



# 万方地产股份有限公司

## 2011 年度报告

二〇一二年四月十八日

## 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、公司全部董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

四、大信会计师事务所有限公司为本公司 2011 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 .....	4
第四节 董事、监事和高级管理人员 .....	8
第五节 公司治理结构 .....	13
第六节 股东大会基本情况.....	22
第七节 董事会工作报告.....	23
第八节 监事会工作报告.....	33
第九节 重要事项 .....	35
第十节 财务报告 .....	41

## 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](mailto: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

	2011 年	2010 年	本年比上年增减(%)	2009 年
营业总收入(元)	394,434,163.53	294,938,402.71	33.73%	442,254,008.98
营业利润(元)	21,035,382.09	94,536,648.51	-77.75%	76,092,719.71
利润总额(元)	21,176,461.28	92,439,869.92	-77.09%	74,448,261.19
归属于上市公司 股东的净利润 (元)	4,719,940.88	48,920,271.99	-90.35%	37,815,926.80
归属于上市公司 股东的扣除非经 常性损益的净利 润(元)	4,686,818.25	31,063,881.49	-84.91%	38,193,513.95
经营活动产生的 现金流量净额 (元)	-37,872,121.91	-73,059,678.86	-48.16%	99,215,872.90
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额(元)	817,308,747.50	804,913,795.47	1.54%	674,915,741.75
负债总额(元)	473,093,222.87	475,556,739.93	-0.52%	464,369,323.25
归属于上市公司 股东的所有者权 益(元)	205,559,100.40	200,839,159.52	2.35%	130,353,476.65
总股本(股)	154,700,000.00	154,700,000.00	0.00%	154,700,000.00

### 二、主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益(元/股)	0.03	0.32	-90.63%	0.24
稀释每股收益(元/股)	0.03	0.32	-90.63%	0.24
扣除非经常性损益后的 基本每股收益(元/股)	0.03	0.32	-90.63%	0.25
加权平均净资产收益率 (%)	2.32%	31.60%	-29.28%	77.11%
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率	2.31%	20.07%	-17.76%	77.88%

(%)				
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.24	-0.47		0.64
	<b>2011 年末</b>	<b>2010 年末</b>	<b>本年末比上年末增减 (%)</b>	<b>2009 年末</b>
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.33	1.30	2.31%	0.84
资产负债率 (%)	57.88%	59.08%	-1.20%	68.80%

## 非经常性损益项目

单位：元

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-47,066.50	25,720,464.06	0.00
债务重组损益	323,260.00	54,621.25	301,661.60
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-135,114.31	-2,151,399.78	-1,946,120.12
少数股东权益影响额	-49,019.73	314,869.94	609,348.06
所得税影响额	-58,936.83	-6,082,164.97	657,523.31
合计	33,122.63	17,856,390.50	-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%	0	0	0	0	0	66,300,000	42.86%
1.国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2.国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3.其他内资持股	66,300,000	42.86%	0	0	0	0	0	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	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	88,400,000	57.14%	0	0	0	0	0	88,400,000	57.14%
1.人民币普通股	88,400,000	57.14%	0	0	0	0	0	88,400,000	57.14%
2.境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3.境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4.其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	154,700,000	100.00%	0	0	0	0	0	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	2012-6-5
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

<b>2011 年末股东总数</b>	<b>22,454</b>	<b>本年度报告公布日前一个月末 股东总数</b>	<b>22,625</b>		
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	64,300,000
曾金标	境内自然人	1.08%	1,675,124	0	0
曾佑泉	境内自然人	0.99%	1,533,415	0	0
都继红	境内自然人	0.92%	1,423,879	0	0
陈海钿	境内自然人	0.90%	1,395,000	0	0
陈永强	境内自然人	0.86%	1,323,000	0	0
陈旭铭	境内自然人	0.71%	1,095,667	0	0
姚思团	境内自然人	0.57%	877,443	0	0
张女	境内自然人	0.55%	852,576	0	0
钟济宁	境内自然人	0.49%	763,566	0	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		
曾金标	1,675,124		人民币普通股		
曾佑泉	1,533,415		人民币普通股		
都继红	1,423,879		人民币普通股		
陈海钿	1,395,000		人民币普通股		
陈永强	1,323,000		人民币普通股		
陈旭铭	1,095,667		人民币普通股		
姚思团	877,443		人民币普通股		
张女	852,576		人民币普通股		
钟济宁	763,566		人民币普通股		
梁培基	569,342		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%。

(二) 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哈尔滨办事处

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%。

(三) 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%。

(四) 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 4,343.00 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 万元的担保，期限 2 年，质押股份占公司总股本 28.07%。

(五) 2011 年 7 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 233 万股和 234 万股股权质押给中国民生银行股份有限公司总行营业部，分别用于为北京食来食往餐饮管理有限公司和北京米兰天空餐饮管理有限公司提供最高债权额均为 1,000.00 万元的质押担保，质押股份合计占公司总股本 3.02%。

(六) 2012 年 1 月 6 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 200 万股股权向华融国际信托有限责任公司出质，用于注 4 中华融信托融资 20,000.00 万人民币的追加质押。

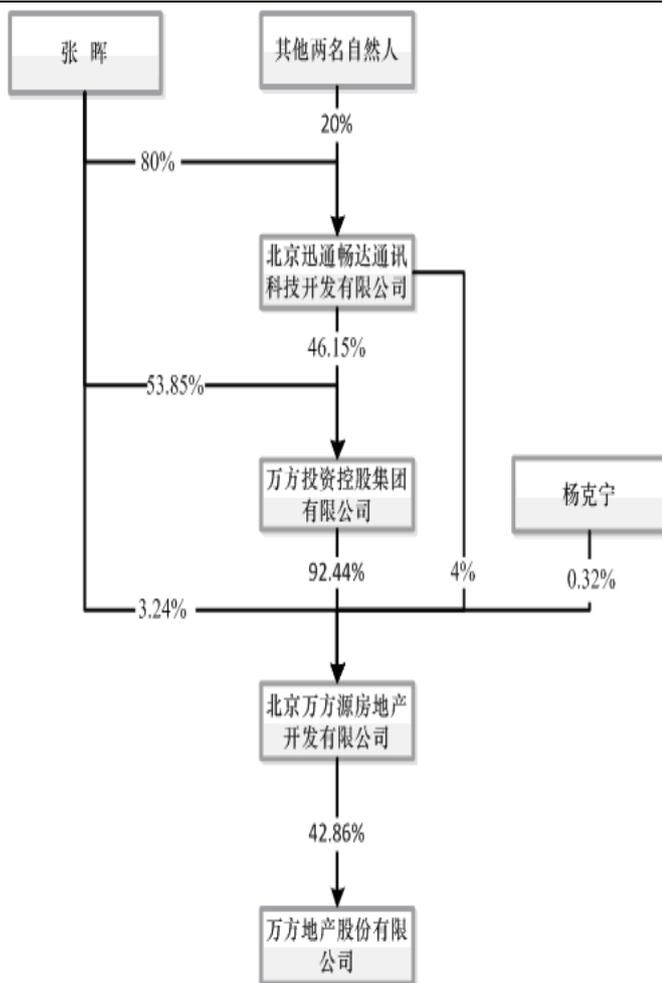
## 四、控股股东及实际控制人情况

### (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，法定代表人：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	38	2008-11-15	2013-06-30	0	0	无	2.38	是
杭滨	董事长	男	42	2008-11-15	2013-06-30	0	0	无	2.38	是
李庆民	总经理	男	42	2008-11-15	2013-06-30	0	0	无	39.67	否
寻鹏	董事	男	43	2008-11-15	2013-06-30	0	0	无	31.67	否
刘玉	董事	女	38	2008-11-15	2013-06-30	0	0	无	17.59	否
邓永刚	董事	男	38	2008-11-15	2013-06-30	0	0	无	17.64	否
崔劲	独立董事	男	46	2009-08-07	2013-06-30	0	0	无	5.65	否
张汉亚	独立董事	男	66	2010-07-01	2013-06-30	0	0	无	5.65	否
王国强	独立董事	男	44	2010-07-01	2013-06-30	0	0	无	5.65	否
张钧	监事	男	41	2010-07-01	2013-06-30	0	0	无	2.38	是
周永坤	监事	男	60	2008-11-15	2013-06-30	0	0	无	2.38	是
刘静	监事	女	35	2008-11-15	2013-06-30	0	0	无	2.38	是
董知	监事	女	29	2010-04-01	2013-06-30	0	0	无	11.41	否
简丽佳	监事	女	28	2010-07-01	2013-06-30	0	0	无	11.45	否
王革红	副总经理	男	45	2010-07-01	2013-06-30	0	0	无	25.00	否
陈北国	副总经理	男	43	2010-07-01	2013-06-30	0	0	无	25.00	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	208.28	-

#### (二) 董事、监事、高级管理人员基本情况

##### ※董事

张晖，董事长，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科技开发有限公司总经理；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。

杭滨，副董事长，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。

李庆民，董事，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。

寻鹏，董事，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。

刘玉，董事，女，1973 年 9 月出生，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秘书。

邓永刚，董事，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。

崔劲，独立董事，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 2011 年 9 月任中锋资产评估有限公司执行总裁，2011 年 9 月至今任北京天健兴业资产评估有限公司执行董事、高级合伙人，2009 年 8 月至今任本公司独立董事。

张汉亚，独立董事，男，1945 年 12 月出生，中共党员，中国社会科学院经济学硕士。1981 年 12 月至 1989 年 11 月任中国社科院工经所室副主任；1989 年 11 月至 1991 年 10 月任国家计委投资研究所室副主任；1991 年 10 月至 1994 年 7 月任国家计委投资研究所室主任、处长；1994

年 7 月至 1997 年 4 月任国家计委投资研究所副所长；1994 年 4 月至 2003 年 10 月任国家发改委投资研究所所长；2003 年 10 月至今任国家发改委投资研究所研究员；2010 年 7 月至今任本公司独立董事。

王国强，独立董事，男，1968 年 2 月出生，中共党员，中国社会科学院民商法硕士。1990 年至 2002 年任河北省工商局主任科员；2002 年至 2003 年任中国商标专利事务所职员；2003 年至 2005 年任北京市中理律师事务所律师；2006 年至 2009 年 8 月任北京市雨仁律师事务所律师；2009 年至今任北京市京泽律师事务所主任律师；2010 年 7 月至今任本公司独立董事。

#### ※ 监事会

张钧，监事会主席，男，1970 年 5 月出生，中共党员，经济学学士。1996 年 9 月至 2002 年 4 月任北京市朝阳区第二建筑工程有限公司会计；2002 年 4 月至今任万方投资控股集团有限公司财务主管、财务结算中心融资部经理，2010 年 7 月至今任本公司监事会主席。

刘静，监事，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。

周永坤，监事，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。

董知，职工监事，女，1982 年 11 月出生，中共党员，大学学历。2005 年至 2008 年 10 月任万方投资控股集团有限公司副总裁助理；2008 年 11 月至今任本公司证券事务代表；2010 年 4 月至今任本公司职工监事。

简丽佳，职工监事，女，1983 年 8 月出生，法律硕士。2008 年 7 月至 2009 年 3 月任职于澳大利亚和新西兰银行集团有限公司北京分行企业金融部；2009 年 6 月至今任本公司法务主管，2010 年 7 月至今任本公司职工监事。

#### ※ 高级管理人员

李庆民，总经理，详见本公司董事简历。

寻鹏，副总经理，详见本公司董事简历。

王革红，副总经理，男，1967 年 3 月出生，大学学历。1990 年 9 月至 1995 年 8 月任天津市

机械局副局长；1995 年 10 月至 2001 年 1 月任天津天房发展集团下属华昌房地产公司副总经理；2001 年 4 月至 2003 年 5 月任天津翔达集团公司总监；2003 年 5 月至 2009 年 11 月任天津泰达控股集团下属天津泰达置业公司总裁；2010 年 7 月至今任本公司副总经理。

陈北国，副总经理，男，1968 年 4 月出生，大学本科学历。1992 年 8 月至 1993 年 8 月，中国建筑一局工作，从事人事管理工作；1993 年 8 月至 1997 年 8 月，北京肯德基公司工作，任餐厅经理区域经理；1997 年 8 月至 1999 年 12 月，北京满庭芳餐饮有限责任公司，任总经理等职；2000 年 1 月至 2006 年 10 月，北京创景置业有限责任公司，任副总经理等职；2006 年 10 月至 2010 年 6 月，重庆百年同创房地产开发有限公司，任总经理等职；2010 年 7 月至今任本公司副总经理。

刘玉，董事会秘书，详见本公司董事简历。

邓永刚，财务总监，详见本公司董事简历。

### （三）报告期内公司董事、监事、高级管理人员变更情况

报告期内，公司无董事、监事、高级管理人员变更情况

## 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	4	1	3	0	0	否
杭滨	副董事长	4	1	3	0	0	否
李庆民	董事、总经理	4	1	3	0	0	否
寻鹏	董事、副总经理	4	1	3	0	0	否
刘玉	董事、董秘	4	1	3	0	0	否
邓永刚	董事、财务总监	4	1	3	0	0	否
崔劲	独立董事	4	1	3	0	0	否
王国强	独立董事	4	1	3	0	0	否
张汉亚	独立董事	4	1	3	0	0	否

年内召开董事会会议次数	4
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	3

## 三、公司员工情况

截至 2011 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 148 人，其中中层以上管理人员 47 人、专业

技术人员 51 人、财务人员 17 人、人力资源 7 人、行政等相关人员 26 人。

上述人员学历构成为：硕士及以上学历占 8.27%、本科占 40.6%、大专占 44.36%、大专以下占 6.77%。；年龄构成为：25 岁以下占 13.53%、25-34 岁占 51.13%、35-44 岁占 28.57%、45-54 岁占 4.51%、55 岁以上占 2.26%。

## 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

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，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。

#### （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

1、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。

2、公司控股股东在恢复上市时曾做出对公司实施定向增发的承诺，但因政策原因暂时无法实施，因此公司目前与控股股东之间尚存在一定程度的同业竞争，待政策允许后，将通过定向增发的方式彻底解决。

#### （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4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
张汉亚	4	1	3	0	0	否
崔 劲	4	1	3	0	0	否
王国强	4	1	3	0	0	否

## （二）独立董事发表独立意见情况

2011年4月27日，公司召开第六届董事会第六次会议，对以下事项发表了独立意见：

- 1、对公司前期重大会计差错更正发表了独立意见
- 2、对公司资金占用和对外担保情况的专项说明发表了独立意见
- 3、对公司内部控制自我评价发表了独立意见
- 4、对公司关于续聘会计师事务所的议案发表了独立意见
- 5、对公司2010年度利润分配及资本公积金转增股本预案发表了独立意见
- 6、对公司关于预估2011年度公司日常关联交易的预案发表了独立意见
- 7、对公司关于审议非独立董事、监事津贴的预案发表了独立意见

## （三）2011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

报告期内，公司审计委员会认真履行职责，委托公司内部审计部门对公司的内部控制情况进行了专项审计，并对内审部门出具的《审计报告》进行了审议，在此基础上审议通过了公司《内部控制自我评价报告》，并提请公司董事会审议。

报告期内，审计委员会共召开会议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、内部控制自我评价报告等事项进行了审议，充分发挥了专业委员会的作用。

在公司2010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。

## 四、公司内部控制建设的总体方案

公司内部控制的目的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

公司需继续完善法人治理结构，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，继续完善风险识别、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。

## 五、公司内部控制制度建立健全情况

公司已按《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》及中国证监会有关法规的规定，结合自身实际情况制定了一系列公司内部控制制度，主要包括以下内容：

### （一）《公司章程》、三会议事规则及内部管理规范化制度

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公司各项管理制度，公司以《公司章程》为核心建立了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》等规章制度。董事会下设的战略委员会、审计委员会及薪酬与考核委员会并建立了相应的工作细则。

报告期内，经公司第六届董事会第六次会议、第六届监事会第四次会议及公司 2010 年度股东大会审议通过，公司修订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》，使之符合《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的要求。

2010年4月，为了提高公司的规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，经第五届董事会第二十八次会议审议通过，公司制定

了《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》，并得到了有效执行。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

2011年4月，为明确公司财务报告编制、报送及分析利用等相关流程、职责分工、权限范围和审批程序，确保财务报告信息真实、内容完整、计算准确、依据充分，经第六届董事会第六次会议审议通过，公司还制定了《财务报告内部控制制度》，报告期内，公司财务报告内部控制没有重大缺陷。

另外，公司在以前年度已制定的制度有：《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》、《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。

目前公司形成了以股东大会、董事会、监事会及管理层为架构的决策、执行及监督体系。股东大会、董事会、监事会及管理层授权明晰、操作规范、运作有效，有效维护了公司和广大投资者的利益。

## （二）投资及日常经营管理制度

公司已建立了《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》、《固定资产管理管理制度》、《项目工程预算管理制度》，《房地产项目流水台账管理制度》等规章制度，细化了投资经营管理等方面的具体职责和操作。

## （三）公司会计及财务管理方面制度

报告期内，公司根据《会计法》、《企业会计准则》、《企业会计制度》、《内部会计控制规范》，在已经建立了《财务工作规范》、《二级架构下财务中心的管理职能》、《会计政策》、《派出制度》、《资金管理制度》、《资金安全管理制度》、《费用管理制度》、《预算管理制度》等，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。

## （四）劳动人力资源管理制

公司将职业道德修养和专业胜任能力作为选拔和聘用员工的重要标准，切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质，另一方面加强企业文化建设，培育积极向上的价值观和社会责任感，倡导诚实守信、爱岗敬业、开拓创新和团队协作精神，树立现代管理理念，强化风险意识。

公司根据国家有关法规政策，结合自身业务特点，制定了一系列相关人事管理以及薪酬考核方面的内控制度，包括《员工任用管理规定》、《员工培训制度》《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》、《员工行为规范》等制度。

### （五）公司内部审计部门设立情况

公司董事会负责内部控制的建立健全和有效实施，监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督，经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。

公司在组织架构中设立了审计监察部，在董事会的直接领导下开展工作，对监督检查中发现的内部控制重大缺陷，有权直接向董事会及其审计委员会、监事会报告。审计监察部编制3人，主要负责公司及下属控股子公司内部控制制度执行情况的检查监督，确保内部控制制度得到贯彻实施，定期不定期对各单位的财务、内部控制及其他业务进行例行和专项审计，切实保障公司规章制度的贯彻执行，降低公司经营风险，强化内部控制，优化公司资源配置，完善公司的经营管理工作。

## 六、内部监督和内部控制工作开展情况

### （一）对控股子公司的管理控制情况

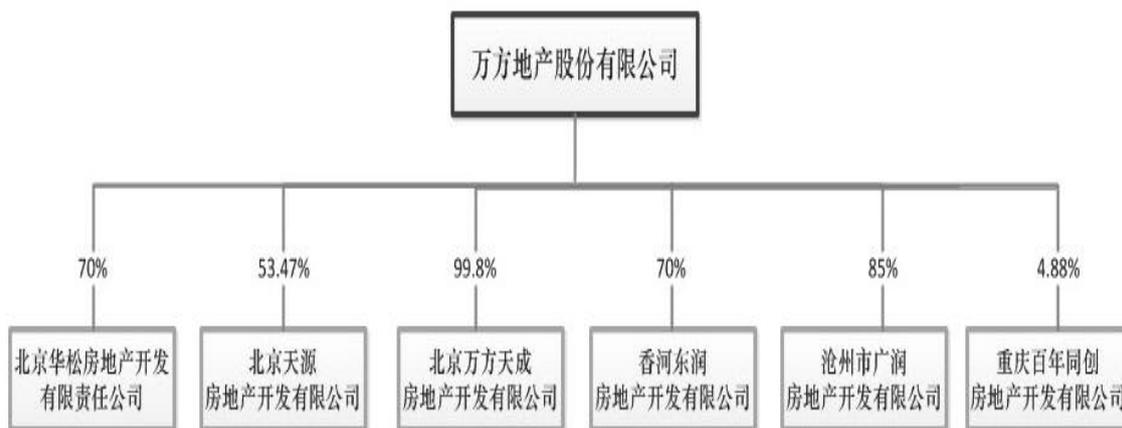
公司目前主要拥有5家控股子公司，均取得了51%以上股权，公司制定了《股份有限公司分子公司管理制度》，各子公司依法设立了董事会、监事会，股份公司依据在子公司的持股比例委派相应数量的董事、监事。被委派担任子公司董事、监事人员必须对股份公司负责，承担相应的责任，并按股份公司意愿充分行使权力。

各子公司不具有独立的股权处置权、重大资产处置权、对外筹资权、对外担保权和各种形式的对外投资权。如为经营活动需要，确需增加筹资、对外投资和自身经营项目开发投资及重大固定资产投资的，必须在事先完成投资可行性分析论证后，报股份公司总经理办公会审查批准，或由股份公司总经理办公会审查后提请股份公司董事会及股东大会批准后方可实施。

公司从人事、财务、重大信息通报和反馈几个方面加强对控股子公司的控制和管理。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，子公司财务报表每月报送公司财务总部审阅。

公司制订了《重大信息内部报告制度》，要求子公司将发生的重要事项及时报告。

目前，公司主要控股子公司控制结构及持股比例见下图：



## （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。

2、公司与控股股东母公司万方投资控股集团有限公司于 2010 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，租金自 2008 年来一直保持为 106.39 万元人民币年租金为 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。

以上两项日常关联交易已经公司股东大会审议通过，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，公司未发生对外担保事项。公司已经制定了《对外担保管理办法》，明确规定担保业务评审、批准、执行、管理、披露等环节的控制要求，对担保业务进行控制。

### 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，公司未发生重大对外投资的情况。《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》、《重大投资管理制度》对公司对外投资的投资类别、投资对象以及相应的决策程序、决策权限等方面作了明确规定。

#### 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。

### 七、内部监督和内部控制工作中存在的问题及整改计划

（一）公司审计监察部定期对公司及各子公司进行审计，需要整改的情况会以书面形式通知被审计公司，但未对整改工作提出落实时限。

改进计划：加强对整改工作的监督与检查，给出明确整改期限，将整改完成情况列入绩效考核指标。

（二）全面预算管理状况有待进一步加强：项目预算全流程管理还有待提高。

改进计划：增强预算管理部门的职能，建立起一整套预算管理流程，包括：项目可行性研究——项目测算——项目估算——项目预算——预算执行——项目决算及后评估。

（三）固定资产管理不够规范：部分子公司未作定期盘点，导致账面价值与实物资产价值有微小差异。

改进建议：实物管理人与账务管理人必须定期履行盘点和监盘职责，并对发现的问题及时追究相关当事人责任。

### 八、内部控制自我评价工作开展情况

公司制定了《董事会审计委员会工作细则》、《内部审计制度》等内部控制规章制度，董事会下设审计委员会，公司审计监察部在董事会审计委员会的直接领导下依法独立开展公司内部审计、督查工作。

2011年审计监察部开展主要工作：

1、万方地产审计监察部以《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制规范指引》及新《企业会计准则》为依据，在半年报和年报前对公司本部及下属各子公司开展内审工作，并出具审计报告，对财务会计和内控方面出现的问题提出整改意见并对整改情况实施了后续跟踪审计。

2、参与企业内部主要业务部门的制度订立和业务流程梳理工作。为适应公司新发展，审计监察部依据原有的《内部自查审计制度》制定出了新的《内部审计部门管理制度》及内部审计业务流程。

3、为检查《资金预算制度》及《项目成本管理制度》的实施情况，审计监察部特别进行了专项审计。并针对发现的问题与项目经理沟通，以促进两制度的落实。

## 九、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和绩效工资发放标准。公司将在合适的时机推出高管层股权激励办法。

## 十、董事会对公司内部控制责任的声明

公司董事会认为：公司的内部控制制度设计合理，内容完善，并得到了有效执行，未发现在其设计和执行方面出现重大缺陷。随着公司业务的发展，公司将定期或不定期对现有制度进行完善和修订。

## 第六节 股东大会基本情况

2011 年度公司召开了一次股东大会，共审议 11 项议案，具体情况如下：

2011 年 5 月 25 日公司召开 2010 年度股东大会，会议审议了：

《2010 年度董事会工作报告》、《2010 年度监事会工作报告》、《2010 年度财务决算报告》、《2010 年度独立董事述职报告》、《2010 年年度报告全文》及其摘要、《2010 年度利润分配及资本金转增股本的议案》、《关于续聘会计师事务所及确认 2011 年度审计费用的议案》、《预估 2011 年公司日常关联交易的议案》、《关于审议公司非独立董事、监事津贴的议案》、《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》、《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》。

## 第七节 董事会工作报告

报告期内，公司董事会成员勤勉尽责，在宏观政策持续收紧的大环境下，适时调整战略方向和业务结构，严抓内部规范治理，为公司的稳步发展作出了应有的贡献，现将董事会一年来的主要工作汇报如下：

### 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

2011 年度公司实现营业总收入 39,443.42 万元，较上年同期增加了 33.73%；实现净利润 1,185.85 万元，较上年同期减少 82.03%；其中：实现归属母公司所有者的净利润 471.99 万元，较上年同期减少 90.35%；扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润 468.68 万元，较上年同期减少了 84.91%。

归属上市公司股东的基本每股收益 0.03 元/股，扣除非经常性损益后的基本每股收益 0.03 元/股；以合并报表计算的归属上市公司股东的净资产 20,555.91 万元，每股净资产 1.33 元/股。

报告期内，公司主要会计数据如下：

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入 (元)	394,434,163.53	294,938,402.71	33.73%	442,254,008.98
营业利润 (元)	21,035,382.09	94,536,648.51	-77.75%	76,092,719.71
利润总额 (元)	21,176,461.28	92,439,869.92	-77.09%	74,448,261.19
归属于上市公司股东的净利润 (元)	4,719,940.88	48,920,271.99	-90.35%	37,815,926.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	4,686,818.253	31,063,881.49	-84.91%	38,193,513.95
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-37,872,121.91	-73,059,678.86	-48.16%	99,215,872.90
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额 (元)	817,308,747.50	804,913,795.47	1.54%	674,915,741.75
负债总额 (元)	473,093,222.87	475,556,739.93	-0.52%	464,369,323.25
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	205,559,100.40	200,839,159.52	2.35%	130,353,476.65
总股本 (股)	154,700,000.00	154,700,000.00	0.00%	154,700,000.00

报告期内，公司主要财务指标情况如下：

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增 减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元/股)	0.03	0.32	-90.63%	0.24
稀释每股收益 (元/股)	0.03	0.32	-90.63%	0.24
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.03	0.32	-90.63%	0.25
加权平均净资产收益率 (%)	2.32%	31.60%	-29.28%	77.11%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	2.31%	20.07%	-17.76%	77.88%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.24	-0.47		0.64
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.33	1.30	2.31%	0.84
资产负债率 (%)	57.88%	59.08%	-1.20%	68.80%

对主要会计数据和主要财务指标分析情况如下:

(1) 报告期内公司实现营业收入合计 39,443.42 万元, 较上年同期增加 9,949.58 万元, 来自于土地一级开发收入 33,047.39 万元, 占总收入的 83.78%, 来自于商品房销售收入 6,292.03 万元, 占总收入的 15.95%。

(2) 报告期内, 虽然营业收入较上年增长, 但公司实现净利润却较上年同期下降 90.35%, 主要原因是本报告期土地一级开发业务收入大幅增长 (上年度未有土地一级收入), 商品房开发收入大幅下降 (比上年度减少 67.37%), 而土地一级开发的利润率比商品房开发的利润率低很多, 因此, 尽管总体营业收入增长, 但实现的净利润和每股收益却出现大幅下降的情况。

(3) 报告期内, 经营活动产生的现金流量净额-3,787.21 万元, 主要为购买商品、接受劳务支付的现金净流出。

## 2、主营业务及其经营状况

报告期内, 公司主营业务分行业、产品情况表

单位: 元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上年 增减 (%)	毛利率比上年 增减 (%)
房地产开发	39,339.42	31,526.66	19.86%	104.03%	243.40%	-32.53%
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上年 增减 (%)	毛利率比上年 增减 (%)
商品房销售	6,292.03	2,581.24	58.98%	-67.37%	-71.88%	6.59%
土地一级开发	33,047.39	28,945.41	12.41%			

从上表可以看出, 报告期内公司实施土地一级开发的收入已经超过商品房销售收入, 随着公

司现有的商品房开发项目的完结，公司将不再以商品房开发业务为重心，而会逐步将经营战略的重心调整到土地一级开发、拆迁安置房和保障房的建设方面。

### 3、公司资产构成的变化

#### (1) 对外投资发生的变化

2011年2月15日，公司下属子公司沧州市广润房地产开发有限公司与沧州建投房地产开发有限公司共同出资成立了沧州建投广润房地产开发有限公司，注册地址：沧州市运河区，注册资金1,000万元，沧州市广润房地产开发有限公司以货币出资700万元，占注册资本的70%。

(2) 报告期内公司其他资产构成情况没有发生重大变化。

### 4、公司人员变动情况

截至2011年12月31日，公司共有在册员工148人，其中中层以上管理人员47人、专业技术人员51人、财务人员17人、人力资源7人、行政等相关人员26人。

上述人员学历构成为：硕士及以上学历占8.27%、本科占40.6%、大专占44.36%、大专以下占6.77%。；年龄构成为：25岁以下占13.53%、25-34岁占51.13%、35-44岁占28.57%、45-54岁占4.51%、55岁以上占2.26%。

### 5、公司主要子公司的经营情况及业绩

#### (1) 北京华松

北京华松在北京望京地区开发的“裕景华庭”项目已基本开发完毕，本报告期，北京华松确认净利润1927.36万元。

#### (2) 北京天源

报告期内，北京天源因实施土地一级开发项目实现了739.93万元的净利润。

关于北京天源承建的顺义仁和镇太平村30.3万平米回迁安置房项目，由于被拆迁村民对原定回迁安置房方案存有异议，北京市顺义区整建制村庄拆迁指挥部回迁房建设办公室于2012年4月9日对北京天源下达了《关于太平村回迁安置房项目暂停施工的通知》，要求该项目暂停施工，并承担由此带来的经济损失。待回迁安置方案达成一致后，该项目再进行复工建设。

#### (3) 万方天成

根据公司于2011年3月19日披露的《关于控股子公司签署重大协议的公告》，北京市孙河农工商联合公司委托万方天成代理建设孙河家园（暂定名）四期中约40.3万平米的安置用房及配套设施。目前，万方天成正在办理立项相关手续。

#### (4) 沧州广润

报告期内，沧州广润未有签约项目，实现净利润（合并）-219.44万元。

### （5）香河东润

香河东润在河北省廊坊市香河县拥有约1560亩的拆迁改造项目，项目暂定名为“滨河国际新城”，目前项目处于拆迁过程中，报告期内实现净利润-404.02万元。

### （6）中辽国际工业总公司

目前该公司未经营任何业务，属原中辽国际历史遗留问题，报告期内该公司亏损4.5万元。

## （二）对公司未来发展的展望

### 1、公司发展的宏观经济背景及行业发展趋势

中央经济会议明确提出 2011 年继续要实施稳健的货币政策，央行先后动用了存款准备金率、利率、信贷管制等政策工具，其中上调存款准备金率 6 次，上调存贷款利率 3 次，政策调整频率之高，紧缩力度之大，史无前例。当前中国乃至世界经济仍处于复苏进程中，受 2011 年初上调存款准备金率、暂停房地产贷款、限购政策、表外资产转表内等因素的影响，投资者流动性预期发生了较大变化，但随着 CPI 数据由年初的 4.9%最高攀升至 7 月的 6.5%后从 10 月开始下行，说明货币政策已见实效。

2011 年，在“调结构、稳物价”的大背景下，中央政府继续加强房地产调控：1 月，“国八条”、房产税试点改革先后落地，“限购”、“限价”、“限贷”等政策全面升级，全国超过 120 个城市出台了房价调控目标，46 个大中城市出台了“限购令”，10 个城市出台了针对楼盘的强制“限价令”；7 月初，国务院常务会议明确“二三线城市也要限购”；10 月底，1000 万套保障房开工计划提前实现；始于 2010 年的这一轮房地产调控在 2011 年不断细化和落实。

中央政治局会议定调 2012 年经济工作时明确表示“坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归”。未来一年政府将继续坚持房地产调控不动摇，一定时期内房地产行业将仍处于高压的政策之下。与此同时，对房地产行业的继续深化管理，以及可能的行政手段的逐步退出，将促进房地产业的长期健康发展。

### 2、公司发展战略及发展方向

面对纷繁复杂的宏观经济环境，在制定发展战略时，公司将密切关注政策动态，认真分析市场走势，适时调整经营策略，不断提高对政策和市场的应变能力，进一步加强公司内控管理水平，提升公司管理能力。

目前，公司的业务发展重心已经放在二三线城市，并将业务重点逐步转向土地一级开发及保障房、回迁房的建设上。

### 3、公司 2012 年的工作重点

（1）转换工作中心，将土地一级开发业务及拆迁安置房和保障房建设列为公司下一步业务

发展的重点。

目前公司的原有房地产开发项目已基本实施完毕，且尚无新的土地储备资源，因此 2012 年商品房的销售收入将继续下降。鉴于该情况，公司拟把业务重心转向土地一级开发和回迁安置房及保障房的建设上来，积极安排资金，确保下属子公司正在承建的北京市朝阳区孙河乡的回迁安置房项目按期完工，这些项目的完工交付将给公司带来一定的利润。

(2) 积极准备定向增发事宜，为政策放行做好充足的准备。

公司大股东准备了较大量的土地一级开发项目，拟通过定向增发方式置入公司，以增强公司的持续经营和持续盈利能力。如国家政策在 2012 年放行房地产行业的定向增发，公司将在第一时间抓住机会，争取实现早日完成定向增发，兑现大股东在公司恢复上市时作出的承诺。

(3) 加强财务预算管理，使资金得到有效利用

公司将进一步强化预算管理和项目经营预测，加强资金规划、税务筹划的前瞻性和主动性，加强区域公司的资金管理，提高资金的使用效率。

(4) 完善公司内部控制管理水平

2012 年将是上市公司的内控年，2012 年起，主板上市公司将执行财政部、证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》。公司高度重视内控规范的实施，并已做好详细计划，落实到人，确保内控规范顺利有序实施。

(5) 注重人才引进与培养，提升队伍建设能力

公司发展继续高素质人才，因此，公司将在 2012 年度加快人才培育的速度，对骨干人才加以重用，对高潜质人才进行全方位重点培养，对后备人才加强选拔与培育，对内部员工重视其成长与综合素质的提升，同时，积极引进行业优秀人才，为实现公司的经营目标和稳定发展提供坚实的人力资源基础。

#### 4、面临的风险因素及应对措施

(1) 宏观环境风险

目前国家对房地产行业实施的宏观调控政策仍然是公司经营面临的重大风险。预计 2012 年国家对房地产行业的调控依然不会松动，各项金融政策不会出现明显的宽松，因此，土地拍卖流拍或底价成交、消费者持币待购、投资性购房受限等等现象将持续，该种恶劣的宏观环境将是对房地产行业的严重考验，也是对公司发展的严峻考验。

应对措施：公司将根据调控趋势，适度优化公司业务结构，推迟商品房项目的实施开发，将业务重点逐步转移至土地一级开发及回迁房保障房建设，确保公司有较为充足的现金流流入。

(2) 项目开发风险

房地产开发项目投资大，在市场不景气时资金回收慢，项目开发面临巨大风险。如果开发的产品不能适合消费者的需求，一个项目开发的失败将可能导致全面的被动。公司对此保持高度的警惕。

应对措施：建立科学的决策程序，慎重选择项目，充分估计不利因素，充分评估项目风险，决不能突击冒进。

### （3）财务风险

公司目前有较多的回迁安置房和保障房建设项目，虽然这些项目由政府回购，不存在销售风险，但面临政府违约风险，政府财政资金极可能出现供不应求的局面，一旦出现这种情况，公司投入的大量资金不能及时回收，将给公司带来巨大的财务风险。

公司 2012 年的工作重点之一的土地一级开发项目也是投入大的业务，在多地出现土地流拍情况下，更要警惕其带来的财务风险。

应对措施：与政府做好充分沟通，督促政府按时付款。同时，应开拓融资渠道，利用各种金融工具，保障公司资金充足。

## 二、报告期内的投资情况

（一）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。

（二）报告期内，公司不存在非募集资金投资项目。

## 三、董事会工作情况

（一）报告期内无董事会成员变动情况

（二）报告期内董事会会议情况

2011 年董事会共组织召开 4 次会议，审议议案 18 项，具体情况如下：

1、2011 年 4 月 27 日，召开第六届董事会第六次会议，会议审议以下议案：

《2010 年度董事会工作报告》、《2010 年度财务决算报告》、《2010 年年度报告全文及其摘要》、《2010 年度公司内部控制自我评价报告》、《2010 年度利润分配及资本金转增股本预案》、《关于公司前期重大会计差错更正的议案》、《关于续聘会计师事务所及确认 2011 年度审计费用的预案》、《关于审议公司非独立董事、监事津贴的预案》、《关于修订公司〈股东大会议事规则〉的预案》、《关于修订公司〈董事会议事规则〉的预案》、《关于审议〈财务报告内部控制制度〉的议案》等 14 项议案。

2、2011 年 4 月 28 日，召开第六届董事会第七次会议，会议审议了《2011 年第一季度报告全文及正文》。

3、2011 年 8 月 15 日，召开第六届董事会第八次会议，会议审议了《2011 年半年度报告全文及摘要》、《关于修订<总经理工作细则>的议案》。

4、2011 年 10 月 24 日，召开第六届董事会第九次会议，会议审议了《2011 年第三季度报告全文及正文》。

### （三）报告期内董事会所做的主要工作

#### 1、完善三会议事制度

报告期内，经公司第六届董事会第六次会议及公司 2010 年度股东大会审议通过，公司修订了《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》，使之符合《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的要求。

#### 2、促进公司完善规范治理和内部控制

报告期内，经董事会审议通过，公司制订了《财务报告内部控制制度》，修订了《总经理工作细则》。

同时，根据公司目前的业务情况，督促公司经营层对公司管理架构、业务流程和工作界面划分进行了调整，明确各部门和各环节的权责，使内部控制更加有效。

#### 3、根据宏观环境调整公司战略，优化业务结构

2011 年，作为楼市调控政策升级加码的一年，从 2010 年初开始实施的调控政策逐渐发挥效力，全国住宅市场价格普遍下滑，成交量持续低迷。在此局势下，公司董事会适时调整战略方向，优化业务结构，以规避政策风险。

### （四）对股东大会决议的执行情况

2011 年共召开股东大会 1 次，审议了 11 项由董事会提交股东大会的议案，具体情况如下：

2011 年 5 月 25 日，公司召开 2010 年度股东大会，会议审议了《2010 年度董事会工作报告》、《2010 年度监事会工作报告》、《2010 年度财务决算报告》、《2010 年度独立董事述职报告》、《2010 年年度报告全文及其摘要》、《2010 年度利润分配及资本金转增股本的议案》、《关于续聘会计师事务所及确认 2011 年度审计费用的议案》、《预估 2011 年公司日常关联交易的议案》、《关于审议公司非独立董事、监事津贴的议案》、《关于修订<股东大会议事规则>的议案》、《关于修订<董事会议事规则>的议案》。

报告期内，公司董事会按照《公司法》、《证券法》和《公司章程》等有关法律法规的要求履行职责，严格按照股东大会的决议和授权，认真执行股东大会通过的各项决议，在履行过程中

未超越股东大会授权范围。

#### （五）审计委员会履职情况

在 2011 年年度审计过程中，审计委员会认真履行职责，根据《审计委员会议事规则》的规定，完成了下列工作：

报告期内，公司审计委员会认真履行职责，委托公司内部审计部门对公司的内部控制情况进行了专项审计，并对内审部门出具的《审计报告》进行了审议，在此基础上审议通过了公司《内部控制自我评价报告》，并提请公司董事会审议。

报告期内，审计委员会共召开会议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、内部控制自我评价报告等事项进行了审议，充分发挥了专业委员会的作用。

在公司2010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，公司薪酬与考核委员会严格按照公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的规定，切实履行职责，负责审核公司董事及高级管理人员的履行职责情况。并根据公司实际情况，结合本年度公司主要经营业绩和目标任务完成情况，以及高级管理人员工作职责、岗位工作业绩指标完成情况等资料，对公司高管人员进行综合考核评定。报告期内，公司董事及高级管理人员根据各自的分工，认真履行了相应的职责，较好地完成了工作目标和经济效益指标。经审核，2011年度，公司对董事、职工监事及高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准。

#### （七）战略委员会履职情况

报告期内，战略委员会持续关注了国内外的经济形势，持续跟踪、分析、评估了国家房地产行业的调控政策，提出公司在当前形势下应贯彻谨慎发展的战略，严防突击冒进，为公司稳定经营指明了方向。

### 四、建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案。

为有效执行《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，提升公司经营管理水平，增强公

司治理能力，防范企业经营风险，促进公司可持续发展，公司根据辽宁证监局有关通知的要求，结合自身实际情况制定了内部控制规范实施工作方案，并经公司第六届董事会第十次会议审议通过公告并执行，具体工作计划和实施方案如下：

<b>一、内部控制建设工作计划</b>		
时间	阶段	工作任务
2012 年 3 月—6 月	确定范围，梳理风险	根据《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制应用指引》的要求，全面梳理公司各项制度和业务流程，梳理风险点，编制风险清单。
2012 年 7 月—9 月	查找内控缺陷	将公司现执行的制度与风险清单及基本规范的配套文件，特别是基本规范的 18 项应用指引逐项对照，形成对标记查找内控风险。
2012 年 9 月—10 月	制定内控缺陷整改方案	针对缺陷形成的原因制定根本措施有效降低风险。缺陷的整改分公司总部和各子公司两个层面，对于重要的、普遍性的，由总部统一整改，其余由各公司自行整改。
2012 年 10 月—12 月	落实内控缺陷整改工作	整改方案具体方式包括：修订制度和流程、调整机构设置、培训及调配人员等，使风险得到实质性降低及消除。各部门及各公司定期向内控实施小组报告缺陷整改进度情况，内控实施小组按月跟踪各公司的整改进度，督促各公司按计划完成缺陷整改工作。
2013 年 1 月—2 月	检查整改效果	对照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制应用指引》的要求与公司的实际情况，逐项检查整改方案的落实情况和整改效果。
2013 年 3 月	披露内控实施工作情况	全面总结内部控制建设各阶段工作，完成总结报告，按照要求披露。
<b>二、内部控制自我评价工作计划</b>		
2012 年 5 月—6 月	编制自我评价工作计划	确定纳入自我评价范围的子公司和业务流程，确定评价工作的具体时间表和人员分工。
2012 年 6 月—7 月	确定内部控制缺陷的评价标准	根据缺陷情况不同分为一般缺陷、重要缺陷和重大缺陷，制定缺陷的定性标准和定量标准。
2012 年 6 月—8 月	组织实施自我评价工作，编制内部控制评价工作底稿	对被评价单位进行现场测试，充分收集被评价单位内控设计和运行效果，编制内控评价工作底稿，研究内控缺陷。
2012 年 8 月—10 月	评价缺陷，编制整改任务单	针对现场测试收集的公司内控缺陷，公司进行内控缺陷汇总，编制缺陷评价汇总表，同时提出整改意见，编制整改任务单，督促各评价单位落实整改，并及时向领导小组汇报进展情况。
2013 年 4 月前	编制内部控制自我评价报告并披露	公司预计 2013 年 4 月前完成内控自我评价报告，经董事会审议通过后，与 2012 年年度报告同时披露。
<b>三、内部控制审计工作计划</b>		
2012 年 10 月—12 月	<b>确定审计事务所</b>	确定负责公司内部控制审计的会计师事务所。
2012 年年报披露前	配合事务所做好内控审计工作	公司将指派专人负责与审计事务所对接，配合事务所做好内控审计工作。

	披露内部控制审计报告	会计师事务所出具的审计报告经公司董事会审议通过后与公司 2012 年年度报告同时对外披露。
--	------------	---

## 五、内幕信息知情人管理制度执行情况

2009 年 10 月 20 日，公司第五届董事会第二十七次会议审议通过了《关于审议<内幕信息知情人报备制度>的议案》，报告期内，《内幕信息知情人报备制度》得到了很好的执行。未发现内幕信息知情人在敏感时期买卖本公司股票及其衍生品种的情况，亦没有公司及相关人员因内幕信息知情人登记管理制度执行或涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚的情况。

## 六、本次利润分配及资本公积金转增股本预案

1、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 2011 年度实现归属于母公司所有者净利润 4,719,940.88 元，期初未分配利-162,932,823.03 元，弥补亏损后，公司尚有未弥补亏损 158,212,882.15 元，因此公司 2011 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

### 2、公司最近 3 年现金分红情况

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
2010 年	0.00	48,920,271.99	0.00%	-158,212,882.15
2009 年	0.00	37,815,926.80	0.00%	-211,853,095.02
2008 年	0.00	72,256,442.96	0.00%	-358,786,737.72
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 监事会工作报告

### 一、2011 年度监事会召开会议情况

2011 年监事会共组织召开四次会议，审议议案 12 项，具体情况如下：

（一）4 月 27 日，召开第六届监事会第四次会议，会议审议了《2010 年度监事会工作报告》、《2010 年度财务决算报告》、《2010 年度内部控制自我评价报告》、《2010 年度利润分配及资本转增股本预案》、《关于公司财务期初数追溯调整的议案》、《关于续聘会计师事务所及确认 2010 年度审计费用的预案》、《预估 2011 年公司日常关联交易的预案》、《关于确定公司董事、监事津贴的预案》、《关于修改<监事会议事规则>的预案》。

（二）4 月 28 日，召开第六届监事会第五次会议，会议审议了《2011 年第一季度报告全文及正文》。

（三）8 月 15 日，召开第六届监事会第六次会议，会议审议了《2011 年半年度报告全文及摘要》

（四）10 月 24 日，召开第六届监事会第七次会议，会议审议了《2011 年第三季度报告全文及正文》。

### 二、报告期内监事会工作情况

#### （一）公司依法运作情况

报告期内，监事会依据有关法律法规，对公司各方面的依法运作情况进行了监督和检查，监事会成员多次列席了董事会会议，认为公司在资金使用、投资、出售、收购、交易等经营行为中，没有出现内部交易、损害中小股东权益、造成公司资产流失等违法、违规、违纪问题。本报告期内公司董事及高级管理人员在履行职务时，没有发现违反法律、法规、《公司章程》或者其他损害公司利益的行为。

#### （二）核查内部控制情况

根据《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》的要求，监事会对公司内部控制情况进行了充分核查，发表核查意见如下：公司现有的内部控制制度符合现行相关法律、法规和规章制度的要求，在所有重大方面能满足风险有效控制的要求；《2011 年度内部控制自我评价报告》客观、真实反映了公司内部控制制度的建立、运行和检查监督情况。

#### （三）检查公司财务情况

公司 2011 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、准确地反映了公司截至 2011 年 12 月 31 日的财务状况和 2011 年 1 月至 12 月

的生产经营成果。

#### （四）募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金使用情况。

#### （五）收购、出售资产情况

报告期内，公司无收购、出售资产情况

#### （五）公司关联交易情况

公司 2011 年度发生如下两笔日常关联交易：

序号	交易类别	交易标的	关联方	涉及金额（元）
1	办公用房租赁	北京市朝阳区曙光西里甲一号 A 座 30 层	万方投资控股集团有限公司	1,063,932.00
2	受托管理	重庆百年同创房地产开发有限公司的经营决策权	北京万方源房地产开发有限公司	1,040,000.00
合 计				2,103,932.00

该两笔日常日常关联为日常经营所需，均履行了相应的审核程序，定价主要遵循市场原则，关联交易价格合理，没有损害公司和中小股东的利益。

### 三、监事会 2012 年度重点工作

1、严格按照《公司法》、公司《章程》及《监事会议事规则》的要求，开展好监事会日常议事活动。根据公司实际需要召开监事会定期和临时会议，做好各项议题的审议工作；按照上市公司监管部门的有关要求，认真完成各种专项审核、检查和监督评价活动，并出具专项核查意见。

2、加强监事的内部学习。加强调研和培训，推进自身建设，开展调查研究；跟踪监管部门的新要求，加强学习和培训，持续推进监事会的自身建设。

3、加强学习监管政策，适应上市公司的监管需要。按照监管部门的要求，督促公司严格按照相关法律、法规的要求不断完善公司治理结构，建立公司规范治理的长效机制，维护公司和全体股东的权益。

## 第九节 重要事项

- 一、 报告期内，公司无重大诉讼，仲裁事项
- 二、 报告期内，公司未收购资产
- 三、 报告期内，公司未出售资产
- 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	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		0.33%	
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。		

## 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	0.00	0.00%	106.39	100.00%
北京万方源房地产开发有限公司	104.00	100.00%	0.00	0.00%
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。

与年初预计临时披露差异的说明	公司年初预估日常关联交易与年末实际发生额不存在差异。
----------------	----------------------------

### (二) 关联债权债务往来

单位: 万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
万方投资控股集团有限公司	0.00	0.00	106.39	265.98
北京万方源房地产开发有限公司	79,157.25	0.00	84,785.48	9,597.43
重庆百年同创房地产有限公司	12,853.23	0.00	2,600.00	1,481.77
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
辽宁方城置业有限公司	0.00	0.00	5,533.23	5,533.23
合计	92,010.48	0.00	93,025.10	16,970.30

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 92,010.48 万元，余额 0.00 万元。

## 六、承诺事项履行情况

### （一）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，现将进展情况公告如下：

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。

### (二) 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。

### (三) 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。

### (四) 为支持公司长期稳定发展, 中国长城资产管理公司(以下简称“长城公司”)所作出的承诺及承诺履行情况。

长城公司将严格执行 2008 年 4 月 25 日与万方源签订的《战略合作协议》中的有关约定, 在公司恢复上市后的首次定向增发时及首次定向增发完成后的三年内, 组织合计不低于 2000 亩权属清晰的建设用地(其中商业或住宅用途的建设用地合计不低于 1000 亩), 以认股对价或转让、出资等其他有偿方式提供给公司选用。同时, 长城公司承诺在公司首次定向增发时, 将以大约 484 亩土地使用权参与认购公司首次定向增发的股份, 包括但不限于: ①长城公司所持辽宁成源置业有限公司 100% 股权, 该公司拥有沈阳苏家屯区约 243 亩商业开发用地; ②长城公司拥有的在辽宁省阜蒙县的约 240 亩商业开发用地。

承诺履行情况:

公司已于 2009 年 12 月 16 日在《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, 长城公司以其持有的辽宁成源置业有限公司 100% 股权认购公司

首次定向增发的股份，成源置业拥有下列土地使用权①沈阳苏家屯区约 243 亩商业开发用地；②辽宁省阜蒙县的约 240 亩商业开发用地。长城公司关于参与公司首次定向增发的承诺正处于履行当中。

## 七、公司聘任、解聘会计师事务所的情况

经公司审计委员会提议，董事第六届董事会第十一次会议审议通过，公司拟继续聘用大信承担公司 2012 年度审计工作，聘用期限为一年，拟定 2012 年度审计费用为 55 万元（不含差旅及食宿费）。

## 八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

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
2011-04-15	董事会办公室	电话沟通	投资者	询问公司经营情况
2011-05-10	董事会办公室	电话沟通	投资者	询问子公司经营情况
2011-07-12	董事会办公室	电话沟通	投资者	询问公司业务经营情况
2011-08-04	董事会办公室	电话沟通	投资者	询问定向增发进展情况
2011-11-29	董事会办公室	电话沟通	投资者	询问公司经营策略

报告期末至披露日之间接待调研、沟通、采访等活动登记表

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
2012-02-17	董事会办公室	电话沟通	投资者	询问受房地产政策调控影响程度
2012-04-11	董事会办公室	电话沟通	投资者	询问公司经营情况

## 第十节 财务报告

大信审字[2012 ]第 5-0062 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 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 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做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，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大信会计师事务所有限公司

中国·上海

中国注册会计师： 吴华文

中国注册会计师： 张艳影

二〇一二年四月十八日

**资产负债表**

编制单位：万方地产股份有限公司

2011 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
<b>流动资产：</b>				
货币资金	71,619,036.65	30,741,218.29	108,797,054.88	10,252,636.44
结算备付金				
拆出资金				
应收账款	187,409,506.30		446,500.00	
预付款项	334,892,829.35		470,591,334.35	
其他应收款	16,498,354.56	194,858,297.19	26,652,965.95	26,133,374.09
存货	183,388,925.13		177,706,403.63	
流动资产合计	793,808,651.99	225,599,515.48	784,194,258.81	36,386,010.53
<b>非流动资产：</b>				
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	5,736,089.67	415,527.91	4,457,056.90	424,479.17
无形资产	145,491.34	62,278.67		
递延所得税资产	3,413,366.42		2,057,331.68	
其他非流动资产				
非流动资产合计	23,500,095.51	177,830,587.94	20,719,536.66	177,777,260.53
资产总计	817,308,747.50	403,430,103.42	804,913,795.47	214,163,271.06
<b>流动负债：</b>				
短期借款	1,179,900.00	1,179,900.00	1,179,900.00	1,179,900.00
应付账款	64,402,287.38	159,252.63	69,895,525.00	159,252.63
预收款项	155,078.88	5,078.88	71,284,665.73	5,078.88
应付职工薪酬	902,284.94	638,029.03	855,753.91	498,298.87
应交税费	148,999,199.69	12,048,975.49	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	255,993,707.93	365,617,871.59	216,077,520.25	167,521,952.29
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	500,000.00		500,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	472,274,098.60	379,790,747.40	472,070,195.71	179,468,155.39
<b>非流动负债：</b>				
预计负债	819,124.27	819,124.27	1,410,745.27	1,410,745.27
递延所得税负债			2,075,798.95	2,075,798.95
非流动负债合计	819,124.27	819,124.27	3,486,544.22	3,486,544.22
负债合计	473,093,222.87	380,609,871.67	475,556,739.93	182,954,699.61
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
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	-158,212,882.15	-303,919,734.40	-162,932,823.03	-295,531,394.70
归属于母公司所有者权益合计	205,559,100.40	22,820,231.75	200,839,159.52	31,208,571.45
少数股东权益	138,656,424.23		128,517,896.02	
所有者权益合计	344,215,524.63	22,820,231.75	329,357,055.54	31,208,571.45
负债和所有者权益总计	817,308,747.50	403,430,103.42	804,913,795.47	214,163,271.06

法定代表人：张晖

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 1-12 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	394,434,163.53	1,040,000.00	294,938,402.71	1,040,000.00
其中：营业收入	394,434,163.53	1,040,000.00	294,938,402.71	1,040,000.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	373,398,781.44	9,299,482.94	226,122,218.26	9,596,397.82
其中：营业成本	315,266,569.20		185,635,474.91	
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
营业税金及附加	24,562,746.76	58,240.00	15,648,596.70	57,720.00
销售费用	807,709.82		2,756,955.61	
管理费用	22,978,602.72	9,068,587.42	21,472,524.00	9,364,227.62
财务费用	-63,677.34	3,056.11	1,056,335.88	3,127.98
资产减值损失	9,846,830.28	169,599.41	-447,668.84	171,322.22
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）			25,720,464.06	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	21,035,382.09	-8,259,482.94	94,536,648.51	-8,556,397.82
加：营业外收入	450,003.85		150,574.19	54,621.25
减：营业外支出	308,924.66	128,856.76	2,247,352.78	739,595.59
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	21,176,461.28	-8,388,339.70	92,439,869.92	-9,241,372.16
减：所得税费用	9,317,992.19		26,452,458.10	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,858,469.09	-8,388,339.70	65,987,411.82	-9,241,372.16
归属于母公司所有者的净利润	4,719,940.88	-8,388,339.70	48,920,271.99	-9,241,372.16
少数股东损益	7,138,528.21	0.00	17,067,139.83	0.00
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.03		0.32	
（二）稀释每股收益	0.03		0.32	
七、其他综合收益		0.00		0.00
八、综合收益总额	11,858,469.09	-8,388,339.70	65,987,411.82	-9,241,372.16
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,719,940.88	-8,388,339.70	48,920,271.99	-9,241,372.16
归属于少数股东的综合收益总额	7,138,528.21		17,067,139.83	0.00

法定代表人：张晖

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 1-12 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	126,501,412.15		240,143,954.03	
向中央银行借款净增加额				
收到再保险业务现金净额				
收到的税费返还			156,170.48	
收到其他与经营活动有关的现金	50,165,959.62	30,253,421.30	160,151,633.31	127,592,960.84
经营活动现金流入小计	176,667,371.77	30,253,421.30	400,451,757.82	127,592,960.84
购买商品、接受劳务支付的现金	187,964,778.35		395,856,629.69	
客户贷款及垫款净增加额				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	13,112,293.55	5,311,745.00	9,753,731.88	5,250,735.93
支付的各项税费	583,927.31	57,720.00	9,844,997.11	1,500,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	12,878,494.47	4,244,394.45	58,056,078.00	27,169,406.00
经营活动现金流出小计	214,539,493.68	9,613,859.45	473,511,436.68	33,920,141.93
经营活动产生的现金流量净额	-37,872,121.91	20,639,561.85	-73,059,678.86	93,672,818.91
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			57,947,142.38	
投资活动现金流入小计			57,947,142.38	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,305,896.32	150,980.00	1,237,561.81	246,983.00
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			6,981,235.17	83,400,000.00
投资活动现金流出小计	2,305,896.32	150,980.00	8,218,796.98	83,646,983.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,305,896.32	-150,980.00	49,728,345.40	-83,646,983.00
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		84,600,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,000,000.00		84,600,000.00	
取得借款收到的现金				
发行债券收到的现金				
筹资活动现金流入小计	3,000,000.00		84,600,000.00	
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			1,027,879.98	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
筹资活动现金流出小计			1,027,879.98	
筹资活动产生的现金流量净额	3,000,000.00		83,572,120.02	
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	-37,178,018.23	20,488,581.85	60,240,786.56	10,025,835.91
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	71,619,036.65	30,741,218.29	108,797,054.88	10,252,636.44

法定代表人：张晖

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 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										
其他										
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）							4,719,940.88		10,138,528.21	14,858,469.09
（一）净利润							4,719,940.88		7,138,528.21	11,858,469.09
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							4,719,940.88		7,138,528.21	11,858,469.09
（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
（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		-158,212,882.15		138,656,424.23	344,215,524.63

法定代表人：张晖

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 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										
其他										
二、本年初余额	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
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
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										
1. 本期提取										
（七）其他										
四、本期末余额	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

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 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）							-8,388,339.70	-8,388,339.70
（一）净利润							-8,388,339.70	-8,388,339.70
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-8,388,339.70	-8,388,339.70
（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								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
（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		-303,919,734.40	22,820,231.75

法定代表人：张晖

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 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								
其他								
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								
（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

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 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，占总股本 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 12 月 31 日的财务状况、2011 年度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已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。

## 25. 资产证券化业务

公司无资产证券化业务。

## 26. 套期会计

公司无套期业务。

## 27. 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。

## 28. 前期会计差错更正

公司无前期会计差错更正事项。

## 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%、5%
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	2%-3% (预缴)
企业所得税	应纳税所得额	25% (注 1)

注 1：公司之子公司香河东润房地产开发有限公司所得税按照核定征收法缴纳，应税所得率为 10%；

注 2：公司 2011 年度税率无变动。

### (二) 税收优惠及批文：

公司 2011 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(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
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	99,726.16	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	6,634,778.27	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；	1,441.15	无	70.00	70.00	是	63,691,496.17	无	无

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	实质上构成对子公司净投资的其他	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	从母公司所有者权益中减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东的本期亏损超过少数股
任公司	司				房地产信息咨询								
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	66,666,071.77	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中减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在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	1,564,351.86	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

本公司之子公司沧州市广润房地产开发有限公司于 2011 年 2 月成立子公司沧州建投广润房地产开发有限公司, 沧州市广润房地产开发有限公司对沧州建投广润房地产开发有限公司的持股比例为 70%。

(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

无。

5. 公司本期未发生同一控制下企业合并
6. 公司本期未发生非同一控制下企业合并
7. 公司本期未发生出售丧失控制权的股权而减少子公司
8. 公司本期未发生反向购买
9. 公司本期未发生吸收合并
10. 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:	---	---	202,529.16	---	---	250,126.00
其中: 人民币	---	---	202,529.16	---	---	250,126.00
银行存款:	---	---	71,416,507.49	---	---	108,546,928.88
其中: 人民币	---	---	71,416,507.49	---	---	108,546,928.88
合 计	---	---	71,619,036.65	---	---	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	198,005,976.56	100.00	10,596,470.26	5.35
组合 2: 按其他组合				
组合小计	198,005,976.56	100.00	10,596,470.26	5.35
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	198,005,976.56	100.00	10,596,470.26	5.35

(续上表)

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经减值测试后不存在减值的应收账款，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	197,273,164.53	99.63	9,863,658.23	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	0.37	732,812.03	732,812.03	60.92	732,812.03
合 计	198,005,976.56	100.00	10,596,470.26	1,202,812.03	100.00	756,312.03

#### (2) 本期无收回或转回的应收账款情况

#### (3) 本报告期无实际核销的应收账款情况

#### (4) 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

#### (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.北京市土地整理储备中心顺义区分中心	非关联方	197,273,164.53	1 年以内	99.63
2.抚顺进出口公司华铸公司	非关联方	356,826.80	5 年以上	0.18
3.营口北方橡胶轮胎有限公司	非关联方	375,985.23	5 年以上	0.19
合 计	—	198,005,976.56	—	100.00

#### (6) 公司应收关联方账款

无。

### 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	123,433,000.00	36.86	281,295,536.00	59.77
1 至 2 年	57,650,300.00	17.21	189,295,798.35	40.23
2 至 3 年	153,809,529.35	45.93		
3 年以上				
合 计	334,892,829.35	100.00	470,591,334.35	100.00

注：预付款项系公司子公司北京天源房地产开发有限公司和香河东润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%	账龄	未结算原因
北京城建道桥建设集团有限公司	施工方	130,948,433.23	39.10		未结算工程款
其中：		80,000,000.00	23.89	1 年以内	
其中：		50,948,433.23	15.21	2-3 年	
廊坊市东禹城市房屋拆迁有限公司	施工方	50,000,300.00	14.93	1-2 年	未结算工程款
北京天路建筑工程有限公司	施工方	46,700,000.00	13.95		未结算工程款
其中：		38,800,000.00	11.59	1 年以内	
其中：		7,900,000.00	2.36	2-3 年	
北京天恒鸿混凝土有限公司	施工方	28,556,229.42	8.53	2-3 年	未结算工程款
北京明泰建筑工程有限公司	施工方	25,761,804.70	7.69		未结算工程款
其中：		7,650,000.00	2.28	1-2 年	
其中：		18,111,804.70	5.41	2-3 年	
合 计	--	281,966,767.35	84.20	---	---

#### (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	年末余额			
	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	11,841,163.10	54.21	5,342,808.54	45.12
组合 2: 按其他组合	10,000,000.00	45.79		

种 类	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
组合小计	21,841,163.10	100.00	5,342,808.54	24.46
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	21,841,163.10	100.00	5,342,808.54	24.46

(续上表)

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经减值测试后不存在减值的其他应收款，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	3,986,413.64	33.67	199,320.68	14,196,510.88	64.56	709,575.55
1 至 2 年	1,206,774.34	10.18	181,016.15	2,116,410.17	9.62	317,461.52
2 至 3 年	1,005,136.85	8.49	301,541.05	1,850,871.82	8.42	555,261.55
3 至 4 年	1,820,871.82	15.38	910,435.91	142,943.40	0.65	71,471.70
4 至 5 年	142,943.40	1.21	71,471.70			
5 年以上	3,679,023.05	31.07	3,679,023.05	3,682,366.17	16.75	3,682,366.17
合 计	11,841,163.10	100.00	5,342,808.54	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	10,000,000.00	工程保证金
香河县淑阳镇建设办公室	343,949.00	暂付测绘费
合 计	10,343,949.00	--

### (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	1-2 年	47.36
王磊	其他往来个人	1,502,229.62	1 年以内	6.88
重庆天人房地产开发有限公司	其他往来单位	1,492,495.00	3-4 年	6.83
沈阳南湖开发区	其他往来单位	1,482,174.64	5 年以上	6.79
北京北大附中教育投资有限公司	其他往来单位	1,000,000.00	1 年以内	4.58
合 计	—	15,820,848.26	—	72.44

### (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	173,676,632.71		173,676,632.71	142,742,361.45		142,742,361.45
开发产品	9,712,292.42		9,712,292.42	34,964,042.18		34,964,042.18
产成品						
库存商品						
合 计	184,538,013.25	1,149,088.12	183,388,925.13	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		

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
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	2,141,896.32		203,348.58	9,529,734.76
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	1,148,989.32			5,179,424.32
办公设备及其他设备	1,078,114.92	992,907.00		2,680.00	2,068,341.92
	—	本期新增	本期计提	本期减少额	—
二、累计折旧合计	3,134,130.12	815,797.05		156,282.08	3,793,645.09
房屋及建筑物	1,003,421.65	60,849.00			1,064,270.65
机器设备	155,718.84			155,718.84	
运输工具	1,444,593.03	554,546.88			1,999,139.91
办公设备及其他设备	530,396.60	200,401.17		563.24	730,234.53
三、固定资产账面净值合计	4,457,056.90				5,736,089.67
房屋及建筑物	1,278,546.87				1,217,697.87
机器设备	44,949.74				
运输工具	2,585,841.97				3,180,284.41
办公设备及其他设备	547,718.32				1,338,107.39
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				5,736,089.67
房屋及建筑物	1,278,546.87				1,217,697.87

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
机器设备	44,949.74			
运输工具	2,585,841.97			3,180,284.41
办公设备及其他设备	547,718.32			1,338,107.39

注：本期折旧额为 815,797.05 元。

- (2) 截至 2011 年 12 月 31 日，公司无暂时闲置的固定资产。
- (3) 截至 2011 年 12 月 31 日，公司无通过融资租赁租入的固定资产。
- (4) 截至 2011 年 12 月 31 日，公司无通过经营租赁租出的固定资产。
- (5) 截至 2011 年 12 月 31 日，公司无持有待售的固定资产。
- (6) 截至 2011 年 12 月 31 日，公司无未办妥产权证书的固定资产。

## 8. 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		164,000.00		164,000.00
土地使用权				
软件		164,000.00		164,000.00
二、累计摊销额合计		18,508.66		18,508.66
土地使用权				
软件		18,508.66		18,508.66
三、无形资产账面净值合计		145,491.34		145,491.34
土地使用权				
软件		145,491.34		145,491.34
四、减值准备合计				
土地使用权				
软件				
五、无形资产账面价值合计		145,491.34		145,491.34
土地使用权				
软件		145,491.34		145,491.34

注：本期摊销额为 18,508.66 元。

## 9. 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
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	2,758,970.03	373,775.45
可抵扣亏损	654,396.39	1,683,556.23
小 计	3,413,366.42	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
小 计		2,075,798.95

### (2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	86,151,277.38	85,845,225.41
可抵扣亏损	22,713,685.27	10,312,365.12
合 计	108,864,962.65	96,157,590.53

注：万方地产股份有限公司、香河东润房地产开发有限公司和中辽国际工业总公司期末未确认由于可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损而引起的递延所得税资产。

### (3) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	金 额
应纳税差异项目	
递延应纳税所得额	
小 计	
可抵扣差异项目	
应收款项坏账准备	11,035,880.10
税前可弥补亏损	2,617,585.55
小 计	13,653,465.65

## 10. 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	9,846,830.28			15,939,278.80
二、存货跌价准备	1,149,088.12				1,149,088.12
三、长期股权投资减值准备	80,098,790.56				80,098,790.56
合 计	87,340,327.20	9,846,830.28			97,187,157.48

## 11. 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

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				

## 12. 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	4,004,294.04	6.22	217,232.33	0.32
1 至 2 年	53,060.00	0.08	67,870,825.22	97.10
2 至 3 年	58,537,465.89	90.89	1,386,000.00	1.98
3 年以上	1,807,467.45	2.81	421,467.45	0.60
合 计	64,402,287.38	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

应付账款期末余额账龄为 2-3 年的款项主要系公司之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。

应付账款期末余额账龄为 3 年以上的款项中,应付北京长城联合广告有限公司 1,386,000.00 元,系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;其余款项系公司和子公司中辽国际工业总公司的历史欠款,于 2007 年破产重组时经 95% 债务豁免后的余额。

## 13. 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	150,000.00	96.72	56,129,586.73	78.74

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 至 2 年			15,150,000.12	21.25
2 至 3 年				
3 年以上	5,078.88	3.28	5,078.88	0.01
合 计	155,078.88	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

(3) 账龄超过一年的大额预收款项情况

无。

#### 14. 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	10,519,348.22	10,364,802.39	863,114.38
二、职工福利费	-	513,897.51	513,897.51	
三、社会保险费	82,338.68	1,540,506.31	1,622,844.11	0.88
四、住房公积金	56,024.92	579,703.00	605,380.00	30,347.92
五、辞退福利				
六、工会经费及职工教育经费	8,821.76	5,369.54	5,369.54	8,821.76
七、其他				
合 计	855,753.91	13,158,824.58	13,112,293.55	902,284.94

注 1: 应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

#### 15. 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	43,018,941.41	23,811,663.93	
城建税	2,680,827.95	1,666,816.43	
企业所得税	71,376,239.79	58,626,413.91	
土地增值税	30,651,631.53	27,453,329.87	
个人所得税	61,237.39	42,407.61	
教育费附加	1,319,535.40	742,773.07	
印花税	99,000.00		
合 计	148,999,199.69	112,135,191.04	

#### 16. 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	201,562,951.47	78.74	174,512,879.97	80.76
1 至 2 年	15,438,036.25	6.03	10,316,409.34	4.77
2 至 3 年	8,130,690.80	3.17	12,436,988.45	5.76
3 年以上	30,862,029.41	12.06	18,811,242.49	8.71
合 计	255,993,707.93	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

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款项 93,011,450.12 元，应付大股东母公司万方投资控股集团有限公司款项 2,659,830.00 元。

### (3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况

其他应付款期末余额账龄为 1-2 年款项主要系万方地产股份有限公司应付万方投资控股集团有限公司往来款 1,063,932.00 元；子公司北京天源房地产开发有限公司应付重庆百年同创房地产开发有限公司往来款 4,017,651.23 元；子公司北京华松房地产开发有限责任公司应付北京林都圆房地产开发有限公司款项 2,450,000.00 元，代收基金、产权代办费、产权登记费等款项 2,806,360.29 元。

其他应付款期末余额账龄为 2 至 3 年的款项主要系子公司北京华松房地产开发有限责任公司代收基金 4,097,451.00 元。

公司其他应付款期末余额账龄为 3 年以上的款项中，应付北京顺义区仁和镇政府款项 10,000,000.00 元，由于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；应付北京同仁堂益尔康医药有限公司款项 3,782,067.20 元，系子公司北京天源房地产开发有限公司向该公司的借款，尚未全部归还；其他 3 年以上款项主要系公司恢复上市前遗留的余额。

### (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	93,011,450.12	关联方代垫款
辽宁方城置业有限公司	55,332,348.77	关联方代垫款
重庆百年同创房地产开发有限公司	14,817,651.23	关联方代垫款
顺义区仁和镇政府	10,000,000.00	借款
合 计	173,161,450.12	--

## 17. 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		591,621.00	819,124.27
合 计	1,410,745.27		591,621.00	819,124.27

## 18. 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
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

(续上表)

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	13.176%		逾期借款有对应同等金额其他应收款。	
合 计	500,000.00					

## 19. 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	

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、无限售条件流通股份							
1、人民币普通股	88,400,000.00						88,400,000.00
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 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哈尔滨办事处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 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%。

注 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 4,343.00 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 万元的担保, 期限 2 年, 质押股份占公司总股本 28.07%。

注 5: 2011 年 7 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 233 万股和 234 万股股权质押给中国民生银行股份有限公司总行营业部, 分别用于为北京食来食往餐饮管理有限公司和北京米兰天空餐饮管理有限公司提供最高债权额均为 1,000.00 万元的质押担保, 质押股份合计占公司总股本 3.02%。

注 6: 2012 年 1 月 6 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 200 万股股权向华融国际信托有限责任公司出质, 用于注 4 中华融信托融资 2,000.00 万人民币的追加质押。

## 20. 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

## 21. 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

## 22. 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		—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	4,719,940.88	—
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	-158,212,882.15	

## 23. 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	393,394,163.53	293,898,402.71
其他业务收入	1,040,000.00	1,040,000.00
营业收入合计	394,434,163.53	294,938,402.71

### (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	315,266,569.20	185,635,474.91
其他业务成本		
营业成本合计	315,266,569.20	185,635,474.91

### (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	62,920,259.00	25,812,448.62	192,812,111.41	91,806,408.72
土地一级开发	330,473,904.53	289,454,120.58		
钢棒产品销售			101,086,291.30	93,829,066.19

合 计	393,394,163.53	315,266,569.20	293,898,402.71	185,635,474.91
-----	----------------	----------------	----------------	----------------

## 24. 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%	19,721,708.18	9,692,605.57
城市维护建设税	应交流转税 7%、5%	1,050,045.67	678,482.40
教育费附加	应交流转税 3%	592,691.25	291,298.17
土地增值税	房地产销售收入 2%，3%预缴	3,198,301.66	4,986,210.56
合 计		24,562,746.76	15,648,596.70

## 25. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	24,584.00	263,038.00
社会保险费	4,465.10	
公积金	1,890.00	
运费		1,849,719.60
广告宣传费	119,950.00	94,657.30
办公费	12,636.00	40,440.33
差旅费	42,419.00	116,952.20
车辆使用费	5,408.50	68,190.98
业务招待费	22,469.00	322,445.49
取暖、水电费	431,926.82	
公关活动费	105,200.00	
市内交通费	5,754.60	
其他	31,006.80	1,511.71
合 计	807,709.82	2,756,955.61

## 26. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	8,852,756.60	6,641,353.10
社会保险	1,415,861.47	1,365,214.73
住房公积金	555,792.00	543,460.00
办公费	2,244,544.18	2,245,175.38
差旅费	726,959.26	1,032,646.01
车辆使用费	787,171.63	974,124.13
工会教育经费	5,369.54	44,609.48
折旧费	802,555.49	1,303,515.35
摊销费	18,508.66	229,898.40

项 目	本期发生额	上期发生额
公司经费	98,000.00	159,750.18
审计费	835,500.00	892,745.00
律师费	200,000.00	100,000.00
信息披露费	350,000.00	340,000.00
评估费	100,000.00	330,000.00
业务招待费	2,322,278.49	2,062,164.26
电话费	467,860.13	458,054.99
物业租赁费	2,130,614.40	1,721,484.85
装修及修理费用	435,411.00	235,298.84
税费	201,213.04	229,275.03
其他费用	428,206.83	563,754.27
合 计	22,978,602.72	21,472,524.00

## 27. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出		1,027,879.98
减：利息收入	101,832.60	55,392.77
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出	26,245.26	77,229.71
其他支出	11,910.00	6,618.96
合 计	-63,677.34	1,056,335.88

## 28. 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		25,720,464.06
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
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		
其他		
合 计		25,720,464.06

### 29. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	9,846,830.28	-447,668.84
合 计	9,846,830.28	-447,668.84

### 30. 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	450,000.00	450,000.00	54,621.25	54,621.25
非货币性资产交换利得			-	-
接受捐赠			-	-
政府补助			-	-
其他	3.85	3.85	95,952.94	95,952.94
合 计	450,003.85	450,003.85	150,574.19	150,574.19

### 31. 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	47,066.50	47,066.50		
其中：固定资产处置损失	47,066.50	47,066.50		
无形资产处置损失				
债务重组损失	126,740.00	126,740.00		
非货币性资产交换损失				
对外捐赠	90,000.00	90,000.00		
违约金支出			1,487,757.13	1,487,757.13
其他	45,118.16	45,118.16	759,595.65	759,595.65
合 计	308,924.66	308,924.66	2,247,352.78	2,247,352.78

### 32. 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	10,674,026.93	26,911,005.46
递延所得税调整	-1,356,034.74	-458,547.36
合 计	9,317,992.19	26,452,458.10

### 33.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	4,719,940.88	48,920,271.99
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	4,686,818.25	31,063,881.49
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)		0.03	0.32
基本每股收益(II)		0.03	0.20
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	4,719,940.88	48,920,271.99
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	4,686,818.25	31,063,881.49
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)		0.03	0.32
稀释每股收益(II)		0.03	0.20

#### (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。

### 34. 公司 2010 年无其他综合收益。

## 35. 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	50,165,959.62	160,151,633.31
其中：暂收款和收回暂付款	50,064,127.02	160,096,240.54
利息收入	101,832.60	55,392.77

### (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	12,878,494.47	58,056,078.00
其中：暂付款和支付暂收款	675,164.41	45,681,098.66
办公费	2,244,544.18	2,285,615.71
业务招待费	2,322,278.49	2,384,609.75
交通运输费	787,171.63	4,041,632.92
物业租赁费	2,130,614.40	
其他费用	4,718,721.36	3,663,120.96

## 36. 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：		

项 目	本期金额	上期金额
净利润	11,858,469.09	65,987,411.82
加：资产减值准备	9,846,830.28	-447,668.84
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	815,797.05	2,937,080.52
无形资产摊销	18,508.66	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）	47,066.50	
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）		1,027,879.98
投资损失（收益以“-”号填列）		-25,720,464.06
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,356,034.74	-458,547.36
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,075,798.95	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-5,682,521.50	-59,560,586.26
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-50,956,720.19	-118,237,788.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-387,718.11	61,190,305.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-37,872,121.91	-73,059,678.86
<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	71,619,036.65	108,797,054.88
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	-37,178,018.23	60,240,786.56

## （2） 现金及现金等价物

项 目	本期金额	上期金额
<b>一、现金</b>	71,619,036.65	108,797,054.88
其中：库存现金	202,529.16	250,126.00
可随时用于支付的银行存款	71,416,507.49	108,546,928.88
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		

项 目	本期金额	上期金额
三、期末现金及现金等价物余额	71,619,036.65	108,797,054.88

## 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	801723663

### 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
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
沧州建投广润房地产开发有限公司	二级子公司	有限责任公司	河北	张晖	房地产开发	1,000.00	70.00	70.00	56894648-0
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

### 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
北京食来食往餐饮管理有限公司	受同一控制人控制子公司	69083857-1
香河富泰房地产开发有限公司	受同一控制人控制子公司	55332906-8
香河义林义乌小商品集散中心有限公司	受同一控制人控制子公司	69755202-3
香河义林义乌房地产开发有限公司	受同一控制人控制子公司	56320185-0

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
昆明诚金万禾企业管理有限公司	受同一控制人控制子公司	58239372-0
石林圆通运动场管理服务有限公司	受同一控制人控制子公司	67872106-3
云南圆通房地产开发有限公司	受同一控制人控制子公司	68855821-2
香港高盛金融控股有限公司	受同一控制人控制子公司	--
石林高盛景区旅游交通营运有限公司	受同一控制人控制子公司	68128562-9

#### 4. 关联交易情况

##### (1) 采购商品、接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例%
北京伟业通润经贸有限公司	购买钢材	协议定价	2,508,010.00	19.93
合计			2,508,010.00	19.93

##### (2) 关联托管情况

###### I. 公司受托管理情况如下表列示

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	年度确认的托管收益
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	2009年8月10日	重庆百年房地产开发有限公司通过定向增发方式成为万方地产股份有限公司的控股子公司	合同协定	104万元

###### II. 公司无委托管理情况

##### (3) 公司无关联承包情况

##### (4) 关联租赁情况

###### I. 公司无出租情况

###### II. 公司承租情况如下表列示

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	年度确认的租赁费
万方投资控股集团有限公司	万方地产股份有限公司	房屋租赁	2011年1月1日	2011年12月31日	合同协定	1,063,932.00

注：公司向万方控股集团有限公司租赁北京市朝阳区曙光西里甲1号A座30层作为北京经营所在地，2009年签订租赁合同，租赁期间：2009年7月1日~2010年6月30日；2010年续签租赁合同，租赁期间：2010年7月1日~2011年6月30日；2011年续签租赁合同，租赁期间：2011年7月1日~2012年6月30日。

##### (5) 公司无关联担保情况

##### (6) 公司无关联方资金拆借情况

##### (7) 公司无关联方资产转让、债务重组情况

##### (8) 公司无其他关联交易

## 5. 关联方应收应付款项

### I. 公司应收关联方款项情况如下表列示

无。

### II. 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	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	93,011,450.12	39,691,913.79
其他应付款	万方投资控股集团有限公司	2,659,830.00	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
其他应付款	辽宁方城置业有限公司	55,332,348.77	

## 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	2011 年 12 月 31 日对外担保金额	2010 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	*
	合计		67.50	67.50				

## 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.根据公司与北京市顺义区仁和镇资产运营中心、北京农业产业投资基金、北京天源房地产开发有限公司四方于2010年12月21日签订的《增资扩股协议》，公司将所持北京天源全部股权质押给农投基金作为股权转让金的质押担保，公司已于2011年1月4日完成股权质押手续。

2.公司之子公司北京天源房地产开发有限公司太平村回迁安置房项目，系由顺义区土地储备分中心投资,委托北京天源房地产开发有限公司代建,由于仁和镇太平村被拆迁村民对原定回迁安置方案有异议，顺义区整建制村庄拆迁指挥部回迁房建设办公室已于2012年4月出具暂停施工的通知，通知中规定因本次停工而非北京天源房地产开发有限公司责任造成的经济损失，将由成本审计部门进行确认，纳入相应建设成本。

## 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	2,271,532.90	1.16	507,953.24	22.36
组合 2: 按其他组合	193,094,717.53	98.84		
组合小计	195,366,250.43	100.00	507,953.24	0.26
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	195,366,250.43	100.00	507,953.24	0.26

(续上表)

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	29.72
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	1.28
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	1.28

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系指经减值测试后不存在减值的其他应收项，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	1,217,744.07	53.61	60,887.20	292,265.82	25.67	14,613.29
1 至 2 年	221,583.12	9.76	33,237.47	347,038.61	30.48	52,055.79
2 至 3 年	336,238.61	14.8	100,871.58	223,076.82	19.59	66,923.05
3 至 4 年	223,076.82	9.82	111,538.41	142,943.40	12.55	71,471.70
4 至 5 年	142,943.40	6.29	71,471.70			
5 年以上	129,946.88	5.72	129,946.88	133,290.00	11.71	133,290.00
合 计	2,271,532.90	100	507,953.24	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
北京天源房地产开发有限公司	118,857,738.36	代子公司垫款
香河东润房地产开发有限公司	61,920,767.09	代子公司垫款
沧州建投广润房地产开发有限公司	12,316,212.08	代子公司垫款
合 计	193,094,717.53	—

#### (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(%)
北京天源房地产开发有限公司	合并范围内子公司	118,857,738.36	60.84
香河东润房地产开发有限公司	合并范围内子公司	61,920,767.09	31.70
沧州建投广润房地产开发有限公司	合并范围内子公司	12,316,212.08	6.30
合 计	—	193,094,717.53	98.84

## 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(注1)	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	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00	100.00		3,000,000.00		

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
山公司											
合计	--	249,766,730.54	255,913,266.17		255,913,266.17	--	--	--	78,560,484.81		

注 1: 公司于 2011 年 1 月 4 日, 将其持有的北京天源全部股权质押给农投基金, 出质股权数额占北京天源全部股权的 53.47%。

### 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	1,040,000.00	1,040,000.00
营业收入合计	1,040,000.00	1,040,000.00

### 4. 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	-8,388,339.70	-9,241,372.16
加: 资产减值准备	169,599.41	171,322.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	85,954.50	64,834.78
无形资产摊销	9,581.33	
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)	2,116.76	
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)	-2,075,798.95	
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)	-168,894,522.51	-22,591,249.09
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	199,730,971.01	125,269,283.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额	20,639,561.85	93,672,818.91
<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		

项 目	本期金额	上期金额
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	30,741,218.29	10,252,636.44
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	20,488,581.85	10,025,835.91

## 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	-47,066.50	
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	323,260.00	
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	-135,114.31	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		

项 目	金 额	注 释
22. 少数股东权益影响额	49,019.73	
23. 所得税影响额	58,936.83	
合 计	33,122.63	

## 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	2.32	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.31	0.03	0.03

#### （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	31.60	0.32	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.07	0.20	0.20

## 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	71,619,036.65	108,797,054.88	-37,178,018.23	-34.17%	注 1
应收账款	187,409,506.30	446,500.00	186,963,006.30	41,873.01%	注 2
应交税费	148,999,199.69	112,135,191.04	36,864,008.65	32.87%	注 3

注 1：货币资金期末较期初下降 34.17%，主要系子公司北京天源房地产开发有限公司预付工程款增加，支付工程款所致；

注 2：应收账款期末相比期初增长 41,873.01%，主要系子公司北京天源房地产开发有限公司本期确认收入，款项尚未完全收回，应收账款增加较多；

注 3：应交税费期末相比期初增长 32.87%，主要系本期收入增长 33.73%，相应应交税费增加。

### （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	394,434,163.53	294,938,402.71	99,495,760.82	33.73%	注 1
营业成本	315,266,569.20	185,635,474.91	129,631,094.29	69.83%	注 1
营业税金及附加	24,562,746.76	15,648,596.70	8,914,150.06	56.96%	注 2
资产减值损失	9,846,830.28	-447,668.84	10,294,499.12	2,299.58%	注 3
所得税费用	9,317,992.19	26,452,458.10	-17,134,465.91	-64.77%	注 4

注 1: 营业收入及营业成本本期发生额较上期分别增加 33.73%、69.83%，主要系子公司北京天源房地产开发有限公司本期确认收入 3.30 亿元，确认成本 2.89 亿元，2010 年度未发生收入和成本；子公司北京华松房地产开发有限公司本期确认收入、成本较上期减少；同时上期已处置的二级子公司沈阳超力钢筋有限公司 2010 年度确认收入 1.01 亿和成本 0.94 亿，由于该二级子公司 2010 年已转让，本期已不再包含该公司业绩；以上三项原因综合影响造成本期收入、成本较上期变动较大；

注 2: 营业税金及附加本期较上期增长 56.96%，主要原因系本期收入增长 33.73%，同时上期已处置的二级子公司沈阳超力钢筋有限公司 2010 年确认的收入为 1.01 亿元，因其系外商投资企业免缴地方税，因此 2010 年度营业税金及附加较少，前述两项原因导致 2011 年度营业税金及附加相比上期增长 56.96%；

注 3: 资产减值损失较上期增加 2,299.58%，主要原因系子公司北京天源房地产开发有限公司应收账款增加 1.97 亿元，坏账准备随之增加，相应资产减值损失增长较多；

注 4: 所得税费用本期相比上期减少 64.77%，主要原因系子公司北京华松房地产开发有限责任公司本期营业收入、成本减少，相应所得税费用减少；另外子公司北京天源房地产开发有限公司本年盈利，税前弥补以前年度亏损 452 万元，导致本期所得税费用减少；2010 年度转让二级子公司沈阳超力钢筋有限公司，确认股权转让投资收益 2,572.00 万，导致 2010 年度所得税费用较多，以上三项原因导致本期所得税费用相比上期减少较多。

## 十五、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2012 年 4 月 18 日决议批准。

万方地产股份有限公司

2012 年 4 月 18 日

财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

签名： 张晖

日期： 2012-4-18

主管会计工作负责人：

签名： 邓永刚

日期： 2012-4-18

会计机构负责人：

签名： 李晚清

日期： 2012-4-18

## 第十一节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司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

二〇一二年四月十八日