

# 万方城镇投资发展股份有限公司

## 2013 年度报告

2014 年 04 月 29 日

## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：不分配、不转增。

公司负责人张晖、主管会计工作负责人李晓清及会计机构负责人杨俊峰声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 目录

一、重要提示、目录和释义.....	2
二、公司简介.....	6
三、会计数据和财务指标摘要.....	8
四、董事会报告.....	10
五、重要事项.....	28
六、股份变动及股东情况.....	33
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	37
八、公司治理.....	43
九、内部控制.....	50
十、财务报告.....	60
十一、备查文件目录 .....	134

## 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	中国证券监督管理委员会辽宁监管局
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
万方控股	指	万方投资控股集团有限公司
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(更名前:北京万方天成房地产开发有限公司)
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
义林义乌	指	香河义林义乌小商品集散中心有限公司
万方盛宏	指	海南万方盛宏城市建设投资有限公司
秦皇岛鼎骏	指	秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司
张家口宏础	指	张家口宏础城市建设投资有限公司
万方龙润	指	延边万方龙润城镇投资发展有限公司

## 重大风险提示

风险提示内容详见本报告第四节董事会工作报告部分。

《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》及巨潮资讯网为公司指定信息披露媒体，敬请投资者注意投资风险。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	万方发展	股票代码	000638
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	万方发展		
公司的法定代表人	张晖		
注册地址	辽宁省沈阳市和平区中华路 126 号		
注册地址的邮政编码	110001		
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		
办公地址的邮政编码	100028		
公司网址	<a href="http://www.vanfund.cn/">http://www.vanfund.cn/</a>		
电子信箱	vanfund@vanfund.cn		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书、证券事务代表
姓名	董知
联系地址	北京市曙光西里甲 1 号第三置业大厦 A 座 30 层
电话	010-64656161
传真	010-64656767
电子信箱	dongzhi@vanfund.cn

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1996 年 11 月 20 日	沈阳市和平区中华	2100001046666	210150242666665	24266666-5

		路 126 号			
报告期末注册	2009 年 01 月 22 日	沈阳市和平区中华路 126 号	210000004935110	210150242666665	24266666-5
公司上市以来主营业务的变化情况	<p>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 月成立，1996 年 11 月 26 日在深圳证券交易所上市。当时公司的主营业务为，高科技工业、商业含外汇商品供应、免税品销售、娱乐业、建筑和安装业、（内）外工程承包、劳务输出、技术服务、对外经济技术援助项目，开展进出口贸易、技术进出口、信息咨询服务等。2009 年 6 月 5 日，主营业务变更为房地产开发与销售。2013 年 5 月公司主营业务变更为：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，建筑材料批发及零售。</p>				
历次控股股东的变更情况	<p>公司成立时的控股股东为辽宁省国有资产管理局。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 6,630 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 月更为现名）。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，公司控股股东变更为北京万方源房地产开发有限公司。</p>				

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	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
签字会计师姓名	郭义喜、刘涛

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

### 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

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	99,509,506.76	48,556,618.11	104.94%	394,434,163.53
归属于上市公司股东的净利润（元）	-12,030,923.36	5,001,888.18	-340.53%	4,719,940.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-15,046,099.13	-10,098,677.41	48.99%	4,686,818.25
经营活动产生的现金流量净额（元）	-196,162,248.92	-20,912,644.26	838.01%	-37,872,121.91
基本每股收益（元/股）	-0.0389	0.0323	-220.43%	0.03
稀释每股收益（元/股）	-0.0389	0.0323	-220.43%	0.03
加权平均净资产收益率（%）	-5.74%	2.38%	-8.12%	2.32%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	1,195,536,033.45	1,021,489,051.08	17.04%	817,308,747.50
归属于上市公司股东的净资产（元）	216,913,583.56	215,560,988.58	0.63%	205,559,100.40

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
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）		19,101,883.66	-47,066.50
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	3,015,951.61		
委托他人投资或管理资产的损益		1,040,000.00	
债务重组损益			323,260.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-775.84	-11,198.00	-135,114.31
减：所得税影响额		5,032,671.42	58,936.83



少数股东权益影响额（税后）		-2,551.35	49,019.73
合计	3,015,175.77	15,100,565.59	33,122.63

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

2013年度，公司成功实现了业务转型，行业分类由原来的房地产开发变更为批发类。报告期内，结合公司的转型，董事会一方面稳定现有的土地整理业务，另一方面积极拓展贸易业务，使贸易收入较上年同期有较大幅度的增长，同时在对公司收购矿业业务方面进行了多次论证，促进以合理的价格收购资产。报告期内，董事会推出了实施定向增发的最终方案，为增强公司的持续经营能力和持续盈利能力做出了应有的努力，现将年度整体工作情况报告如下：

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

2013年度公司实现营业总收入9,950.95万元，较上年同期增加了104.94%；实现净利润-1,346.28万元，较上年同期减少368.54%；其中：实现归属母公司所有者的净利润-1,203.09万元，较上年同期减少了340.53%；扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润-1,504.61万元，较上年同期减少了48.99%。

归属上市公司股东的基本每股收益-0.04元/股，扣除非经常性损益后的基本每股收益-0.05元/股；以合并报表计算的归属上市公司股东的净资产21,691.36万元，每股净资产0.70元/股。

#### 2、收入

报告期内，公司实现营业总收入9,950.95万元，全部来自于一般贸易业务，较上年同比增加104.94%，主要因为子公司盛泰经贸和博仁永泰的贸易规模扩大。

报告期内，公司实现的实物销售大于劳务收入：

行业分类	项目	2013年	2012年	同比增减(%)
一般商品贸易	销售量	185,191.87	40,231.849	360.31%
	库存量	69,022.51	7,972.841	765.72%

2012年10月公司收购了盛泰经贸和博仁永泰2个贸易子公司，合并报表中的这两个商贸公司的经营期间仅为3个月，而2013年的经营期间均为12个月，因此商品销售量比上年增加105.35%。

2012年度，盛泰经贸的业务刚刚开始，绝大部分商品未到货入库，因此库存量较少；2013年末，考虑到国外气候寒冷、生产量随季节性变化而减少和运输时间相对较长等因素的影响，为了满足2014年初正常的销售需求，盛泰经贸相对扩大了商品库存量，造成库存量较上年同期大幅增加。

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	25,383,968.38
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例(%)	25.51%

公司前5大客户资料

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例(%)
1	大连林青木业有限公司	7,379,743.59	7.42%

2	绥芬河市百盛木业有限公司	5,084,358.97	5.11%
3	浙江欧客启发家具有限公司	4,872,128.21	4.9%
4	上海方东木器厂	4,204,147.86	4.22%
5	北京世纪京泰家具有限公司	3,843,589.74	3.86%
合计	--	25,383,968.38	25.51%

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
一般商品贸易		88,001,738.30	100%	42,003,344.97	100%	109.51%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
木材	板材	74,363,509.41	84.5%	9,577,879.62	22.8%	676.41%
木材	原木	9,255,237.43	10.52%	31,455,465.35	74.89%	-70.58%
医疗器械		4,382,991.46	4.98%	970,000.00	2.31%	351.85%

本期由于主营业务收入比上年增加105.35%，主营业务成本也随之比上年增加了109.51%。主营业务成本主要由木材、医疗器械的销售成本构成，其中：木材成本83,618,746.84元，占总成本的比例为95.02%，比上年增加103.78%；医疗器械成本4,382,991.46元，占总成本的比例为4.98%，比上年增加351.85%。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	209,004,129.46
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	86.74%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	俄罗斯林产商行	144,549,506.00	59.99%
2	美国联合公司	32,557,534.52	13.51%
3	卡伊马尔公司	22,122,264.86	9.18%
4	斯美纳公司	7,588,917.00	3.15%
5	达里佛尔有限公司	2,185,907.08	0.91%

合计	--	209,004,129.46	86.74%
----	----	----------------	--------

#### 4、费用

科目	本期金额	上期金额	增减比例
营业税金及附加	349,388.29	341,911.71	2.19%
销售费用	3,406,961.16	4,508,034.49	-24.42%
管理费用	20,362,397.95	20,336,474.73	0.13%
财务费用	596,002.54	-1,300,058.26	-145.84%

报告期内，公司的营业税金及附加、管理费用较上期基本无变化，财务费用比上年增加大幅增加的原因是盛泰经贸的融资规模扩大，导致融资成本增加。

#### 5、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)	增减原因
经营活动现金流入小计	143,639,878.14	252,345,105.08	-43.08%	1、上年度子公司收回以前年度应收账款，致使上年经营现金流入增加。
经营活动现金流出小计	339,802,127.06	273,257,749.34	24.35%	
经营活动产生的现金流量净额	-196,162,248.92	-20,912,644.26	838.01%	2、本期盛泰经贸销售规模扩大，导致库存量增加，致使本期经营现金流出增加。
投资活动现金流入小计		70,861,590.77	-100%	1、上年度公司出售子公司股权，收回投资款 7,500 万元，致使上年投资现金流入增加。
投资活动现金流出小计	31,022,104.16	1,336,295.55	2,221.5%	
投资活动产生的现金流量净额	-31,022,104.16	69,525,295.22	-144.62%	2、本期公司支付收购海南龙剑股权款致使本期投资流出现金增加。
筹资活动现金流入小计	323,434,958.35	605,000,000.00	-46.54%	1、上期获得大股东支持的 6 亿元资金，导致上期筹资流入现金增加。
筹资活动现金流出小计	134,154,445.85	119,627.08	112,043.88%	
筹资活动产生的现金流量净额	189,280,512.50	604,880,372.92	-68.71%	2、本期支付资产重组费用 165 万元，盛泰经贸有限公司偿还到期银行借款 1.27 亿元，支付借款利息 525 万元，导致本期筹资流出现金增加。
现金及现金等价物净增加额	-37,903,840.58	653,493,023.88	-105.8%	

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

- 1、公司和子公司绥芬河市盛泰经贸有限公司支付借款利息 525 万元，在筹资活动现金流量中反映。
- 2、本期期末存货较期初存货余额增加 7,342 万元，反映在经营活动现金流量，不影响净利润。

3、本期经营性应收项目余额的增加和经营性应付项目余额的减少，在经营活动现金流量反映，但不影响净利润。

### 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						
一般商品贸易	97,577,369.83	88,001,738.30	9.81%	105.35%	109.51%	-1.79%
分产品						
木材	93,097,865.87	83,618,746.84	10.18%	100.22%	103.78%	-1.57%
医疗器械	4,479,503.96	4,382,991.46	2.15%	339.42%	351.85%	-2.69%
分地区						
华北地区	26,770,258.98	23,651,585.24	11.65%			
山东地区	17,948,551.40	16,434,207.92	8.44%			
东北地区	45,810,764.89	41,613,697.52	9.16%			
广东地区	2,568,290.60	2,211,337.25	13.9%			

### 四、资产、负债状况分析

#### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减(%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例(%)	金额	占总资产比例(%)		
货币资金	687,208,219.95	57.99%	727,112,060.53	71.25%	-13.7%	
应收账款	2,132,574.91	0.18%	5,472,000.00	0.54%	-0.36%	本期盛泰经贸收回了上年度的应收账款。
存货	277,964,524.98	23.46%	204,539,733.70	20.02%	3.23%	盛泰经贸为满足 2014 年初的正常销售，增加了商品库存量。
长期股权投资	14,205,148.08	1.19%	14,205,148.08	1.39%	-0.2%	
固定资产	2,898,256.63	0.24%	3,444,122.29	0.34%	-0.1%	

#### 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年	2012 年	比重增减	重大变动说明

	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)	(%)	
短期借款	187,797,633.70	15.71%	5,000,000.00	0.49%	15.22%	本期盛泰经贸因销售规模扩大, 进货量和采购成本增加, 为满足经营资金需求, 增加了银行借款。

## 五、核心竞争力分析

公司目前为从事土地一级整理, 辅以贸易、矿业等业务综合类公司。

公司有着多年在土地一级整理方面经验, 自恢复上市时就从事土地一级开发和城镇基础建设业务, 已积累了多年的业务经验, 也形成了专业的团队。子公司北京天源自2007年就从事土地一级开发业务; 子公司万方天润在2012年度中标北京市门头沟区22亿元土地一级开发项目; 香河东润与当地政府签有土地一级开发合同, 公司的土地一级开发业务已渐成规模化、专业化、规范化、常态化趋势, 逐步成为土地一级开发方面的知名品牌。公司在这一过程中, 也逐步成为土地一级整理方面的知名品牌。

在木材销售业务方面, 盛泰经贸从俄罗斯、欧美国家进口板材和原木为主。公司和俄罗斯最大的木业企业——俄罗斯林产品贸易中心, 有良好的合作关系, 并在2013年拓宽了欧美进货渠道。公司通过海运进口木材不仅运费较低, 而且具有一次运输数量大、成本费用低廉、到达港口与直接使用和加工用户运距较近等优势, 同时公司通过自身的销售模式加快资金周转, 取得了较好的经济效益, 并在短期内建立了相对稳定的销售渠道, 今后在稳定的基础上进一步扩宽, 销售业绩稳步提升。

依托公司多年来土地一级整理方面经验, 同时立足于贸易资源整合能力, 公司积极发展。以核心竞争力为价值观, 提高团队执行效率及人员综合素质, 塑造企业文化精神观, 讲诚信、抓品质, 为公司更大发展打下坚实基础。

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额 (元)	上年同期投资额 (元)	变动幅度 (%)
303,127,704.30	272,427,704.30	11.27%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例 (%)
北京天源房地产开发有限公司	土地整理	53.47%
重庆百年同创房地产开发有限公司	房地产开发	4.88%
北京万方天润城镇基础建设投资有限公司	土地整理	100%
香河东润城市建设投资有限公司	土地整理	70%
沧州市广润城市建设投资有限公司	土地整理	70%
北京博仁永泰医疗器械有限公司	医疗器械销售	100%
绥芬河市盛泰经贸有限公司	木材销售	90%
海南龙剑实业有限公司	金矿开采及矿产资源开发	51%

中辽国际工业总公司	停业	100%
辽宁华盛信托投资股份有限公司	停业	60%
中辽国际抚顺公司	停业	100%
辽宁国际安装工程公司	停业	100%
沈阳中辽国际成耕电器套管有限公司	停业	60%
辽宁国际经济咨询公司	停业	100%
中国辽宁国际经济技术合作公司鞍山公司	停业	100%

## 2、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
北京天源房地产开发有限公司	有限责任	房地产	土地整理, 安置房建设	119700000	194,613,858.73	147,875,831.94	0.00	-1,338,843.24	-1,338,843.24
北京万方天润城镇基础建设投资有限公司	有限责任	城镇基础设施投资建设	土地整理, 安置房建设	651000000	603,997,622.45	57,514,511.39	0.00	8,671,866.90	6,494,869.76
香河东润城市建设投资有限公司	有限责任	城镇基础设施投资建设	土地整理, 新农村建设	10000000	144,760,586.02	2,221,843.34	0.00	-976,126.01	-989,243.19
沧州市广润城市建设投资有限公司	有限责任	城镇基础设施投资建设	土地整理, 新农村建设	30000000	47,045,302.50	24,626,455.84	0.00	-2,360,279.08	-1,769,743.34
中辽国际工业总公司	有限责任	贸易	无	50000000	43,810,894.34	26,809,604.37	0.00	0.00	0.00
北京博仁永泰医疗器械有限公司	有限责任	贸易	销售医疗器械、医用材料	30000000	33,266,486.07	27,835,877.99	4,479,503.96	-306,742.37	-306,742.37
绥芬河市盛泰经贸有限公司	有限责任	贸易	木材加工、销售; 货物进出口	4000000	196,024,619.00	10,261,315.71	95,030,002.80	3,959,154.95	3,119,799.31
海南龙剑实业有限公司	有限责任	矿产资源开发	金矿开采及矿产资源开发	13400000	78,865,564.35	65,695,481.06	0.00	-218,149.55	-218,149.55

主要子公司、参股公司情况说明

(1) 北京天源

北京天源是公司最早从事土地一级整理的子公司，公司已有的一级土地整理项目已实施完毕，唯有北京顺义区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，通知中约定因本次停工非北京天源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。截至目前，该项目尚未复工。

(2) 万方天润

万方天润是公司控股的从事土地一级整理、城镇基础设施建设及投资的专业公司，2012年10月30日成为北京市门头沟区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。

石龙高新技术开发区处于北京市西部，门头沟新城南部，永定河绿色生态走廊西岸，拥有良好的自然环境和紧临城区的区位优势，交通便利，是六环路、莲石路、阜石路、未来的长安街西延线、地铁S1线等重要的交通线路交汇处。

万方天成中标项目规划土地总面积63.64公顷，规划安置房建筑面积4.24万平方米，中标价格合计22.13亿元。据万方天润与北京市土地整理储备中心门头沟区分中心签订的《土地一级开发监管委托协议》的相关条款约定，土地一级整理的实施周期为自取得立项批复之日起的18个月内，万方天润将在完成土地交易后获取经审计审定的土地一级整理总成本（不含安置房资金缺口、管理费及税费）的8%的开发利润；根据《安置房建设委托框架协议》的相关条款约定，项目实施周期为自取得立项批复之日起36个月。万方天润通过安置房销售可获取项目建设总成本的3%的合理利润。

由于政府对该项目规划进行调整，报告期内尚未获得该项目的立项批复，本期项目投入约470万元。

(3) 沧州广润

沧州广润是公司在河北省设立的子公司，主要业务也是城镇化建设，目前其与国有独资企业沧州建投房地产开发有限公司（以下简称“沧州建投”）共同出资成立的沧州建投广润房地产开发有限公司积极运作沧州市政府在西部新区的土地整理项目，配合政府实施规划编制报批、土地征转、收回收购、拆迁安置等工作。

由于建投广润至今仍未能与当地政府就拟开发项目达成书面协议，为规避开发风险，经友好协商，沧州广润公司拟退出该项目的投资，并将其持有的建投广润70%股权转让给沧州建投，沧州建投承诺将沧州广润在建投广润投入的所有资金（含注册资本金）退还给沧州广润，并按各项资金的实际投入时间向沧州广润计算支付资金投资收益，计费标准按9%/年执行。公司于2014年3月19日披露了关于签署《股权转让意向书》的公告，目前正在进行与转让相关的审计评估工作。

(4) 香河东润

香河东润是公司为参与河北省香河县村街整体改造项目而设立子公司。公司拟开发项目“滨河国际城（暂定名）”位于香河城区东部，紧邻潮白河畔，整理土地面积约为1560亩，目前处于拆迁过程中。

(5) 北京博仁永泰医疗器械有限公司

除CT、核磁、X线、彩超、生化等设备以外，博仁永泰主要代理德国原装进口Maxmore椎间孔镜，这是一种治疗椎间盘突出、椎管狭窄的微创手术设备。

在介入性椎间盘治疗方法出现之前，开放手术是治疗严重椎间盘突出症的唯一有效手段，介入疗法给椎间盘突出症治疗引入了微创理念。目前可供选择的介入方法有胶原酶溶解、经皮切吸、激光汽化（PLDD）、等离子髓核成形、臭氧、射频消融等。但上述方法均属于间接减压，仅针对部分包容型突出病例，不能彻底清除病变髓核特别是压迫神经的组织，无法修复破损的纤维环，坏死组织需靠人体自然吸收，时间长、痛苦大、复发率高。

90年代中期发展起来的后路椎间盘镜将微创理念向前推进了一大步，广大骨科大夫逐渐认识到随着新技术、新材料的不断涌现，微创技术必然是外科的发展方向。而后路椎间盘镜（MED）的手术入路和治疗过程与小切口开放手术相一致，都要实施椎板开窗、剥离肌肉和韧带、干扰椎管、牵拉神经（程度比开放手术轻）；易造成术中出血，干扰视野并增大风险；不能适用于极外侧型突出和椎间盘源性疼痛的治疗；术后瘢痕组织容易造成椎管及神经的粘连。

“椎间孔镜技术”的出现，较好地克服了上述技术的不足，将椎间盘突出症的微创治疗推向全新的高度，是目前最微创、



最安全、最经济的技术；同时，该技术还在快速地发展中，目前已大量扩展应用于人工椎间盘和人工髓核置换、椎间孔镜下的融合并配合经皮技术进行内固定、脊柱结核微创治疗、以及颈椎椎间孔镜微创治疗等新领域，临床疗效和学术价值吸引着越来越多的骨科大夫专注于该技术的拓展。

(6) 盛泰经贸

自1998年国家实行“天然林保护工程”后，我国东北林区的采伐量受到限制，因此市场需求主要靠从俄罗斯进口来满足，公司正是以从俄罗斯、欧美国家进口板材和针叶原木为主，与俄罗斯最大的木业企业——俄罗斯林产品贸易中心有良好的合作关系。公司通过自有销售模式降低资金占压，确保了资金快速流转；通过海运进口木材，运费较低，而且具有一次运输数量大、成本费用低廉、到达港口与直接使用和加工用户运距较近等优势，销售对象为国内各大城市木材市场。

(7) 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。

(8) 海南龙剑

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（矿权的详细情况请见公司于 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% 股权的公告）。

海南省昌江县王下金矿位于昌江县石碌镇境内，该项目包含一个采矿权证和一个探矿权证，探矿权面积 12.56 平方公里。采矿权面积 0.42 平方公里。区内先后经多家地勘单位开展过地质工作，区内矿产有岩金、砂金、铅锌、铜和石灰岩等，以岩金为主。矿体赋存于二叠系下统鹅查组地层中，矿化受顺层断裂控制，矿化强弱与断裂破碎带宽度呈正相关关系，矿体规模受顺层破碎带的延伸控制，经过近期的详查工作，探明黄金金属量 7364kg，平均品位 3.7g/t，远景储量 10 吨金属量，预计潜在经济价值 35 亿元人民币。

王下金矿先后委托有关单位完成了《海南省昌江县王下金矿矿产资源首期开发利用方案》、《海南省昌江县王下金矿区牙劳矿段矿产资源首期开发利用项目安全预评价报告》、《海南省昌江县王下金矿区牙劳矿段矿产资源首期开发利用项目尾矿库安全预评价报告》、《海南省昌江县王下金矿区牙劳矿段首期建设项目地质灾害危险性评估报告》、《昌江县王下金矿区牙劳矿段矿产资源首期开发利用项目环境影响报告书》。并且委托山东黄金集团烟台设计研究工程有限公司对王下金矿矿山、尾矿库工程初步设计和安全专篇，且已通过专家评审。以上各报告均通过了由政府主管部门组织的专家评审并予以通过。该矿手续齐全，所有矿山建设准备工作已完成，投资建设 500 吨/日选厂。

王下金矿目前具备了很好的开发利用条件，交通便利，当地政府对于该项目给予了大力支持，由于矿脉埋藏较浅，围岩稳定，水文条件较好，矿石开采条件好，经选矿试验证明该矿矿石属于易选类型，该矿远景储量客观，矿山投资回报周期相对较短，总经济效益十分客观。

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
海南龙剑实业有限公司	增加矿业业务	股权收购	合并日，按持股比例计算的海南龙剑可辨认净资产公允价值金额为33,615,951.61元，公司付出的企业合并成本为30,600,000.00元，差额3,015,951.61元确认为营业外收入（负商誉）。

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
北京市门头沟区石	22,000	470	500	立项过程中	

龙高新技术用地土地一级开发项目					
合计	22,000	470	500	--	--
临时公告披露的指定网站查询日期（如有）	2012 年 10 月 31 日				

## 七、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

	年初至下一报告期期末			上年同期	增减变动（%）			
累计净利润的预计数（万元）	-350	--	-450	70.22	下降	-598.43%	--	-740.84%
基本每股收益（元/股）	-0.0113	--	-0.0145	0.0045	下降	-351.11%	--	-422.22%
业绩预告的说明	本报告期内业绩变动的主要原因：1、由于下属子公司盛泰经贸财务费用增加，木材销售毛利率下降。2、大股东支持公司项目开发的资金所产生的利息收入计入资本公积科目。							

## 八、公司未来发展的展望

近日，中共中央、国务院印发《国家新型城镇化规划(2014-2020年)》指出，城镇化是现代化的必由之路，是解决农业农村农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手。制定和有效推动城镇化建设，努力走出一条以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承的中国特色新型城镇化道路，对全面建成小康社会、加快推进社会主义现代化具有重大现实意义和深远历史意义。

作为专业的城镇基础建设投资公司，在新型城镇化的大背景下，为新兴产业的需求和开拓做好市场基础工作，发挥土地一级开发企业的平台和整合功能优势，通过转换思维模式和开发方式，以高科技、文化创意、教育、养老、娱乐、度假等城镇化新兴产业为先导，创造出城镇化与新兴产业、与金融资本互动发展的新模式，开创出更加广阔的一片天地。

尽管公司目前存在一些困难，但从长远来看，城镇化是未来经济的有利支撑、金矿开采和销售可以为公司带来较好的收益、贸易业务可以带来稳定的现金流，未来公司会创造良好的业绩。

### （一）公司面临的市场环境及所处行业发展趋势

#### 1、城镇化建设业务

2014年3月5日，国务院总理李克强作政府工作报告时指出，加强环渤海及京津冀地区经济协作。习近平总书记也强调，实现京津冀协同发展是一个重大国家战略，要坚持优势互补、互利共赢、扎实推进，加快走出一条科学持续的协同发展路子。

公司目前的城镇化业务主要集中在北京和河北地区，京津冀一体化的概念将对公司目前的业务有积极推动作用。

在政策推动下，新型城镇化进程不断提速，由于市场对我国城镇化预期较高，土地一级整理及基础建设行业因为在整个城市各种资源的运用中发挥着至关重要的作用，所以，将迎来更多发展机遇。

#### 2、木材销售业务

2013年，面对市场争竞压力，公司延续着从渠道、价格、产销等方面严抓细管的工作作风，在稳定中继续提升业绩。全年销售业绩提高，毛但利润率较上年有所下降，主要原因是一、贷款规模扩大，公司财务费用增加并不理想；二、，市场价格低迷主要来源于三方面：一是受周边其他林区低价木材的影响。二是受国外木材进口量增加的影响，。中国从北美、东南亚等地区进口的木材大幅度增加，在中华和华南地区尤其是离港口较近的地区已经基本取代了国内和俄罗斯木材。有数据显示，2013年我国累计进口原木4516万立方米，同比增长19.19%；累计进口锯材2402万立方米，同比增长16.43%。预计2014年我国木材进口量仍将维持20%左右的增速对木材销售价格有一定的冲击。三是2013年2月17日，国家发改委、铁道部联合下发了《铁道部关于调整铁路货物运价的通知》，决定从2013年2月20日起，对全国实行统一运价的营业线货物运价进行调整，货物平均运价每吨公里提高1.5分，。这缩小了木材销售价格的利润空间。

预计木材销售价格在短期内上升空间有限，需要如国家政策、市场机遇等支持，才能扭转局面。公司也将合理面对并且积极调整，提高行业间市场协作意识，控制成本，对木材市场进一步细分，拓宽销售渠道，培养中高端市场需求。

### 3、医疗器械销售业务

中国人口面临老龄化趋势，并且人们对健康关注程度也越来越高，同时政府对于医疗器械产业化的支持，都预示着我国医疗器械行业将进入快速发展的时代。

国务院发布的《关于促进健康服务业发展的若干意见》，明确支持创新药物、医疗器械、新型生物医药材料研发和产业化等，同时积极推动新医改。发改委、工信部、财政部和卫计委四部委联合出台了“医疗器械专项扶持”政策，重点支持医学影像设备、体外诊断产品、治疗设备三大领域。

通过分析可以发现，我国医疗器械仅占医药市场总规模的14%，这与国外42%的比率仍然相差很多。这将给企业提供更大市场空间以及带来更多发展机遇。

但是由于市场竞争激烈，博仁永泰近一年来的销售状况并不乐观，销售渠道尚未打开，竞争压力和面临的其他困难也比较多。

#### (二) 公司2014年经营计划

2014年，机遇与挑战并存。随着我国将打造“两横三纵”的城市化战略格局，交通沿线的城市圈将日益建设完善，城市圈将慢慢形成，其发展必将带动中小城市的城市建设发展。同时伴随着京广高铁的开通，京津冀都市圈交通、经济也将得到迅速的发展。公司将秉承围绕中国城市化进程的总体发展目标，结合京津冀一体化发展的机遇，以市场化的方式，使自己成为城镇建设发展的有机组成部分的城市开发运营商。2014年中，万方天润承接的北京市门头沟区石龙高新技术用地土地一级开发项目要取得立项批复并进入实质性开发阶段。

继续做大做强贸易业务，盛泰经贸的木材销售业务预计超过亿元。

《国务院关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》(国发[2014]14号)出台，意味着对企业兼并重组“松绑”，2014年将是一个“并购年”。此前，由于公司总资产和净资产规模较小，无论收购还是处置资产，很容易就触及重大资产重组，而兼并重组政策的一旦放开，寓意着并购资产具备更有利的条件。因此，2014年中，公司要抓住机会，在政策允许的情况下运用兼并重组等方式增强公司的持续经营和持续盈利能力。

“整合”、“创新”是现阶段公司发展追求的目标，积极研究行业发展现状，不断学习、不断创新，充分发挥自身优势，集合资源，整合经验。

#### (三) 可能面对的风险

##### 1、土地一级整理及城镇基础建设投资的业务风险

(1) 开发周期过长的风险：土地一级整理涉及征地、拆迁等问题，情况非常复杂，如遇不能与被拆迁方达成一致或其他问题，存在开发周期延迟的风险。

应对措施：项目将在前期做好充分的摸底与调研工作，加强与政府及当地主管部门的有效沟通。

(2) 资金风险：土地一级整理及城镇基础建设投资的资金需求量较大，一方面给企业筹资提出了较高的要求，另一方面，一旦土地不能完成交易，存在资金不能按期回笼的风险。

应对措施：结合房地产的政策和市场形势，把握开发节奏，尽可能做到土地整理完毕就挂牌上市；同时，选择开发地块时要认真做好前期市场调研工作，选择地理位置好、有发展前景的项目；此外，大力拓展融资渠道，制定科学合理的资金使用计划，严抓细管。

(3) 政策稳定性风险：由于土地一级整理周期长，需要政策审批的程序多，因此在此过程中，政策的调整会直接导致土地一级整理的实施及企业的融资能力的变化。土地一级整理涉及土地要经过一定的审批程序，能否顺利通过审批程序有一定的不确定因素，如果由于政策变化导致土地一级整理的标的土地无法通过审批程序，就会导致土地一级整理项目的全部或者部分搁浅，企业与政府所签订的土地一级整理合同全部或者部分无法履行。

应对措施：建立政策跟踪体系，加强政策知识培训。

2、贸易业务的经营风险：企业在投资、生产和销售等市场经济活动中，都会因为决策依据的信息不完全、决策手段不完善、决策执行不及时和不充分、以及竞争的加剧等原因而蒙受经济损失，形成经营风险。

应对措施：根据市场需求及时调整产品，保持对市场的敏感性，加强对收入、成本、费用的考核。

### 3、矿业业务的风险：

#### (1) 工程建设资金前期投入较大的风险

矿产资源开采是一个建设周期长、资金投入大的行业，特别是工程建设前期，获得采矿权及各项审批、采场生产生活设施均需投入大量资金，公司存在工程建设资金前期投入较大的风险。

#### (2) 无法取得预期采矿规模的技术风险和自然条件约束

由于矿区的开发利用方案尚未完成，技术层面和自然条件上存在无法取得预期采矿规模的风险。

#### (3) 安全生产的风险

海南龙剑尚未进入实际生产阶段，尚缺少在安全生产方面的管理经验，尽管公司将加大安全方面的投入以及人才引进，但由于矿产资源采掘行业的特点，公司并不能完全规避安全生产的风险。

#### (4) 税收政策变化风险

从事矿产的开发利用需缴纳各项税费，如税收政策发生变化，将对海南龙剑的预期经营收益产生影响。

#### (5) 可能存在缺乏矿山经营管理方面专业人才的风险

公司首次涉矿业务，尽管增加主业分散了经营风险，但公司整体资产规模的提升和业务领域的变化亦增加了公司管理及运作的难度，对公司的经营管理层提出更高的能力要求。由于公司目前缺乏充分的新业务领域运营经验，因此不能保证完全避免因在上述业务的管理、人员、技术上经验缺乏而对公司生产经营产生的不利影响。

#### (6) 矿产品价格波动风险

若未来黄金产品的价格出现大幅度波动，将直接影响海南龙剑的效益，进而导致公司经营业绩出现波动。

## 九、重大资产重组推进情况

公司在恢复上市时大股东万方源曾作出承诺：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。公司在 2009 年 6 月 5 日恢复上市，并如期在 2009 年 12 月推出了定向增发方案，但该方案因受 2010 年 4 月以来国家对房地产行业宏观调控政策的影响，未能得以实施。三年以来，公司大股东一直在为兑现承诺而努力，也一直在不断优化定向增发方案。

为了使公司的持续经营能力得以改善，解决当前公司与大股东存在的同业竞争问题，从而达到显著提高公司的资产质量、盈利能力和市场竞争力，增强公司的持续盈利能力和发展潜力的目的，公司董事会在 2013 年度全力推进公司的定向增发。

2013 年 4 月 9 日，公司发布了《董事会关于重大资产重组停牌公告》（公告编号：2013-025），因公司正在筹划重大资产重组事项，有关事项尚存不确定性，为了维护投资者利益，避免对公司股价造成重大影响，公司股票自 2013 年 4 月 9 日起开始连续停牌。2013 年 4 月 23 日，公司召开了第六届董事会第二十次会议，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（以下简称“预案”），相关公告于 2013 年 5 月 16 日在《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网予以披露，公司股票同日起在深圳证券交易所复牌。

预案披露以后，公司董事会及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、评估机构积极推进本次重大资产重组工作。

公司分别于 2013 年 11 月 7 日和 2013 年 11 月 28 日召开了第七届董事会第五次会议和 2013 年第四次临时股东大会，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方案》等议案。

2013 年 12 月 5 日，公司收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《中国证监会行政许可申请受理通知书》（131628 号），中国证监会依法对公司提交的《万方城镇投资发展股份有限公司发行股份购买资产并配套融资暨关联交易》行政许可申请材料进行了审查。认为该申请材料齐全，符合法定形式，决定对该行政许可申请予以受理。

2013 年 12 月 13 日，公司接到中国证券监督管理委员会通知，因参与本次重组涉及的有关方面涉嫌违法被稽查立案，公司并购重组申请被暂停审核。

截至目前，未收到对上市公司的立案调查通知书，本次重大资产重组仍处于暂停审核状态。

## 十、董、监事会换届情况

### (一) 人员变动情况

#### 1、董事会成员情况

第六届董事会成员：张晖、杭滨、李庆民、寻鹏、刘玉、邓永刚、崔劲（独立董事）、张汉亚（独立董事）、王国强（独立董事）。

第七届董事会成员：张晖、陈北国、邓永刚、杨超、刘玉、尹桂英、崔德文（独立董事）、王诚军（独立董事）、王国强（独立董事）。

#### 2、监事会成员情况

第六届监事会成员：张钧、刘静、周永坤、董知（职工监事）、胡文龙（职工监事）。

第七届监事会成员：张钧、李晓清、刘静、董知（职工监事）、胡文龙（职工监事）。

### (二) 换届情况

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。

公司接受万方源提名张钧先生、李晓清先生、刘静女士出任公司第七届监事会监事。经 2013 年第一次职工代表大会审议共同推选董知女士、胡文龙先生为本公司第七届监事会职工监事，并与公司股东大会选举产生的监事共同组成第七届监事会。

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、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

2013 年 3 月 8 日，公司与海南龙剑控股股东朱成林签署《股权收购意向书》，拟收购朱成林持有的海南龙剑 5 实业 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。2013 年 7 月，交易双方签订《股权转让协议》，交易价格确定为 3,060 万元。2013 年 11 月 6 日，交易双方将 51% 股权交割过户完毕，公司已支付股权转让款 1628 万元。依据企业会计准则的规定，公司将对海南龙剑的合并日确定为 2013 年 11 月 30 日。

## 十二、公司利润分配及分红派息情况

为进一步规范公司分红行为，推进公司建立科学、持续、稳健的分红机制，保护中小投资者合法权益，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监【2012】37 号）、辽宁证监局《关于转发进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（辽证监上市字【2012】21 号）及《公司章程》的有关规定，制定了公司《分红管理制度》，该制度已经公司第六届董事会第十三次会议及 2012 年度第 1 次临时股东大会审议通过。截至目前，该政策得到了有效执行。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

2013 年度的利润分配预案：公司实现归属于母公司所有者净利润-12,030,923.36 元，期初未分配利润-165,241,917.33 元，因此公司 2013 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

2012 年度的利润分配及资本公积金转增股本方案：公司实现归属于母公司所有者净利润 500.19 万元，期初未分配利润-15,821.29 万元，弥补亏损后，公司尚有未弥补亏损-15,321.10 万元，因此公司 2012 年度不进行利润分配。截止 2012 年末，公司经审计后的合并报表资本公积金为 209,216,574.75 元，其中母公司资本公积金为 172,532,602.76 元。2012 年度公司拟实施的资本公积金转增方案是：以总股本 15,470 万股为基数，向全体股东每 10 股转增 10 股，共计转增 15,470 万股，转增实施后公司总股本增至 30,940 万股，本次公积金转增股本的实施时间为 2013 年 4 月 10 日。转增实施后公司合并报表资本公积金余额为 56,516,574.75 元，其中母公司资本公积金余额 17,832,602.76 元。本年度不派发现金红利，不送红股。

2011 年度的利润分配方案：公司实现归属于母公司所有者净利润 4,719,940.88 元，期初未分配利润-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。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013 年	0.00	-12,030,923.36	0%
2012 年	0.00	5,001,888.18	0%
2011 年	0.00	4,719,940.88	0%

### 十三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.00
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	309,400,000
现金分红总额（元）（含税）	0.00
可分配利润（元）	-165,241,917.33
现金分红占利润分配总额的比例（%）	0%
现金分红政策：	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
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(特殊普通合伙)审计确认，公司 2013 年度实现归属于母公司所有者净利润-12,030,923.36 元，期初未分配利润-165,241,917.33 元，因此公司 2013 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。	

### 十四、董事会会议召开及审议议案情况

报告期内共召开 12 次董事会，共审议 64 个议案，具体情况如下：

届次	召开时间	召开形式	序	议案
----	------	------	---	----

			号	
6届18次	2012-3-5	现场	1	《2012年度董事会工作报告》
			2	《2012年度财务决算报告》
			3	《2012年度报告全文及摘要》
			4	《2012年度内部控制自我评价报告》
			5	《2012年度独立董事述职报告》
			6	《2012年度利润分配及资本金转增股本预案》
			7	《关于续聘会计师事务所及确认2013年度审计费用的预案》
			8	《关于变更公司名称的预案》
			9	《关于变更公司名称的预案》
			10	《关于变更公司经营范围的预案》
			11	《关于修订公司章程的预案》
			12	《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》
			13	《关于受托管理河北鼎骏房地产开发有限公司的议案》
			14	《关于受托管理万方天源土地整理有限公司的议案》
			15	《关于受托管理张家口宏础城市建设投资有限公司的议案》
			16	《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》
			17	《预计2013年公司日常关联交易的议案》
			18	《关于召开2012年度股东大会的议案》
6届19次	2013-4-1	通讯	19	《关于收购蔡宏伟所持北京万方天成房地产开发有限公司股份的议案》
			20	《关于向北京万方天成房地产开发有限公司增资6亿元的预案》
			21	《关于召开2013年第一次临时股东大会的议案》
6届20次	2013-4-23	现场	22	《关于公司发行股份购买资产并配套融资符合相关法律、法规规定的预案》
			23	《关于发行股份购买资产暨关联交易并配套融资预案》的预案
			24	《关于公司发行股份购买资产构成关联交易的议案》
			25	《关于本次重大资产重组符合关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定第四条相关规定的议案》
			26	《关于重组履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的说明的议案》
			27	《关于公司与交易对方签署〈发行股份购买资产协议〉的预案》
			28	《关于审议本次董事会后暂不召集股东大会的议案》
6届21次	2012-4-26	通讯	29	《2013年第一季度报告全文及正文》
6届22次	2013-5-3	通讯	30	关于公司为下属子公司向银行申请授信额度提供担保并提请股东会授权董事会办理相关事宜的预案》
			31	《关于签订〈委托管理协议书〉暨关联交易的议案》
			32	《关于召开2013年第二次临时股东大会的议案》
6届23次	2013-6-7	现场+通讯	33	《关于出资设立控股子公司绥芬河万方国际贸易有限公司的议案》
			34	《关于向控股子公司绥芬河市盛泰经贸有限公司增资的议案》
6届24次	2013-6-20	现场+通讯	35	《关于提名公司第七届董事会董事候选人、独立董事候选人的预

				案》
			36	《关于召开2013年第三次临时股东大会的议案》
7届1次	2013-7-8	现场	37	《关于选举公司董事长的议案》
			38	《关于选举公司副董事长的议案》
			39	《关于选举公司第七届董事会战略委员会组成成员的议案》
			40	《关于选举公司第七届董事会审计委员会组成成员的议案》
			41	《关于选举公司第七届董事会薪酬与考核委员会组成成员的议案》
			42	《关于聘任公司总经理的议案》
			43	《关于聘任公司董事会秘书的议案》
			44	《关于聘任公司副总经理的议案》
			45	《关于聘任公司财务总监的议案》
			46	《关于聘任公司证券事务代表的议案》
			47	《关于审议公司高级管理人员薪酬方案的议案》
7届2次	2013-7-22	通讯	48	《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》
7届3次	2013-8-8	现场+通讯	49	《2013年半年度报告全文及摘要》
7届4次	2013-10-29	通讯	50	《2013年第三季度报告全文及正文》
7届5次	2013-11-7	现场	51	《关于公司发行股份购买资产并配套融资暨关联交易符合相关法律、法规规定的预案》
			52	《关于发行股份购买资产并配套融资暨关联交易方案的预案》
			53	《关于〈万方城镇投资发展股份有限公司发行股份购买资产并配套融资暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的预案》
			54	《关于本次发行股份购买资产构成重大资产重组及关联交易的议案》
			55	《关于公司与交易对方签署〈发行股份购买资产协议〉及〈发行股份购买资产补充协议〉的预案》
			56	《关于审议本次发行股份购买资产并配套融资暨关联交易相关审计报告、盈利预测审核报告及评估报告的预案》
			57	《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的预案》
			58	《关于〈公司董事会关于本次重大资产重组履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明〉的议案》
			59	《关于本次重大资产重组符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第四十二条规定的预案》
			60	《关于本次重大资产重组符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的预案》
			61	《关于提请股东大会同意北京万方源房地产开发有限公司免于以要约方式增持公司股份的预案》
62	《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理本次发行股份购买资产并配套融资暨关联交易相关事宜的预案》			
63	《关于修订〈募集资金使用管理办法〉的预案》			



		64	《关于召开公司2013年第四次临时股东大会的议案》
--	--	----	---------------------------

## 十五、信息披露情况

- (2013-001) 关于控股股东股票解除质押并继续质押公告
- (2013-002) 澄清公告
- (2013-003) 关于控股股东股票解除质押并继续质押公告
- (2013-004) 重大事项停牌公告
- (2013-005) 第六届董事会第十八次会议决议公告
- (2013-006) 第六届监事会第十二次会议决议公告
- (2013-007) 2012 年度报告摘要
- (2013-008) 关于与关联人签订《委托管理协议书》暨关联交易的公告
- (2013-009) 2013 年度日常关联交易预计公告
- (2013-010) 2012 年度内部控制自我评价报告
- (2013-011) 关于召开 2012 年度股东大会的通知
- (2013-012) 关于签署《股权收购意向书》的公告
- (2013-013) 重大事项继续停牌公告
- (2013-014) 重大事项继续停牌公告
- (2013-015) 重大事项继续停牌公告
- (2013-017) 关于控股子公司名称及经营范围变更的公告
- (2013-018) 2012 年度资本公积金转增股本实施公告
- (2013-019) 第六届董事会第十九次会议决议公告
- (2013-020) 关于向北京万方天成房地产开发有限公司增资 6 亿元的公告
- (2013-021) 关于召开 2013 年第一次临时股东大会的通知
- (2013-022) 重大事项继续停牌公告
- (2013-023) 关于变更所属行业分类的公告
- (2013-024) 关于变更公司全称、简称及经营范围的公告
- (2013-025) 董事会关于重大资产重组停牌公告
- (2013-026) 2013 年第一季度业绩预告
- (2013-026) 关于终止筹划重大资产重组事项暨公司证券复牌公告
- (2013-027) 重大资产重组停牌进展公告
- (2013-029) 关于控股子公司名称及经营范围变更的公告
- (2013-030) 重大资产重组停牌进展公告
- (2013-031) 第六届董事会第二十次会议决议公告
- (2013-032) 关于控股子公司名称及工商登记信息变更的公告
- (2013-033) 第六届董事会第二十二次会议决议公告
- (2013-034) 万方城镇投资发展股份有限公司关于公司为下属子公司向银行申请授信额度提供担保并提请股东会授权董事会办理相关事宜的公告
- (2013-035) 关于签订《委托管理协议书》暨关联交易的公告
- (2013-036) 关于召开 2013 年第二次临时股东大会的通知

- (2013-037) 关于控股股东股票解除质押并继续质押公告
- (2013-038) 重大资产重组停牌进展公告
- (2013-039) 重大资产重组延期复牌公告
- (2013-040) 董事会关于重大资产重组一般风险性提示公告
- (2013-041) 股票交易异常波动公告
- (2013-042) 2013 年第二次临时股东大会决议公告
- (2013-043) 第六届董事会第二十三次会议决议公告
- (2013-044) 关于对外投资设立控股子公司的公告
- (2013-045) 关于向控股子公司绥芬河市盛泰经贸有限公司增资的公告
- (2013-046) 第六届董事会第二十四次会议决议公告
- (2013-047) 第六届监事会第十四次会议决议公告
- (2013-048) 关于召开 2013 年第三次临时股东大会的通知
- (2013-049) 独立董事提名人声明（王诚军）
- (2013-050) 独立董事提名人声明（王国强）
- (2013-051) 独立董事提名人声明（崔德文）
- (2013-052) 关于重大资产重组事项的进展公告
- (2013-053) 2013 年第三次临时股东大会决议公告
- (2013-054) 第七届董事会第一次会议决议公告
- (2013-055) 第七届监事会第一次会议决议公告
- (2013-056) 关于职工代表大会选举职工监事的公告
- (2013-057) 2013 年半年度业绩预告
- (2013-058) 关于重大资产重组事项的进展公告
- (2013-059) 第七届董事会第二次会议决议公告
- (2013-060) 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。
- (2013-061) 关于控股股东股票解除质押并继续质押公告
- (2013-064) 关于重大资产重组事项的进展公告
- (2013-065) 关于重大资产重组事项的进展公告
- (2013-066) 2013 年前三季度业绩预告
- (2013-067) 关于重大资产重组事项的进展公告
- (2013-068) 2013 年第三季度报告正文
- (2013-069) 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
- (2013-070) 第七届董事会第五次会议决议公告
- (2013-071) 第七届监事会第四次会议决议公告
- (2013-072) 关于召开 2013 年第四次临时股东大会的通知
- (2013-073) 关于召开 2013 年第四次临时股东大会的更正通知
- (2013-074) 关于召开 2013 年第四次临时股东大会的提示性公告
- (2013-075) 2013 年第四次临时股东大会决议公告
- (2013-076) 关于重大资产重组申请材料获得中国证监会行政许可申请受理的公告
- (2013-077) 关于公司重大资产重组被暂停审核的公告

十五、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	投资者	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	投资者	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	投资者	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	投资者	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	投资者	咨询拟收购的海南龙剑公司的进展
2013 年 07 月 09 日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	询问定向增发的审计评估进展情况
2013 年 07 月 24 日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	询问公司半年度经营情况
2013 年 08 月 15 日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	询问定向增发的标的资产情况
2013 年 09 月 20 日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	询问城镇建设对公司的影响
2013 年 11 月 23 日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	询问定向增发股东大会的投票方式
2013 年 12 月 23 日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	询问定向增发方案报会情况

## 第五节 重要事项

### 一、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。

### 二、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注 2)	对公司经营的影响(注 3)	对公司损益的影响(注 4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注 5)	披露索引
朱成林	海南龙剑实业有限公司 51% 股权	3,060	截至本报告期披露日,所涉及的资产产权已全部过户	无	以 2013 年 11 月 30 日为合并日,按持股比例计算的海南龙剑可辨认净资产公允价值金额为 33,615,951.61 元,公司付出的企业合并成本为 30,600,000.00 元,差额 3,015,951.61 元确认为营业外收入(负商誉)。	1.81%	否	无	2013 年 07 月 24 日	公告编号: 2013-060, 《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》

### 三、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	-46,057.1	4,037.81
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	284.82	403.12
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	0	620
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	0	43.5
北京和谐康复医院	受同一控制人控制	应付关联方债务	往来款项	否	6.16	-6.16	
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	往来款项	否	0	6,476.72	6,476.72
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	往来款项	否	0	18,343.95	18,343.95
海南万方盛宏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	往来款项	否	0	24,800	24,800
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	往来款项	否	0	14.07	14.07
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	0	12.48	12.48
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	0	39.89	39.89

### 四、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

万方城镇投资发展股份有限公司就接受公司控股股东北京万方源房地产开发有限公司的委托，管理其直接控股的6家子公司，分别是海南万方盛宏城市建设投资有限公司、秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司、张家口宏础城市建设投资有限公司、香河

义林义乌小商品集散中心有限公司、延边万方龙润城镇投资发展有限公司、万方天源房土地整理有限公司，公司与万方源及受托管公司于2013年3月4日、2013年4月24日分别签订三方了《委托管理协议书》。

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) 承包情况

承包情况说明

无

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

### (3) 租赁情况

租赁情况说明

无

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、担保情况

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 披露日期	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）
同江市渤海经贸有限公司	2014年4月	500	2013年7月	500		一年	否	否
绥芬河市千航木业有限公司	2014年4月	500	2013年7月	500		一年	否	否
同江市盛泰经贸有限公司				198		一年	是	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			1,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				1,000
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			1,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				1,000
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	担保额度	实际发生日期 （协议签署	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

披露日期	日)			(是或否)
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)	1,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	1,000	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	1,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	1,000	
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)			4.61%	
其中:				

采用复合方式担保的具体情况说明

## 五、承诺事项履行情况

### 1、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

#### 一、公司控股股东北京万方源房地产开发有限公司 (以下简称“万方源”或“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 日如期向上市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级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。

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》，将其为实施定向增发储备的资产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之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。

公司分别于 2013 年 4 月 23 日、11 月 7 日，召开了第六届董事会第二十四次会议及第七届董事会第五次会议，会议审议通过了《关于发行股份购买资产并配套融资暨关联交易方案的预案》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、华夏新天投资控股有限公司、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（内容详见 2013 年 11 月 13 日在公司指

定媒体披露的《发行股份购买资产并配套融资暨关联交易报告书（草案）》。2013 年 11 月 28 日，公司召开 2013 年第四次临时股东大会，审议通过了上述议案，2013 年 12 月 5 日公司收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《中国证监会行政许可申请受理通知书》（131628 号），目前，因参与本次重组的有关方面涉嫌违法被稽查立案，公司并购重组申请被暂停审核。

此承诺处于履行过程中。

## 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。”

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。

## 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，并及时予以披露。

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。

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	55
境内会计师事务所审计服务的连续年限	8 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	郭义喜 刘涛
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

经公司第七届董事会第八次会议审议通过了《关于聘任内部控制审计事务所及确认 2014 年度内控审计费的预案》，公司拟聘任大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度拟同时聘任其为公司内控审计机构，次议案尚需提交 2013 年度股东大会审议通过后方可实施。



## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

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(%)
二、无限售条件股份	154,700,000	100%			154,700,000		154,700,000	309,400,000	100%
1、人民币普通股	154,700,000	100%			154,700,000		154,700,000	309,400,000	100%
三、股份总数	154,700,000	100%			154,700,000		154,700,000	309,400,000	100%

股份变动的原因

适用  不适用

2012年度公司拟实施的资本公积金转增方案是：以总股本15,470万股为基数，向全体股东每10股转增10股，共计转增15,470万股，转增实施后公司总股本增至30,940万股，本次公积金转增股本的实施时间为2013年4月10日。

股份变动的批准情况

适用  不适用

本次公积金转增股本方案经第六届董事会第十八次会议审议通过后提交2012年度股东大会审议，获得股东大会后于2013年4月10日实施完毕。

股份变动的过户情况

适用  不适用

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

	2013 年度	2012 年度	
总股本（股）	309,400,000.00	154,700,000.00	
归属于上市公司股东的净利润（元）	-12,030,923.36	5,001,888.18	
		转增前	转增后
基本每股收益（元/股）	-0.0389	0.0323	0.0162
归属于上市公司股东的净资产（元）	216,913,583.56	215,560,988.58	
		转增前	转增后
每股净资产（元/股）	0.7011	1.3934	0.6967

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

## 二、证券发行与上市情况

### 1、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

无

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		29,027		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数					
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况									
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			132,600,000	质押	132,600,000	
陈旭铭	境内自然人	0.67%	2,075,334			2,075,334			
都继红	境内自然人	0.48%	1,482,570			1,482,570			
张利	境内自然人	0.45%	1,381,300			1,381,300			
丁学专	境内自然人	0.36%	1,104,200			1,104,200			
邓晖	境内自然人	0.3%	929,394			929,394			
范琦飞	境内自然人	0.25%	788,200			788,200			
王秀琴	境内自然人	0.24%	743,790			743,790			
王玉	境内自然人	0.23%	710,000			710,000			
谭文兵	境内自然人	0.23%	707,200			707,200			
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。也未知其之间是否存在关联关系。							
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	2,075,334	人民币普通股	2,075,334						
都继红	1,482,570	人民币普通股	1,482,570						
张利	1,381,300	人民币普通股	1,381,300						
丁学专	1,104,200	人民币普通股	1,104,200						

邓晖	929,394	人民币普通股	929,394
范琦飞	788,200	人民币普通股	788,200
王秀琴	743,790	人民币普通股	743,790
王玉	710,000	人民币普通股	710,000
谭文兵	707,200	人民币普通股	707,200
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。也未知其之间是否存在关联关系。		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

## 2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
北京万方源房地产开发有限公司	张晖	2000 年 11 月 16 日	80172366-3	75000000 元	房地产开发；销售自行开发后的商品房。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	公司控股股东目前主要从事房地产开发及土地一级开发业务，万方源已向上市公司提出定向增发方案，拟将与公司形成同业竞争的土地一级开发项目置入上市公司。万方源将经营重心放在股权投资及房地产开发。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

控股股东报告期内变更

适用  不适用

## 3、公司实际控制人情况

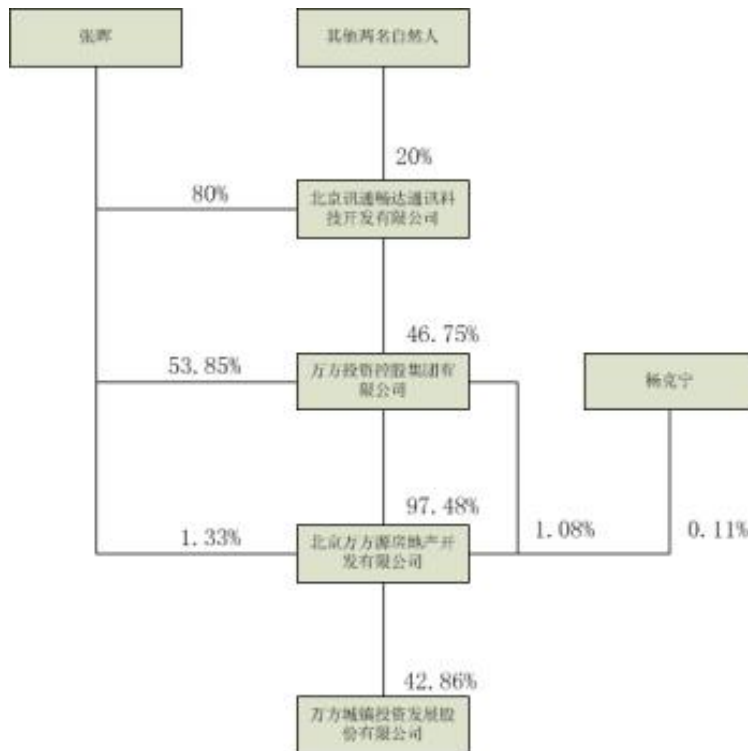
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
张晖	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	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。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

#### 第七届董事会董事简历

1、张晖，董事长，男，1974年3月出生，大学学历。2001年至今任万方投资控股集团有限公司董事长；2008年11月至今任本公司董事长。

2、陈北国，副董事长，男，1968年4月出生，大学学历。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2013年7月任本公司副总经理，2013年7月至今任本公司副董事长。

3、邓永刚，董事，男，1973年10月出生，大学学历。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；2012年7月至今任重庆百年同创房地产开发有限公司副总经理；2008年11月至2012年8月任本公司财务总监；2008年11月至今任本公司董事。

4、杨超，董事，男，1978年6月出生，大学学历。2009年3月至今任万方投资控股集团有限公司董事长助理、万方矿业投资有限公司总经理,2013年7月至今任本公司董事。

5、刘玉，董事，女，1973年9月出生，研究生学历，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2014年4月任本公司董事会秘书。

6、尹桂英，董事，女，1954年2月出生，1996年7月至2010年3月任香港思百集中国有限公司北方区财务行政人事经理；2010年10月至今任重庆百年同庆房地产开发有限公司副总经理，2013年7月至今任本公司董事。

#### 第七届董事会独立董事简历

1、王诚军，独立董事，男，1969年4月出生，博士，中共党员。2004至2007年，在财政部中国资产评估协会担任专业标准部主任（正处级），从事资产评估理论研究和准则制定工作；2007年至2009年中发国际资产评估公司任董事长兼总经理；2010年至今北京中天衡平资产评估有限公司董事长兼总经理。

2、王国强，独立董事，男，1968年2月出生，硕士学历，中共党员，中国社会科学院民商法硕士。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。

3、崔德文，独立董事，男，1946年10月出生，大学学历，中共党员。2005年至今，担任中国矿业联合会专职副会长，中国矿业联合会第五届理事会主席团主席，高级资政委员会副主任。中国黄金协会顾问、安徽省矿业商会名誉会长。2013

年7月至今任本公司董事。

#### 第七届监事会监事简历

**1、张钧**，监事会主席，男，1970年5月出生，中共党员，经济学学士。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。

**2、刘静**，监事，女，1976年7月出生，中共党员，大学学历。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，2013年5月至今任北京和谐康复医院副院长；2008年11月至今任本公司监事。

**注：**原监事李晓清先生于2014年4月21日，因职位变动原因辞去监事职务，新的监事候选人已由第七届监事会第五次会议审议通过，并已提交至2013年度股东大会审议，股东大会将于5月20日召开。

#### 职工监事简历

**1、倪娜**，职工监事，女，1979年出生，中共党员，硕士研究生学历。2005年10月至2008年8月任北京万方新源物业服务有限公司副总经理；2008年8月至2013年10月任北京迅通畅达通讯科技开发有限公司总经理；2013年10月至今任本公司总经理助理；2014年4月起任本公司职工监事。

**2、胡文龙**，职工监事，男，1980年10月出生，大学学历，2004年7月至2007年5月任职于北京华夏文化艺术交流中心人事主管，2007年6月至2008年8月任职于安家世行担保有限公司人事主管。2008年8月至2011年1月任职于北京和谐康复医院人事经理。2011年1月份至今任本公司人事部经理；2013年7月至今任本公司职工监事。

#### 高级管理人员简历

**1、马钢军**，副总经理，男，1962年3月出生，大学学历，1985年8月至2002年8月任北京城市开发设计研究院副总工程师。2002年8月至2012年5月任北京瑞坤置业有限责任公司副总经理。2012年5月至2013年6月任本公司总裁助理；2013年7月至今任本公司副总经理。

**2、曾开华**，副总经理，男，1970年7月出生，EMBA毕业，中共党员。1996年6月至2003年3月任广东方华建设工程有限公司副总经理；2003年3月至2006年12月任广东中正投资有限公司总经理；2007年1月至2011年3月任湖南楚盛园置业有限公司副总经理；2011年3月任万达商业地产股份公司城市公司副总经理，2012年2月21日至8月9日任本公司助理总经理，2012年8月10日至今任本公司副总经理。

**3、李晓清**，财务总监，男，1970年10月出生。2002年至2009年任北京万方源房地产开发有限公司会计。2009年至今任本公司财务经理，2013年7月任本公司监事。

**4、董知**，董事会秘书，女，1982年11月出生，中共党员，研究生学历。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2014年4月任本公司职工监事；2013年3月至今任本公司行政部经理；2014年4月起任本公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	在股东单位是否领取报酬津贴
张晖	万方投资控股集团有限公司	董事长	2001 年 01 月 01 日	是
邓永刚	重庆百年同创房地产开发有限公司	副总经理	2012 年 07 月 01 日	是
杨超	万方投资控股集团有限公司	董事长助理	2009 年 03 月 01 日	是
杨超	万方矿业投资有限公司	总经理	2009 年 03 月 01 日	是
张钧	万方投资控股集团有限公司	财务结算中心融资部经理	2002 年 04 月 01 日	是
刘静	北京和谐康复医院	副院长	2013 年 05 月 01 日	是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	在其他单位是否领取报酬津贴
王诚军	北京中天衡平资产评估有限公司	董事长兼总经理	2010 年 01 月 01 日	是
王国强	北京市京泽律师事务所	主任律师	2009 年 03 月 01 日	是
崔德文	中国矿业联合会	专职副会长	2005 年 01 月 01 日	是
崔德文	中国矿业联合会第五届理事会	主席团主席	2005 年 01 月 01 日	是
崔德文	高级资政委员会	副主任	2005 年 01 月 01 日	是
崔德文	中国黄金协会	顾问	2005 年 01 月 01 日	是
崔德文	安徽省矿业商会	名誉会长	2005 年 01 月 01 日	是

## 二、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序：公司董事、监事和高级管理人员的薪酬方案由董事会下设的薪酬与考核委员会制定，其中董事、监事的薪酬方案经董事会审议通过后提交公司股东大会审议通过后执行，高级管理人员的薪酬方案经董事会审议通过后执行。

董事、监事、高级管理人员报酬确定依据：根据行业同等水平、项目所在地区、项目开发规模及人员综合素质确定薪酬。

董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况：截至2013年12月31日，公司董事、监事及高级管理人员从公司领取薪酬或津贴合计（税前）216.27万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
张晖	董事长	男	40	现任	2.38	31.6	33.98
陈北国	副董事长/总经	男	46	现任	30.63		30.63

	理						
刘玉	董事	女	40	现任	22.63		22.63
尹桂英	董事	女	60	现任	6.07		6.07
邓永刚	董事	男	40	现任	2.38	16.25	18.63
杨超	董事	男	36	现任	1.19	15.17	16.36
杭滨	副董事长	男	44	离任	1.19	9.22	10.41
李庆民	董事/总经理	男	44	离任	17.95		17.95
寻鹏	董事/副总经理	男	45	离任	14.52		14.52
崔德文	独立董事	男	68	现任	2.51		2.51
王诚军	独立董事	男	45	现任	2.51		2.51
王国强	独立董事	男	46	现任	5.02		5.02
崔劲	独立董事	男	48	离任	2.51		2.51
张汉亚	独立董事	男	68	离任	2.51		2.51
张钧	监事会主席	男	43	现任	2.38	15	17.38
李晓清	财务总监	男	44	现任	1.19		1.19
刘静	监事	女	37	现任	2.38	4	6.38
董知	董事会秘书	女	31	现任	11.41		11.41
胡文龙	监事	男	34	现任	13.78		13.78
周永坤	监事	男	62	离任	1.19	1.2	2.39
马钢军	副总经理	男	52	现任	24.97		24.97
曾开华	副总经理	男	44	现任	24.97		24.97
张学荣	财务总监	女	44	离任	20		20
合计	--	--	--	--	216.27	92.44	308.71

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

### 三、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

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 年 07 月 08 日	换届选举
李庆民	董事/总经理	任期满离任	2013 年 07 月 08 日	换届选举
寻鹏	董事/副总经理	任期满离任	2013 年 07 月 08 日	换届选举
崔劲	独立董事	任期满离任	2013 年 07 月 08 日	换届选举
张汉亚	独立董事	任期满离任	2013 年 07 月 08 日	换届选举
周永坤	监事	任期满离任	2013 年 07 月 08 日	换届选举



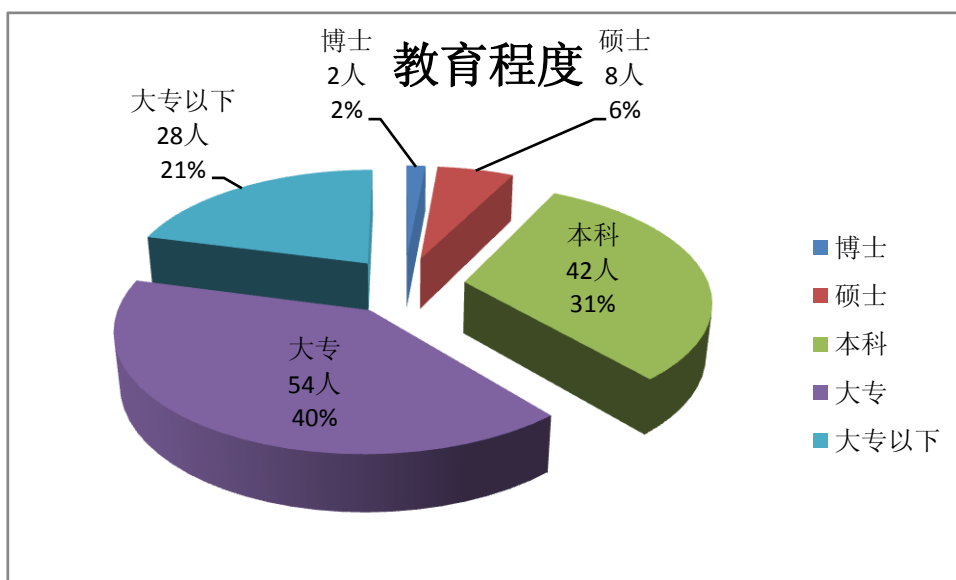
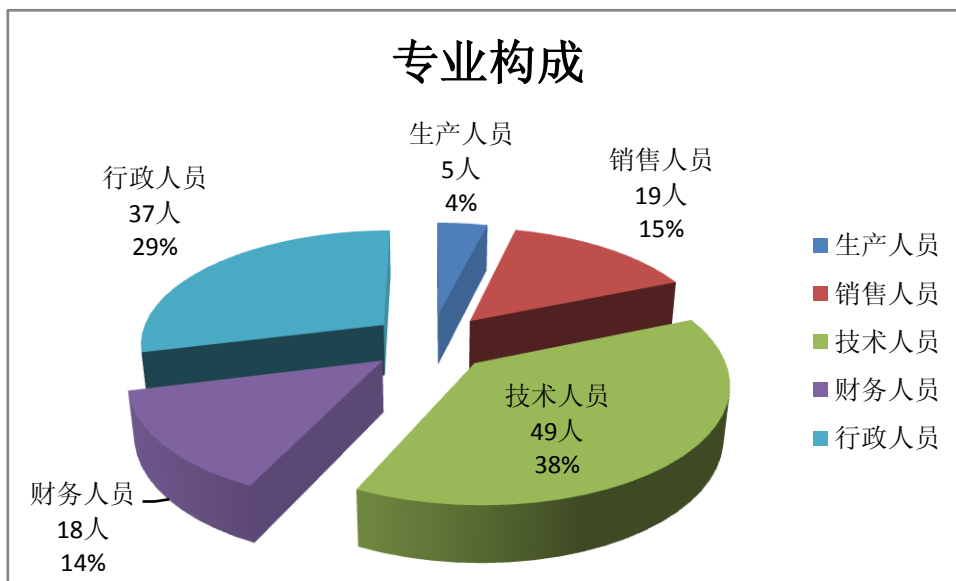
张学荣	财务总监	离任	2014 年 04 月 23 日	因个人原因申请辞去财务总监职务
李晓清	财务总监	任免	2014 年 04 月 23 日	工作变动
刘玉	副总、董秘	离任	2014 年 04 月 04 日	因个人身体原因申请辞去副总及董秘职务, 仍保留董事职务。
董知	董事会秘书	任免	2014 年 04 月 04 日	工作变动

#### 四、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

无

#### 五、公司员工情况

在职员工数	134 人
公司需承担费用的离职退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	人数
生产人员	5
销售人员	19
技术人员	49
财务人员	18
行政人员	37
教育程度	
教育类别	人数
博士	2
硕士	8
本科	42
大专	54
大专以下	28



## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

#### （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、法规及规范性法律文件的要求，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。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

□ 是 √ 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

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。未发现有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。

## 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度股东大会	2013 年 03 月 27 日	《2012 年度董事会工作报告》、《2012 年度监事会工作报告》、《2012 年度财务决算报告》、《2012 年年度报告全文及摘要》、《2012 年度独立董事述职报告》、《2012 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 2013 年度审计费用的议案》、《关于变更公司名称的议案》、《关于变更公司经营范围的议案》、《关于修订<公司章程>的议案》。	全体出席会议股东投票一致通过	2013 年 03 月 28 日	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、巨潮资讯网

### 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 04 月 17 日	《关于向北京万方天成房地产开发有限公司增资 6 亿元的议案》	全体出席会议股东投票一致通过	2013 年 04 月 18 日	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、巨潮资讯网
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 05 月 22 日	《关于公司为下属子公司向银行申请	全体出席会议股东投票一致通过	2013 年 05 月 23 日	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券

		授信额度提供担保并提请股东会授权董事会办理相关事宜的议案》			报》、巨潮资讯网
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 07 月 08 日	《关于选举公司第七届董事会董事、独立董事的议案》、《关于选举公司第七届监事会监事的议案》	全体出席会议股东投票一致通过	2013 年 07 月 09 日	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、巨潮资讯网
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 11 月 28 日	《关于公司发行股份购买资产并配套融资暨关联交易符合相关法律、法规规定的议案》、《关于发行股份购买资产并配套融资暨关联交易方案的议案》、《关于〈万方城镇投资发展股份有限公司发行股份购买资产并配套融资暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》、《关于公司与交易对方签署的附生效条件的〈发行股份购买资产协议〉及〈发行股份购买资产之补充协议〉的议案》、《关于本次发行股份购买资产并配套融资暨关联交易相关审计报告、盈利预测审核报告及评估报告的议案》 《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》、 《关于本次重大资产重组符合〈上市公司重大资产重组	全体出席会议股东投票一致通过	2013 年 11 月 29 日	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、巨潮资讯网

		<p>管理办法&gt;第四十二                  条规定的议案》、                  《关于本次重大资                  产重组符合&lt;关于                  规范上市公司重大                  资产重组若干问题                  的规定&gt;第四条规                  定的议案》、《关于                  提请股东大会同意                  北京万方源房地                  产开发有限公司                  免于以要约方式                  增持公司股份的                  议案》、《关于提                  请股东大会授权                  公司董事会全权                  办理本次发行股                  份购买资产并配                  套融资暨关联交                  易相关事宜的议                  案》、《关于修订                  &lt;募集资金使用                  管理办法&gt;的议                  案》。</p>			
--	--	---	--	--	--

### 三、报告期内独立董事履行职责的情况

#### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加 董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加 次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未 亲自参加会议
崔劲	7	4	3	0	0	否
王国强	12	7	5	0	0	否
张汉亚	7	4	3	0	0	否
崔德文	5	3	2	0	0	否
王诚军	5	3	2	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						2

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

#### 2、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

□ 是 √ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

无

#### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

##### 战略委员会履职情况及提出的重要意见和建议：

公司董事会战略委员会由1名独立董事及4名董事组成，根据公司《董事会战略委员会实施细则》的相关规定，公司董事会审计委员会委员本着勤勉尽责的原则认真履行了职责，在研究如何增强公司核心竞争力，适时调整公司发展规划，完善公司治理结构等方面做了大量的工作。

战略委员会在制定公司2-5年的长期发展规划、发展方针进行研究并提出了建议如下：

1、鉴于国家宏观政策仍将对地产行业持续进行调控，公司应将城镇化改造及土地一级整理作为今后公司业务发展的战略重点，同时增加其他业务类型，以规避宏观调控和单一业务对公司造成的不稳定影响。

2、业务战略转型同时面对着人才战略转型，公司应积极储备人才资源，避免因业务转型造成人才储备不足的情况。

3、考虑到土地一级整理及城镇基础建设投资业务周期长、资金需求量大的特点，公司应积极拓宽融资渠道，以保证项目的顺利进展。

##### 审计委员会履职情况及提出的重要意见和建议：

公司董事会审计委员会由2名独立董事及1名董事组成，其中主任委员由具有专业会计资格的独立董事担任。根据中国证监会、深交所及公司《董事会审计委员会议事规则》的相关规定，公司董事会审计委员会委员本着勤勉尽责的原则认真履行了职责，在聘请或更换外部审计机构、审阅公司财务报表信息、监督公司内部审计工作、配合公司监事会进行检查监督等方面做了大量的工作。

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、年度利润分配和资本公积金转增股本方案、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。

在年度审计过程中，2014年3月16日与大信会计师事务所项目负责人作了充分沟通，并对2012年度审计计划达成一致意见，认为该计划制订详细、责任到人，可有力保障2013年度财务报表审计工作的顺利完成。大信会计师事务所审计人员按照上述审计计划约定，于2014年3月16日进场开始审计工作，2014年3月28日完成纳入合并报表各重要组成部分的现场审计工作。项目负责人就报表合并、会计调整事项、会计政策运用以及审计中发现的有待完善的会计工作等情况与公司管理层及我们审计委员会各位委员作了持续、充分的沟通，在会计师事务所审计工作小组进行现场审计期间，我们审计委员会各位委员高度关注审计过程中发现的问题，以电话及见面会形式，就以下几点作了重点沟通：（1）所有交易是否均已记录，交易事项是否真实、资料是否完整；（2）财务报表是否按照新企业会计准则、证券监管部门的要求及公司财务制度规定编制；（3）公司年度盘点工作能否顺利实施，盘点结论是否充分反映了资产质量；（4）财务部门对法律法规、监管部门的要求以及管理层政策、指示和其他内部要求的遵守情况；（5）公司内部会计控制制度是否建立健全；（6）公司各部门是否配合注册会计师获取其审计所需的充分、适当的证据。年审注册会计师就以上几点问题均给予了积极的肯定，并于2014年4月15日出具了标准无保留意见结论的审计报告。

公司董事会审计委员会对于年度审计工作发表的审计意见如下：

我们认为，聘任的注册会计师已严格按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作，审计时间充分，审计人员配置合理，遵循独立、客观、公正的职业准则，能胜任公司年报审计工作，出具的审计报告能够充分反映公司截止到2013年12月31日的财务状况以及2013年度的经营成果，出具的审计结论符合公司的实际情况。

##### 薪酬与考核委员会履职情况及提出的重要意见和建议：

公司薪酬与考核委员会由2名独立董事及1名董事组成，其中主任委员由独立董事担任。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，负责审查公司董事及高级管理人员的履行职

责的考核。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，基本完成了工作目标和经济效益指标。

公司董事会薪酬与考核委员会对于年度薪酬与考核工作发表的意见如下：

1、经审核，2013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。

2、由于公司业务刚刚完成转型，对于周期较长的土地一级整理及城镇基础建设投资业务，公司应及时调整相应的考核方案，注重时间进度的考核；而对于贸易业务，则应注重收入、成本、费用的考核。

## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与控股股东已实行了人员、资产、财务分开，机构、业务独立，各自独立核算、独立承担责任和风险。公司具有独立完整的业务及自主经营能力。1、人员方面：公司有独立的劳动、人事及工资管理系统，公司经理人员、财务负责人、和董事会秘书等高级管理人员未在公司控股股东单位担任职务。2、财务方面：公司设立有独立的财会部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司在银行开立独立账户并依法纳税。3、机构方面：公司设置了独立于控股股东的组织机构，独立办公、独立行使职能。4、业务方面：公司拥有进行独立的产、供、销运作的场所、人员及组织，自主决策、自主管理公司业务。5、资产方面：公司与控股股东之间资产关系明晰，不存在无偿占有或使用情况。

## 七、同业竞争情况

万方源曾在恢复上市时承诺：恢复上市后6个月内向上市公司提出首次定向增发议案，在增强上市公司的持续经营及持续盈利能力的同时彻底解决与上市公司存在的同业竞争问题。2009年12月4日，万方源公布了首次定向增发预案，并在公布之后为定向增发做好了准备工作，但由于政策的原因，该预案未能实施。

2012年度中，公司的业务结构发生了较大变化，公司的主营业务已经由原来的房地产开发改变为土地一级整理及城镇基础建设投资为主、贸易业务为辅的格局。而万方源为了继续实施定向增发，按照公司目前的主营业务储备了一些经营性资产，这些经营性资产一定程度上造成了与公司的同业竞争。为了既能储备兑现承诺所需资产，又能实质上避免大股东和公司之间的同业竞争，万方源将储备资产委托给公司管理。

公司于2013年4月23日召开了第六届董事会第二十次会议，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议案》，公司拟向万方源、新星景天、华夏新天及北京万和四名交易对方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。同时，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。《预案》披露后公司积极推进审计、评估工作，2013年11月7日公司召开第七届董事会第五次会议，会议审议通过了《万方城镇投资发展股份有限公司发行股份购买资产并配套融资暨关联交易报告书》，该议案在11月28日获得公司2014年第四次临时股东大会批准，12月5日公司收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《中国证监会行政许可申请受理通知书》（131628号），12月13日，因参与本次重组涉及的有关方面涉嫌违法被稽查立案，我公司并购重组申请被暂停审核。



## 八、高级管理人员的考评及激励情况

针对高级管理人员，公司在年初与之签订《目标责任书》，约定年度需要完成的目标，除拿出全部薪酬的 40% 作为日常考核外，年末根据目标完成情况发放奖金进行激励。截至目前，公司尚未推出股权激励方案。

## 第九节 内部控制

为进一步加强和规范公司内部控制，提高公司经营管理水平和风险防范能力，促进公司规范运作和健康发展，根据财政部、证监会、银监会、保监会、审计署联合发布的《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的要求，以及根据辽证监上市字【2012】5号《关于做好辖区上市公司内部控制规范实施有关工作的通知》的要求，公司建立并健全了内部控制体系和制度，随着公司业务发展以及外部环境变化不断调整、完善，使之更有利于提高上市公司风险控制水平，保护广大投资者的权益。公司以此为基础，对公司内部控制制度的建立健全和有效实施进行了系统深入的自查，在此基础上，公司在2013年度内结合自身实际情况制定了内部控制规范实施工作方案。具体如下：

### 一、公司内部控制综述

#### （一）内部控制制度目标

公司的总体控制目标是构造一个目标明确、制度完善、相互制衡的企业内部控制体系，建立和完善内部治理和组织结构，形成科学的决策、执行和监督机制，保证公司经营管理目标的实现、经营活动的有序进行，不断完善符合现代管理要求的治理结构，形成科学合理的决策、执行和监督机制，确保公司能够按照国家有关法律法规和公司内部规章制度来贯彻执行。

#### （二）控制环境

控制环境反映出股东大会、董事会、管理层关于内部控制对公司重要性的态度，控制环境决定着公司其他具体控制能否实施，以及实施的效果。公司管理层对内部控制制度的制定和实施非常重视，认为只有建立完善高效的内部控制，才能提高工作效率、和进一步提升公司整体管理水平。经过不断的摸索和积累，公司已经建立了一套相对规范和成熟的组织架构体系，成就了较为严密的经营管理环境。

### 二、公司内部控制的总体方案

#### （一）内部控制评价范围

围绕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的评估目标，本次评估涉及以下公司：万方城镇投资发展股份有限公司、北京天源房地产开发有限公司、沧州市广润城市建设投资有限公司、北京万方天润城镇基础建设投资有限公司、香河东润城市建设投资有限公司、北京博仁永泰医疗器械有限公司、绥芬河盛泰经贸有限公司。

#### （二）内部控制评价的程序和方法

内部控制评价工作的责任主体：公司董事会及审计委员会负责领导公司的内部控制评价工作。监事会对董事会实施内部控制评价进行监督。公司审计监察部负责具体组织和实施内部控制评价工作。

内部控制评价的基本程序：制定评价工作方案——组成评价工作组——实施现场测试——认定控制缺陷——汇总评价结果——编制评价报告。

内部控制评价的方法：综合运用个别访谈、调查问卷、专题讨论、穿行测试、实地查验、抽样和比较分析等方法，充分收集有效证据基础上填写评价工作底稿。

### 三、公司建立和实施内部控制遵循的原则

#### （一）全面性原则

内部控制应当贯穿决策、执行和监督全过程，覆盖公司及下属控股子公司的各种业务和事项。内部控制必须渗透到公司经营管理的各项业务过程和各个操作环节，涵盖所有的部门和岗位，尽量做到不留死角。

#### （二）重要性原则

内部控制应当在全面控制的基础上，关注重要业务事项和高风险领域。针对综合类公司，业务种类多样，财务核算和审批程序是相对重要的控制事项。

#### （三）制衡性原则

内部控制应当在治理结构、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督的机制，同时兼顾运营效率。

#### （四）适应性原则

内部控制应当与企业经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等相适应，并随着情况的变化及时加以调整。

#### （五）成本效益原则

内部控制应当权衡实施成本与预期效益，以适当的成本实现有效控制。内部控制在保护资产完整、信息真实、企业目标实现等方面都会有良好的效果。但是，内部控制的构建和运行是会发生成本的，建立内部控制必须遵循效益大于成本的原则，既不能因内部控制的缺陷对公司产生较大的负面影响，也不能一味追求完善而无节制地产生支出。

#### （六）有效性原则

内部控制必须与公司的治理结构以及内部各部门的特点相适应，必须能发现和化解公司生产经营所遭遇的风险，才能在生产经营过程中能够得到贯彻执行并发挥作用。

#### （七）及时性原则

公司新设立的机构或开办新的业务种类或者开拓新的市场，必须树立“内控优先”的思想，及时建章立制。

#### （八）独立性原则

内部控制的检查、评价部门必须独立于内部控制的建立和执行部门，直接操作人员和直接控制人员必须适当分开，并向不同的管理人员报告工作。

#### （九）分步走原则

在构建内部控制时，应当按照公司自身实际情况采取分步走的策略。

### 四、公司内部控制体系

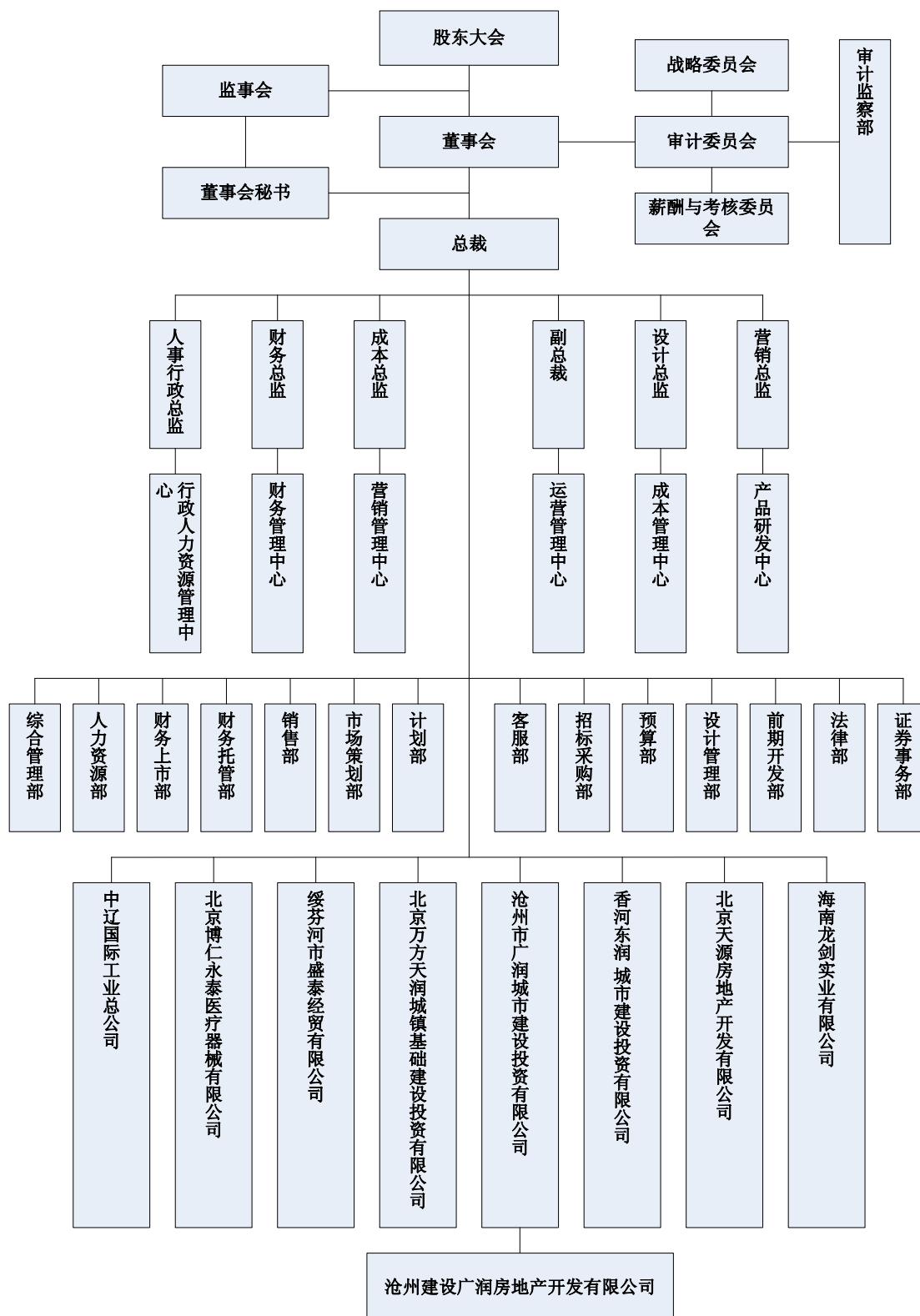
#### （一）内部环境

##### 1、管理理念与运营管理

公司始终将务实作为企业发展之基、员工立身之本，并坚持在管理中不断完善和健全公司制度，注重内部控制制度的制定和实施。从企业文化到制度建设，都为内控的执行建立了良好的环境，从而使公司经营有条不紊、规避风险、全面提升治理水平。

2、法人治理结构

公司严格按照《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要求建立了股东大会、监事会、董事会等三会议事制度，三会各司其职，规范运作。公司法人治理结构健全，符合《上市公司治理准则》的要求。目前，公司内部控制的组织架构如下：



### (1) 股东大会

公司股东大会为公司最高权力机构，依法行使决定公司的经营方针和投资计划，审议批准董事会的报告等《公司章程》中明确的职权。股东大会能够确保所有股东、特别是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。

### (2) 董事会

董事会是公司的常设决策机构，对股东大会负责，是公司的经营决策中心。现公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名。董事会下设战略、审计、薪酬与考核 3 个专业委员会，按照各自的工作细则履行职责。

### (3) 监事会

监事会是公司的监督机构，向股东大会负责，对公司财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法性进行监督，维护公司及股东的合法权益。现公司监事会由 5 名监事组成，其中职工监事 2 名。

### (4) 管理层及经营班子

公司总经理由董事会聘任，对董事会负责。管理层和经营班子负责公司的日常经营活动，制定和有效执行内部控制制度。董事会对管理层内控实施情况进行指导和评估，定期听取内控执行情况报告，督促内控整改。

公司根据职责划分结合公司实际情况，设立了财务管理中心、成本管理中心、营销策划中心、运营管理中心、产品研发中心、总经办、人力资源部、证券事务部等部门。各个职能部门和控股子公司在管理层的领导下运作。

公司已经制定了一套包括经营、人事、财务、行政管理的完整的管理体系，各职能部门、子公司实施具体经营业务，管理公司日常事务，为公司的规范运作、长期健康发展打下了坚实的基础。

## (二) 风险评估

公司根据战略目标及发展思路，结合行业特点，正在逐步建立较为系统、有效的风险评估体系。根据设定的控制目标，全面系统地收集相关信息，准确识别内部风险和外部风险，及时进行风险评估，力争做到风险可控。

## (三) 控制措施

公司通过下列措施，建立起相对完善的控制措施：制度管理、日常经营管理、授权管理、不相容职务分离控制、会计系统控制、财产保护控制、预算控制、运营分析控制、绩效考评控制。

### 1、公司内部控制制度的建立健全情况

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：

#### (1) 《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。

公司还制定了《内幕信息知情人报备制度》、《董事、监事和高管持股及变动管理制度》、《独立董事工作制度》、《年报工作规程》、《内部审计自查制度》、《信息披露事务管理制度》、《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》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。

## (2) 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》、《合同管理制度》、《印章管理制度》、《档案管理制度》、《项目工程预算管理制度》等规章制度，报告期内修订了《募集资金使用管理办法》，前述制度细化了投资经营管理等方面的具体职责和操作。

结合公司业务转型，公司业务部门修订了《项目工程质量管理制度》、《项目计划管理制度》、《项目经营管理制度》和《营销策划中心管理制度》，完善了《合同管理制度》、《档案管理制度》等涉及日常经营管理的相关制度，还针对土地一级开发业务制定了相应的业务流程。

报告期内，针对北京博仁永泰医疗器械有限公司和绥芬河市盛泰经贸有限公司两个贸易子公司的经营特点，建立了《万方发展贸易公司管控制度》，从行政管理、人事管理、经营权限制划分、财务核算、资产管理、投融资管理、合同签订与审批、资金授权审批、财务预算管理、商品进销存管理、内部审核监督等方面进行了具体的规定，规范了企业经营管理，有利于提高企业的经营效益，降低经营风险。

2013 年 11 月，公司完成了对海南龙剑实业有限公司 51%的股权收购，目前，该子公司遵循公司的通用管理制度，但尚未对矿业管理制度进行全面梳理。

## (3) 公司会计及财务管理方面制度

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》，公司已经建立了《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》等各项制度。报告期内，结合公司的业务变化，财务部门对过去的财务管理制度进行了修订，并建立了《万方城镇投资发展股份有限公司与关联方资金往来管理制度》，以规范控股股东、实际控制人及其他关联方的资金往来问题

财务部门对财务软件系统进行了优化，启用用友 NC 软件来替代过去的财务软件，为企业提供了一个全面的预算管理平台，实现了对经营行为的事前编制、事中控制和事后分析。以上制度和软件系统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。

## (4) 劳动人力资源管理制制度

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。

经过公司内部控制整改，公司人力资源部门建立并完善了《微博、论坛、博客等网络媒体监管制度》、《人事档案管理制度》、《派驻管理制度》、《OA 使用管理制度》等涉及公司人力资源部门的有关制度，这些制度在促进公司目标实现的同时也有效推动了员工个人的全面发展。

#### （5）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，经理层负责组织公司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，目前在职2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落实，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。

#### 2、授权管理控制

公司对日常的生产经营活动采用一般授权，对重大交易、投资金额高的经营活动则由董事会或股东大会批准。

#### 3、不相容职务分离控制

公司对各个部门、经营环节制定了岗位职责分工制度，将各项业务的授权审批与具体经办人员分离等。

#### 4、会计系统控制

会计机构的职责和权限：公司制定了专门的财务管理制度，并设置了财务管理中心，负责编制公司年度预算、会计核算、会计监督、资金管理等工作。财务管理中心由财务总监、财务经理、会计、出纳等人员组成，均具备相关专业素质，分别负责成本、销售核算、财产清查、出纳等职能，岗位设置贯彻了“责任分离、相互制约”的原则。

会计核算和管理：公司按照财政部发布的《企业会计准则》及其有关的补充规定，制定了包含财务核算、会计政策、财务管理等内容的《预算管理制度》、《资金管理制度》、《财务工作规范》、《会计政策》等专门的会计核算和管理制度，会计核算和管理的内部控制基本完整、合理、有效。

#### 5、财务保护控制

确定专人保管会计记录和重要业务记录；确定存货和固定资产的保管人或使用人为安全责任人，实行每年一次定期盘点和抽查相结合的方式控制。

#### 6、预算控制

公司制定了《预算管理制度》并正在逐步实施全面预算管理，公司各部门及各子公司在预算管理中严格按照制度规定的职责权限和程序进行预算工作。

#### 7、运营分析控制

公司运营管理中心定期综合考量行业状况、监管信息、公司具体情况等方面的信息，通过因素分析、对比分析、趋势分析等方法，开展运营情况分析，对发现的问题，及时查明原因并加以改进。

#### 8、绩效考评控制

公司已建立绩效考评制度，通过重点目标制定、达成情况，对企业内部各责任单位和全体员工的业绩进行定期考核和客观评价，并将考评结果作为确定员工薪酬以及职务晋升、评优、降级、调岗、辞退等的依据。

### （四）重点控制

#### 1、对控股子公司的管理控制

公司目前拥有全资子公司3家，控股子公司5家，参股公司1家，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。

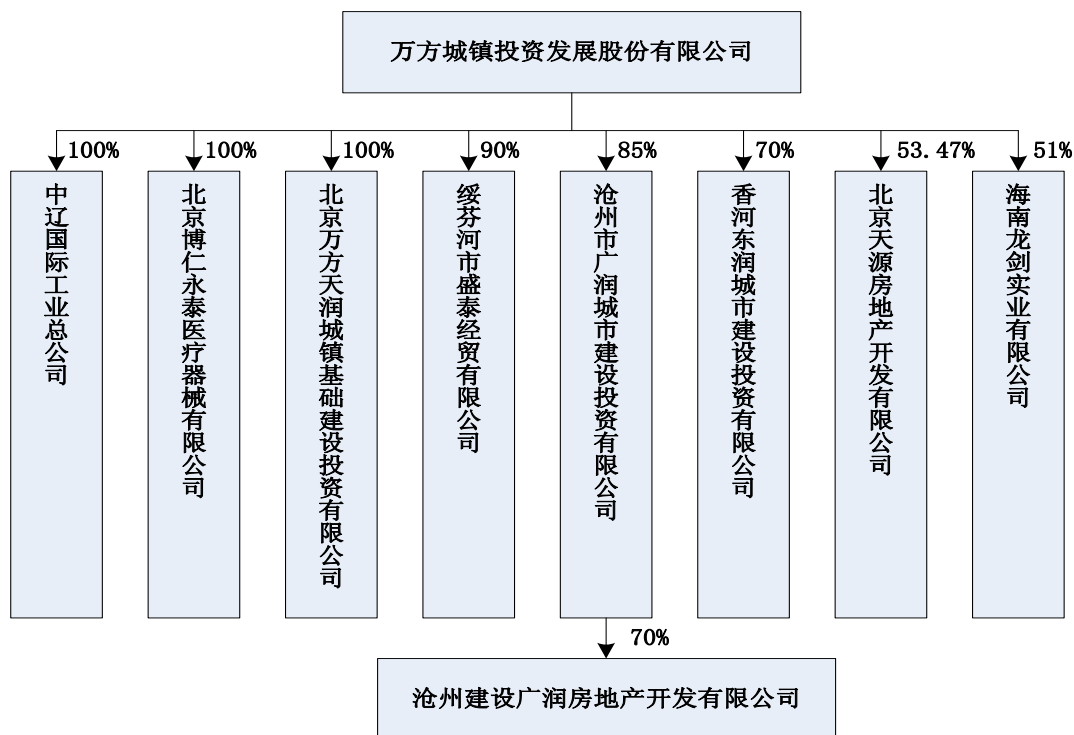
各子公司不具有独立的股权处置权、重大资产处置权、对外筹资权、对外担保权和各种形式的对外投资权。如为经营活动需要，确需增加筹资、对外投资和自身经营项目开发投资及重大固定资产投资，必须在事先完成投资可行性分析论证后，报股份公司总经理办公会审查批准，或由股份公司总经理办公会审查后提请股份公司董事会及股东大会批准后方可实施。

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管理中心派出任职，子公司资金统一由公司财务管理中心调配，子公司财务报表每月报送公司财务管理中心审阅。

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，公司下属子公司控制结构及持股比例见下图：





## 2、对关联交易的内部控制

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及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。

### （一）报告期内公司发生两项日常关联交易：

（1）公司于 2013 年度与万方源及受托管理公司签订了六份《委托管理协议书》万方源拟将下属控股子公司海南万方盛宏城市建设投资有限公司、秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司、张家口宏础城市建设投资有限公司、香河义林义鸟小商品集散中心有限公司、延边万方龙润城镇投资发展有限公司、万方天源土地整理有限公司的经营管理和决策权全权委托给公司，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。

托管费的收取方式为：若被托管方在受托管理期间未产生收益或亏损，则万方发展不向万方源收取委托管理费；若被托管方在受托管理期间产生收益，则万方发展应按照以下情形孰低的原则向万方源收取委托管理费：（1）按照被托管方实现净利润的 20%收取受托经营费；（2）丙方净资产收益率超过 10%的，按净资产的 10%计算的金额。

截至 2013 年末，由于未达到协议约定的收取托管费的标准，因此未发生托管费收入。

（2）公司、北京博仁永泰医疗器械有限公司与控股股东母公司——万方投资控股集团有限公司于 2013 年分别签订了为期一年的《房屋租赁协议》，公司租用其合计建筑面积 1198.36 平方米的办公用房，租金标准仍然延续 2008 年的水平，合同

金额为 1,223,932.00 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。

前述日常关联交易履行了必要的审议程序，不存在违背有关法律法规和《公司章程》的情形。

### 3、对外担保的内部控制

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，报告期内未出现违规担保的情形。

### 4、募集资金的内部控制

公司已经制定了《募集资金使用与管理制度》，报告期内公司未发生使用募集资金情况。

### 5、重大投资的内部控制

《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。

2013 年 7 月 22 日公司召开第七届董事会第二次会议，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》，并于 2013 年 7 月 24 日披露了《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%股权的进展公告》（公告编号：2013-060）。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》。根据董事会授权，公司与朱成林签订了《股权转让协议》，其主要条款没有发生变化。公司于 2013 年 11 月 6 日收到海南龙剑通知，朱成林持有的海南龙剑 51%股权已过户至公司名下。公司收购海南龙剑股权的审议程序合法合规。

### 6、信息披露的内部控制

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》、《重大信息内部报告制度》、《内幕知情人报备制度》，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外公开信息披露工作。

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。

#### （五）信息与沟通

根据五部委联合下发的《关于印发企业内部控制配套指引的通知》的要求，自 2012 年 1 月 1 日起在上交所、深交所主板上市公司施行，各主板上市公司应根据《企业内部控制基本规范》及企业内部控制配套指引的要求，公司开展了一系列宣传教育活动，在每个部门、每个员工心中加深加强内控意识。

## 五、公司内部控制存在的问题和整改工作计划

1、公司运作贸易业务的时间较短，报告期内针对贸易业务的复杂性，审计监察部多次对其进行监督指导，总体来讲管

控体系较上年同期有所进步，但仍需继续完善。2014 年全年工作中仍然要对贸易业务予以关注，通过持续督导进一步完善其内控体系。

2、矿业业务收购时间较短，尚未建立起完善的内部控制流程，2014 年度，公司要梳理和建立起对矿业公司的全面管理制度。

## 六、内部控制有效性结论

公司已经根据基本规范、评价指引及其他相关法律法规的要求，对公司截至 2013 年 12 月 31 日的内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价。

报告期内，公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立了内部控制，对存在缺失的内控制度进行整合、修订，并得以有效执行，达到了公司内部控制的目标，不存在重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生对评价结论产生实质性影响的内部控制的重大变化。

## 七、公司内部控制情况的总体评价

公司根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，在所有重大方面均建立并运行了较为有效的内部控制，并通过不断的梳理和优化，形成了一套较为完善、有效、合规的内部控制体系，在保证公司正常有序经营、保护资产安全完整、保证会计信息真实准确等方面发挥了重要作用，为公司的可持续发展提供了有力的保障。

公司董事会认为本公司的内部控制是有效的，公司内部控制在内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、检查监督等各个方面规范、严格、有效，基本达到证券监管部门对上市公司内控制度管理的规范要求。公司现有内部控制制度已基本建立健全，能够适应公司管理的要求和公司发展的需要。报告期内，董事会大力支持公司的内控建设工作，公司的治理水平也得到了提高。公司董事会及全体董事保证本公司 2013 年度内部控制评价报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证报告内容的真实性、准确性和完整性。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 04 月 25 日
审计机构名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大信审字【2014】第 4-00232
注册会计师姓名	郭义喜、刘涛

#### 万方城镇投资发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的万方城镇投资发展股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，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

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司2013年12月31日的财务状况以及2013年度的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：郭义喜

中国·上海

中国注册会计师：刘涛

二〇一四年四月二十五日

二、财务报表

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 2013年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	687,208,219.95	727,112,060.53
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	2,132,574.91	5,472,000.00
预付款项	五、3	92,302,424.26	50,068,213.06
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、4	29,960,879.19	13,275,057.13
买入返售金融资产			
存货	五、5	277,964,524.98	204,539,733.70
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	10,497,348.10	991,937.88
流动资产合计		1,100,065,971.39	1,001,459,002.30
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、7	14,205,148.08	14,205,148.08
投资性房地产			
固定资产	五、8	2,898,256.63	3,444,122.29
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、9	75,369,823.42	122,067.38
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、10	2,996,833.93	2,258,711.03
其他非流动资产			
非流动资产合计		95,470,062.06	20,030,048.78
资产总计		1,195,536,033.45	1,021,489,051.08

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：李晓清

会计机构负责人：杨俊峰

## 合并资产负债表（续）

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司 2013年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、12	187,797,633.70	5,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、13	9,461,217.42	6,529,233.83
预收款项	五、14	8,232,447.26	4,949,278.91
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、15	2,924,626.57	949,535.98
应交税费	五、16	45,111,296.05	42,916,041.46
应付利息	五、17	450,328.19	141,639.78
应付股利			
其他应付款	五、18	617,021,594.63	668,584,794.77
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		870,999,143.82	729,070,524.73
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	五、19	819,124.27	819,124.27
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		819,124.27	819,124.27
负债合计		871,818,268.09	729,889,649.00
<b>所有者权益：</b>			
股本	五、20	309,400,000.00	154,700,000.00
资本公积	五、21	67,900,093.09	209,216,574.75
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、22	4,855,407.80	4,855,407.80
一般风险准备			
未分配利润	五、23	-165,241,917.33	-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		216,913,583.56	215,560,988.58
少数股东权益		106,804,181.80	76,038,413.50
所有者权益合计		323,717,765.36	291,599,402.08
负债和所有者权益总计		1,195,536,033.45	1,021,489,051.08

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：李晓清

会计机构负责人：杨俊峰

## 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 2013年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		34,222,737.88	75,673,682.84
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		16,650,000.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十三、1	688,816,981.40	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		739,689,719.28	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	十三、2	224,567,219.49	193,867,219.49
投资性房地产			
固定资产		262,339.10	343,693.90
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		33,534.59	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		224,863,093.18	194,258,820.02
资产总计		964,552,812.46	915,518,180.77

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：李晓清

会计机构负责人：杨俊峰

## 母公司资产负债表（续）

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司 2013年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
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		877,900.22	707,609.75
应交税费		15,013,314.63	12,418,482.82
应付利息		141,639.78	141,639.78
应付股利			
其他应付款		776,297,586.92	737,245,179.93
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		792,494,773.06	750,677,243.79
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		819,124.27	819,124.27
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		819,124.27	819,124.27
负债合计		793,313,897.33	751,496,368.06
所有者权益：			
股本		309,400,000.00	154,700,000.00
资本公积		31,216,081.82	172,532,602.76
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		4,507,363.39	4,507,363.39
一般风险准备			
未分配利润		-173,884,530.08	-167,718,153.44
所有者权益合计		171,238,915.13	164,021,812.71
负债和所有者权益总计		964,552,812.46	915,518,180.77

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：李 晓 清

会计机构负责人：杨俊峰



## 合并利润表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

2013年度

单位：人民币元

项 目	附注	2013年度	2012年度
一、营业总收入		99,509,506.76	48,556,618.11
其中：营业收入	五、24	99,509,506.76	48,556,618.11
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		113,548,543.09	57,313,679.18
其中：营业成本	五、24	88,001,738.30	42,003,344.97
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、25	349,388.29	341,911.71
销售费用	五、26	3,406,961.16	4,508,034.49
管理费用	五、27	20,362,397.95	20,336,474.73
财务费用	五、28	596,002.54	-1,300,058.26
资产减值损失	五、29	832,054.85	-8,576,028.46
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）	五、30		19,107,692.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-14,039,036.33	10,350,631.36
加：营业外收入	五、31	3,015,951.61	212.00
减：营业外支出	五、32	775.84	17,218.77
其中：非流动资产处置净损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-11,023,860.56	10,333,624.59
减：所得税费用	五、33	2,438,934.22	5,320,233.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-13,462,794.78	5,013,391.02
其中：归属于母公司所有者的净利润		-12,030,923.36	5,001,888.18
少数股东损益		-1,431,871.42	11,502.84
六、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.0389	0.0323
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.0389	0.0323
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-13,462,794.78	5,013,391.02
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		-12,030,923.36	5,001,888.18
归属于少数股东的综合收益总额		-1,431,871.42	11,502.84

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：李晓清

会计机构负责人：杨俊峰

## 母公司利润表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

2013年度

单位：人民币元

项 目	附注	2013年度	2012年度
一、营业收入	十三、3		1,040,000.00
减：营业成本			
营业税金及附加			338,240.00
销售费用			
管理费用		10,660,564.61	11,999,199.01
财务费用		10,524,531.58	390,448.83
资产减值损失		284,821.74	277,725.94
加：公允价值变动收益			
投资收益	十三、4	15,304,317.13	151,588,526.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		-6,165,600.80	139,622,912.58
加：营业外收入			
减：营业外支出		775.84	5,808.77
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额		-6,166,376.64	139,617,103.81
减：所得税费用			3,415,522.85
四、净利润		-6,166,376.64	136,201,580.96
五、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-6,166,376.64	136,201,580.96

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：李晓清

会计机构负责人：杨俊峰



## 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

2013年度

单位：人民币元

项 目	附注	2013年度	2012年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		137,397,807.74	250,473,941.04
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	五、36	6,242,070.40	1,871,164.04
经营活动现金流入小计		143,639,878.14	252,345,105.08
购买商品、接受劳务支付的现金		218,843,900.61	67,517,538.34
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		14,523,933.41	15,949,761.36
支付的各项税费		10,471,396.65	3,597,345.63
支付其他与经营活动有关的现金	五、36	95,962,896.39	186,193,104.01
经营活动现金流出小计		339,802,127.06	273,257,749.34
经营活动产生的现金流量净额		-196,162,248.92	-20,912,644.26
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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			70,861,590.77
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			70,861,590.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		44,826.28	472,756.50
投资支付的现金		15,000,000.00	
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		15,977,277.88	863,539.05
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		31,022,104.16	1,336,295.55
投资活动产生的现金流量净额		-31,022,104.16	69,525,295.22
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		13,383,479.06	5,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		310,051,479.29	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			600,000,000.00
筹资活动现金流入小计		323,434,958.35	605,000,000.00
偿还债务支付的现金		127,253,845.59	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,250,600.26	119,627.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、36	1,650,000.00	
筹资活动现金流出小计		134,154,445.85	119,627.08
筹资活动产生的现金流量净额		189,280,512.50	604,880,372.92
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		725,112,060.53	71,619,036.65
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		687,208,219.95	725,112,060.53

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：李晓清

会计机构负责人：杨俊峰

## 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

2013年度

单位：人民币元

项 目	附注	2013年度	2012年度
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		2,875,196.96	1,077,818.73
经营活动现金流入小计		2,875,196.96	1,077,818.73
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		5,296,819.93	8,019,479.77
支付的各项税费		2,800,000.00	3,397,360.00
支付其他与经营活动有关的现金		3,267,902.72	684,765,812.64
经营活动现金流出小计		11,364,722.65	696,182,652.41
经营活动产生的现金流量净额		-8,489,525.69	-695,104,833.68
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			91,000,000.00
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			75,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			166,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		24,538.00	36,790.00
投资支付的现金		31,280,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			30,925,911.77
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		31,304,538.00	30,962,701.77
投资活动产生的现金流量净额		-31,304,538.00	135,037,298.23
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			5,000,000.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			600,000,000.00
筹资活动现金流入小计			605,000,000.00
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		6,881.27	
支付其他与筹资活动有关的现金		1,650,000.00	
筹资活动现金流出小计		1,656,881.27	
筹资活动产生的现金流量净额		-1,656,881.27	605,000,000.00
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		-41,450,944.96	44,932,464.55
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		34,222,737.88	75,673,682.84

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：李晓清

会计机构负责人：杨俊峰

### 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

2013年度

单位：人民币元

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
	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	小计		
一、上年年末余额	154,700,000.00	209,216,574.75			4,855,407.80		-153,210,993.97		215,560,988.58	76,038,413.50	291,599,402.08
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	209,216,574.75			4,855,407.80		-153,210,993.97		215,560,988.58	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	-141,316,481.66					-12,030,923.36		1,352,594.98	30,765,768.30	32,118,363.28
（一）净利润							-12,030,923.36		-12,030,923.36	-1,431,871.42	-13,462,794.78
（二）其他综合收益											
上述（一）和（二）小计							-12,030,923.36		-12,030,923.36	-1,431,871.42	-13,462,794.78
（三）所有者投入和减少资本		13,383,518.34							13,383,518.34	32,197,639.72	45,581,158.06
1.所有者投入资本		13,383,479.06							13,383,479.06		13,383,479.06
2.股份支付计入所有者权益的金额											
3.其他		39.28							39.28	32,197,639.72	32,197,679.00
（四）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.提取一般风险准备											
3.对所有者的分配											
4.其他											
（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	154,700,000.00	-154,700,000.00									
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（六）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
四、本期期末余额	309,400,000.00	67,900,093.09			4,855,407.80		-165,241,917.33		216,913,583.56	106,804,181.80	323,717,765.36

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：李晓清

会计机构负责人：杨俊峰

### 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

2013年度

单位：人民币元

项 目	上 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
	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	小计		
一、上年年末余额	154,700,000.00	204,216,574.75			4,855,407.80		-158,212,882.15		205,559,100.40	138,656,424.23	344,215,524.63
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	204,216,574.75			4,855,407.80		-158,212,882.15		205,559,100.40	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		10,001,888.18	-62,618,010.73	-52,616,122.55
（一）净利润							5,001,888.18		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		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							5,000,000.00	324,332.54	5,324,332.54
1.所有者投入资本		5,000,000.00							5,000,000.00	324,332.54	5,324,332.54
2.股份支付计入所有者权益的金额											
3.其他											
（四）利润分配										-62,953,846.11	-62,953,846.11
1.提取盈余公积											
2.提取一般风险准备											
3.对所有者的分配											
4.其他										-62,953,846.11	-62,953,846.11
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（六）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
四、本期末余额	154,700,000.00	209,216,574.75			4,855,407.80		-153,210,993.97		215,560,988.58	76,038,413.50	291,599,402.08

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：李晓清

会计机构负责人：杨俊峰

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

2013年度

单位：人民币元

项 目	本 期 金 额							
	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								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	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	-141,316,520.94					-6,166,376.64	7,217,102.42
（一）净利润							-6,166,376.64	-6,166,376.64
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-6,166,376.64	-6,166,376.64
（三）所有者投入和减少资本		13,383,479.06						13,383,479.06
1.所有者投入资本		13,383,479.06						13,383,479.06
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者的分配								
4.其他								
（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	154,700,000.00	-154,700,000.00						
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
（六）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	309,400,000.00	31,216,081.82			4,507,363.39		-173,884,530.08	171,238,915.13

法定代表人：张晖

主管会计工作负责人：李晓清

会计机构负责人：杨俊峰

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

2013年度

单位：人民币元

项 目	上 期 金 额							
	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								
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		-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
1.所有者投入资本		5,000,000.00						5,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者的分配								
4.其他								
（五）所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本								
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
（六）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	154,700,000.00	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：李晓清

会计机构负责人：杨俊峰



# 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 12 月 31 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, 建筑材料批发及零售。

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

2009 年 5 月 26 日，公司收到深圳证券交易所《关于同意中国辽宁国际合作（集团）股份有限公司股票恢复上市的决定》（深证上【2009】42 号），决定公司股票自 2009 年 6 月 5 日起恢复上市。万方地产 2009 年 6 月 5 日发布了关于股票恢复上市的提示性公告。公司从 2009 年 6 月 5 日起正式更名为“万方地产股份有限公司”，证券简称由“\*ST 中辽”变更为“万方地产”，证券代码不变仍为“000638”。

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 12 月 31 日的财务状况以及 2013 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。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	(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; (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

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—3.00
机器设备	5—10	3—10	19.40—9.50
运输设备	5—10	3—5	19.40—9.50
电子设备及其他设备	5—10	3—10	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。

探矿权在勘探结束前，作为勘探成本归集在其他非流动资产核算，若能形成地质成果，则与采矿权合并自开采日按产量法进行摊销，若不能形成地质成果，则在勘探结束时一次计入当期损益；已取得的采矿权自实际开采之日开始按产量法进行摊销，未实际开采之前不摊销。

### (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。

### (3) 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。

本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

### (4) 与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

### (5) 政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。

除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

## 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%
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%。

### (二) 税收优惠及批文

公司 2013 年度无税收优惠事项。

### (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、生产高科技产品; 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础设施建设投资有限公司	全资子公司	北京	城镇基础设施建设投资	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
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	4,114,086.91	-717,221.35	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设施建设投资有限公司；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	68,806,624.60	-622,963.76	无

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
香河东润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	666,553.00	-296,772.96	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	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	291.90	无	90.00	90.00	是	1,026,131.57	311,979.93	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)	实质上构成对子公司净投资	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冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过
经贸有限公司					进出口、技术进出口								
海南龙剑实业有限公司	控股子公司	海口	矿产资源开发	1340.00	金矿开采及矿产资源开发；矿产开采科技咨询服务；电子产品加工；金属材料、矿产品、化工产品 & 原料（专营除外）、工艺品、建材、纸张、日用品的销售（凡需行政许可的项目凭许可证经营	3,060.00	无	51.00	51.00	是	32,190,785.72	-106,893.28	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
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

名称	期末净资产	本期净利润
海南龙剑实业有限公司	65,695,481.06	-218,149.55

5. 本期未发生同一控制下企业合并

## 6. 本期发生非同一控制下企业合并

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
海南龙剑实业有限公司	-3,015,951.61	按持股比例计算的被合并方在合并日可辨认净资产公允价值的金额超出合并方付出的合并成本的金额

注：2013年3月8日，公司与海南龙剑实业有限公司（以下简称海南龙剑）控股股东朱成林签署《股权收购意向书》，拟收购朱成林持有的海南龙剑实业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。2013年7月，交易双方签订《股权转让协议》，交易价格确定为3,060万元。2013年11月6日，交易双方将51%股权交割过户完毕，公司已支付股权转让款1628万元。依据企业会计准则的规定，公司将合并日确定为2013年11月30日。合并日，按持股比例计算的海南龙剑可辨认净资产公允价值的金额为33,615,951.61元，公司付出的企业合并成本为30,600,000.00元，差额3,015,951.61元确认为营业外收入（负商誉）。

## 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：	—	—	153,602.95	—	—	116,959.24
其中：人民币	—	—	153,602.95	—	—	116,959.24
银行存款：	—	—	687,054,617.00	—	—	726,995,101.29
其中：人民币	—	—	687,054,617.00	—	—	726,995,101.29
其他货币资金：	—	—		—	—	
其中：人民币	—	—		—	—	
合 计	—	—	687,208,219.95		—	727,112,060.53

注：期末银行存款中，含已质押于银行用于借款担保的银行存款38,930,000.00元。

### 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	2,977,627.72	100.00	845,052.81	28.38
组合 2: 按其他组合				
组合小计	2,977,627.72	100.00	845,052.81	28.38
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	2,977,627.72	100.00	845,052.81	28.38

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	计提比例 (%)
1 年以内	2,244,815.69	75.39	112,240.78	5.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 至 4 年				
4 至 5 年				

账 龄	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
5 年以上	732,812.03	24.61	732,812.03	100.00
合 计	2,977,627.72	100.00	845,052.81	20.38

账 龄	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1 年以内	5,760,000.00	88.71	288,000.00	5.00
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	100.00
合 计	6,492,812.03	100.00	1,020,812.03	15.72

(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 12 月 31 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	1,032,000.00	1 年以内	34.66
黑龙江君鹤门业有限公司	非关联方	504,867.91	1 年以内	16.96
营口北方橡胶轮胎有限公司	非关联方	375,985.23	5 年以上	12.63
抚顺进出口公司华铸公司	非关联方	356,826.80	5 年以上	11.98
辽宁电力中心医院	非关联方	269,500.00	1 年以内	9.05
合 计	—	2,539,179.94	—	85.28

(5) 截止 2013 年 12 月 31 日, 无终止确认的应收款项

(6) 截止 2013 年 12 月 31 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(%)



账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	42,293,304.68	45.82	67,913.06	0.14
1 至 2 年	8,819.58	0.01		
2 至 3 年			50,000,300.00	99.86
3 年以上	50,000,300.00	54.17		
合 计	92,302,424.26	100.00	50,068,213.06	100.00

(2) 截止 2013 年 12 月 31 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	54.17	3 年以上	预付拆迁前期补偿款项，拆迁施工尚未开始
北京农业产业投资基金	非关联方	15,000,000.00	16.25	1 年以内	预付股权收购款
俄罗斯林产商行	非关联方	12,691,405.61	13.75	1 年以内	预付货款
香港新大陆国际实业有限公司	非关联方	4,562,550.00	4.94	1 年以内	预付货款
拉托维亚公司	非关联方	2,506,253.66	2.72	1 年以内	预付货款
合 计	—	84,760,509.27	91.83	—	—

(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	25,996,192.40	72.22	6,035,313.21	23.22
组合 2: 按其他组合	10,000,000.00	27.78		
组合小计	35,996,192.81	100.00	6,035,313.21	16.77
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	35,996,192.40	100.00	6,035,313.21	16.77

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	58.82
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	计提比例 (%)
1 年以内	18,803,911.36	72.33	940,194.56	5.00
1 至 2 年	456,324.00	1.76	68,448.60	15.00
2 至 3 年	1,513,078.07	5.82	453,923.42	30.00
3 至 4 年	716,600.90	2.76	358,300.45	50.00
4 至 5 年	583,664.61	2.25	291,832.31	50.00
5 年以上	3,922,613.87	15.09	3,922,613.87	100.00
合 计	25,996,192.81	100.00	6,035,313.21	23.22

账 龄	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	251,567.42	3.16	12,578.37	5.00
1 至 2 年	2,774,336.69	34.88	416,150.50	15.00
2 至 3 年	569,306.47	7.16	170,791.94	30.00
3 至 4 年	335,658.61	4.22	167,829.31	50.00
4 至 5 年	223,076.12	2.80	111,538.06	50.00

账 龄	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
5 年以上	3,799,071.15	47.77	3,799,071.15	100.00
合 计	7,953,016.46	100.00	4,677,959.33	58.82

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 12 月 31 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 12 月 31 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(%)
绥芬河市顺程经贸有限公司	非关联方	16,460,958.67	1 年以内	45.73
香河县淑阳镇建设办公室	非关联方	10,343,949.00	3-4 年	28.74
昌江黎族自治县国土环境资源局	非关联方	1,855,424.73	各年度均有	5.15
沈阳南湖开发区	非关联方	1,482,174.64	5 年以上	4.12
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	2.78
合 计	—	31,142,507.04	—	86.52

## 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	201,191,050.08		201,191,050.08	193,319,495.60		193,319,495.60

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
库存商品	76,773,474.90		76,773,474.90	11,220,238.10		11,220,238.10
合计	279,113,613.10	1,149,088.12	277,964,524.98	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. 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待抵扣增值税	10,497,348.10	991,937.88
小计	10,497,348.10	991,937.88

7. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	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		
海南金大昌矿产开发有限公司	成本法	1,900,000.00		1,900,000.00	1,900,000.00				1,900,000.00		
合计	—	88,519,097.26	92,765,632.89	1,900,000.00	94,665,632.89	—	—	—	80,460,484.81		

注：本期新纳入合并范围内子公司海南龙剑实业有限公司持有海南金大昌矿产开发有限公司 100% 股权，投资成本 1,900,000.00 元，海南金大昌矿产开发有限公司 2004 年已被吊销营业执照，全额计提减值准备。

## 8. 固定资产

### (1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下

项 目	年初余额	本期增加额	其他增加额	本期减少额	其他减少额	期末余额
一、原价合计	<b>7,038,358.26</b>	<b>105,163.73</b>	<b>88,430.36</b>	<b>136.72</b>	<b>409,100.00</b>	<b>6,822,715.63</b>
房屋及建筑物	2,281,968.52				400,000.01	1,881,968.51
机器设备			64,417.80			64,417.80
运输工具	2,783,024.32		0.08			2,783,024.40
办公设备及其他设备	1,973,365.42	105,163.73	24,012.48	136.72	9,099.99	2,093,304.92
二、累计折旧合计	<b>3,594,235.97</b>	<b>716,128.89</b>	<b>23,194.06</b>		<b>409,099.92</b>	<b>3,924,459.00</b>
房屋及建筑物	1,137,860.31	137,292.88			399,999.93	875,153.26
机器设备		1,023.54	18,700.13			19,723.67
运输工具	1,713,066.08	237,415.24				1,950,481.32
办公设备及其他设备	743,309.58	340,397.23	4,493.93		9,099.99	1,079,100.75
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	<b>3,444,122.29</b>					<b>2,898,256.63</b>
房屋及建筑物	1,144,108.21					1,006,815.25
机器设备						44,694.13
运输工具	1,069,958.24					832,543.08
办公设备及其他设备	1,230,055.84					1,014,204.17

注：本期折旧额为 716,128.89 元，其他增加系本期增加纳入合并范围子公司所致。

### (2) 截止 2013 年 12 月 31 日，无暂时闲置的固定资产

### (3) 截止 2013 年 12 月 31 日，无通过融资租赁租入的固定资产

(4) 截止 2013 年 12 月 31 日，无通过经营租赁租出的固定资产

(5) 截止 2013 年 12 月 31 日，无持有待售的固定资产

(6) 截止 2013 年 12 月 31 日，无未办妥产权证书的固定资产

## 9. 无形资产

### (1) 无形资产情况

项 目	年初余额	本期增加额	其他增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	<b>173,700.00</b>		<b>75,281,400.00</b>		<b>75,455,100.00</b>
软件	173,700.00				173,700.00
探矿权及采矿权			75,281,400.00		75,281,400.00
二、累计摊销额合计	<b>51,632.62</b>	<b>33,643.96</b>			<b>85,276.58</b>
软件	51,632.62	33,643.96			85,276.58
探矿权及采矿权					
三、无形资产账面净值合计	<b>122,067.38</b>				<b>75,369,823.42</b>
软件	122,067.38				88,423.42
探矿权及采矿权					75,281,400.00
四、减值准备合计					
软件					
探矿权及采矿权					
五、无形资产账面价值合计	<b>122,067.38</b>				<b>75,369,823.42</b>
软件	122,067.38				88,423.42
探矿权及采矿权					75,281,400.00

注：本期摊销额为 33,643.96 元；本期增加探矿权及采矿权，系本期新增合并范围内子公司海南龙剑持有的探矿权及采矿权在期末的公允价值，由于相关矿产资源尚未开发，故探矿权及采矿权尚未开始摊销。

## 10. 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：		
资产减值准备影响数	220,993.32	72,686.71

项 目	期末余额	年初余额
可抵扣亏损影响数	2,775,840.61	2,186,024.32
小 计	2,996,833.93	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	87,605,965.67	85,117,597.46
可抵扣亏损	4,857,130.16	5,305,555.75
合 计	92,463,095.83	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、北京博仁永泰医疗器械有限公司、海南龙剑实业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	883,973.28
税前可弥补亏损	11,103,362.44
合 计	11,987,335.72

## 11. 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	832,054.85		199,533.40	549,073.21		6,880,366.02
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				1,900,000.00		80,460,484.81
合 计	85,408,344.29	832,054.85		199,533.40	2,449,073.21		88,489,938.95

注：其他增加系本期新增合并范围内子公司所致。

## 12. 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

借款条件	期末余额	年初余额
抵押+保证借款	147,548,010.00	
质押借款	37,737,500.00	
进口押汇	2,512,123.70	
合 计	187,797,633.70	5,000,000.00

注：1、截至 2013 年 12 月 31 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 147,548,010.00 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		1,000,000.00	6.1300	6,130,000.00		2014-2-14
3		1,000,000.00	6.1300	6,130,000.00		2014-2-21
4		1,000,000.00	6.1250	6,125,000.00		2014-2-28
5		1,000,000.00	6.1240	6,124,000.00		2014-3-26
6		2,000,000.00	6.1250	12,250,000.00		2014-4-8
7		2,000,000.00	6.1230	12,246,000.00		2014-4-11
8		2,000,000.00	6.0941	12,188,200.00		2014-4-21
9		1,000,000.00	6.0941	6,094,100.00		2014-4-25
10		1,000,000.00	6.0941	6,094,100.00		2014-4-30
11		1,000,000.00	6.0984	6,098,390.00		2014-5-12
12		1,000,000.00	6.0979	6,097,880.00		2014-5-14
13		1,000,000.00	6.0979	6,097,880.00		2014-5-26
14		4,000,000.00	6.0785	24,314,000.00		2014-6-12
15		1,900,000.00	6.0834	11,558,460.00		2014-6-20
合 计		<b>20,900,000.00</b>	—	<b>147,548,010.00</b>	—	—

2、截至 2013 年 12 月 31 日，本公司之子公司绥芬河市盛泰经贸有限公司质押借款余额为 37,737,500.00 元，明细如下：

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	150,000.00	6.1300	919,500.00	银行定期存款进行担保	2014-2-9
2		1,000,000.00	6.1750	6,175,000.00		2014-2-15
3		1,000,000.00	6.1300	6,130,000.00		2014-2-22
4		1,000,000.00	6.1250	6,125,000.00		2014-3-2
5		1,000,000.00	6.1240	6,124,000.00		2014-3-26
6		2,000,000.00	6.1320	12,264,000.00		2014-3-29
合 计		<b>6,150,000.00</b>	-	<b>37,737,500.00</b>	—	—



3、截至 2013 年 12 月 31 日，本公司之子公司绥芬河市盛泰经贸有限公司质押借款余额为采用进口押汇形式借款余额为 2,512,123.70 元，明细如下：

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	81,484.96	6.0900	496,243.40	信用证项下 货物	2014-3-4
2		75,439.98	6.0785	458,561.92		2014-3-10
3		256,201.10	6.0785	1,557,318.38		2014-3-10
合计		<b>413,126.04</b>	-	<b>2,512,123.70</b>	—	—

### 13. 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	4,898,191.99	51.77	3,038,066.38	46.52
1 至 2 年	1,078,757.98	11.40	2,962,800.00	45.38
2 至 3 年	2,962,800.00	31.32	6,900.00	0.11
3 年以上	521,467.45	5.51	521,467.45	7.99
合 计	9,461,217.42	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%)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

### 14. 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	6,179,168.35	75.06	4,944,200.03	99.90
1 至 2 年	2,048,200.03	24.88		
2 至 3 年				

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 年以上	5,078.88	0.06	5,078.88	0.10
合 计	8,232,447.26	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

## 15. 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加额	其他增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	910,365.42	13,176,556.48	70,923.52	11,382,632.64	2,775,212.78
二、职工福利费		356,937.73		356,937.73	
三、社会保险费	0.88	2,019,632.99		1,995,292.96	24,340.91
四、住房公积金	30,347.92	785,371.80		785,371.80	30,347.92
五、辞退福利					
六、工会经费及职工教育经费	8,821.76	3,509.74	86,091.74	3,698.28	94,724.96
合 计	949,535.98	16,342,008.74	157,015.26	14,523,933.41	2,924,626.57

注：应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。其他增加系新纳入合并范围内子公司导致。

## 16. 应交税费

税 种	期末余额	年初余额
增值税		
营业税	19,211,368.24	19,211,409.24
城建税	990,615.94	1,018,490.77
企业所得税	18,804,035.30	21,886,120.03
土地增值税	-52.00	-38.00
个人所得税	5,410,504.23	71,272.59
教育费附加	585,885.45	605,796.64
印花税	108,938.89	122,990.19
合 计	45,111,296.05	42,916,041.46

注：公司期末应交增值税为借方余额，为待抵扣增值税，期末将其重分类为其他流动资产列报。

## 17. 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
应付金融机构借款利息	450,328.19	141,639.78
合 计	450,328.19	141,639.78

## 18. 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	557,536,706.98	90.36	546,802,764.53	68.43
1 至 2 年	13,776,735.24	2.23	92,679,158.98	13.86
2 至 3 年	17,375,153.00	2.82	1,692,898.11	9.09
3 年以上	28,332,999.41	4.59	27,409,973.15	8.62
合 计	617,021,594.63	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
海南万方盛宏城市建设投资有限公司	248,000,000.00	40.19	关联方往来款
张家口宏础城市建设投资有限公司	183,439,496.15	29.73	关联方往来款
秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司	64,767,241.88	10.50	关联方往来款
北京万方源房地产开发有限公司	37,415,307.06	6.06	关联方往来款
朱成林	21,646,055.35	3.51	应付股权收购款、往来款
顺义区仁和镇政府	10,757,606.85	1.74	项目借款
北京华松房地产开发有限责任公司	8,500,000.00	1.38	往来款

单位名称	金额	占其他应付款余额比例	性质或内容
重庆百年同创房地产开发有限公司	6,200,000.00	1.00	关联方往来款
合 计	580,725,707.29	94.12	—

## 19. 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

## 20. 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。

注 2：2008 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。2013 年 4 月 10 日转增股本后，上述股权质押数量变更为 1400 万股。

注 3：2009 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。2013 年 4 月 10 日转增股本后，上述股权质押数量变更为 1040 万股。

注 4：2011 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。2013 年 4 月 10 日转增股本后，上述股权质押数量分别变更为 466 万股和 468 万股。

注 5：2013 年 3 月 28 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，将其持有的 4,543 万股质押给华融国际信托有限公司。2013 年 4 月 10 日转增股本后，上述股权质押数量分别变更为 9,086 万股。2013 年 7 月 30 日，上述股权质押手续解除。2013 年 7 月 22 日，万方源控股股东万方投资控股集团有限公司（以下简称“万方控股”）与中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）签署了《中融-万方发展信托贷款集合资金信托计划之信托贷款合同》，为保障中融信托权益的实现，万方源与中融信托签署了《股票质押合同》，万方源将其持有的万方发展 9,086 万股作为万方控股向中融信托取得信托贷款的质押担保。股权质押登记已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕，质押登记日为 2013 年 7 月 31 日。

注 6：2012 年 12 月 28 日，北京万方源房地产开发有限公司将其持有的本公司无限售流通股 400 万股质押给了中国华融资产管理公司北京办事处，质押期限 2 年（2012 年 12 月 25 日至 2014 年 12 月 24 日止）。相关质押登记手续于 2012 年 12 月 28 日在中国证券登记结

算有限责任公司深圳分公司办理完成，并出具了《股票质押登记证明》，质押登记日为 2012 年 12 月 27 日。2013 年 4 月 10 日转增股本后，上述股权质押数量分别变更为 800 万股。

注 7：截至 2013 年 5 月 31 日，转增完成后北京万方源房地产开发有限公司实际共持有本公司无限售流通股 13,260 万股，占公司总股本的 42.86%，其中质押股票共计 13,260 万股，占其实际持股数量的 100.00%。

## 21. 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	13,383,518.34	104,892,972.41	13,383,518.34
其他资本公积	104,323,602.34		49,807,027.59	54,516,574.75
合 计	209,216,574.75	13,383,518.34	154,700,000.00	67,900,093.09

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 39.28 元，计入资本公积。

3、本公司子公司万方天润城镇基础建设投资有限公司 2012 年获得北京门头沟区石龙高新技术用地一级开发项目，公司大股东北京万方源房地产开发有限公司通过本公司向万方天润无偿提供 6 亿元资金支持，该部分资金本年度存放于银行产生 13,383,479.06 元利息，本公司按实质重于形式原则视同为大股东对公司捐赠，计入资本公积。

## 22. 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

## 23. 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	-12,030,923.36	—
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	-165,241,917.33	

## 24. 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	97,577,369.83	47,516,618.11
其他业务收入	1,932,136.93	1,040,000.00
营业收入合计	99,509,506.76	48,556,618.11

### (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	88,001,738.30	42,003,344.97
其他业务成本		
营业成本合计	88,001,738.30	42,003,344.97

### (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	97,577,369.83	88,001,738.30	47,516,618.11	42,003,344.97
合计	97,577,369.83	88,001,738.30	47,516,618.11	42,003,344.97

### (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	93,097,865.87	83,618,746.84	46,497,200.63	41,033,344.97
医疗器械	4,479,503.96	4,382,991.46	1,019,417.48	970,000.00
合计	97,577,369.83	88,001,738.30	47,516,618.11	42,003,344.97

### (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	7.42
绥芬河市百盛木业有限公司	5,084,358.97	5.11
浙江欧客启发家具有限公司	4,872,128.21	4.90
上海方东木器厂	4,204,147.86	4.22
北京世纪京泰家具有限公司	3,843,589.74	3.86
合 计	25,383,968.38	25.51

## 25. 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%		302,000.00
城市维护建设税	应交流转税 7%、5%	203,809.84	23,281.83
教育费附加	应交流转税 3%	145,578.45	16,629.88
合 计		349,388.29	341,911.71

## 26. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	914,667.86	274,369.35
社会保险费	134,823.36	62,370.62
广告宣传费	38,800.00	1,884,915.40
办公费	247,275.80	49,515.60
差旅费	112,470.25	23,423.00
车辆使用费	79,869.50	185.00
业务招待费	43,706.00	23,633.50
取暖、水电费	163,072.00	360.00
公关活动费		87,617.30
市内交通费	9,432.00	2,553.70
物业租赁费	1,332,430.00	
运费及过货费	38,738.39	
售楼处费用	280,711.00	2,017,096.00
其他	10,965.00	81,995.02
合 计	3,406,961.16	4,508,034.49

## 27. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

项 目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	10,456,043.39	8,895,840.10
社会保险	1,608,981.05	1,580,079.54
住房公积金	595,065.00	566,870.46
办公费	556,240.35	1,922,709.61
差旅费	884,518.29	621,807.13
车辆使用费	766,562.44	617,258.79
工会教育经费	22,148.68	5,907.68
折旧费	664,683.10	920,708.89
摊销费	62,727.96	18,171.96
公司经费	183,199.40	76,658.00
审计费	511,500.00	1,279,240.00
律师费	872,510.00	
信息披露费	654,800.00	100,000.00
评估费	90,000.00	80,000.00
业务招待费	413,982.25	726,913.50
电话费	195,357.39	193,151.76
物业租赁费	1,201,444.00	1,208,917.80
装修及修理费用	33,505.00	1,055,627.15
税费	231,505.87	49,450.31
其他费用	357,623.78	417,162.05
合 计	20,362,397.95	20,336,474.73

## 28. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	5,250,600.26	538,973.44
减：利息收入	3,587,832.03	1,871,164.04
汇兑损失		
减：汇兑收益	1,256,944.11	
手续费支出	190,178.42	32,132.34
其他支出		
合 计	596,002.54	-1,300,058.26

## 29. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------



项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	832,054.85	-8,576,028.46
合 计	832,054.85	-8,576,028.46

### 30. 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		19,107,692.43
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		19,107,692.43

### 31. 营业外收入

#### (1) 营业外收入明细

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计				
其中：固定资产处置利得				
无形资产处置利得				
债务重组利得				
非货币性资产交换利得				
接受捐赠				
政府补助				
其他	3,015,951.61	3,015,951.61	212.00	212.00
合 计	3,015,951.61	3,015,951.61	212.00	212.00

注：营业外收入系本期非同一控制下合并海南龙剑实业有限公司，合并成本小于合并日按持股比例享有的海南龙剑可辨认净资产公允价值金额。

### 32. 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			5,808.77	5,808.77
其中：固定资产处置损失			5,808.77	5,808.77
无形资产处置损失				
债务重组损失				
非货币性资产交换损失				
对外捐赠				
违约金支出				
其他	775.84	775.84	11,410.00	11,410.00
合 计	775.84	775.84	17,218.77	17,218.77

### 33. 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	3,177,057.12	7,186,305.97
递延所得税调整	-738,122.90	-1,866,072.40
合 计	2,438,934.22	5,320,233.57

### 34. 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	-12,030,923.36	5,001,888.18
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	-15,046,099.13	-10,098,677.41
期初股份总数	S0	309,400,000.00	309,400,000.00
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	309,400,000.00	309,400,000.00
基本每股收益( I )		-0.0389	0.0162
基本每股收益(II)		-0.0486	-0.0326
调整后的归属于普通股股东的当期净利润( I )	P1	-12,030,923.36	5,001,888.18

项 目	代码	本期发生额	上期发生额
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	-15,046,099.13	-10,098,677.41
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		309,400,000.00	309,400,000.00
稀释每股收益(I)		-0.0389	0.0162
稀释每股收益(II)		-0.0486	-0.0326

注：公司本年发生资本公积转增股本事项，为保持数据可比性，视同本期资本公积转增股本事项在上期期初即已发生，调整上期发行在外的股份总数，重新计算比较期间数据。

### (1) 基本每股收益

基本每股收益= P0÷ S

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

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。

## 35. 公司 2013 年度无其他综合收益

## 36. 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	6,242,070.40	1,871,164.04
其中：暂收款和收回暂付款	2,654,238.37	
利息收入	3,587,832.03	1,871,164.04
合 计	6,242,070.40	1,871,164.04

**(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	95,962,896.39	186,193,104.01
其中：暂付款和支付暂收款	86,726,538.35	173,690,885.01
办公费	803,516.15	1,972,225.21
业务招待费	457,688.25	750,547.00
车辆使用费	79,869.50	617,443.79
物业租赁费	2,533,874.00	1,208,917.80
其他费用	5,361,410.14	7,953,085.20
合 计	95,962,896.39	186,193,104.01

**(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

项 目	本期金额	上期金额
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,650,000.00	
其中：支付资产重组中介机构费用	1,650,000.00	
合 计	1,650,000.00	

**37. 现金流量表补充资料**

**(1) 现金流量表补充资料**

项 目	本期金额	上期金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-13,462,794.78	5,013,391.02
加：资产减值准备	832,054.85	-8,576,028.46
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	716,128.89	1,139,342.29
无形资产摊销	33,643.96	33,123.96
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）		5,808.77
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）	5,250,600.26	119,627.08
投资损失（收益以“－”号填列）		-19,107,692.43
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-738,122.90	738,359.39
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		

项 目	本期金额	上期金额
存货的减少（增加以“-”号填列）	-73,424,791.28	-31,021,655.80
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-34,073,899.09	48,659,600.77
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-78,279,117.22	-17,916,520.85
其他	-3,015,951.61	
经营活动产生的现金流量净额	-196,162,248.92	-20,912,644.26
<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	687,208,219.95	725,112,060.53
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	-37,903,840.58	653,493,023.88

**(2) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关情况**

项 目	本期金额	上期金额
<b>一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：</b>		
1、取得子公司及其他营业单位的价格	30,600,000.00	30,925,911.77
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	16,280,000.00	30,925,911.77
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	302,722.12	30,062,372.72
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	15,977,277.88	863,539.05
4、取得子公司的净资产	65,913,630.61	
流动资产	6,441,952.65	36,346,706.69
非流动资产	75,346,636.22	4,042,442.38
流动负债	15,874,958.26	5,054,020.00
非流动负债		-
<b>二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：</b>		
1、处置子公司及其他营业单位的价格		75,000,000.00
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		75,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		4,138,409.23
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		70,861,590.77
4、处置子公司的净资产		30,925,911.77

项 目	本期金额	上期金额
流动资产		30,925,911.77
非流动资产		30,062,372.72
流动负债		863,539.05
非流动负债		

### (3) 现金及现金等价物

项 目	本期金额	上期金额
<b>一、现金</b>		725,112,060.53
其中：库存现金	153,602.95	116,959.24
可随时用于支付的银行存款	687,054,617.00	724,995,101.29
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
<b>二、现金等价物</b>		
其中：三个月内到期的债券投资		
<b>三、期末现金及现金等价物余额</b>	687,208,219.95	725,112,060.53

## 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
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
香河天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

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
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
海南龙剑实业有限公司	控股子公司	有限责任公司	海口	朱成林	矿产资源开发	1,340.00	51.00	51.00	71380735-7

### 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	万方源之母公司	72261948-9
香河义林义鸟小商品集散中心有限公司	受同一控制人控制	69755202-3
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
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
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
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
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运营有限公司	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
北京万方新源科技发展有限公司	受同一控制人控制	66750840-0
北京营基房地产开发有限公司	受同一控制人控制	70022616-6
北京和谐康复医院(集体所有制(股份合作))	受同一控制人控制	66313503-7
北京万方鼎晟矿业投资有限公司	受同一控制人控制	66408909-5
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
苏州安泰盘实万方投资合伙企业(有限合伙)	受同一控制人控制	05866044-X
石林紫藤云鸿酒店管理有限公司	受同一控制人控制	59455616-0
齐齐哈尔腾晟源房地产开发有限公司	受同一控制人控制	57869730-X
北京万方置地房地产经纪有限公司	万方源参股公司	75963175-6
石林锡隆达道置业有限公司	万方源参股公司	67658212-7

#### 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	未达到合同约定条件, 本年无托管收益	按协议约定的计算方法计算	--
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	秦皇岛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	未达到合同约定条件, 本年无托管收益	按协议约定的计算方法计算	--
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	未达到合同约定条件, 本年无托管收益	按协议约定的计算方法计算	--
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	未达到合同约定条件, 本年无托管收益	按协议约定的计算方法计算	--
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	未达到合同约定条件, 本年无托管收益	按协议约定的计算方法计算	--
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	万方龙润城镇投资发展有限	2013-5-6		受托公司通过定向增发方式成为本公	未达到合同约定条件, 本年无托管	按协议约定的计	--



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
		公司		司子公司	收益	算方法计算	

(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	2013 年 7 月 1 日	2014 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	160,000.00

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。2013 年度续签合同，租赁期间：2013 年 7 月 1 日~2014 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	37,415,307.06	497,986,282.17
其他应付款	万方投资控股集团有限公司	4,031,196.63	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

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	北京和谐康复医院		61,568.38
其他应付款	秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司	64,767,241.88	
其他应付款	张家口宏础城市建设投资有限公司	183,439,496.15	
其他应付款	海南万方盛宏城市建设投资有限公司	248,000,000.00	
其他应付款	香河义林义乌小商品集散中心有限公司	140,662.60	
其他应付款	香河富泰房地产开发有限公司	124,787.68	
其他应付款	云南圆通房地产开发有限公司	398,862.10	

## 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有限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。

现本案已结案，根据沈阳市中级人民法院 2013 年 6 月下达的执行裁定书，本公司按 5%比例偿还债权人债务。

#### 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 12 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	*

4	同江市渤海经贸有限公司	非关联方	500.00	560.00	保证	一年	2014-7-9
5	绥芬河市千航木业有限公司	非关联方	500.00	500.00	保证	一年	2014-7-9
6	同江市盛泰经贸有限公司	非关联方		198.00	质押	一年	2013-06-20
	合计		1,067.50	1,325.50			

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，第 4-5 项担保事项为子公司绥芬河市盛泰经贸有限公司 2013 年 7 月新签订担保合同。

## 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	1,987,846.46	0.29	870,967.52	43.81
组合 2：按其他组合	687,700,102.46	99.71		

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
组合小计	689,687,948.92	100.00	870,967.52	0.13
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	689,687,948.92	100.00	870,967.52	0.13

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 687,700,102.46 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	计提比例 (%)
1 年以内	131,454.88	6.61	6,572.74	5.00
1 至 2 年	1,994.00	0.10	299.10	15.00
2 至 3 年	1,056,598.07	53.15	316,979.42	30.00
3 至 4 年	167,701.90	8.44	83,850.95	50.00
4 至 5 年	333,664.61	16.79	166,832.31	50.00
5 年以上	296,433.00	14.91	296,433.00	100.00
合 计	1,987,846.46	100.00	870,967.52	43.81

账 龄	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)

账 龄	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1 年以内	92,629.61	4.16	4,631.48	5.00
1 至 2 年	1,084,452.07	48.65	162,667.81	15.00
2 至 3 年	220,407.47	9.89	66,122.24	30.00
3 至 4 年	335,658.61	15.06	167,829.31	50.00
4 至 5 年	223,076.12	10.01	111,538.06	50.00
5 年以上	272,890.28	12.24	272,890.28	100.00
合 计	2,229,114.16	100.00	785,679.18	35.25

(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	687,700,102.46	—	644,142,242.93	—
合 计	687,700,102.46	—	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	541,909,691.31	78.57
香河东润城市建设投资有限公司	控股子公司	140,932,962.59	20.43
沧州建投广润房地产开发有限公司	二级子公司	443,383.31	0.06
沧州市广润城市建设投资有限公司	控股子公司	3,764,065.25	0.55
海南龙剑实业有限公司	控股子公司	650,000.00	0.09
合计	—	687,700,102.46	99.71

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
北京天源房地	成本法	41,140,447.98	41,140,447.98		41,140,447.98	53.47	53.47				

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
产发有限公司(注1)											
辽际工业总公司	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				
北京万天城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				
沧州市润城市建设投资有限公司	成本法	25,500,000.00	25,500,000.00		25,500,000.00	85.00	85.00				
北京博永医疗器械有限公司	成本法	28,006,918.91	28,006,918.91		28,006,918.91	100.00	100.00				
绥芬河市泰盛经贸有限公司	成本法	2,918,992.86	2,918,992.86		2,918,992.86	90.00	90.00				
海南龙实有限公司	成本法	30,600,000.00		30,600,000.00	30,600,000.00	51.00	51.00				
辽宁华盛投资	成本法	60,000,000.00	69,587,617.43		69,587,617.43	60.00	60.00		69,587,617.43		



被投资单位	核算方法	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
股份有限公司											
中国抚顺公司	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		
沈阳中国辽辽国际成电管套有限公司	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	—	296,981,168.67	272,427,704.30	30,700,000.00	303,127,704.30	—	—	—	78,560,484.81		

注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。

### 3. 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		
其他业务收入		1,040,000.00
营业收入合计		1,040,000.00

### 4. 投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	15,304,317.13	91,000,000.00
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		60,588,526.36
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	151,588,526.36

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。

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	备注
北京华松房地产开发有限公司		91,000,000.00	子公司现金分红
中辽国际工业总公司	15,304,317.13		子公司未分配利润分红
合 计	15,304,317.13	91,000,000.00	

## 5. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上期数
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-6,166,376.64	136,201,580.96
加：资产减值准备	284,821.74	277,725.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	105,892.80	102,815.24
无形资产摊销	14,372.04	14,372.04
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）		5,808.77
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）	13,390,360.33	
投资损失（收益以“-”号填列）	-15,304,317.13	-151,588,526.36

项 目	本期数	上期数
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）	-43,316,591.83	-451,005,106.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	42,502,313.00	-229,113,503.61
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-8,489,525.69	-695,104,833.68
<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	34,222,737.88	75,673,682.84
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	-41,450,944.96	44,932,464.55

## 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	3,015,951.61	
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		

项 目	金 额	备注
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	-775.84	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
22. 少数股东权益影响额		
23. 所得税影响额		
合 计	3,015,175.77	

## 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	-5.74	-0.0389	-0.0389
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-7.18	-0.0486	-0.0486

### (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	2.38	0.0323	0.0323
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.82	-0.0653	-0.0653

## 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	92,302,424.26	50,068,213.06	42,234,211.20	84.35%	注 1
存货	277,964,524.98	204,539,733.70	73,424,791.28	35.90%	注 2
无形资产	75,369,823.42	122,067.38	75,247,756.04	61644.44%	注 3
短期借款	187,797,633.70	5,000,000.00	182,797,633.70	3655.95%	注 4
实收资本	309,400,000.00	154,700,000.00	154,700,000.00	100.00%	注 5
资本公积	67,900,093.09	209,216,574.75	-141,316,481.66	-67.55%	注 5

注 1: 预付款项增加, 主要为公司之子公司绥芬河市盛泰经贸有限公司采购增加所致;

注 2: 存货增加, 主要为公司之子公司绥芬河市盛泰经贸有限公司本期贸易规模扩大、增加存货所致;

注 3: 无形资产增加, 主要为公司本期新购入子公司海南龙剑实业有限公司探矿权及采矿权按合并日公允价值纳入合并所致;

注 4: 短期借款增加, 主要为公司之子公司绥芬河市盛泰经贸有限公司为扩大经营, 增加银行融资所致;

注 5: 实收资本增加、资本公积减少, 主要为本期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	99,509,506.76	48,556,618.11	50,952,888.65	104.94%	注 1
营业成本	88,001,738.30	42,003,344.97	45,998,393.33	109.51%	注 1
投资收益		19,107,692.43	-19,107,692.43	-100.00%	注 2
营业外收入	3,015,951.61	212.00	3,015,739.61	1422518.68%	注 3
所得税费用	2,438,934.22	5,320,233.57	-2,881,299.35	-54.16%	注 4

注 1: 营业收入、营业成本增加, 主要为公司之子公司绥芬河市盛泰经贸有限公司贸易规模扩大所致;

注 2: 投资收益减少, 主要为上期公司处置子公司形成投资收益所致;

注 3: 营业外收入增加, 主要为公司本期实现非同一控制下合并子公司海南龙剑实业有限公司, 合并成本小于合并日按持股比例享有的海南龙剑可辨认净资产公允价值的金额确认为营业外收入导致;

注 4: 所得税费用减少, 主要为本期应纳税所得额较上期减少所致。

## 十五、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2014年4月25日批准。

## 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。

万方城镇投资发展股份有限公司

董事长：张晖

2014年4月29日