011-06-10	证券事务部	电话沟通	投资者	询问子公司项目进展

## 第六节 财务报告（未经审计）

### 一、财务报表

### 二、财务报表附注

**资产负债表**

编制单位：万方地产股份有限公司

2011年06月30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	48,565,124.92	329,326.36	108,797,054.88	10,252,636.44
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款			446,500.00	
预付款项	550,587,698.35		470,591,334.35	
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	34,259,647.37	55,554,861.34	26,652,965.95	26,133,374.09
买入返售金融资产				
存货	188,633,258.96		177,706,403.63	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	822,045,729.60	55,884,187.70	784,194,258.81	36,386,010.53
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
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	177,352,781.36	14,205,148.08	177,352,781.36
投资性房地产				
固定资产	5,846,255.36	476,422.86	4,457,056.90	424,479.17
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
开发支出				
商誉				
递延所得税资产	2,051,456.68		2,057,331.68	
其他非流动资产				
非流动资产合计	22,102,860.12	177,829,204.22	20,719,536.66	177,777,260.53
资产总计	844,148,589.72	233,713,391.92	804,913,795.47	214,163,271.06

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：邓永刚

会计机构负责人：李晓清

**资产负债表（续）**

编制单位：万方地产股份有限公司

2011年06月30日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动负债：				
短期借款	1,179,900.00	1,179,900.00	1,179,900.00	1,179,900.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
应付票据				
应付账款	64,517,488.36	159,252.63	69,895,525.00	159,252.63
预收款项	12,005,078.88	5,078.88	71,284,665.73	5,078.88
卖出回购金融资产款				
应付职工薪酬	1,046,652.42	477,976.84	855,753.91	498,298.87
应交税费	126,215,120.21	9,896,983.80	112,135,191.04	9,962,032.94
应付利息	141,639.78	141,639.78	141,639.78	141,639.78
应付股利				
其他应付款	288,378,891.44	191,496,108.65	216,077,520.25	167,521,952.29
应付分保账款				
一年内到期的非流动负债	500,000.00		500,000.00	
流动负债合计	493,984,771.09	203,356,940.58	472,070,195.71	179,468,155.39
非流动负债：				
长期借款				
预计负债	1,410,745.27	1,410,745.27	1,410,745.27	1,410,745.27
递延所得税负债	2,075,798.95	2,075,798.95	2,075,798.95	2,075,798.95
其他非流动负债				
非流动负债合计	3,486,544.22	3,486,544.22	3,486,544.22	3,486,544.22
负债合计	497,471,315.31	206,843,484.80	475,556,739.93	182,954,699.61
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	204,216,574.75	167,532,602.76	204,216,574.75	167,532,602.76
减：库存股				
盈余公积	4,855,407.80	4,507,363.39	4,855,407.80	4,507,363.39
未分配利润	-154,181,298.25	-299,870,059.03	-162,932,823.03	-295,531,394.70
归属于母公司所有者权益合计	209,590,684.30	26,869,907.12	200,839,159.52	31,208,571.45
少数股东权益	137,086,590.11		128,517,896.02	
所有者权益合计	346,677,274.41	26,869,907.12	329,357,055.54	31,208,571.45
负债和所有者权益总计	844,148,589.72	233,713,391.92	804,913,795.47	214,163,271.06

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：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

2011年1-6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	62,799,203.00		164,483,907.30	
其中：营业收入	62,799,203.00		164,483,907.30	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	40,873,369.18	4,336,547.57	147,858,259.43	3,311,508.76
其中：营业成本	23,464,021.42		127,693,412.00	
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
营业税金及附加	6,652,257.82		3,486,868.89	
销售费用	359,137.04		2,662,298.31	
管理费用	10,456,132.52	4,334,737.98	12,129,964.95	3,310,126.12
财务费用	-34,679.62	1,809.59	1,020,095.71	1,382.64
资产减值损失	-23,500.00		865,619.57	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	21,925,833.82	-4,336,547.57	16,625,647.87	-3,311,508.76
加：营业外收入	3.85		51,517.00	
减：营业外支出	107,166.76	2,116.76	1,452,002.82	724,961.69
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	21,818,670.91	-4,338,664.33	15,225,162.05	-4,036,470.45
减：所得税费用	7,498,452.04		5,157,551.48	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,320,218.87	-4,338,664.33	10,067,610.57	-4,036,470.45
归属于母公司所有者的净利润	8,751,524.78	-4,338,664.33	5,856,461.76	-4,036,470.45
少数股东损益	5,568,694.09		4,211,148.81	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0566		0.040	
（二）稀释每股收益	0.0566		0.040	
七、其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
八、综合收益总额	14,320,218.87	-4,338,664.33	10,067,610.57	-4,036,470.45
归属于母公司所有者的综合收益总额	8,751,524.78	-4,338,664.33	5,856,461.76	-4,036,470.45
归属于少数股东的综合收益总额	5,568,694.09		4,211,148.81	

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：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

2011年1-6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	4,038,303.00		137,582,896.73	
收到的税费返还			156,170.48	
收到其他与经营活动有关的现金	444,347,315.62	256,599,927.41	248,666,152.28	7,985,667.20
经营活动现金流入小计	448,385,618.62	256,599,927.41	386,405,219.49	7,985,667.20
购买商品、接受劳务支付的现金	118,634,925.93		340,721,898.65	
支付给职工以及为职工支付的现金	5,051,006.19	2,293,773.76	5,952,790.49	1,709,626.26
支付的各项税费	242,136.52	117,553.66	2,088,831.45	199,797.38
支付其他与经营活动有关的现金	385,946,689.94	264,015,250.07	62,661,308.50	6,126,482.52
经营活动现金流出小计	509,874,758.58	266,426,577.49	411,424,829.09	8,035,906.16
经营活动产生的现金流量净额	-61,489,139.96	-9,826,650.08	-25,019,609.60	-50,238.96
二、投资活动产生的现金流量：				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,742,790.00	96,660.00	946,764.81	19,700.00
投资活动现金流出小计	1,742,790.00	96,660.00	946,764.81	19,700.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,742,790.00	-96,660.00	-946,764.81	-19,700.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,000,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,000,000.00			
筹资活动现金流入小计	3,000,000.00			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			1,026,865.82	
筹资活动现金流出小计			1,026,865.82	
筹资活动产生的现金流量净额	3,000,000.00		-1,026,865.82	
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	-60,231,929.96	-9,923,310.08	-26,993,240.23	-69,938.96
加：期初现金及现金等价物余额	108,797,054.88	10,252,636.44	48,556,268.32	226,800.53
六、期末现金及现金等价物余额	48,565,124.92	329,326.36	21,563,028.09	156,861.57

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：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

2011 半年度

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	204,216,574.75			4,855,407.80		-162,932,823.03		128,517,896.02	329,357,055.54
加：会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年年初余额	154,700,000.00	204,216,574.75			4,855,407.80		-162,932,823.03		128,517,896.02	329,357,055.54
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							8,751,524.78		8,568,694.09	17,320,218.87
（一）净利润							8,751,524.78		5,568,694.09	14,320,218.87
（二）其他综合收益										0.00
上述（一）和（二）小计							8,751,524.78		5,568,694.09	14,320,218.87
（三）所有者投入和减少资本									3,000,000.00	3,000,000.00
1. 所有者投入资本									3,000,000.00	3,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
（四）利润分配										
（五）所有者权益内部结转										
（六）专项储备										
（七）其他										
四、本期期末余额	154,700,000.00	204,216,574.75			4,855,407.80		-154,181,298.25		137,086,590.11	346,677,274.41

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：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

2011 半年度

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	182,651,163.87			4,855,407.80		-211,853,095.02		80,192,941.85	210,546,418.50
加：会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年年初余额	154,700,000.00	182,651,163.87			4,855,407.80		-211,853,095.02		80,192,941.85	210,546,418.50
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		21,565,410.88					48,920,271.99		48,324,954.17	118,810,637.04
（一）净利润							48,920,271.99		17,067,139.83	65,987,411.82
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							48,920,271.99		17,067,139.83	65,987,411.82
（三）所有者投入和减少资本		21,565,410.88							31,257,814.34	52,823,225.22
1. 所有者投入资本									66,034,589.13	66,034,589.13
3. 其他		21,565,410.88							-34,776,774.79	-13,211,363.91
（四）利润分配										
（五）所有者权益内部结转										
（六）专项储备										
（七）其他										
四、本期期末余额	154,700,000.00	204,216,574.75			4,855,407.80		-162,932,823.03		128,517,896.02	329,357,055.54

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：邓永刚

会计机构负责人：李晓清

## 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

2011 半年度

单位：元

项目	本期金额							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	
一、上年年末余额	154,700,000.00	167,532,602.76			4,507,363.39		-295,531,394.70	31,208,571.45
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	154,700,000.00	167,532,602.76			4,507,363.39		-295,531,394.70	31,208,571.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-4,338,664.33	-4,338,664.33
（一）净利润							-4,338,664.33	-4,338,664.33
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-4,338,664.33	-4,338,664.33
（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								
（七）其他								
四、本期期末余额	154,700,000.00	167,532,602.76			4,507,363.39		-299,870,059.03	26,869,907.12

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：邓永刚

会计机构负责人：李晓清

## 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

2011 半年度

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		-286,290,022.54	40,449,943.61
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	154,700,000.00	167,532,602.76			4,507,363.39		-286,290,022.54	40,449,943.61
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-9,241,372.16	-9,241,372.16
（一）净利润							-9,241,372.16	-9,241,372.16
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-9,241,372.16	-9,241,372.16
（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								
（七）其他								
四、本期期末余额	154,700,000.00	167,532,602.76			4,507,363.39		-295,531,394.70	31,208,571.45

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：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

2011年1月1日—2011年6月30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: 沈阳市沈河区惠工街10号卓越大厦2606号室

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12540万元, 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以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门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次会议审议通过了《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2011年6月30日的财务状况、2011年1-6月的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。

合并方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。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。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，

按成本扣除累计减值准备后的金额计量。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。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期的投资收益。

子公司中的少数股东权益与本公司的权益分开确定。少数股东权益按少数股东享有被购买方可辨认净资产公允价值的份额进行初始计量。购买后，少数股东权益的账面金额等于初始确认金额加上其享有后续权益变动的份额。综合收益总额分摊到少数股东权益，可能导致少数股东权益的金额为负数。

公司将子公司中不导致丧失控制权的权益变动作为权益性交易核算。公司持有的权益和少数股东权益的账面金额应予调整以反映子公司中相关权益的变动。调整的少数股东权益的金额与收取或支付的对价的公允价值之间差额直接计入资本公积。

当公司丧失对子公司的控制权时，处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额计入丧失控制权当期的投资收益。此前计入其他综合收益的与子公司相关的金额，应在丧失控制权时转入当期投资收益。剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计算，确认为长期股权投资或其他相关金融资产。

## 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近似的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，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

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。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

### (2) 外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再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，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。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，全部或按处置该境外经营的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、贷款和应收款项、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，除持有至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。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

持有至到期投资、贷款和应收款项发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

### (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，本公司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) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额 600 万以上的款项（包括应收账款和其他应收款）
单项金额重大并单项计提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) 按组合计提坏账准备的应收款项:**

确定组合的依据	
组合 1: 按账龄组合	按账龄状态
组合 2: 按其他组合	对纳入合并报表范围的子公司的应收款项及工程保证金
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1: 按账龄组合	采用账龄分析法
组合 2: 按其他组合	经测试未发生减值, 不需计提坏账准备

**组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备情况如下:**

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
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

**(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款**

单项计提坏账准备的理由	单独进行减值测试, 有客观证据表明发生了减值
坏账准备的计提方法	对单项金额不重大且有客观证据表明发生的减值的应收款项, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备; 对经单独测试后未减值的单项金额不重大的应收款项, 根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。

**11. 存货**
**(1) 存货的分类**

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。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。

**(2) 发出存货的计价方法**

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。

### **(3) 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估计的销售费用和相关税费后金额；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持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

### **(4) 存货的盘存制度**

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

### **(5) 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) 投资成本的确定**

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

①确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定，对被投资单位的财务和经营政策必须由投资双方或若干方共同决定的情形。

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- ①. 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- ②. 参与被投资单位的政策制定过程；
- ③. 向被投资单位派出管理人员；
- ④. 被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- ⑤. 其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

### (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确定；若不存在

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，按照市场价格减去相关税费确定；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。

资产负债表日，本公司对投资性房地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。

### 14. 固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

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
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。

## (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

## 15. 在建工程

### (1) 在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

### (2) 在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

①. 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；

②. 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；

③. 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

④. 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

### (3) 在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程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。

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

## 16. 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的金额确定；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的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，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

## 17. 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 etc。

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的期限，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，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，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的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。

#### 18.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。若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。

#### 19.预计负债

##### （1）预计负债的确认标准

当与或有事项相关的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，同时其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，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；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。

## 20.收入

### (1) 销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与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企业；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。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

### (2) 提供劳务

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。

## 21.政府补助

### （1）政府补助类型

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

### （2）政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## 22.递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

（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。

## 23.资产证券化业务

公司无资产证券化业务。

## 24.套期会计

公司无套期业务。

## 25.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。

## 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	3%（预缴）
企业所得税	应纳税所得额	25%

本公司 2011 年 1-6 月税率无变动

### (二) 税收优惠及批文：

本公司 2011 年 1-6 月无税收优惠。

### (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(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
中辽国际工业总公司	全资子公司	沈阳	贸易	5,000.00	研究、开发、生产高技术产品、承办各类经济合作项目	5,000.00	无	100.00	100.00	是	-	无	无
沧州建润房地产开发有限公司	二级控股子公司	河北	房地产开发及销售	1000	房地产开发经营	700	无	70	70	是	2,662,415.30	无	无
北京万方天成房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产开发及销售	5,100.00	房地产开发、销售商品房；房地产信息咨询	5,090.00	无	99.80	99.80	是	101,717.22	无	无
沧州市广润房地产开发有限公司	控股子公司	河北	房地产开发及销售	3,000.00	房地产开发经营	2,550.00	无	85.00	85.00	是	4,494,815.43	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	64,665,127.27	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	11,970.00	房地产开发；销售商品房；物业管理	4,114.04	无	53.47	53.47	是	63,001,135.53	无	无

### (3) 非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
香河东润房地产开发有限公司	控股子公司	河北	房地产开发及销售	1,000.00	房地产开发与经营、房地产信息咨询	700.00	无	70.00	70.00	是	2,182,363.91	无	无

## 2. 公司无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

### 3. 合并范围发生变更的说明

- (1) 本公司无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
- (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

### 4. 本期新纳入合并范围的子公司、通过投资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
沧州建投广润房地产开发有限公司	8,874,717.65	-1,125,282.35

注: 经沧州市广润房地产开发有限公司董事会决议, 投资设立新子公司沧州建投广润房地产开发有限公司, 子公司于 2011 年 2 月 15 日成立, 投资比例 70%, 公司注册资本 1000 万元。

5. 公司本期未发生的同一控制下企业合并
6. 公司本期未发生出售丧失控制权的股权而减少子公司
7. 公司本期未发生反向购买
8. 公司本期未发生吸收合并
9. 公司无境外经营实体主要报表项目的折算汇率

## 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:		--	193,917.04	--	--	250,126.00

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
其中：人民币		---	193,835.75		---	250,126.00
银行存款：		---	48,371,207.88		---	108,546,928.88
其中：人民币		---	48,371,207.88		---	108,546,928.88
合 计		---	48,565,124.92		---	108,797,054.88

## 2. 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	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
组合 1：按账龄组合	732,812.03	100.00	732,812.03	100.00
组合 2：按其他组合				
组合小计	732,812.03	100.00	732,812.03	100.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	732,812.03	100.00	732,812.03	100.00

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
组合 1：按账龄组合	1,202,812.03	100.00	756,312.03	62.88
组合 2：按其他组合				
组合小计	1,202,812.03	100.00	756,312.03	62.88
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	1,202,812.03	100.00	756,312.03	62.88

注：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款指单笔金额为 600 万元以上的客户应收账款，经减值测试后不存在减值，公司按账龄计提坏账准备。按组合计提坏账准备的应收账款是指账龄超过 1 年以上的应收款项，经减值测试后不存在减值，公司按账龄分析法计提坏账准备。

### 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况：

账 龄	期末余额	年初余额
-----	------	------

	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内				470,000.00	39.08	23,500.00
1至2年			-			-
2至3年			-			-
3至4年			-			-
4至5年			-			-
5年以上	732,812.03	100	732,812.03	732,812.03	60.92	732,812.03
合计	732,812.03	100.00	732,812.03	1,202,812.03	100.00	756,312.03

(2) 应收账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位。

(3) 公司无应收关联方账款。

### 3. 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	172,591,900.00	31.35	281,295,536.00	59.77
1至2年	377,995,798.35	68.65	189,295,798.35	40.23
2至3年				
3年以上				
合计	550,587,698.35	100.00	470,591,334.35	100.00

注：1-2年预付款项系公司子公司北京天源房地产开发有限公司未结算工程款。

(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
北京腾龙拆迁服务有限公司	施工方	181,900,000.00	0.33	2010.3	未结算工程款
北京城建道桥建设集团有限公司	施工方	130,948,433.23	0.24		
	其中	50,948,433.23		2009.10	未结算工程款
		80,000,000.00		2011	未结算工程款
廊坊市东禹城市房屋拆迁有限公司	施工方	72,000,300.00	0.13	2010.12	未结算工程款
北京明泰建筑工程有限公司	施工方	61,248,073.70	0.11		未结算工程款
	其中:	7,650,000.00		2010.12	

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
		53,598,073.70		2009.11	
北京天恒鸿混凝土有限公司	施工方	28,556,229.42	0.05	2009.11	未结算工程款
合 计	---	474,653,036.35	0.86	---	---

(3) 预付款项中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位。

#### 4. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1: 按账龄组合	29,595,783.86	74.74	5,336,136.49	10.55
组合 2: 按其他组合	10,000,000.00	25.26		
组合小计	39,595,783.86	100.00	5,336,136.49	8.81
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	39,595,783.86	100.00	5,336,136.49	8.81

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1: 按账龄组合	21,989,102.44	68.74	5,336,136.49	24.27
组合 2: 按其他组合	10,000,000.00	31.26		
组合小计	31,989,102.44	100.00	5,336,136.49	16.68
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	31,989,102.44	100.00	5,336,136.49	16.68

注：单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款指单笔金额为 600 万元以上的客户其他应收款，经减值测试后不存在减值，公司按账龄分析法计提坏账准备。按组合计提坏账准备的其他应收款是指账龄超过 1 年以上的其他应收项，经减值测试后不存在减值，公司按账龄分析法计提坏账准备。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	16,524,746.80	55.83	709,575.55	14,196,510.88	64.56	709,575.55
1至2年	6,037,134.11	20.41	317,461.52	2,116,410.17	9.62	317,461.52
2至3年	3,108,593.67	10.5	555,261.55	1,850,871.82	8.42	555,261.55
3至4年	242,943.40	0.82	71,471.70	142,943.40	0.65	71,471.70
4至5年						
5年以上	3,682,365.88	12.44	3,682,366.17	3,682,366.17	16.75	3,682,366.17
合计	29,595,783.86	100.00	5,336,136.49	21,989,102.44	100.00	5,336,136.49

(2) 其他应收款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位

(3) 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
香河县淑阳镇建设办公室	10,343,949.00	工程保证金
北京华明运通道路工程有限公司	10,000,000.00	履约定金
合计	20,343,949.00	---

(4) 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(%)
香河县淑阳镇建设办公室	工程委托方	10,343,949.00	1年以内	26.12
北京华明运通道路工程有限公司	工程施工方	10,000,000.00	1年以内	25.26
顺义区仁和镇政府	工程委托方	3,760,858.49	1年以内	9.5
重庆天人房地产开发有限公司	其他往来单位	1,492,495.00	2至3年	3.77
沈阳南湖开发区	其他往来单位	1,482,174.64	5年以上	3.74
合计	---	27,079,477.13	---	68.39

(5) 公司无应收关联方账款。

## 5. 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	1,149,088.12	1,149,088.12		1,149,088.12	1,149,088.12	
低值易耗品						
开发成本	177,032,535.70		177,032,535.70	142,742,361.45		142,742,361.45
开发产品	11,600,723.26		11,600,723.26	34,964,042.18		34,964,042.18

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
产成品						
库存商品						
合 计	189,782,347.08	1,149,088.12	188,633,258.96	178,855,491.75	1,149,088.12	177,706,403.63

(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
合 计	1,149,088.12				1,149,088.12

## 6. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	核算方法	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 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	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	4.88	4.88	无			
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	无	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	无	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	无	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	无	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	无	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	无	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	无	1,538,305.75		
合 计	---	88,157,403.01	94,303,938.64		94,303,938.64	---	---	---	80,098,790.56		

## 7. 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、账面原值合计	7,591,187.02	1,678,119.00		2,680.00	9,266,626.02
房屋及建筑物	2,281,968.52				2,281,968.52
机器设备	200,668.58				200,668.58
运输工具	4,030,435.00	1,121,305.00			5,151,740.00
办公设备及其他设备	1,078,114.92	556,814.00		2,680.00	1,632,248.92
	---	本期新增	本期计提	---	---
二、累计折旧合计	3,134,130.12	286,803.78		563.24	3,420,370.66
房屋及建筑物	1,003,421.65	32,697.94			1,033,846.15
机器设备	155,718.84				155,718.84
运输工具	1,444,593.03	173,210.93			1,618,077.40
办公设备及其他设备	530,396.60	82,894.91		563.24	612,728.27
三、固定资产账面净值合计	4,457,056.90				5,846,255.36
房屋及建筑物	1,278,546.87				1,248,122.37
机器设备	44,949.74				44,949.74
运输工具	2,585,841.97				3,533,662.60
办公设备及其他设备	547,718.32				1,019,520.65
四、减值准备合计					
房屋及建筑物					
机器设备					
运输工具					
办公设备及其他设备					
五、固定资产账面价值合计	4,457,056.90				5,846,255.36
房屋及建筑物	1,278,546.87				1,248,122.37
机器设备	44,949.74				44,949.74
运输工具	2,585,841.97				3,533,662.60
办公设备及其他设备	547,718.32				1,019,520.65

注：本期折旧额为 286,803.78 元。

- (2) 截至 2011 年 6 月 30 日，公司无暂时闲置的固定资产。
- (3) 截至 2011 年 6 月 30 日，公司无通过融资租赁租入的固定资产。
- (4) 截至 2011 年 6 月 30 日，公司无通过经营租赁租出的固定资产。
- (5) 截至 2011 年 6 月 30 日，公司无持有待售的固定资产。

(6) 截至 2011 年 6 月 30 日, 公司无未办妥产权证书的固定资产。

### 8. 递延所得税资产、递延所得税负债

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
<b>递延所得税资产:</b>		
资产减值准备	367,900.45	373,775.45
可抵扣亏损	1,683,556.23	1,683,556.23
小 计	2,051,456.68	2,057,331.68
<b>递延所得税负债:</b>		
递延应纳税所得额	2,075,798.95	2,075,798.95
小 计	2,075,798.95	2,075,798.95

### 9. 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	6,092,448.52		23,500.00		6,068,948.52
二、存货跌价准备	1,149,088.12				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	80,098,790.56				80,098,790.56
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
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	87,340,327.20		23,500.00		87,316,827.20

### 10. 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		
保证借款	1,179,900.00	1,179,900.00
信用借款		
合 计	1,179,900.00	1,179,900.00

## (2) 已到期未偿还的短期借款情况

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	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				

## 11. 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	126,921.80	0.20	217,232.33	0.32
1 至 2 年	62,431,959.11	96.77	67,870,825.22	97.10
2 至 3 年	131,140.00	0.20	1,386,000.00	1.98
3 年以上	1,827,467.45	2.83	421,467.45	0.60
合 计	64,517,488.36	100.00	69,895,525.00	100.00

### (2) 应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%) 上表决权股份的股东单位

### (3) 账龄超过一年的大额应付账款情况

本公司 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工程款项。

## 12. 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	12,000,000.00	100	56,129,586.73	78.74
1 至 2 年			15,150,000.12	21.25
2 至 3 年				
3 年以上	5,078.88	0.04	5,078.88	0.01
合 计	12,005,078.88	100.00	71,284,665.73	100.00

**(2) 预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方**
**13. 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	708,568.55	4,316,003.15	3,955,492.78	1,069,078.92
二、职工福利费	-	102,408.30	102,408.30	
三、社会保险费	82,338.68	557,201.65	663,546.51	-24,006.18
四、住房公积金	56,024.92	389,079.00	452,346.00	-7,242.08
五、辞退福利		15,120.00	15,120.00	
六、工会经费及教育费附加	8,821.76			8,821.76
七、其他				
合 计	855,753.91	5,379,812.10	5,188,913.59	1,046,652.42

**14. 应交税费**

税 种	期末余额	年初余额	备注
增值税	-208,213.78	-208,213.78	
营业税	26,899,624.08	23,811,663.93	
城建税	1,882,973.64	1,666,816.43	
企业所得税	66,118,990.95	58,626,413.91	
土地增值税	30,651,631.53	27,453,329.87	
个人所得税	35,221.92	42,407.61	
教育费附加	834,891.87	742,773.07	
合 计	126,215,120.21	112,135,191.04	

**15. 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	167,867,595.66	58.21	174,512,879.97	80.76
1 至 2 年	63,776,992.14	22.12	10,316,409.34	4.77
2 至 3 年	2,092,284.94	0.72	12,436,988.45	5.76
3 年以上	54,642,018.70	18.95	18,811,242.49	8.71

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
合 计	288,378,891.44	100.00	216,077,520.25	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

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 112,313,209.50 元，应付大股东母公司万方投资控股集团有限公司 2,158,461.00 元。

### (3) 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
辽宁方城置业	55,332,348.77	关联方代垫款
北京万方源房地产开发有限公司	112,313,209.50	关联方代垫款
北京锦泉天使投资有限公司	20,000,000.00	往来款
金坛建工集团有限公司北京石景山分公司	20,000,000.00	保证金
合 计	207,645,558.27	--

## 16. 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			1,410,745.27
合 计	1,410,745.27			1,410,745.27

## 17. 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	500,000.00
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	500,000.00

### (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		
保证借款	500,000.00	500,000.00

借款条件	期末余额	年初余额
信用借款	-	-
合 计	500,000.00	500,000.00

注：一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额为 500,000.00 元。

#### b. 金额前五名的一年内到期的长期借款

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

贷款单位	借款终止日	币种	利率（%）	年初余额	
				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	逾期未偿还原因	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	13.18%		逾期借款有对应同等金额其他应收款。	
合 计	500,000.00					

## 18. 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

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	
无限售条件流通股份合计	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, 将其拥有的本公司 700 万股股权出质, 质权人为中国长城资产管理公司沈阳办事处, 质押股份占公司总股本 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, 将其拥有的本公司 1,143 万股股权用于质押, 质权人为融德资产管理有限公司, 质押股份占公司总股本 7.39%。2011 年 4 月 1 日, 北京万方源房地产开发有限公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理解除股权质押手续。

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, 将其拥有的本公司 3,175 万股股权用于质押, 质权人为融德资产管理有限公司, 质押股份占公司总股本 20.52%。2011 年 4 月 1 日, 北京万方源房地产开发有限公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理解除股权质押手续。

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, 将其拥有的本公司 520 万股股权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, 质押股份占公司总股本 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, 将其拥有的本公司 400 万股股权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, 质押股份占公司总股本 2.59%。

注 6: 2011 年 4 月 1 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, 将其拥有的本公司 4,343 万股股权向华融国际信托有限责任公司出质, 用于向华融国际信托有限责任公司借款 20,000 万元人民币, 期限 2 年, 质押股份占公司总股本 28.07%。

## 19. 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	104,323,602.34			104,323,602.34
合计	204,216,574.75			204,216,574.75

## 20. 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	4,855,407.80			4,855,407.80

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
任意盈余公积				
合 计	4,855,407.80			4,855,407.80

## 21.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	-162,932,823.03	
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	-162,932,823.03	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	8,751,524.78	
减：提取法定盈余公积		
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	-154,181,298.25	

## 22.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	62,799,203.00	164,483,907.30
其他业务收入		
营业收入合计	62,799,203.00	164,483,907.30

### (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	23,464,021.42	127,693,412.00
其他业务成本		
营业成本合计	23,464,021.42	127,693,412.00

### (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	62,799,203.00	23,464,021.42	63,397,616.00	33,864,345.81
钢棒产品销售			101,086,291.30	93,829,066.19

**23. 营业税金及附加**

项 目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
营业税	房地产销售收入 5%	3,139,960.15	3,169,880.80
城市维护建设税	应交流转税 7%	219,797.21	221,891.66
教育费附加	应交流转税 3%	94,198.80	95,096.43
土地增值税	房地产销售收入 3%预缴	3,198,301.66	
合 计		6,652,257.82	3,486,868.89

**24. 销售费用**

项 目	本期发生额
工资及福利费	
运费	
广告宣传费	6,900.00
办公费	170.00
差旅费	51.00
车辆使用费	1,782.00
业务招待费	
折旧费	
其他	350,234.04
合 计	359,137.04

**25. 管理费用**

项 目	本期发生额
工资及福利费	4,180,669.95
劳动保险	443,130.39
住房公积金	173,938.00
办公费	1,247,894.16
差旅费	518,845.42
车辆费及运输费	546,539.46
工会教育经费	2,928.84
折旧费	288,803.74
摊销费	112,529.00
董事会经费	
审计费	203,000.00
律师费	200,000.00

项 目	本期发生额
信息披露费	
评估费	
业务招待费	704,028.46
电话费	108,686.89
物业租赁费	167,995.30
装修及修理费用	427,595.00
税费	112,781.24
其他费用	1,016,766.67
合 计	10,456,132.52

## 26. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出		1,021,020.00
减：利息收入	59,927.19	23,163.83
汇兑损失		6,859.98
减：汇兑收益		
手续费支出	15,516.16	14,616.33
其他支出	9,731.41	763.23
合 计	-34,679.62	1,020,095.71

## 27. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-23,500.00	865,619.57
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		

项目	本期发生额	上期发生额
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合 计	-23,500.00	865,619.57

## 28. 营业外收入

### (1) 营业外收入明细如下

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计				
其中：固定资产处置利得				
无形资产处置利得				
债务重组利得				
非货币性资产交换利得				
接受捐赠				
政府补助				
其他	3.85	3.85	51,517.00	51,517.00
合 计	3.85	3.85	51,517.00	51,517.00

## 29. 营业外支出

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	2,116.76	2,116.76		
其中：固定资产处置损失	2,116.76	2,116.76		
无形资产处置损失				
债务重组损失				
非货币性资产交换损失				

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠				
罚款	35,050.00	35,050.00		
违约金支出				
其他	70,000.00	70,000.00	1,452,002.82	1,452,002.82
合 计	107,166.76	107,166.76	1,452,002.82	1,452,002.82

### 30. 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	7,492,577.04	5,397,390.53
递延所得税调整	5,875.00	-239,839.05
合 计	7,498,452.04	5,157,551.48

### 31. 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	8,751,524.78	5,856,461.76
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	8,821,049.52	6,943,859.62
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	6	6
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)		0.0566	0.038
基本每股收益(II)		0.0570	0.045
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	8,751,524.78	5,856,461.76

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	8,821,049.52	6,943,859.62
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)		0.0566	0.038
稀释每股收益(II)		0.0570	0.045

### (1) 基本每股收益

基本每股收益= P0÷ S

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

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×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk+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。

**32.公司 2011 年 1-6 月无其他综合收益。**

### 33.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	444,347,315.62	248,666,152.28
其中：暂收款和收回暂付款	444,287,388.45	181,900,000.00
利息收入	59,927.17	66,766,152.28

**(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	385,946,689.94	62,661,308.50
其中：暂付款和支付暂收款	380,034,383.01	39,535,864.38
办公费	1,423,021.67	866,390.61
业务招待费	627,219.66	1,382,588.72
交通运输费	584,008.28	2,405,920.46
其他费用	3,278,057.32	18,470,544.33

**34. 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
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	14,320,218.87	10,067,610.57
加：资产减值准备	-23,500.00	865,619.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	288,240.54	2,413,353.92
无形资产摊销		107,216.64
长期待摊费用摊销		115,481.76
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）	2,680.00	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）		1,026,865.82
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	5,875.00	-239,839.05
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）	-10,926,855.33	18,421,127.71
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-221,588,312.53	-142,683,863.31
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	156,432,513.49	84,886,816.77
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	-61,489,139.96	-25,019,609.60
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	48,565,124.92	21,563,028.09

项 目	本期金额	上期金额
减：现金的期初余额	108,797,054.88	48,556,268.32
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	-60,231,929.96	-26,993,240.23

## (2) 现金及现金等价物

项 目	本期金额	上期金额
<b>一、现金</b>	48,565,124.92	21,563,028.09
其中：库存现金	193,917.04	342,519.21
可随时用于支付的银行存款	48,371,207.88	21,220,508.88
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		
<b>二、现金等价物</b>		
其中：三个月内到期的债券投资		
<b>三、期末现金及现金等价物余额</b>	48,565,124.92	21,563,028.09

## 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	80172366-3

### 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(万元)	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	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	11,970.00	53.47	53.47	70023111-7

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(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
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	100.00	100.00	11760872-2
沧州建投广润房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	河北	张晖	房地产开发	1000	70	70	56894648-0
北京万方天成房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	张晖	房地产开发	5,100.00	99.80	99.80	55850060-2
香河东润房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	张晖	房地产开发	1,000.00	70.00	70.00	55331992-7
沧州市广润房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	河北	张晖	房地产开发	3,000.00	85.00	85.00	56323811-9

### 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
万方投资控股集团有限公司	第一大股东母公司	72261948-9
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
万方餐饮投资管理有限公司	受同一控制人控制子公司	56743617-1
万方源矿业投资有限公司	受同一控制人控制子公司	55549984-5

### 4. 关联交易情况

#### 公司无关联承包情况

#### (1) 关联租赁情况

万方地产股份有限公司租用万方投资控股集团有限公司的写字楼作为办公用房，年租金**1,063,932.00**元。

#### (2) 公司无关联担保情况

#### (3) 公司无关联方资金拆借情况

#### (4) 公司无关联方资产转让、债务重组情况

#### (5) 公司无其他关联交易

### 5. 关联方应收应付款项

公司应付关联方款项情况如下表列示

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	辽宁方城置业	55,332,348.77	0.00
其他应付款	重庆百年同创房地产有限公司	14,817,651.23	117,350,000.00
其他应付款	北京万方源房地产开发有限公司	112,313,209.50	39,691,913.79
其他应付款	万方投资控股集团有限公司	2,158,461.00	1,595,898.00
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

## 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

## 十三、母公司财务报表重要项目注释

### 1. 其他应收款

#### (1) 其他应收款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1: 按账龄组合	1,153,384.66	2%	338,353.83	100%
组合 2: 按其他组合	54,739,830.51	98%		

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
组合小计	55,893,215.17		338,353.83	
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	55,893,215.17	100	338,353.83	100

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1: 按账龄组合	1,138,614.65	4.30	338,353.83	100
组合 2: 按其他组合	25,333,113.27	95.70		
组合小计	26,471,727.92	100.00	338,353.83	
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	26,471,727.92	100.00	338,353.83	100

注：单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款指单笔金额为 600 万元以上的客户其他应收款，经减值测试后不存在减值，公司按账龄分析法计提坏账准备。按组合计提坏账准备的其他应收款是指账龄超过 1 年以上的其他应收项，经减值测试后不存在减值，公司按账龄分析法计提坏账准备。

### 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	385,574.84	98.63	14,613.29	292,265.82	25.67	14,613.29
1 至 2 年	298,479.78	0.53	52,055.79	347,038.61	30.48	52,055.79
2 至 3 年	193,096.64	0.34	66,923.05	223,076.82	19.59	66,923.05
3 至 4 年	142,943.40	0.26	71,471.70	142,943.40	12.55	71,471.70
4 至 5 年						
5 年以上	133,290.00	0.24	133,290.00	133,290.00	11.71	133,290.00
合 计	1,153,384.66	100	338,353.83	1,138,614.65	100.00	338,353.83

(2) 其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位。

(3) 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
香河东润房地产开发有限公司	28,174,544.29	代子公司垫款
北京天源房地产开发有限公司	13,457,738.36	代子公司垫款
合 计	41,632,282.56	

**(4) 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(%)
香河东润房地产开发有限公司	控股子公司	28,174,544.29	
北京天源房地产开发有限公司	控股子公司	13,457,738.36	
沧州市广润房地产开发有限公司	控股子公司	7,195,110.98	
沧州建设广润房地产开发有限公司	控股子公司	5,912,436.88	
合 计	--	54,739,830.51	

**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	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(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	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	53.47	53.47				
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				
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	4.88	4.88				
北京万方天成房地产开发有限公司	成本法	50,900,000.00		50,900,000.00	50,900,000.00	99.80	99.80				
香河东润房地产开发有限公司	成本法	7,000,000.00		7,000,000.00	7,000,000.00	70.00	70.00				
沧州市广润房地产开发有限公司	成本法	25,500,000.00		25,500,000.00	25,500,000.00	85.00	85.00				
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		
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	--	249,766,730.54	172,513,266.17	83,400,000.00	255,913,266.17	--	--	--	78,560,484.81		

### 3. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-4,338,664.33	-4,036,470.45
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	42,036.31	26,508.97
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）	2,680.00	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
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）		
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）	-29,421,487.25	-1,862,932.82
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	23,888,785.19	5,822,655.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-9,826,650.08	-50,238.96
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	329,326.36	156,861.57
减：现金的期初余额	10,252,636.44	226,800.53
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	-9,923,310.08	-69,938.96

## 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		
9. 债务重组损益		
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	-107,162.91	
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	28,889.13	
23. 所得税影响额	8,749.04	
合 计	-69,524.74	

## 2. 公司无境内外会计准则下会计数据差异

### 3. 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	42.65	0.0566	0.0566
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	42.98	0.057	0.057

## (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	40.57	0.038	0.038
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	48.11	0.045	0.045

## 4. 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	48,565,124.92	108,797,054.88	-60,231,929.96	-55.36	注 1
应收账款	-	446,500.00	-446,500.00	-100.00	注 2
固定资产	5,846,255.36	4,457,056.90	1,389,198.46	31.17	注 3
预收款项	12,005,078.88	71,284,665.73	-59,279,586.85	-83.15	注 4
其他应付款	288,378,891.44	216,077,520.25	72,301,371.19	33.46	注 5

注 1: 货币资金期末余额较年初余额减少 55.36% 的主要原因系子公司北京天源房地产开发有限公司和沧州建投广润房地产开发有限公司支付项目工程款

注 2: 应收账款期末余额较年初余额减少 100% 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应收款所致。

注 3: 固定资产期末余额较年初余额增加 31.17% 的主要原因系新增子公司沧州建投广润房房地产开发公司新增固定资产。

注 4: 预收账款期末余额较年初余额降低 83.15% 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, 预收账款随之减少。

注 5: 其他应付款期末余额较年初余额增长 33.46% 的主要原因系大股东北京万方源房地产开发有限公司对上市公司的资金支持力度增大。

### (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
营业收入	62,799,203.00	164,483,907.30	-101,684,704.30	-61.82	注 1
营业成本	40,873,369.18	147,858,259.43	-106,984,890.25	-72.36	注 1
营业税金及附加	6,652,257.82	3,486,868.89	3,165,388.93	90.78	注 2

注 1: 营业收入及营业成本本期发生额较上期发生额分别减少 61.82%、72.36% 的主要原因系子公司沈阳超力钢筋有限公司股权处置后, 本期末纳入合并范围所致。

注 2: 营业税金及附加本期发生额较上期发生额增加 90.78% 的主要原因系子公司北京华松房地产开发有限责任公司计提的土地增值税。

## 十五、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2011 年 8 月 15 日决议批准。

## 第七节 备查文件

- 一、载有公司董事长张晖签名的 2011 年半年度报告文本；
- 二、载有公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人签字并盖章的财务报表；
- 三、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿。

万方地产股份有限公司

董事长：张晖

二〇一一年八月十五日