

万方城镇投资发展股份有限公司

2014 年第一季度报告

2014 年 04 月

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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次季报的董事会会议。

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(会计主管人员)杨俊峰声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 主要财务数据及股东变化

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	41,903,448.43	24,715,338.45		69.54%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-3,768,403.15	702,156.30		-636.69%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-3,768,403.15	699,415.38		-638.79%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-38,952,224.31	209,258,639.03		-118.61%
		转增前	转增后	
基本每股收益（元/股）	-0.0122	0.0045	0.00225	-371.11%
稀释每股收益（元/股）	-0.0122	0.0045	0.00225	-371.11%
加权平均净资产收益率	-1.75%	0.33%		-2.08%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	1,123,546,560.10	1,185,038,685.35		-5.19%
归属于上市公司股东的净资产（元）	213,145,180.41	216,913,583.56		-1.74%

注：公司于 2013 年 4 月 10 日实施了 2012 年度资本公积金转增股本方案：以截至 2012 年 12 月 31 日公司的总股本 154,700,000 股为基数，每 10 股转增 10 股，共计转增 154,700,000 股，转增后公司总股本为 309,400,000 股。

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数		27,111				
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有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		质押	132,600,000
中国建设银行－东方龙混合型开放式	境内非国有法人	0.54%	1,673,800			

证券投资基金						
张利	境内自然人	0.51%	1,590,000			
陈旭铭	境内自然人	0.5%	1,550,934			
中国工商银行股份有限公司—新华趋势领航股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.4%	1,250,000			
叶贤慧	境内自然人	0.39%	1,219,800			
丁学专	境内自然人	0.36%	1,104,200			
陈敏芬	境内自然人	0.33%	1,014,131			
邓晖	境内自然人	0.3%	929,394			
都继红	境内自然人	0.29%	888,770			
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		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			
中国建设银行—东方龙混合型开放式证券投资基金	1,673,800	人民币普通股	1,673,800			
张利	1,590,000	人民币普通股	1,590,000			
陈旭铭	1,550,934	人民币普通股	1,550,934			
中国工商银行股份有限公司—新华趋势领航股票型证券投资基金	1,250,000	人民币普通股	1,250,000			
叶贤慧	1,219,800	人民币普通股	1,219,800			
丁学专	1,104,200	人民币普通股	1,104,200			
陈敏芬	1,014,131	人民币普通股	1,014,131			
邓晖	929,394	人民币普通股	929,394			
都继红	888,770	人民币普通股	888,770			
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股东之间不存在关联关系，本公司未知其他 10 大股东是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

主要财务指标变动的原因：1、因绥芬河盛泰经贸有限公司报告期内生产规模扩大，木材销售量较去年同期增加，所以营业收入同比增长69.54%。2、由于下属子公司绥芬河市盛泰经贸有限公司财务费用增加，木材销售毛利率下降。3、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。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

无

三、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

1、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。

2、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。

3、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。

四、对 2014 年 1-6 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

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
2014 年 01 月 06 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
2014 年 02 月 18 日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	询问公司主营业务经营情况
2014 年 03 月 03 日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	询问一季报业绩如何
2014 年 03 月 28 日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	询问定向增发被暂停的原因

第四节 财务报表

一、财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	630,032,520.90	687,208,219.95
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	13,713,777.18	2,132,574.91
预付款项	79,298,676.04	92,302,424.26
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	21,443,836.51	29,960,879.19
买入返售金融资产		
存货	283,781,755.22	277,964,524.98
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,028,270,565.85	1,089,568,623.29
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	14,205,148.08	14,205,148.08

投资性房地产		
固定资产	2,712,574.81	2,898,256.63
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	75,361,955.29	75,369,823.42
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,996,316.07	2,996,833.93
其他非流动资产		
非流动资产合计	95,275,994.25	95,470,062.06
资产总计	1,123,546,560.10	1,185,038,685.35
流动负债：		
短期借款	171,433,911.31	187,797,633.70
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	15,913,383.14	9,461,217.42
预收款项	11,180,675.91	8,232,447.26
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	4,437,463.04	2,924,626.57
应交税费	33,735,312.71	34,613,947.95
应付利息	450,328.19	450,328.19
应付股利		
其他应付款	566,289,681.70	617,021,594.63
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	803,440,756.00	860,501,795.72
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	804,259,880.27	861,320,919.99
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	309,400,000.00	309,400,000.00
资本公积	67,900,093.09	67,900,093.09
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	4,855,407.80	4,855,407.80
一般风险准备		
未分配利润	-169,010,320.48	-165,241,917.33
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	213,145,180.41	216,913,583.56
少数股东权益	106,141,499.42	106,804,181.80
所有者权益（或股东权益）合计	319,286,679.83	323,717,765.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,123,546,560.10	1,185,038,685.35

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

2、母公司资产负债表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

流动资产：		
货币资金	40,201,301.33	34,222,737.88
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	16,650,000.00	16,650,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	658,020,840.69	688,816,981.40
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	714,872,142.02	739,689,719.28
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	224,567,219.49	224,567,219.49
投资性房地产		
固定资产	235,148.91	262,339.10
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	29,941.58	33,534.59
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	224,832,309.98	224,863,093.18
资产总计	939,704,452.00	964,552,812.46
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	1,210,650.57	877,900.22
应交税费	15,016,025.17	15,013,314.63
应付利息	141,639.78	141,639.78
应付股利		
其他应付款	752,734,037.65	776,297,586.92
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	769,266,684.68	792,494,773.06
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	770,085,808.95	793,313,897.33
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	309,400,000.00	309,400,000.00
资本公积	31,216,081.82	31,216,081.82
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	-175,504,802.16	-173,884,530.08
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	169,618,643.05	171,238,915.13
负债和所有者权益（或股东权益）总	939,704,452.00	964,552,812.46

计		
---	--	--

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

3、合并利润表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	41,903,448.43	24,715,338.45
其中：营业收入	41,903,448.43	24,715,338.45
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	46,246,028.46	23,061,987.48
其中：营业成本	39,937,452.52	21,228,694.97
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	37,809.12	170,382.12
销售费用	297,375.30	628,529.84
管理费用	4,562,838.13	5,226,459.44
财务费用	1,410,553.39	-4,448,052.64
资产减值损失		255,973.75
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）		
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）	-4,342,580.03	1,653,350.97

加：营业外收入		
减：营业外支出		2,740.92
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-4,342,580.03	1,650,610.05
减：所得税费用	88,505.50	1,345,072.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,431,085.53	305,537.65
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	-3,768,403.15	702,156.30
少数股东损益	-662,682.38	-396,618.65
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.0122	0.0045
（二）稀释每股收益	-0.0122	0.0045
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	-4,431,085.53	305,537.65
归属于母公司所有者的综合收益总额	-3,768,403.15	702,156.30
归属于少数股东的综合收益总额	-662,682.38	-396,618.65

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

4、母公司利润表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用	100,000.00	
管理费用	1,519,958.55	2,376,334.01
财务费用	313.53	-93,094.56
资产减值损失		
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）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-1,620,272.08	-2,283,239.45
加：营业外收入		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-1,620,272.08	-2,283,239.45
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,620,272.08	-2,283,239.45
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-1,620,272.08	-2,283,239.45

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

5、合并现金流量表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	40,294,061.04	26,671,731.00
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	5,291,442.79	1,223,399,899.65
经营活动现金流入小计	45,585,503.83	1,250,071,630.65
购买商品、接受劳务支付的现金	55,387,480.48	24,116,012.22
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	2,245,969.08	2,989,537.67
支付的各项税费	752,462.44	2,826,119.34
支付其他与经营活动有关的现金	26,151,816.14	1,010,881,322.39
经营活动现金流出小计	84,537,728.14	1,040,812,991.62
经营活动产生的现金流量净额	-38,952,224.31	209,258,639.03
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	16,363,722.39	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		118,312.49
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	1,859,752.35	
筹资活动现金流出小计	18,223,474.74	118,312.49
筹资活动产生的现金流量净额	-18,223,474.74	-118,312.49
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	-57,175,699.05	209,140,326.54
加：期初现金及现金等价物余额	687,208,219.95	725,112,060.53
六、期末现金及现金等价物余额	630,032,520.90	934,252,387.07

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

6、母公司现金流量表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	70,036,379.24	1,190,470,191.09
经营活动现金流入小计	70,036,379.24	1,190,470,191.09
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	657,759.44	1,731,408.92

支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	63,400,056.35	964,796,341.41
经营活动现金流出小计	64,057,815.79	966,527,750.33
经营活动产生的现金流量净额	5,978,563.45	223,942,440.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
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	5,978,563.45	223,942,440.76

加：期初现金及现金等价物余额	34,222,737.88	75,673,682.84
六、期末现金及现金等价物余额	40,201,301.33	299,616,123.60

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

二、审计报告

第一季度报告是否经过审计

是 否

公司第一季度报告未经审计。