
万方城镇投资发展股份有限公司

2013 半年度报告

2013 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司董事长张晖、财务总监张学荣及财务经理李晓清声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介	4
第三节 会计数据和财务指标摘要	6
第四节 董事会报告	7
第五节 重要事项	12
第六节 股份变动及股东情况	15
第七节 董事、监事、高级管理人员情况	18
第八节 财务报告	20
第九节 备查文件目录	89

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
辽宁证监局	指	中国证监会辽宁监管局
深交所	指	深圳证券交易所
本公司、公司或万方发展	指	万方城镇投资发展股份有限公司
万方源	指	北京万方源房地产开发有限公司
万方控股	指	万方投资控股集团有限公司
万方天润	指	北京万方天润城镇基础建设投资有限公司
香河东润	指	香河东润房地产开发有限公司
沧州广润	指	沧州市广润房地产开发有限公司
沧州建投	指	沧州建投广润房地产开发有限公司
中辽国际	指	中国辽宁国际合作（集团）股份有限公司，为公司前身
博仁永泰	指	北京博仁永泰医疗器械有限公司
盛泰经贸	指	绥芬河市盛泰经贸有限公司

第二节 公司简介

一、公司简介

股票简称	万方发展	股票代码	0000638
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	万方城镇投资发展股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	万方发展		
公司的外文名称（如有）	Vanfund Urban Investment Development Co.,Ltd.		
公司的法定代表人	张晖		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘玉	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	北京市朝阳区曙光西里甲1号第三置业大厦A座30层
电话	64656161	64656161
传真	64656767	64656767
电子信箱	liuyu@vanfund.cn	dongzhi@vanfund.cn

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

	变更前	变更后
公司名称	万方地产股份有限公司	万方城镇投资发展股份有限公司
英文全称	Vanfund Real Estate Co.,Ltd.	Vanfund Urban Investment & Development Co.,Ltd
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。	城市道路以及基础设施的建设及投资；给排水及管网建设及投资；城市燃气及管网投资；城市服务项目的建设及投资；城市旧城改造；城市开发建设和基础设施其他项目的建设及投资；项目投资及投资的项目管理；建筑材料批发及零售。
注册资本	15,470 万元	30,940 万元
总股本	15,470 万股	30,940 万股
公司简称	万方地产	万方发展
行业类别	房地产业	批发业
证券代码	公司证券代码不变，仍为“000638”	
公告索引	上述变更经公司第六届董事会第十八次会议及 2012 年度股东大会审议通过，相关公告见分别在 2013 年 3 月 7 日、2013 年 3 月 28 日、2013 年 4 月 9 日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网披露的《第六届董事会第十八次会议公告》（公告编号：2013-005）、《2012 年度股东大会决议公告》（公告编号：2013-016）、《关于变更所属行业分类的公告》（公告编号：2013-023）、《关于变更公司全称、简称及经营范围的公告》（公告编号：2013-024）。	

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业收入（元）	89,485,035.93	0.00	0%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,753,193.79	-9,244,632.29	81.04%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-5,119,464.91	-9,244,632.29	81.04%
经营活动产生的现金流量净额（元）	67,580,190.92	37,433,900.91	80.53%
基本每股收益（元/股）	-0.0057	-0.0598	83.28%
稀释每股收益（元/股）	-0.0057	-0.0598	83.28%
加权平均净资产收益率（%）	-0.82%	-4.6%	82.17%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减（%）
总资产（元）	1,320,019,900.86	1,020,497,113.20	29.35%
归属于上市公司股东的净资产（元）	213,807,834.07	215,560,988.58	-0.81%

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,488,361.49	万方源无偿提供给公司的6亿元资金支持所产生的利息收入。
减：所得税影响额	1,122,090.37	
合计	3,366,271.12	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

公司目前是以与城镇化建设有关的土地一级整理、回迁安置房建设为主营业务，辅以贸易等业务的多元化企业。

自党的十八大把新型城镇化列为未来的城镇发展目标以来，国务院及有关部门就积极稳妥推动城镇化健康发展给出了指导意见，第十二届全国人大常委会第三次会议上，国家发改委主任徐绍史作了《国务院关于城镇化建设工作情况的报告》这是我国第一次明确提出各类城市具体的城镇化路径。要实施最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，合理满足城镇化用地需求。建立可持续的城市公共财政体系和投融资机制，为实现城镇基本公共服务常住人口全覆盖和城镇基础设施建设提供资金保障。2013年7月30日召开的政治局会议上，再次提出积极稳妥地推进以人为核心的城镇化建设，为未来城镇化建设指明了方向。

报告期内，为突出主业、提高公司的持续经营能力，公司董事会于2013年5月16日披露了《发行股份购买资产暨关联交易并配套融资预案》，公司拟将发行股份购买大股东万方源及其他3名特定对象所持有的海南万方盛宏城市建设投资有限公司（以下简称“万方盛宏”）95%股权、秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司（以下简称“秦皇岛鼎骏”）90%股权、张家口宏础城市建设投资有限公司（以下简称“张家口宏础”）100%股权、香河义林义乌小商品集散中心有限公司（以下简称“义林义乌”）97.12%股权、延边万方龙润城镇投资发展有限公司100%股权。通过本次定向增发将把大量与城镇化相关的土地一级开发和回迁安置房建设业务带给公司，以增强公司的持续经营和持续盈利能力。

二、主营业务分析

概述

报告期内，公司实现营业收入89,485,035.93元；实现净利润-2,528,923.2元，较上年同期（净利润-11,517,302.18元）增长78.04%。本报告期的营业收入全部来自于一般商品贸易。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	89,485,035.93	0.00	0%	贸易收入增加导致营业成本随之增加。
营业成本	83,878,953.67	0.00	0%	
销售费用	1,362,269.89	2,349,767.98	-42.03%	
管理费用	9,269,312.74	9,160,033.18	1.19%	
财务费用	-4,558,671.26	-4,454.23	102,244%	因获得大股东及其关联方资金支持而获得的利息收入增加。
所得税费用	1,190,941.77	0.00	—	
研发投入	0.00	0.00	—	
经营活动产生的现金流量净额	67,580,190.92	37,433,900.91	80.53%	主要是往来款净增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-38,880.00	-70,586.50	44.92%	报告期内处置固定资产减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	106,465,045.45	0.00	—	主要是大股东增加资金支持和借款增加影响所致。
现金及现金等价物净增加额	174,006,356.37	37,363,314.41	365.71%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用 不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

无

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
土地一级开发	0.00	0.00	0%			
一般商品贸易	89,485,035.93	83,878,953.67	6.26%			
分产品						
土地一级开发	0.00	0.00	0%			
木材	87,291,524.95	81,742,201.53	6.36%			
医疗器械	2,193,510.98	2,136,752.14	2.59%			
分地区						
黑龙江	87,291,524.95	81,742,201.53	6.36%			
北京	2,193,510.98	2,136,752.14	2.59%			

四、核心竞争力分析

报告期内，公司积极推进多主业经营，提高抗风险能力，将土地一级开发业务及回迁安置房和保障房建设列为公司下一步业务发展的重点，并积极推进定向增发工作，为了缓解单一经营和业务收入大幅波动的风险，公司也准备加大对贸易类公司的投入，并拟进入矿产开发业，以应对上述风险。

1、城镇化建设业务：

城镇化建设需要的资金体量大、建设投资回报周期长，以往多数由地方政府直接运作，而随着政府债务风险的提高，政府主导下的市场化运作模式逐步呈现，民营资本直接参与城镇化建设，将成为有效弥补资金缺口的方法之一。公司自2007年就开始接受政府委托进行土地一级开发及回迁安置房建设，多年来积累了丰富的经验。

2、木材销售业务：

绥芬河是我国从俄罗斯进口木材最大的集散地和加工地，依托口岸的便利条件和国内木材产品的需求，公司的木材贸易得以稳健发展，销售客户遍布全国，目前业务量较上年稳中有增。

五、投资状况分析

1、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京博仁永泰医疗器械有限公司	子公司	批发零售业	销售医疗器械III类：临床检验分析仪器；植入材料和人工器官；医用高分子材料及制品；手术室、急救室、诊疗室设备及器具；II类：病床护理设备及器具；口腔科材料。	30,000,000	35,712,208.15	27,644,342.59	2,193,510.98	-694,400.93	-498,277.77
北京万方天润城镇基础设施建设投资有限公司	子公司	投资与资产管理	项目投资；投资咨询；销售建筑材料。房地产开发	51,000,000	605,806,609.35	52,963,640.26	0.00	2,661,039.18	1,943,998.63
绥芬河市盛泰经贸有限公司	子公司	批发零售业	木材加工、销售；货物进出口、技术进出口	4,000,000	135,616,052.66	9,966,281.38	87,291,524.95	3,766,353.31	2,824,764.98
沧州市广润城市建设投资有限公司	子公司	投资与资产管理	房地产开发	30,000,000	46,202,308.11	25,482,461.37	0.00	-1,185,301.76	-913,737.81
香河润城市建设投资有限公司	子公司	投资与资产管理	城市建设投资、实业投资；市政道路工程施工（包括轻轨、地铁）；给排水管道、燃气热力管道建设施工、维护；其他专业咨询服务（电力咨询、自来水生产供应咨询、燃气供应咨询、市政管理咨询）；建筑及建筑装饰材料销售	10,000,000	150,243,544.93	2,318,872.64	0.00	-892,213.89	-892,213.89
北京天源房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产开发；销售商品房；物业管理。	119,700,000	195,398,827.57	148,312,607.76	0.00	-902,067.42	-902,067.42

3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
门头沟石龙高新技术用地土地一级开发项目	191,772.5	24.79	1,060.67	2012年10月30日中标门头沟石龙高新技术用地土地一级开发项目(含“三定三限三结合”定向安置房项目)的一级开发中标人,2012年11月29日与北京市土地管理储备中心门头沟区分中心签订了土地一级开发监管委托协议、用地土地一级开发项目“三定三限三结合”定向安置房项目建设委托框架协议,目前正在向市规委申请项目所在21街区规划深化方案备案工作。	0
合计	191,772.5	24.79	1,060.67	--	--

六、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

七、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用 不适用

公司2012年度资本公积金转增股本方案为：以截至2012年12月31日公司的总股本154,700,000股为基数，每10股转增10股，共计转增154,700,000股，转增后公司总股本为309,400,000股。本次公积金转增股本的实施时间为2013年4月10日。

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年04月03日	董事会办公室	电话沟通	个人	周先生	询问停牌期间的进展情况
2013年04月25日	董事会办公室	电话沟通	个人	李先生	询问公司的经营情况
2013年05月09日	董事会办公室	电话沟通	个人	李女士	询问重大资产重组的进展及复牌时间
2013年05月22日	董事会办公室	电话沟通	个人	刘先生	咨询通过定向增发置入上市公司的资产情况
2013年06月04日	董事会办公室	电话沟通	个人	张先生	咨询拟收购的海南龙剑公司的进展

九、收购矿业公司的务进展情况

2013年3月8日公司与自然人朱成林先生签署了《股权收购意向书》，拟收购朱成林持有的海南龙剑51%股权，海南龙剑持有海南省昌江县王下金矿区12.56平方千米的探矿权以及探矿权中0.42平方千米的采矿权（详细内容参见公司《关于签署〈股权收购意向书〉的公告》，公告编号：2013-012）。《股权收购意向书》签订后，公司聘请中介机构完成了对海南龙剑的完成尽职调查工作后，并于2013年7月20日召开了第七届董事会第二次会议，审议通过了《关于授权法定代表

人签署《股权转让协议》暨公司收购海南龙剑实业有限公司 51%股权的议案》，董事会同意以 3,060 万元的价格收购朱成林持有的海南龙剑 51%股权，并授权公司法定代表人在主要条款不发生变化的前提下与朱成林签订《股权转让协议》（内容详见公司于 2013 年 7 月 24 日披露的《关于授权法定代表人签署《股权转让协议》暨公司收购海南龙剑实业有限公司 51%股权的进展公告》（公告编号：2013-060），目前《股权转让协议》正在签订过程中。

十、完成公司董监高换届选举

公司第六届董、监事会于 2013 年 7 月届满，公司接受万方源提名张晖先生、陈北国先生、邓永刚先生、杨超先生、刘玉女士、尹桂英女士为公司第七届董事会董事。提名王诚军先生（会计专业）、王国强先生（法律专业）、崔德文先生为公司第七届董事会独立董事。提名张钧先生、李晓清先生、刘静女士出任公司第七届监事会监事。上述人员的任职资格经深圳证券交易所审核无异议后分别提交第六届董事会第二十四次会议、监事会第六届第十四次会议及 2013 年第三次临时股东大会审议通过。第七届董、监事会任期为三年，自 2013 年 7 月至 2016 年 7 月 7 日止。

十一、积极推进定向增发工作

公司大股东万方源及万方控股在 2009 年 6 月 5 日公司恢复上市时曾承诺，以定向增发的方式将尚未进入公司的房地产经营性资产置入公司，以增强公司的持续经营和持续盈利能力，同时避免同业竞争、减少关联交易。万方源及万方控股遵守承诺于 2009 年 12 月 16 日公布了定向增发预案，但由于自 2010 年 4 月以来国家对房地产行业实施的宏观调控措施，前上述预案至今无法实施。公司目前的主营业务已转变为以土地一级整理及城镇基础建设投资为主，大股东万方源和万方控股为继续履行定向增发的承诺并优化承诺方案，做了大量的准备工作，包括收购、投资了一些新的土地一级整理及城镇化基础建设项目，以期在条件允许的时间，可以继续实施定向增发。公司于 2013 年 5 月 16 日公布了《万方城镇投资发展股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易并配套融资预案》（以下简称《预案》），公司拟通过向包括万方源在内的四家特定对象发行股份购买其持有的万方盛宏 95%股权、秦皇岛鼎骏 90%股权、张家口宏础 100%股权、义林义乌 97.12%股权、延边龙润 100%股权，为提高本次交易整合绩效，公司拟向不超过 10 名其他特定投资者发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易总金额的 25%。。本次发行股份购买资产后，公司总股本增加至约 92,043 万股，万方源所持公司的股权比例增加至 71.19%；本次发行股份购买资产及配套融资后，公司总股本最大可增加至约 114,642 万股，万方源所持公司股权比例不低于 57.15%，仍为上市公司控股股东。

《预案》公布后，公司聘请的中介机构，包括独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构正在积极推进本次重大资产重组工作，重组所涉及相关资产的审计、评估现场部分已初步完成，评估及盈利预测审核等工作正在进行当中，待上述工作由中介机构出具正式报告，并确定本次交易标的的资产价格后，公司将再次召开董事会审议本次重大资产重组的相关事项，董事会审议通过后公司将披露重大资产重组报告书，并发出召开股东大会的通知，提请股东大会审议本次重大资产重组的相关事项。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、重大关联交易

1、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
北京万方源房地产开发有限公司	控股股东	应付关联方债务	往来款项	否	50,094.91	-30,871.05	19,223.86
重庆百年同创房地产有限公司	受同一控制人控制	应付关联方债务	往来款项	否	620		620
万方投资控股集团有限公司	控股股东母公司	应付关联方债务	往来款项	否	118.3	53.2	171.5
北京米兰天空餐饮管理有限公司	受同一控制人控制	应付关联方债务	往来款项	否	43.5		43.5
秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司	受同一控制人控制	应付关联方债务		否		27,972.51	27,972.51
张家口宏础城市建设投资有限公司	受同一控制人控制	应付关联方债务	受万方控股委托向公司支付6亿元资金支持	否		20,181.05	20,181.05
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	应付关联方债务		否		12,018.04	12,018.04
香河富泰房地产开发有限公司	受同一控制人控制	应付关联方债务	往来款项	否		27.07	27.07

公司	制						
云南圆通房地产开发有限 公司	受同一控制人控 制	应付关联方债务	往来款项	否		48.53	48.53
中国辽宁国际经济技术合 作公司鞍山分公司	受同一控制人控 制	应付关联方债务	往来款项	否	12.6		12.6
辽宁国际经济咨询公司	受同一控制人控 制	应付关联方债务	往来款项	否	75.18		75.18
辽宁省国际经济贸易公司	受同一控制人控 制	应付关联方债务	往来款项	否	4.11		4.11
合计					50,968.60	29,429.35	80,397.95

五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

托管情况说明

公司于2013年3月5日召开第六届董事会第十八次会议，会议审议通过了《关于受托管理海南万方盛宏城市建设投资有限公司的议案》、《关于受托管理河北鼎骏房地产开发有限公司的议案》、《关于受托管理万方天源土地整理有限公司的议案》、《关于受托管理张家口宏础城市建设投资有限公司的议案》、《关于受托管理香河义林义乌小商品集散中心有限公司的议案》，万方源将上述公司的全部资产、负债的经营权、管理权和决策权全部委托公司行使，至公司通过定向增发等方式完成对上述公司控股股权的收购之日止。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

2、其他重大交易

无

六、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

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

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

(1) 在恢复上市后 6 个月内向上市公司提出首次定向增发议案，通过定向增发方式把房地产开发方面的所有相关经营性资产注入上市公司，以增强上市公司的持续经营及持续盈利能力，在注入前，将委托上市公司经营管理所有房地产开发方面相关经营性资产，并按市场公允价格支付相关管理费；对不具备注入上市公司条件但构成同业竞争的资产或股权，将在公司恢复上市后一年内转让给其他无关第三方。

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

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

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

上述承诺履行情况:

万方源于 2009 年 12 月 4 日如期向公司提出首次定向增发预案, 自《预案》公布之后, 万方源做好了定向增发相关资产的前期准备工作, 但由于受到宏观调控的影响, 一直无法实施, 随着时间推移, 原定向增发方案中计划拟置入公司的经营性资产的状况已发生变化, 某些资产已不再适合置入公司, 万方源为继续履行承诺, 并优化承诺方案, 做了大量的准备工作, 包括收购、投资一些新的土地一开发项目和房地产开发项目, 以期增强房地产经营性资产的储备, 确保在国家政策允许时, 可以优化定向增发方案, 继续实施定向增发。

2013 年 4 月 23 日, 公司召开第六届董事会第二十四次会议, 会议审议通过了《关于发行股份购买资产暨关联交易并配套融资预案》等议(预)案, 公司拟通过发行股份向万方源、北京新星景天商贸有限公司、华夏新保投资担保有限公司、北京万和投资有限公司发行股份购买万方盛宏 95%股权、秦皇岛鼎骏 90%股权、张家口宏础 100%股权、义林义乌 97.12%股权、延边龙润 100%股权。公司向其他特定投资者募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%, 即 3.54 元/股(已除权除息)。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后, 由公司董事会根据股东大会的授权, 按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定, 依据发行对象申购报价的情况, 与本次交易的独立财务顾问协商确定。

为了既能储备兑现承诺所需资产, 又不增加大股东和公司之间的同业竞争, 2013 年 3 月 4 日, 公司与万方源签订了五份《委托管理协议书》, 将万方盛宏、秦皇岛鼎骏、万方天源土地整理有限公司、张家口宏础、香河义林义乌小商品集散中心有限公司全部委托给公司管理, 委托期限自《委托管理协议书》经万方发展董事会审议通过日起至万方发展通过定向增发等方式完成对被托管公司的控股股权的收购之日止, 托管内容为前述公司的全部资产、负债的经营权、管理权和决策权全部委托万方发展行使。

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。”

至今, 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。

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。

至今, 未有相关债权人向公司追索上述担保责任, 此承诺处于履行过程中。

七、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	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	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
1、国家持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
2、国有法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
其中：境内法人持股	66,300,000	42.86%	0	0	66,300,000	0	66,300,000	132,600,000	42.86%
境内自然人持股	88,400,000	57.14%	0	0	88,400,000	0	88,400,000	176,800,000	57.14%
4、外资持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
5、高管股份	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
二、无限售条件股份	154,700,000	100%	0	0	154,700,000	0	154,700,000	309,400,000	100%
1、人民币普通股	154,700,000	100%	0	0	154,700,000	0	154,700,000	309,400,000	100%
2、境内上市的外资股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
3、境外上市的外资股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
4、其他	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
三、股份总数	154,700,000	100%	0	0	154,700,000	0	154,700,000	309,400,000	100%

股份变动的原因

适用 不适用

公司以截至2012年12月31日公司总股本154,700,000股为基数，并以2013年4月9日为本次权益分派股权登记日，向截至2013年4月9日下午深圳证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司全体股东每10股转增10股，共计转增154,700,000股，转增后公司总股本为309,400,000股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

公司第六届董事会第十八次会议于2013年3月5日在公司大会议室召开，审议通过了《2012年度利润分配及资本金转增股本预案》，并于2013年3月27日召开2012年度股东大会，审议通过了《2012年度利润分配及资本金转增股本的议案》。同意以截至2012年12月31日公司的总股本154,700,000股，每10股转增10股，共计转增154,700,000股的方案，转增后公司总股本为309,400,000股。

股份变动的过户情况

适用 不适用

本次所转股份于2013年4月10日直接记入股东证券账户。股份变动后的营业执照于2013年5月2日取得。

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

	基本每股收益		稀释每股收益		每股净资产	
	转增前	转增后	转增前	转增后	转增前	转增后
2012年12月31日	0.03	0.015	0.03	0.015	1.3934	0.6967
2013年3月31日	0.0045	0.00225	0.0045	0.00225	1.398	0.699

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

转增前公司总股本154,700,000股，转增后公司总股本为309,400,000股。股东结构未发生变化，对公司资产和负债结构未产生影响。

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		28,688						
持股 5% 以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	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%	132,600,000	0	0	132,600,000	质押	132,600,000
陈旭铭	境内自然人	0.67%	2,075,634					
张永亮	境内自然人	0.59%	1,812,467					
张青	境内自然人	0.56%	1,740,456					
都继红	境内自然人	0.48%	1,480,570					
曾俊	境内自然人	0.45%	1,391,700					
黄建	境内自然人	0.41%	1,282,898					
钟济宁	境内自然人	0.38%	1,180,000					
丁学专	境内自然人	0.36%	1,104,200					
余棵菊	境内自然人	0.32%	974,700					
龙娟	境内自然人	0.31%	958,584					
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。							

前 10 名无限售条件股东持股情况

股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
北京万方源房地产开发有限公司	132,600,000	人民币普通股	132,600,000
陈旭铭	2,075,634	人民币普通股	2,075,634
张永亮	1,812,467	人民币普通股	1,812,467
张青	1,740,456	人民币普通股	1,740,456
都继红	1,480,570	人民币普通股	1,480,570
曾俊	1,391,700	人民币普通股	1,391,700
钟济宁	1,180,000	人民币普通股	1,180,000
丁学专	1,104,200	人民币普通股	1,104,200
余棵菊	974,700	人民币普通股	974,700
龙娟	958,584	人民币普通股	958,584

前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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。
--	---

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数 (股)	本期增持股份 数量 (股)	本期减持股份 数量 (股)	期末持股 数 (股)	期初被授予的限制性股票数量 (股)	本期被授予的限制性股票数量 (股)	期末被授予的限制性股票数量 (股)
张晖	董事长	现任	0	0	0	0	0	0	0
陈北国	副董事长/总经理	现任	0	0	0	0	0	0	0
刘玉	董事/董事会秘书/ 副总经理	现任	0	0	0	0	0	0	0
尹桂英	董事/副总经理	现任	0	0	0	0	0	0	0
邓永刚	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
杨超	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
杭滨	副董事长	离任	0	0	0	0	0	0	0
李庆民	董事/总经理	离任	0	0	0	0	0	0	0
寻鹏	董事/副总经理	离任	0	0	0	0	0	0	0
崔德文	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
王诚军	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
王国强	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
崔劲	独立董事	离任	0	0	0	0	0	0	0
张汉亚	独立董事	离任	0	0	0	0	0	0	0
张钧	监事会主席	现任	0	0	0	0	0	0	0
李晓清	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
刘静	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
董知	监事/证券事务代表	现任	0	0	0	0	0	0	0
胡文龙	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
周永坤	监事	离任	0	0	0	0	0	0	0
马钢军	副总经理	现任	0	0	0	0	0	0	0
曾开华	副总经理	现任	0	0	0	0	0	0	0
张学荣	财务总监	现任	0	0	0	0	0	0	0
合计	--	--	0	0	0	0	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
杭滨	副董事长	任期满离任	2013-07-08	任期已满，换届选举。
李庆民	董事/总经理	任期满离任	2013-07-08	任期已满，换届选举。
寻鹏	董事/副总经理	任期满离任	2013-07-08	任期已满，换届选举。
崔劲	独立董事	任期满离任	2013-07-08	任期已满，换届选举。
张汉亚	独立董事	任期满离任	2013-07-08	任期已满，换届选举。
周永坤	监事	任期满离任	2013-07-08	任期已满，换届选举。

第八节 财务报告（未经审计）

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	906,318,416.90	727,112,060.53
应收账款	7,066,597.80	5,472,000.00
预付款项	162,622,342.85	50,068,213.06
其他应收款	13,422,425.80	13,275,057.13
买入返售金融资产		
存货	210,424,922.35	204,539,733.70
流动资产合计	1,299,854,705.70	1,000,467,064.42
非流动资产：		
长期应收款		
长期股权投资	14,205,148.08	14,205,148.08
固定资产	3,128,432.40	3,444,122.29
在建工程		
无形资产	105,195.40	122,067.38
递延所得税资产	2,726,419.28	2,258,711.03
其他非流动资产		
非流动资产合计	20,165,195.16	20,030,048.78
资产总计	1,320,019,900.86	1,020,497,113.20

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：张学荣

会计机构负责人：李晓清

项目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	112,770,380.00	5,000,000.00
应付票据		
应付账款	7,858,643.83	6,529,233.83
预收款项	10,160,648.66	4,949,278.91
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,619,028.17	949,535.98
应交税费	45,693,700.98	41,924,103.58
应付利息	141,639.78	141,639.78
应付股利		
其他应付款	851,986,256.29	668,584,794.77
一年内到期的非流动负债		
流动负债合计	1,030,230,297.71	728,078,586.85
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
预计负债	819,124.27	819,124.27
递延所得税负债		
非流动负债合计	819,124.27	819,124.27
负债合计	1,031,049,421.98	728,897,711.12
实收资本（或股本）	309,400,000.00	154,700,000.00
资本公积	54,516,614.03	209,216,574.75
盈余公积	4,855,407.80	4,855,407.80
一般风险准备		
未分配利润	-154,964,187.76	-153,210,993.97
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	213,807,834.07	215,560,988.58
少数股东权益	75,162,644.81	76,038,413.50
所有者权益（或股东权益）合计	288,970,478.88	291,599,402.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,320,019,900.86	1,020,497,113.20

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：张学荣

会计机构负责人：李晓清

2、母公司资产负债表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	265,766,093.98	75,673,682.84
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利	15,304,317.13	
其他应收款	704,392,210.33	645,585,677.91
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	985,462,621.44	721,259,360.75
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	193,967,219.49	193,867,219.49
投资性房地产		
固定资产	302,045.36	343,693.90
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
无形资产	40,720.61	47,906.63
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		

非流动资产合计	194,309,985.46	194,258,820.02
资产总计	1,179,772,606.90	915,518,180.77
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	159,252.63	159,252.63
预收款项	5,078.88	5,078.88
应付职工薪酬	807,609.75	707,609.75
应交税费	17,783,993.84	12,418,482.82
应付利息	141,639.78	141,639.78
应付股利		
其他应付款	984,821,167.83	737,245,179.93
一年内到期的非流动负债		
流动负债合计	1,003,718,742.71	750,677,243.79
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
预计负债	819,124.27	819,124.27
递延所得税负债		
非流动负债合计	819,124.27	819,124.27
负债合计	1,004,537,866.98	751,496,368.06
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	309,400,000.00	154,700,000.00
资本公积	17,832,602.76	172,532,602.76
盈余公积	4,507,363.39	4,507,363.39
一般风险准备		
未分配利润	-156,505,226.23	-167,718,153.44
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	175,234,739.92	164,021,812.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,179,772,606.90	915,518,180.77

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：张学荣

会计机构负责人：李晓清

3、合并利润表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	89,485,035.93	0.00
其中：营业收入	89,485,035.93	0.00
利息收入		
二、营业总成本	90,823,017.36	11,504,021.98
其中：营业成本	83,878,953.67	0.00
利息支出		
营业税金及附加	170,541.91	
销售费用	1,362,269.89	2,349,767.98
管理费用	9,269,312.74	9,160,033.18
财务费用	-4,558,671.26	-4,454.23
资产减值损失	700,610.41	-1,324.95
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,337,981.43	-11,504,021.98
加：营业外收入		
减：营业外支出		13,280.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,337,981.43	-11,517,302.18
减：所得税费用	1,190,941.77	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,528,923.20	-11,517,302.18
归属于母公司所有者的净利润	-1,753,193.79	-9,244,632.29
少数股东损益	-775,729.41	-2,272,669.89
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.0057	-0.0598
（二）稀释每股收益	-0.0057	-0.0598
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	-2,528,923.20	-11,517,302.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,753,193.79	-9,244,632.29
归属于少数股东的综合收益总额	-775,729.41	-2,272,669.89

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：张学荣

会计机构负责人：李晓清

4、母公司利润表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	5,002,302.83	5,257,952.48
财务费用	-1,169,441.68	1,556.22
资产减值损失	258,528.77	
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）	15,304,317.13	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	11,212,927.21	-5,259,508.70
加：营业外收入		
减：营业外支出		1,870.20
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	11,212,927.21	-5,261,378.90
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	11,212,927.21	-5,261,378.90
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	11,212,927.21	-5,261,378.90

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：张学荣

会计机构负责人：李晓清

5、合并现金流量表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	108,203,967.99	
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	278,009,792.68	248,589,929.07
经营活动现金流入小计	386,213,760.67	248,589,929.07
购买商品、接受劳务支付的现金	219,379,448.91	14,133,464.98
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	5,960,408.04	6,440,403.25
支付的各项税费	3,831,518.73	3,137,446.58
支付其他与经营活动有关的现金	89,462,194.07	187,444,713.35
经营活动现金流出小计	318,633,569.75	211,156,028.16
经营活动产生的现金流量净额	67,580,190.92	37,433,900.91
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	38,880.00	70,586.50
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		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	38,880.00	70,586.50
投资活动产生的现金流量净额	-38,880.00	-70,586.50
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	107,770,380.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	107,770,380.00	
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	1,305,334.55	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,305,334.55	
筹资活动产生的现金流量净额	106,465,045.45	
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	174,006,356.37	37,363,314.41
加：期初现金及现金等价物余额	725,112,060.53	71,619,036.65
六、期末现金及现金等价物余额	899,118,416.90	108,982,351.06

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：张学荣

会计机构负责人：李晓清

6、母公司现金流量表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	271,149,378.59	78,046,652.98
经营活动现金流入小计	271,149,378.59	78,046,652.98
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,965,523.10	2,949,216.04
支付的各项税费		3,058,240.00
支付其他与经营活动有关的现金	78,073,963.08	98,373,885.21
经营活动现金流出小计	81,039,486.18	104,381,341.25
经营活动产生的现金流量净额	190,109,892.41	-26,334,688.27
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,600.00	18,350.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	10,600.00	18,350.00
投资活动产生的现金流量净额	-10,600.00	-18,350.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行债券收到的现金		

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
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	6,881.27	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	6,881.27	
筹资活动产生的现金流量净额	-6,881.27	
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	190,092,411.14	-26,353,038.27
加：期初现金及现金等价物余额	75,673,682.84	30,741,218.29
六、期末现金及现金等价物余额	265,766,093.98	4,388,180.02

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：张学荣

会计机构负责人：李晓清

7、合并所有者权益变动表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

本期金额

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	209,216,574.75			4,855,407.80		-153,210,993.97		76,038,413.50	291,599,402.08
二、本年初余额	154,700,000.00	209,216,574.75			4,855,407.80		-153,210,993.97		76,038,413.50	291,599,402.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	154,700,000.00	-154,699,960.72					-1,753,193.79		-875,768.69	-2,628,923.20
（一）净利润							-1,753,193.79		-775,729.41	-2,528,923.20
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							-1,753,193.79		-775,729.41	-2,528,923.20
（三）所有者投入和减少资本		39.28							-100,039.28	-100,000.00
其他		39.28							-100,039.28	-100,000.00
（四）利润分配										
（五）所有者权益内部结转	154,700,000.00	-154,700,000.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	154,700,000.00	-154,700,000.00								
（六）专项储备										
四、本期期末余额	309,400,000.00	54,516,614.03			4,855,407.80		-154,964,187.76		75,162,644.81	288,970,478.88

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：张学荣

会计机构负责人：李晓清

上年金额

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	204,216,574.75			4,855,407.80		-158,212,882.15		138,656,424.23	344,215,524.63
加：会计政策变更										
二、本年初余额	154,700,000.00	204,216,574.75			4,855,407.80		-158,212,882.15		138,656,424.23	344,215,524.63
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		5,000,000.00					5,001,888.18		-62,618,010.73	-52,616,122.55
（一）净利润							5,001,888.18		11,502.84	5,013,391.02
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							5,001,888.18		11,502.84	5,013,391.02
（三）所有者投入和减少资本		5,000,000.00							-62,629,513.57	-57,629,513.57
所有者投入资本		5,000,000.00							324,332.54	5,324,332.54
（四）利润分配										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
四、本期期末余额	154,700,000.00	209,216,574.75			4,855,407.80		-153,210,993.97		76,038,413.50	291,599,402.08

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：张学荣

会计机构负责人：李晓清

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减： 库存 股	专项 储备	盈余公积	一般风险准 备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	154,700,000.00	172,532,602.76			4,507,363.39		-167,718,153.44	164,021,812.71
加：会计政策变更								
二、本年年初余额	154,700,000.00	172,532,602.76			4,507,363.39		-167,718,153.44	164,021,812.71
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）	154,700,000.00	-154,700,000.00					11,212,927.21	11,212,927.21
（一）净利润							11,212,927.21	11,212,927.21
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							11,212,927.21	11,212,927.21
（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	154,700,000.00	-154,700,000.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	154,700,000.00	-154,700,000.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
四、本期期末余额	309,400,000.00	17,832,602.76			4,507,363.39		-156,505,226.23	175,234,739.92

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：张学荣

会计机构负责人：李晓清

上年金额

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		-303,919,734.40	22,820,231.75
加：会计政策变更								
二、本年初余额	154,700,000.00	167,532,602.76			4,507,363.39		-303,919,734.40	22,820,231.75
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		5,000,000.00					136,201,580.96	141,201,580.96
（一）净利润							136,201,580.96	136,201,580.96
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							136,201,580.96	136,201,580.96
（三）所有者投入和减少资本		5,000,000.00						5,000,000.00
所有者投入资本		5,000,000.00						5,000,000.00
（四）利润分配								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
（六）专项储备								
（七）其他								
四、本期期末余额	154,700,000.00	172,532,602.76			4,507,363.39		-167,718,153.44	164,021,812.71

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：张学荣

会计机构负责人：李晓清

万方城镇投资发展股份有限公司

财务报表附注

2013 年 1 月 1 日——2013 年 6 月 30 日

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、基本情况

(一) 公司基本情况

万方城镇投资发展股份有限公司(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

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

法定代表人: 张晖

注册资本: (人民币) 叁亿零玖佰肆拾万元

实收资本: (人民币) 叁亿零玖佰肆拾万元

经营范围: 城市道路以及基础设施的建设及投资; 给排水管网建设及投资; 城市燃气及管网投资; 城市服务项目的建设及投资; 城市旧城改造; 城市开发建设和基础设施其他项目的建设及投资, 项目投资及投资项目的管理。

(二) 历史沿革

公司前身为中国辽宁国际合作(集团)股份有限公司, 于 1993 年 5 月由中国辽宁国际经济技术合作公司改组设立的定向募集公司。原注册资金为 12450 万元, 其中国家股 5190 万股, 法人股 4850 万股, 内部职工股 2500 万股。1996 年 8 月经辽宁省人民政府[1996]133 号文《关于同意中国辽宁国际合作(集团)股份有限公司分立批复》的批准, 以 1996 年 6 月 30 日为基准日对原公司实行派生分立, 由原公司分立出中国辽宁国际合作有限责任公司, 分立后续存公司即中国辽宁国际合作(集团)股份有限公司, 总股本为 5500 万元, 其中国家股 3000 万元, 内部职工股 2500 万元。公司于 1996 年 10 月获准公开发行股票, 同年 11 月 12 日-16 日在深证证券交易所上网发行社会公众股 1500 万股, 每股面值 1 元, 实际发行价格每股 8.38 元, 发行后总股本 7000 万股。内部职工股占用额度 500 万股同社会公众股 1500 万股共计 2000 万股, 1997 年 4 月 23 日, 经股东大会审议通过 1996 年利润分配方案, 按 10:3 的比例送红股, 使股本增至 9100 万元人民币。1997 年 7 月 15 日股东大会审议通过了《关于公司资本公积转增股本预案》, 按 10:7 的比例转增股本, 从而使股本增至 15470 万元人民币, 其股本结构为辽宁省国资局持股 6630 万股, 占总股本 42.86%; 内部职工股东持股 5525 万股, 占总部本 35.71%; 社会公众股 3315 万股, 占总股本 21.43%。

本公司于 1993 年 5 月发行内部职工股 2500 万股, 每股发行价 2 元, 1996 年 11 月 26 日占用额度上市 500 万股, 其余

2000 万股在辽宁省证券登记管理中心托管,经 1997 年送股及转增股本后共计 4420 万股,自股票发行之日起期满三年于 1999 年 11 月 15 日全部上市流通。

2000 年经辽宁省国有资产管理部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”。

2013 年 3 月 5 日,公司第六届董事会第十八次会议审议通过了《关于变更公司名称的预案》及《关于修订〈公司章程〉的议案》。2013 年 3 月 27 日,公司 2012 年度股东大会审议通过了《关于变更公司名称的议案》及《关于修订〈公司章程〉的议案》。公司注册名称变更为“万方城镇投资发展股份有限公司”,主营业务范围变更为:城市道路以及基础设施的建设

及投资；给排水管网建设及投资；城市燃气及管网投资；城市服务项目的建设及投资；城市旧城改造；城市开发建设和基础设施其他项目的建设及投资，项目投资及管理。公司于 2013 年 4 月 7 日完成工商变更登记手续，取得了新的营业执照。

2013 年 4 月 10 日，公司根据 2012 年度股东会决议和修改后的章程规定，以截至 2012 年 12 月 31 日公司的总股本 154,700,000.00 股为基数，以截至 2012 年 12 月 31 日经审计的资本公积转增股本，每 10 股转增 10 股，共计转增 154,700,000.00 股，变更后注册资本为人民币 309,400,000.00 元。此次增资已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了大信验字【2013】第 4-00005 号验资报告。公司已于 2013 年 4 月 17 日工商变更登记手续，取得新的营业执照。

二、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假设为基础，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，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，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、完整地反映了公司 2013 年 6 月 30 日的财务状况以及 2013 年 1-6 月的经营成果和现金流量等相关信息。

3. 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

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

（2）非同一控制下的企业合并

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

同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

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

6. 合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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

7. 现金及现金等价物的确定标准

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

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

8. 外币业务及外币财务报表折算

(1) 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日或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，采用交易发生日的即期汇率折算。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，采用交易发生日的即期汇率折算。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。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；财务担保合同及以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

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。

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，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

(1) 单项金额重大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	<p>(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的现值低于账面价值的差额计提坏账准备；</p> <p>(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。</p>

(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

本公司与土地一级开发业务有关的存货，其费用支出单独构成土地开发成本。取得时按实际成本计价，发出时按个别认定法计价。

本公司与贸易业务有关的存货，取得时按实际成本计价，发出时采取加权平均法确定其发出的实际成本。

低值易耗品领用按一次摊销法摊销。

(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。

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、包装物采用一次转销法摊销。

12. 长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

①对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；

②以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

③以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

④投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同或协议约定的价值；

⑤非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资。当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。

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

(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。

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；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。

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，采用成本模式或公允价值模式进行后续计量。

(2) 采用成本模式核算政策

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

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。

(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。

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。

(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。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

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

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

无形资产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. 附回购条件的资产转让

应考虑交易的经济实质，充分披露其会计处理方法。

20. 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。

21. 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。

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

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据实际成本占预计总成本的比例确定完工进度，在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，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

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

（4）土地一级开发

本公司土地一级开发收入，在与土地一级开发的相关经济利益未来能够流入企业，收入的金额能够可靠计量，政府土地部门确认时，确认收入。

22. 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。

23. 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) 递延所得税资产的确认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。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，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如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，则减记递延所得税资产的账面价值。

(3) 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

24. 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

对于经营租赁，按资产的性质，将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内。对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；其他方法更为系统合理的，也可以采用其他方法。发生的初始直接费用，计入当期损益。对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

对于融资租赁，在租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配。采用实际利率法计算确认当期的融资收入。于每年年度终了，对未担保余值进行复核。未担保余值增加的，不作调整。有证据表

明未担保余值已经减少的，重新计算租赁内含利率，将由此引起的租赁投资净额的减少，计入当期损益；以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。已确认损失的未担保余值得以恢复的，应当在原已确认的损失金额内转回，并重新计算租赁内含利率，以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

25. 持有待售资产

(1) 持有待售资产的确认标准

同时满足下列条件：公司已经就处置该资产作出决议；公司已经与受让方签订了不可撤消的转让协议；该项资产转让将在一年内完成。

(2) 持有待售资产的会计处理

对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

对于持有待售其他非流动资产，比照上述原则处理，持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组，处置组是指作为整体出售或其他方式一并处置的一组资产。

26. 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。

27. 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	土地一级开发收入及其他收入	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%

税种	计税依据	税率
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: 本公司之子公司香河东润城市建设投资有限公司所得税按照核定征收法缴纳, 应税所得率为 10%。

(二) 税收优惠及批文

公司 2013 年 1-6 月无税收优惠事项。

(三) 其他需说明事项

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
北京万方天润城镇基建建	全资子公司	北京	城镇基础设施投资建设	5,100.00	许可经营项目: 房地产开发; 一般经营项目: 项目投资; 投资咨询; 销售建筑材料	5,100.00	无	100.00	100.00	是	—	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(万 元)	实质上 构成对	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	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东
设 投 资 有 限 公 司													
沧 州 市 广 润 城 市 建 设 投 资 有 限 公 司	控 股 子 公 司	河 北	城 镇 基 础 设 施 建 设 投 资	3,000.00	城市道路以及 基础设施的建 设投资；给排水 及管网建设投 资；城市 燃气及管网建 设投资；城市服 务性项目（学 校、医院）的建 设投资；城市旧 城改 造投资。城市交 通建设投资；城 市开发建设投 资和基础设施 的建设投资。	2,550.00	无	85.00	85.00	是	4,460,498.49	无	无

注：1、本公司全资子公司北京万方天成房地产开发有限公司 2013 年 5 月将名称变更为北京万方天润城镇基础建设投资有限公司；经营范围由原来的房地产开发变更为：许可经营项目：房地产开发；一般经营项目：项目投资；投资咨询；销售建筑材料；注册地址变更为：北京市门头沟区石龙南路 11 号永定镇政府院内 2 排 102 室。

2、本公司控股子公司沧州市广润房地产开发有限公司于 2013 年 4 月将名称变更为沧州市广润城市建设投资有限公司，经营范围由原来的房地产开发与商品房销售，变更为：城市道路以及基础设施的建设投资；给排水及管网建设投资；城市燃气及管网建设投资；城市服务性项目（学校、医院）的建设投资；城市旧城改造投资。城市交通建设投资；城市开发建设投资和基础设施的建设投资。

(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 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	69009856.39	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	实质上构 成对子公	持股比 例(%)	表决权 比例	是否 合并	少数股东权益	少数股东 权益中用	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东
---------------	---------------	---------	--------------	--------------	------	-------------	--------------	-------------	-----------	----------	--------	--------------	------------------------

称	型					(万元)	司净投资的 其他项目 余额		(%)	报表		于冲减少 数股东损 益的金额	分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司 期初所有者权益中所 享有份额后的余额
香 河 东 润 城 市 建 设 投 资 有 限 公 司	控 股 子 公 司	河 北	城 镇 基 础 设 施 建 设 投 资	1,000.00	城 市 建 设 投 资、 实 业 投 资； 市 政 道 路 工 程 施 工 （ 包 括 轻 轨、 铁 路）； 给 排 水 管 道、 燃 气 热 力 管 道 建 设 施 工、 维 护； 其 他 专 业 咨 询 服 务 （ 电 力 咨 询、 自 来 水 生 产 供 应 咨 询、 燃 气 供 应 咨 询、 市 政 管 理 咨 询）； 建 筑 及 建 筑 装 饰 材 料 销 售。	700.00	无	70.00	70.00	是	695661.79	无	无
北 京 博 仁 永 泰 医 疗 器 械 有 限 公 司	全 资 子 公 司	北 京	贸 易	3,000.00	销 售 医 疗 器 械、 医 用 材 料	2,800.69	无	100.00	100.00	是	—	无	无
绥 芬 河 市 盛 泰 经 贸 有 限 公 司	控 股 子 公 司	绥 芬 河	贸 易	400.00	许 可 经 营 项 目： 木 材 加 工、 销 售； 一 般 经 营 项 目： 货 物 进 出 口、 技 术 进 出 口	291.90	无	90.00	90.00	是	996,628.14	无	无

2. 本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

公司名称	表决权比例	未纳入合并范围的原因
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. 本期无新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

5. 本期未发生同一控制下企业合并

6. 本期未发生非同一控制下企业合并

7. 本期未发生出售丧失控制权的股权而减少子公司

8. 本期未发生反向购买

9. 本期未发生吸收合并

10. 本公司无境外经营实体

五、合并财务报表重要项目注释

1. 货币资金

(1) 货币资金分类列示

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：	—	—	58,835.34	—	—	116,959.24
其中：人民币	—	—	58,835.34	—	—	116,959.24
银行存款：	—	—	899,059,581.56	—	—	726,995,101.29
其中：人民币	—	—	899,059,581.56	—	—	726,995,101.29
其他货币资金：	—	—	7,200,000.00	—	—	
其中：人民币	—	—	7,200,000.00	—	—	
合 计	—	—	906,318,416.90		—	727,112,060.53

2. 应收账款

(1) 应收账款分类列示

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
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	8,171,336.03	100.00	1,104,738.23	13.52
组合 2: 按其他组合				
组合小计	8,171,336.03	100.00	1,104,738.23	13.52
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	8,171,336.03	100.00	1,104,738.23	13.52

种 类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
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	6,492,812.03	100.00	1,020,812.03	15.72
组合 2: 按其他组合				
组合小计	6,492,812.03	100.00	1,020,812.03	15.72
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	6,492,812.03	100.00	1,020,812.03	15.72

注：单项金额重大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。

(2) 应收账款账龄列示

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	金额
1 年以内	7,438,524.00	91.03	371,926.20
1 至 2 年			
2 至 3 年		-	
3 至 4 年		-	
4 至 5 年		-	
5 年以上	732,812.03	8.97	732,812.03
合 计	8,171,336.03	100.00	1,104,738.23

账 龄	年初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	金额
1年以内	5,760,000.00	88.71	288,000.00
1至2年			
2至3年			
3至4年			
4至5年			
5年以上	732,812.03	11.29	732,812.03
合 计	6,492,812.03	100.00	1,020,812.03

(3) 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情况

(4) 截止 2013 年 6 月 30 日, 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(%)
鄂尔多斯市人民医院	非关联方	2,580,000.00	1年以内	31.57
绥芬河市百盛木业有限公司	非关联方	2,177,700.00	1年以内	26.65
山西神州兴业贸易有限公司	非关联方	1,801,050.00	1年以内	22.04
浙江欧客启发家具有限公司	非关联方	471,200.00	1年以内	5.77
绥芬河市森泰木业有限公司	非关联方	399,263.00	1年以内	4.89
合 计	—	7,429,213.00	—	90.92

(5) 截止 2013 年 6 月 30 日, 无终止确认的应收款项

(6) 截止 2013 年 6 月 30 日, 无应收关联方账款

3. 预付款项

(1) 预付款项账龄列示

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	112,613,223.27	69.25	67,913.06	0.14
1至2年	8,819.58	0.01		
2至3年	50,000,300.00	30.75	50,000,300.00	99.86
3年以上				

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
合 计	162,622,342.85	100.00	50,068,213.06	100.00

(2) 截止 2013 年 6 月 30 日，预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额的比例%	预付时间	未结算原因
廊坊市东禹城市房屋拆迁有限公司	非关联方	50,000,300.00	30.75	2-3 年	香河土地整理项目预付拆迁前期补偿款项，拆迁施工尚未开始
绥芬河市庄氏经贸有限公司	非关联方	44,480,000.00	27.35	1 年以内	尚未到货
绥芬河市海川经贸有限公司	非关联方	27,665,295.00	17.01	1 年以内	尚未到货
俄罗斯林产商行	非关联方	22,735,407.00	13.98	1 年以内	尚未到货
卡伊马尔	非关联方	7,998,885.00	4.92	1 年以内	尚未到货
合 计	—	152,879,887.00	94.01	—	—

(3) 预付款项中无预付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况。

4. 其他应收款

(1) 其他应收款分类列示

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	8,717,069.34	46.57	5,294,643.54	60.74
组合 2: 按其他组合	10,000,000.00	53.43		
组合小计	18,717,069.34	100.00	5,294,643.54	28.29
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	18,717,069.34	100	5,294,643.54	28.29

种 类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

种 类	期初余额			
	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	7,953,016.46	44.30	4,677,959.33	58.82
组合 2: 按其他组合	10,000,000.00	55.70		
组合小计	17,953,016.46	100.00	4,677,959.33	26.06
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	17,953,016.46	100.00	4,677,959.33	26.06

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		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	金额
1 年以内	1,084,663.49	12.44	51,057.30
1 至 2 年	37,954.00	0.44	4,049.10
2 至 3 年	2,767,856.69	31.75	830,357.01
3 至 4 年	580,412.47	6.66	290,206.24
4 至 5 年	254,417.60	2.92	127,208.80
5 年以上	3,991,765.09	45.79	3,991,765.09
合 计	8,717,069.34	100.00	5,294,643.54

账 龄	年初余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	金额
1 年以内	251,567.42	3.16	12,578.37
1 至 2 年	2,774,336.69	34.88	416,150.50
2 至 3 年	569,306.47	7.16	170,791.94
3 至 4 年	335,658.61	4.22	167,829.31
4 至 5 年	223,076.12	2.80	111,538.06
5 年以上	3,799,071.15	47.77	3,799,071.15

账龄	年初余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	金额
合计	7,953,016.46	100.00	4,677,959.33

组合中，其他组合中不计提坏账准备的其他应收款情况：

组合名称	期末		年初	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
工程保证金	10,000,000.00	—	10,000,000.00	—
合计	10,000,000.00	—	10,000,000.00	—

(2) 其他应收款中无应收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

(3) 截止 2013 年 6 月 30 日，金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
香河县淑阳镇建设办公室	10,343,949.00	保证金及测绘费
合计	10,343,949.00	—

(4) 截止 2013 年 6 月 30 日，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	非关联方	10,343,949.00	3-4 年	55.26
王磊	非关联方	1,502,229.62	2-3 年	8.03
沈阳南湖开发区	非关联方	1,482,174.64	5 年以上	7.92
北京北大附中教育投资有限公司	非关联方	1,000,000.00	2-3 年	5.34
辽阳东北稀土材料总厂	非关联方	873,000.00	5 年以上	4.66
合计	—	15,201,353.26	—	81.22

5. 存货

(1) 存货种类分项列示

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	
开发成本	198,006,402.00		198,006,402.00	193,319,495.60		193,319,495.60
库存	12,418,520.35		12,418,520.35	11,220,238.10		11,220,238.10

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
商品						
合计	211,574,010.47	1,149,088.12	210,424,922.35	205,688,821.82	1,149,088.12	204,539,733.70

(2) 各项存货跌价准备的增减变动情况

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	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
重庆百年同创房地产开发有限公司	成本法	14,205,148.08	14,205,148.08		14,205,148.08	4.88	4.88	无			
辽宁华盛信托投资股份有限公司	成本法	60,000,000.00	69,587,617.43		69,587,617.43	60.00	60.00	无	69,587,617.43		
中辽国际抚顺公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00	100.00	100.00	无	2,000,000.00		
辽宁国际安装工程公司	成本法	412,420.18	412,420.18		412,420.18	100.00	100.00	无	412,420.18		
沈阳中辽国际成耕电器套管有限公司	成本法	4,980,000.00	1,538,918.20		1,538,918.20	60.00	60.00	无	1,538,918.20		
辽宁国际经济咨询公司	成本法	2,021,529.00	2,021,529.00		2,021,529.00	100.00	100.00	无	2,021,529.00		
中国辽宁国际经济技术合作公司鞍山公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00	100.00	无	3,000,000.00		
合计	—	86,619,097.26	92,765,632.89		92,765,632.89	—	—	—	78,560,484.81		

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	其他减少	期末余额
一、原价合计	6,629,258.34	38880.00			6,668,138.34
房屋及建筑物	1,881,968.52				1,881,968.52
机器设备					

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	其他减少	期末余额
运输工具	2,885,588.32				2,885,588.32
办公设备及其他设备	1,861,701.50	38,880.00			1,900,581.50
二、累计折旧合计	3,185,136.05	354,569.89			3,539,705.94
房屋及建筑物	737,860.31	68,646.48			806,506.79
机器设备		0.00			0.00
运输工具	1,712,479.02	122,318.67			1,834,797.69
办公设备及其他设备	734,796.72	163,604.74			898,401.46
三、固定资产减值准备累计金额合计					
房屋及建筑物					
机器设备					
运输工具					
办公设备及其他设备					
四、固定资产账面价值合计	3,444,122.29				3,128,432.40
房屋及建筑物	1,144,108.21				1,075,461.73
机器设备					0.00
运输工具	1,069,958.24				1,050,790.63
办公设备及其他设备	1,230,055.84				1,002,180.04

注：本期折旧额为 354,569.89 元。

- (2) 截止 2013 年 6 月 30 日，无暂时闲置的固定资产
- (3) 截止 2013 年 6 月 30 日，无通过融资租赁租入的固定资产
- (4) 截止 2013 年 6 月 30 日，无通过经营租赁租出的固定资产
- (5) 截止 2013 年 6 月 30 日，无持有待售的固定资产
- (6) 截止 2013 年 6 月 30 日，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	173,700.00			173,700.00
软件	173,700.00			173,700.00

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
二、累计摊销额合计	51,632.62	16,871.98		68,504.60
软件	51,632.62	16,871.98		68,504.60
三、无形资产账面净值合计	122,067.38			105,195.40
软件	122,067.38			105,195.40
四、减值准备合计				
软件				
五、无形资产账面价值合计	122,067.38			105,195.40
软件	122,067.38			105,195.40

注：本期摊销额为 16,871.98 元。

9. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	113,017.43	72,686.71
可抵扣亏损	2,613,401.85	2,186,024.32
小 计	2,726,419.28	2,258,711.03

(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	85,699,946.97	85,117,597.46
可抵扣亏损	11,191,226.98	5,305,555.75
合 计	96,891,173.95	90,423,153.21

注：由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此万方城镇投资发展股份有限公司、香河东润城市建设投资有限公司、中辽国际工业总公司、北京天源房地产开发有限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

可抵扣差异项目	暂时性差异金额
应收款项坏账准备	452,069.72
税前可弥补亏损	10,453,607.40
合 计	10,905,677.12

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		其他增加	其他减少	期末余额
			转回	转销			
一、坏账准备	5,698,771.36	700,610.41					6,399,381.77
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	78,560,484.81						78,560,484.81
合 计	85,408,344.29	700,610.41					86,108,954.70

11. 短期借款

(1) 短期借款分类列示

借款条件	期末余额	年初余额
保证借款		5,000,000.00
抵押+保证借款	112,770,380.00	
合 计	112,770,380.00	5,000,000.00

注：1、截止至 2013 年 6 月 30 日，本公司之子公司绥芬河市盛泰经贸有限公司抵押+保证借款余额为 112,770,380.00 元，具体信息如下：

序号	借款银行	借款外币金额(美元)	折算率	人民币金额	担保条件	借款到期日
1	锦州银行哈尔滨分行南岗支行	---	---	20,000,000.00	由自然人林立新、李伟提供连带责任保证担保，由哈尔滨市阿城区第一百货有限责任公司提供房屋和土地的抵押担保。	2014-4-8
2	锦州银行哈尔滨分行南岗支行	6,000,000.00	6.1920	37,152,000.00		2013-10-18
3	锦州银行哈尔滨分行南岗支行	5,000,000.00	6.1930	30,965,000.00		2013-10-18
4	锦州银行哈尔滨分行南岗支行	1,000,000.00	6.1750	6,175,000.00		2013-10-27
5	锦州银行哈尔滨分行南岗支行	3,000,000.00	6.1595	18,478,380.00		2013-11-5
合 计		15,000,000.00	—	112,770,380.00	—	—

12. 应付账款

(1) 应付账款账龄列示

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,775,407.38	48.04	3,038,066.38	46.52
1 至 2 年	598,969.00	7.62	2,962,800.00	45.38
2 至 3 年	2,962,800.00	37.70	6,900.00	0.11
3 年以上	521,467.45	6.64	521,467.45	7.99
合 计	7,858,643.83	100.00	6,529,233.83	100.00

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

参见七、关联方及关联交易之 5. 关联方应收应付款项

(3) 本报告期内账龄超过一年的大额应付账款情况

单位名称	金额	账龄
北京万方源房地产开发有限公司	2,962,800.00	2-3 年

13. 预收款项

(1) 预收款项账龄列示

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	8,108,169.75	79.80	4,944,200.03	99.90
1 至 2 年	2,047,400.03	20.15		
2 至 3 年				
3 年以上	5,078.88	0.05	5,078.88	0.10
合 计	10,160,648.66	100.00	4,949,278.91	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情况。

(3) 预收款项中账龄超过一年的大额预收款项情况

单位名称	金额	账龄
北京土地整理储备中心顺义区分中心	2,047,400.03	1-2 年

14. 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	其他减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	910,365.42	6,070,015.12	5,400,522.93		1,579,857.61

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	其他减少	期末余额
二、职工福利费		171,865.30	171,865.30		0.00
三、社会保险费	0.88	883,696.52	883,696.52		0.88
四、住房公积金	30,347.92	407,170.00	407,170.00		30,347.92
五、辞退福利		0.00	0.00		0.00
六、工会经费及职工教育经费	8,821.76	10,855.84	10,855.84		8,821.76
合 计	949,535.98	7,543,602.78	6,874,110.59		1,619,028.17

注：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
增值税	-1,388,609.87	-991,937.88
营业税	19,211,379.24	19,211,409.24
城建税	999,669.53	1,018,490.77
企业所得税	20,742,742.32	21,886,120.03
土地增值税	-50.00	-38.00
个人所得税	5,428,678.63	71,272.59
教育费附加	592,352.47	605,796.64
印花税	107,538.66	122,990.19
合 计	45,693,700.98	41,924,103.58

16. 其他应付款

(1) 其他应付款账龄列示

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	796,412,128.71	93.48	546,802,764.53	68.43
1 至 2 年	3,992,879.54	0.47	92,679,158.98	13.86
2 至 3 年	15,407,900.73	1.81	1,692,898.11	9.09
3 年以上	36,173,347.31	4.25	27,409,973.15	8.62
合 计	851,986,256.29	100.00	668,584,794.77	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款项

参见七、关联方及关联交易之 5. 关联方应收应付款项

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况

单位名称	金额	账龄	未结算原因或性质
北京华松房地产开发有限责任公司	8,500,000.00	2-3 年	往来款
重庆百年同创房地产开发有限公司	6,200,000.00	2-3 年	关联方往来款
顺义区仁和镇政府	10,000,000.00	3 年以上	项目借款, 项目尚未开发完毕

(4) 金额较大的其他应付款

单位名称	金额	占其他应付款余额比例	性质或内容
秦皇岛鼎俊城镇建设投资有限公司	279,725,104.38	32.83	关联方往来款
北京万方源房地产开发有限公司	189,275,809.32	22.22	关联方往来款
张家口宏础城市建设投资有限公司	201,810,455.99	23.69	关联方往来款
香河义林义乌小商品集散中心有限公司	120,180,414.18	14.11	关联方往来款
顺义区仁和镇政府	10,757,606.85	1.26	项目借款
北京华松房地产开发有限责任公司	8,500,000.00	1.00	往来款
重庆百年同创房地产开发有限公司	6,200,000.00	0.73	关联方往来款
合 计	816,449,390.72	95.83	—

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	819,124.27			819,124.27
合 计	819,124.27			819,124.27

18. 股本

股东	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	
北京万方源房地产开发有限责任公司	66,300,000.00			66,300,000.00		66,300,000.00	132,600,000.00
社会公众持股	88,400,000.00			88,400,000.00		88,400,000.00	176,800,000.00
合计	154,700,000.00			154,700,000.00		154,700,000.00	309,400,000.00

注 1: 2013 年 4 月 10 日, 公司以资本公积 15,470.00 万元转增股本, 每 10 股转增 10 股, 共计转增 154,700,000 股, 增资后注册资本变为 30,940.00 万元。本次增资业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)进行验资并出具大信验字【2013】第 4-00005 号验资报告验证。

19. 资本公积

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价	104,892,972.41	39.28	104,892,972.41	39.28
其他资本公积	104,323,602.34		49,807,027.59	54,516,574.75
合 计	209,216,574.75	39.28	154,700,000.00	54,516,614.03

注：1、2013年4月10日，公司以截至2012年12月31日的资本公积15,470.00万元转增股本，每10股转增10股，共计转增154,700,000股，增资后注册资本变为30,940.00万元。本次增资业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）进行验资并出具大信验字【2013】第4-00005号验资报告验证。

2、2013年4月，公司以10万元收购控股子公司北京万方天成房地产开发有限公司少数股东股权，收购完成后公司对万方天成持股比例增至100%。公司的股权收购成本与新增持股比例对应的子公司净资产的差额，计入资本公积。

20. 盈余公积

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

21. 未分配利润

项 目	期末余额	
	金 额	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	-153,210,993.97	
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	-153,210,993.97	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,753,193.79	—
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-154,964,187.76	

22. 营业收入和营业成本

（1）营业收入明细列示

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	89,485,035.93	

项 目	本期发生额	上期发生额
其他业务收入		
营业收入合计	89,485,035.93	

(2) 营业成本明细列示

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	83,878,953.67	
其他业务成本		
营业成本合计	83,878,953.67	

(3) 主营业务按行业分项列示

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
土地一级开发				
一般商品贸易	89,485,035.93	83,878,953.67		
合计	89,485,035.93	83,878,953.67		

(4) 主营业务按产品分项列示

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
土地一级开发				
木材	87,291,524.95	81,742,201.53		
医疗器械	2,193,510.98	2,136,752.14		
合计	89,485,035.93	83,878,953.67		

(5) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
大连林青木业有限公司	7,379,743.59	8.25
绥芬河市百盛木业有限公司	5,946,752.13	6.65
沈阳鼎国物资贸易有限公司	4,368,823.28	4.88
北京东方健园家具有限公司	4,364,478.63	4.88
山西神州兴业贸易有限公司	4,248,716.81	4.75
合 计	26,308,514.44	29.40

23. 营业税金及附加

项 目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
营业税	土地整理收入 5%、托管费收入 5%		
城市维护建设税	应交流转税 7%、5%	99,482.78	
教育费附加	应交流转税 3%	71,059.13	
合 计		170,541.91	

24. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	476,512.28	131,039.78
社会保险费	4,345.50	
广告宣传费	74,703.00	1,169,150.40
办公费	161,470.00	9,689.60
差旅费	208,753.90	10,100.00
车辆使用费	24,774.50	
业务招待费	63,170.00	15,300.50
取暖、水电费	0.00	360.00
公关活动费	0.00	
市内交通费	770.00	1,298.00
售楼处费用	163,072.00	
其他	184,698.71	1,012,829.70
合 计	1,362,269.89	2,349,767.98

25. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	4,906,031.99	4,325,823.49
社会保险	701,803.24	431,858.66
住房公积金	233,276.00	74,514.68
办公费	230,978.14	326,576.99
差旅费	516,253.59	154,265.80
车辆使用费	469,298.47	400,922.49
工会教育经费	10,855.84	6,705.22
折旧费	306,313.62	371,805.77
摊销费	9,685.98	7,186.02

项 目	本期发生额	上期发生额
公司经费	23,490.00	
审计费	38,500.00	331,840.00
律师费	100,000.00	
信息披露费	0.00	
评估费	150,000.00	
业务招待费	238,763.43	489,942.38
电话费	100,135.86	92,688.88
物业租赁费	632,065.00	551,011.30
装修及修理费用	0.00	3,211.00
税费	139,043.65	23,773.84
其他费用	462,817.93	1,567,906.66
合 计	9,269,312.74	9,160,033.18

26. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,305,334.55	
减：利息收入	5,899,972.95	20,240.34
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出	35,967.14	9,751.69
其他支出		6034.42
合 计	-4,558,671.26	-4,454.23

27. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	700,610.41	-1,324.95
合 计	700,610.41	-1,324.95

28. 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				
其中：固定资产处置损失				
无形资产处置损失				

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组损失				
非货币性资产交换损失				
对外捐赠				
违约金支出				
其他			13,280.20	13,280.20
合 计			13,280.20	13,280.20

29. 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	1,658,650.02	
递延所得税调整	-467,708.25	
合 计	1,190,941.77	

30. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

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	-1,753,193.79	-9,244,632.29
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	-5,119,464.91	-9,234,775.09
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	154,700,000.00	
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
报告期因回购等减少股份数	Sj		
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0	6	6
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	2	
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	309,400,000.00	154,700,000.00
基本每股收益(I)		-0.0057	-0.0598
基本每股收益(II)		-0.0165	-0.0597
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	-1,753,193.79	-9,244,632.29
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	-5,119,464.91	-9,234,775.09

项 目	代码	本期发生额	上期发生额
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)		-0.0057	-0.0598
稀释每股收益(II)		-0.0165	-0.0597

(1) 基本每股收益

基本每股收益= P0÷ S

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

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

(2) 稀释每股收益

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

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

31. 公司 2013 年 1-6 月无其他综合收益

32. 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	278,009,792.68	248,589,929.07
其中：暂收款和收回暂付款	272,109,819.73	248,569,688.73
利息收入	5,899,972.95	20,240.34
合 计	278,009,792.68	248,589,929.07

(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
-----	------	------

项 目	本期金额	上期金额
支付其他与经营活动有关的现金	89,462,194.07	187,444,713.35
其中：暂付款和支付暂收款	85,432,612.91	184,659,364.83
办公费	392,448.14	326,576.99
业务招待费	301,933.43	489,942.38
车辆使用费	494,072.97	400,922.49
物业租赁费	795,137.00	
其他费用	2,045,989.62	1,567,906.66
合 计	89,462,194.07	187,444,713.35

33. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-2,528,923.20	-11,517,302.18
加：资产减值准备	700,610.41	-1,324.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	354,569.89	371,805.77
无形资产摊销	16,871.98	7,186.02
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）		
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）	1,305,334.55	-4,454.23
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）	-467,708.25	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-5,885,188.65	-12,767,884.45
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-114,296,096.26	-9,333,854.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	188,380,720.45	70,679,729.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	67,580,190.92	37,433,900.91
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

项 目	本期金额	上期金额
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	899,118,416.90	108,982,351.06
减：现金的年初余额	725,112,060.53	71,619,036.65
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	174,006,356.37	37,363,314.41

(2) 现金及现金等价物

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	899,118,416.90	108,982,351.06
其中：库存现金	58,835.34	76,578.60
可随时用于支付的银行存款	899,059,581.56	108,905,772.46
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	899,118,416.90	108,982,351.06

注：期末其他货币资金中包含信用证保证金存款 7,200,000.00 元，因其流动性受限，自期末现金及现金等价物中扣除。

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	7.5 亿元	42.86%	42.86%	张晖	80172366-3

2. 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北京天源房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	邓永刚	房地产开发	11,970.00	53.47	53.47	70023111-7

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北京万方天润城镇基础建设投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	张晖	城镇基础设施建设投资	5,100.00	100.00	100.00	55850060-2
香河东润城市建设投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	张晖	城镇基础设施建设投资	1,000.00	70.00	70.00	55331992-7
沧州市广润城市建设投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	河北	张晖	城镇基础设施建设投资	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
北京博仁永泰医疗器械有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	郝长春	销售医疗器械、医用材料	3,000.00	100.00	100.00	67660356-5
绥芬河市盛泰经贸有限公司	控股子公司	有限责任公司	绥芬河	刘志峰	贸易	400.00	90.000	90.000	69520893-1

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	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	72141875-7
北京国立医院管理有限公司	受同一控制人控制	80173422-3
北京米兰天空餐饮管理有限公司	受同一控制人控制	77042224-2
北京鼎视佳讯科技有限公司	受同一控制人控制	75962808-X
北京万方龙轩餐饮娱乐有限公司	受同一控制人控制	80177156-9
北京伟业通润经贸有限公司	受同一控制人控制	70007312-0
辽宁方城置业有限公司	受同一控制人控制	66719360-5
北京国通典当行有限公司	受同一控制人控制	67960319-X
万方餐饮投资管理有限公司	受同一控制人控制	56743617-1
万方源矿业投资有限公司	受同一控制人控制	55549984-5
北京食来食往餐饮管理有限公司	受同一控制人控制	69083857-1
香河富泰房地产开发有限公司	受同一控制人控制	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	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	56320185-0
昆明诚金万禾企业管理有限公司	受同一控制人控制	58239372-0
石林圆通运动场管理服务服务有限公司	受同一控制人控制	67872106-3

云南圆通房地产开发有限公司	受同一控制人控制	68855821-2
香港高盛金融控股有限公司	受同一控制人控制	—
石林高盛景区旅游交通营运有限公司	受同一控制人控制	68128562-9
万方矿业投资有限公司	受同一控制人控制	05925903-3
万方天源土地整理有限公司	受同一控制人控制	59385403-5
秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司	受同一控制人控制	05265208-6
张家口宏础城市建设投资有限公司	受同一控制人控制	06166944-5
延边万方龙润城镇投资发展有限公司	受同一控制人控制	05978228-9
海南万方盛宏城市建设投资有限公司	受同一控制人控制	58391682-9

4. 关联交易情况

(1) 关联托管情况

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响
北京万方源房地产开发有限公司	万方城镇投资发展股份有限公司	海南万方盛宏城市建设投资有限公司	2013-3-5		受托公司通过定向增发方式成为本公司子公司	按协议约定的计算方法计算	合同协定 不重大
北京万方源房地产开发有限公司	万方城镇投资发展股份有限公司	河北鼎骏房地产开发有限公司	2013-3-5		受托公司通过定向增发方式成为本公司子公司	按协议约定的计算方法计算	合同协定 不重大
北京万方源房地产开发有限公司	万方城镇投资发展股份有限公司	万方天源土地整理有限公司	2013-3-5		受托公司通过定向增发方式成为本公司子公司	按协议约定的计算方法计算	合同协定 不重大
北京万方源房地产开发有限公司	万方城镇投资发展股份有限公司	张家口宏础城市建设投资有限公司	2013-3-5		受托公司通过定向增发方式成为本公司子公司	按协议约定的计算方法计算	合同协定 不重大
北京万方源房地产开发有限公司	万方城镇投资发展股份有限公司	香河义林义乌小商品集散中心有限公司	2013-3-5		受托公司通过定向增发方式成为本公司子公司	按协议约定的计算方法计算	合同协定 不重大
北京万方源房地产开发有限公司	万方城镇投资发展股份有限公司	延边万方龙润城镇投资发展有限公司	2013-5-6		受托公司通过定向增发方式成为本公司子公司	按协议约定的计算方法计算	合同协定 不重大

(2) 公司无关联承包情况

(3) 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	万方城镇投资发展股份有限公司	房屋租赁	2012年7月1日	2013年6月30日	合同协定	1,063,932.00
万方投资控股集团有限公司	北京博仁永泰医疗器械有限公司	房屋租赁	2013年1月1日	2013年12月1日	合同协定	160000.00

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，2011年续签租赁合同，租赁期间：2011年7月1日~2012年6月30日，年度租赁费1,063,932.00元。2012年续签租赁合同，租赁期间：2012年7月1日~2013年6月30日，年度租赁费1,063,932.00元。

公司子公司北京博仁永泰医疗器械有限公司租赁北京市朝阳区曙光西里甲1号A座32层，建筑面积为157.33平米的房间作为北京经营所在地，租金标准2.8元/平米/天（含物业管理费及供暖费），租金总额为人民币160,000元。

(4) 公司无关联担保情况

(5) 公司无关联方资金拆借情况

(6) 公司无关联方资产转让、债务重组情况

(7) 公司无其他关联交易

5. 关联方应收应付款项

(1) 公司无应收关联方款项情况

(2) 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
应付账款	北京万方源房地产开发有限公司	2,962,800.00	2,962,800.00
其他应付款	重庆百年同创房地产有限公司	6,200,000.00	6,200,000.00
其他应付款	北京万方源房地产开发有限公司	189,275,809.32	497,986,282.17
其他应付款	万方投资控股集团有限公司	1,715,009.20	1,183,043.20
其他应付款	北京米兰天空餐饮管理有限公司	435,000.00	435,000.00
其他应付款	秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司	279,725,104.38	
其他应付款	张家口宏础城市建设投资有限公司	201,810,455.99	
其他应付款	香河义林义乌小商品集散中心有限公司	120,180,414.18	
其他应付款	香河富泰房地产开发有限公司	270,652.60	
其他应付款	云南圆通房地产开发有限公司	485,251.00	
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	辽宁国际经济咨询公司	751,778.96	751,778.96
其他应付款	辽宁省国际经济贸易公司	41,060.55	41,060.55

八、股份支付

无。

九、或有事项

本公司下述或有事项均为股权分置改革时承继的原中国辽宁国际合作（集团）股份有限公司涉及到的或有事项：

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: 公司应代遼辽合作(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。

已经结案

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	2013 年 5 月 31 日对外担保金额	2012 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	5.00	5.00	连带责任保证	逾期	1998-02	*
	合计		67.50	67.50				

注: 上述第 1-3 项担保事项为本公司恢复上市前遗留的担保事项

十、承诺事项

无。

十一、资产负债表日后事项

无。

十二、其他重要事项

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。截至资产负债表日，该项目尚未复工。

十三、母公司财务报表重要项目注释

1. 其他应收款

(1) 其他应收款分类列示

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	2,286,670.19	0.32	1,044,207.95	45.67
组合 2：按其他组合	703,149,748.09	99.68		-
组合小计	705,436,418.28	100	1,044,207.95	0.15
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	705,436,418.28	100	1,044,207.95	0.15

种 类	期初余额			
	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	2,229,114.16	0.34	785,679.18	35.25
组合 2：按其他组合	644,142,242.93	99.66		
组合小计	646,371,357.09	100.00	785,679.18	0.12
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	646,371,357.09	100.00	785,679.18	0.12

注：截至报告期末，本公司对纳入合并范围内的子公司之应收款项余额 703,149,748.09 元，经测试不存在减值，不计提坏账准备。

(2) 其他应收款账龄列示

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	金额
1 年以内	248,708.83	10.88	10,023.47
1 至 2 年	1,994.00	0.09	299.1
2 至 3 年	1,084,452.07	47.42	325,335.62
3 至 4 年	231,513.47	10.12	115,756.74
4 至 5 年	254,417.60	11.13	127,208.80
5 年以上	465,584.22	20.36	465,584.22
合 计	2,286,670.19	100.00	1,044,207.95

账 龄	年初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	金额
1 年以内	92,629.61	4.16	4,631.48
1 至 2 年	1,084,452.07	48.65	162,667.81
2 至 3 年	220,407.47	9.89	66,122.24
3 至 4 年	335,658.61	15.06	167,829.31
4 至 5 年	223,076.12	10.01	111,538.06
5 年以上	272,890.28	12.24	272,890.28
合 计	2,229,114.16	100.00	785,679.18

(3) 组合中，其他组合中不计提坏账准备的其他应收款情况：

组合名称	期末		年初	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合并范围内关联方	703,149,748.09	—	644,142,242.93	
合 计	703,149,748.09	—	644,142,242.93	—

(4) 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情况

(5) 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(%)
北京万方天润城镇基础建设投资有限公司	全资子公司	550,221,904.43	78.00

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
香河东润城市建设投资有限公司	控股子公司	146,432,192.09	20.76
沧州建投广润房地产开发有限公司	二级子公司	252,465.56	0.04
沧州市广润城市建设投资有限公司	控股子公司	2,341,159.29	0.33
绥芬河市盛泰经贸有限公司	控股子公司	3,902,026.72	0.55
合计	—	703,149,748.09	99.68

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				
辽际中国工业总公司	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				
北京万城镇基础设施建设投资有限公司	成本法	51,000,000.00	50,900,000.00	100,000.00	51,000,000.00	100.00	100.00				
香河东润城市建设投资有限公司	成本法	7,000,000.00	7,000,000.00		7,000,000.00	70.00	70.00				
沧州市广润城市建设	成本法	25,500,000.00	25,500,000.00		25,500,000.00	85.00	85.00				

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
投资有限公司											
北京仁泰医疗器械有限公司	成本法	28,006,918.91	28,006,918.91		28,006,918.91	100.00	100.00				
绥芬河盛泰商贸有限公司	成本法	2,918,992.86	2,918,992.86		2,918,992.86	90.00	90.00				
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		
辽宁抚顺国际抚顺公司	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		
沈阳中国成电管套有限公司	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鞍山公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00	100.00		3,000,000.00		
合计	—	266,381,168.67	272,427,704.30	100,000.00	272,527,704.30	—	—	—	78,560,484.81		

3. 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
-----	-------	-------

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	15,304,317.13	
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		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他		
合 计	15,304,317.13	

注：本期投资收益系全资子公司中辽国际工业总公司分红产生。

4. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上期数
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	11,212,927.21	-5,261,378.90
加：资产减值准备	258,528.77	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	52,248.54	53,859.13
无形资产摊销	7,186.02	
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）		
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）	6,881.27	1,556.22
投资损失（收益以“-”号填列）	-15,304,317.13	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-58,806,532.42	-86,261,402.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	252,682,970.15	65,132,677.90
其他		

项 目	本期数	上期数
经营活动产生的现金流量净额	190,109,892.41	-26,334,688.27
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	265,766,093.98	4,388,180.02
减：现金的年初余额	75,673,682.84	30,741,218.29
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	190,092,411.14	-26,353,038.27

十四、补充资料

1. 本期非经常性损益情况

(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	备注
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9. 债务重组损益		
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供		

项 目	金 额	备注
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		
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,488,361.49	
22. 少数股东权益影响额		
23. 所得税影响额	-1,122,090.37	
合 计	3,366,271.12	

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

(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	-0.82	-0.0057	-0.0057
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.38	-0.0165	-0.0165

(2) 上年同期

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	-4.60	-0.0598	-0.0598
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.60	-0.0597	-0.0597

4. 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(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	备注
预付款项	162,622,342.85	50,068,213.06	112,554,129.79	224.80%	注 1
短期借款	112,770,380.00	5,000,000.00	107,770,380.00	2155.41%	注 2

其他应付款	851,986,256.29	668,584,794.77	183,401,461.52	27.43%	注 3
实收资本	309,400,000.00	154,700,000.00	154,700,000.00	100.00%	注 4

注 1: 预付款项增加, 主要为公司之子公司绥芬河盛泰经贸有限公司为扩大经营, 采购增加所致;

注 2: 短期借款增加, 主要为公司之子公司绥芬河盛泰经贸有限公司为扩大经营, 增加银行融资所致;

注 3: 其他应付款增加, 主要为公司与关联方往来款项增加所致;

注 4: 实收资本增加, 为本期本公司实施资本公积转增股本所致。

(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	备注
营业收入	89,485,035.93		89,485,035.93	#DIV/0!	注 5
营业成本	83,878,953.67		83,878,953.67	#DIV/0!	注 5
财务费用	-4,558,671.26	-4,454.23	-4,554,217.03	102244.77%	注 6

注 5: 营业收入和营业成本增加, 主要为公司之子公司绥芬河盛泰经贸有限公司和博仁永泰医疗器械公司产生贸易收入所致;

注 6: 财务费用增加, 主要为子公司万方天润利息收入增加所致。

十五、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2013 年 8 月 8 日董事会批准

万方城镇投资发展股份有限公司

董事长:

二〇一三年八月八日

第九节 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。

万方城镇投资发展股份有限公司

法定代表人：张晖

二〇一三年八月十日