

# 万方城镇投资发展股份有限公司

## 2014 年年度报告

2015 年 04 月

## 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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人张晖、主管会计工作负责人李晓晴及会计机构负责人(会计主管人员)李晓晴声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 目录

2014 年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	6
第二节 公司简介.....	8
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	9
第四节 董事会报告.....	23
第五节 重要事项.....	30
第六节 股份变动及股东情况.....	34
第七节 优先股相关情况.....	34
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	35
第九节 公司治理.....	41
第十节 内部控制.....	46
第十一节 财务报告.....	52
第十二节 备查文件目录.....	67

## 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	香河东润城市建设投资有限公司
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》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	刘戈林（代）	
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	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》
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	沈阳市和平区中华路 126 号	2100001046666	210150242666665	24266666-5
报告期末注册	2013 年 04 月 17 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（如有）	<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（如有）	<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	舒铭、罗卫河

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

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	193,150,416.11	99,509,506.76	94.10%	48,556,618.11
归属于上市公司股东的净利润（元）	3,025,354.45	-12,030,923.36	125.15%	5,001,888.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-3,227,416.41	-15,046,099.13	-78.55%	-10,098,677.41
经营活动产生的现金流量净额（元）	-269,908,428.61	-196,162,248.92	37.59%	-20,912,644.26
基本每股收益（元/股）	0.0098	-0.0389	125.19%	0.0323
稀释每股收益（元/股）	0.0098	-0.0389	125.19%	0.0323
加权平均净资产收益率	1.39%	-5.74%	7.13%	2.38%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	2,504,894,339.01	1,195,536,033.45	109.52%	1,021,489,051.08
归属于上市公司股东的净资产（元）	232,699,894.77	216,913,583.56	7.28%	215,560,988.58

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额	说明
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	
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）	5,050,000.00			根据中共绥芬河市委、绥芬河市人民政府于 2013 年 2 月发布的《绥芬河市促进经济社会发展优惠政策》，公司之子公司绥芬河市盛泰经贸有限公司 2014 年收到财政扶持企业发展补助 4,750,000.00 元；根据黑龙江省商务厅、财政厅《关于做好 2014



				年对外投资合作专项资金申报工作的通知》，公司之子公司绥芬河市盛泰经贸有限公司 2014 年收到财政对外投资合作专项资金补助 300,000.00 元。
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	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,825,707.36	-775.84	-11,198.00	2014 年公司处置其持有的北京博仁永泰医疗器械有限公司股权,因股权受让方未按照股权转让协议按期支付股权款而支付给公司的违约金 2,860,800.00 元,公司确认为营业外收入。另有公司收取零星股款 38,527.29 元,确认为营业外收入。营业外支出 73,619.93 元。
减: 所得税影响额	1,244,155.52		5,032,671.42	
少数股东权益影响额(税后)	378,780.98		-2,551.35	
合计	6,252,770.86	3,015,175.77	15,100,565.59	--

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2014年度,公司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。报告期内,董事会一方面推进土地整理业务,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已取得立项批复,并获得金融机构的资金支持,进入实质性开发阶段;另一方面规范公司治理、剥离资产,想办法增加收入的同时,及时根据业务情况调整组织架构,控制各项费用。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司实现营业总收入193,150,416.11元，较上年同比增加94.10%；实现归属于母公司所有者净利润3,025,354.45元，较上年增长125.15%；扣除非经常损益后归属于母公司所有者的净利润-3,227,416.41元，较上年同期减少67.76%；归属于上市公司股东的每股收益0.0098元，较上年同期增加125.15%；扣除非经常性损益后归属公司普通股股东的净利润-0.0104元；以合并报表计算的归属于上市公司股东的净资产232,699,894.77元，每股净资产0.75元。

### 2、收入

报告期内，公司实现营业总收入193,150,416.11元，全部来自于一般贸易业务，较上年同比增加94.10%，主要因为子公司绥芬河市盛泰经贸有限公司贸易规模扩大。

行业分类	项目	单位	2014 年	2013 年	同比增减
一般商品贸易	销售量	立方米	199,135.714	185,191.87	7.53%
	库存量	立方米	80,415.684	67,007.121	20.01%
医疗器械销售	销售量	台	2	6	-66.67%
	库存量	台	12	12	0.00%

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	86,847,256.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	38.89%

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	绥芬河绥林经贸有限公司	28,240,900.00	12.65%
2	绥芬河市炜林经贸有限公司	21,730,160.00	9.73%
3	绥芬河市玖运经贸有限公司	14,000,000.00	6.27%
4	上海兴麦翔机电销售经营部	11,744,196.00	5.26%
5	大连林青木业有限公司	11,132,000.00	4.98%
合计	--	86,847,256.00	38.89%

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 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		185,069,540.02	100.00%	88,001,738.30	100.00%	110.30%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 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	167,564,997.49	90.54%	74,363,509.41	84.50%	125.33%
木材	原木	16,840,986.97	9.10%	9,255,237.43	10.52%	81.96%
医疗器械		663,555.56	0.36%	4,382,991.46	4.98%	-84.86%

本期由于主营业务收入比上年增加收入94%，主营业务成本也随之比上年增加了110.30%。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184,405,984.46元，占总成本的比例为99.64%，比上年增加120.53%；医疗器械成本663,555.56元，占总成本的比例为0.36%，比上年减少84.86%。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	192,633,306.31
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	100.00%

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	188,274,330.59	97.74%
2	卡伊马尔	4,358,975.72	2.26%
合计	--	192,633,306.31	100.00%

#### 4、费用

科目	本期金额	上期金额	增减比例
营业税金及附加	479,827.26	349,388.29	37.33%
销售费用	1,522,446.26	3,406,961.16	-55.31%
管理费用	14,159,320.19	20,362,397.95	-30.46%
财务费用	10,393,144.87	596,002.54	1643.81%

报告期内，公司的营业税金及附加比上年增加37.33%，主要是因为本期的主营业务收入增加，所缴纳的税金及附加也相应增加；销售费用比上年减少55.31%，主要是因为公司在2014年6月出售子公司博仁永泰医疗器械公司，合并的销售费用随之减少。

报告期内，因公司融资规模扩大，导致财务费用比上年增加1643.81%。

#### 5、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	239,613,336.35	143,639,878.14	66.82%
经营活动现金流出小计	509,521,764.96	339,802,127.06	49.95%
经营活动产生的现金流量净额	-269,908,428.61	-196,162,248.92	37.59%
投资活动现金流入小计	193,189,661.81		
投资活动现金流出小计	154,589,349.24	31,022,104.16	398.32%
投资活动产生的现金流量净额	38,600,312.57	-31,022,104.16	224.43%
筹资活动现金流入小计	1,762,925,889.79	323,434,958.35	445.06%
筹资活动现金流出小计	442,547,105.99	134,154,445.85	229.88%
筹资活动产生的现金流量净额	1,320,378,783.80	189,280,512.50	597.58%
现金及现金等价物净增加额	1,089,070,667.76	-37,903,840.58	2,973.25%

报告期内，因子公司盛泰经贸销售规模扩大、销售收入增加，产生的现金流入也随之增加，因此经营活动现金流入比上年增加 66.82%。同时，盛泰经贸为了满足销售需要，扩大了采购量和筹资规模，再加上上市公司自身融资规模扩大，致使现金流出和利息支出增加，因此经营活动现金流出比上年增加 49.95%，筹资活动现金流入比上年增加 445.06%，筹资活动现金流出比上年增加 229.88%。

**报告期内，公司出售子公司北京博仁永泰医疗器械有限公司和沧州建投广润房地产开发有限公司股权，导致投资活动现金流出比上年增加 398.32%。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	192,301,390.89	185,069,540.02	3.76%	97.08%	110.30%	-6.05%
分产品						
木材	191,374,040.46	184,405,984.46	3.64%	105.56%	120.53%	-6.54%
医疗器械	927,350.43	663,555.56	28.45%	-79.30%	-84.86%	26.30%
分地区						
东北地区	114,127,333.80	105,662,979.44	7.42%			
华北地区	13,663,067.52	12,916,500.89	5.46%			
东南地区	14,096,589.74	13,972,398.95	0.88%			

## 四、资产、负债状况分析

### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 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	1,776,278,887.71	70.91%	687,208,219.95	57.48%	13.43%	
应收账款	7,416,338.00	0.30%	2,132,574.91	0.18%	0.12%	
存货	288,402,115.13	11.51%	277,964,524.98	23.25%	-11.74%	
固定资产	1,712,183.48	0.07%	2,898,256.63	0.24%	-0.17%	

### 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 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	270,657,900.00	10.81%	187,797,633.70	15.71%	-4.90%	

## 五、核心竞争力分析

土地一级整理是公司的核心业务，土地资源的稀缺性决定了土地出让价格盘旋向上的趋势，也决定了我国必须在保证现有耕地数量不减少的前提下推进城镇化的方向。

公司从事土地一级开发业务多年，形成了专业的土地一级开发团队，随着业务经验的不断积累，公司的土地一级开发业务已渐成规模化、专业化、规范化的趋势。由于土地一级开发涉及拆迁补偿、回迁房建设、市政设施建设等工程，程序复杂，实施企业需具备丰富的经验。

同时，在土地一级开发业务实施的初期，公司需要自筹资金进行征地拆迁、回迁房建设、市政设施建设等工作，在项目完成以及土地出售后，公司可以根据协议条款收回前期投入资金。由于土地一级开发项目实施周期较长，资金需求加大，充足的资金往往是土地一级开发企业的核心竞争力。

作为上市公司，公司可以有效利用资本市场平台，为项目提供资金保障。除此以外，为了支持公司的土地一级开发业务，公司拟依托上市公司资源，充分利用金融工具，创新出产融结合的新业务模式，增强上市公司在土地一级开发业务方面的核心竞争力。

## 六、投资状况分析

### 主要子公司、参股公司分析

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	子公司	城镇基础设施建设投资	土地整理, 安置房建设	119,700,000.00	193,889,906.11	146,875,641.27		-1,000,190.67	-1,000,190.67
北京万方天润城镇基础建设投资有限公司	子公司	城镇基础设施建设投资	土地整理, 安置房建设	651,000,000.00	1,877,911,930.80	658,447,726.56		1,317,806.83	933,215.17
香河东润城市建设投资有限公司	子公司	城镇基础设施建设投资	土地整理, 新农村建设	10,000,000.00	147,295,274.76	1,450,163.75		-769,841.76	-771,679.59
中辽国际工业总公司	子公司	贸易	无	50,000,000.00	43,836,261.03	26,809,604.37		0.00	0.00
绥芬河市盛泰经贸有限公司	子公司	贸易	木材加工、销售; 货物进出口	4,000,000.00	294,460,640.61	10,825,808.74	192,223,065.68	-4,296,362.11	564,493.03
海南龙剑实业有限公司	子公司	矿产资源开发	金矿开采及矿产资源开发	13,400,000.00	78,833,007.75	63,812,037.64		-1,883,443.42	-1,883,443.42
沧州市广润房地产开发有限公司	子公司	房地产	土地整理, 安置房建设	30,000,000.00	59,928,173.59	39,466,457.70		18,264,760.97	15,116,012.86

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。

公司于2014年7月25日取得该项目立项批复，截至报告期末，该项目投入约5227万元。

(3) 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。

(4) 绥芬河盛泰经贸有限公司

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。

(5) 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。

(6) 海南龙剑实业有限公司

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，总经济效益十分可观。

(7) 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。

由于建投广润一直未能与当地政府在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5月19日完成沧州广润的股权处置，由此获得投资收益1895万元。

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司	报告期内取得和处置子公司	对整体生产和业绩的影响
------	--------------	--------------	-------------

	目的	方式	
北京博仁永泰医疗器械有限公司	自公司收购博仁永泰以来，博仁永泰的经营情况一直达不到预期规模，为保证公司经营成果，减少亏损，将其 100% 股权全部出售。	出售 100% 股权	通过股权转让公司获得约 223 万元的投资收益，以及约 286 万元的滞纳金收入。
沧州建投广润房地产开发有限公司	由于建投广润自成立至今已 3 年有余，但迟迟未与当地政府签订正式的项目实施合同，本次股权转让完成后，公司可收回对该公司的所有投资，有效降低了因不能签约而造成的投资风险，有利于上市公司当期的财务状况。	出售 70% 股权	获得投资收益 1895 万元。

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

## 七、2015 年 1-3 月经营业绩的预计

业绩预告情况：亏损

业绩预告填写数据类型：确数

	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）	-497.75	-376.84	下降	32.09%
基本每股收益（元/股）	-0.0161	-0.0122	下降	21.97%
业绩预告的说明	本报告期内业绩变动的主要原因：1、受季节和市场影响，木材销售价格、销售量和毛利率均较上年同期下降。2、本期财务费用较上年同期增加。			

## 八、公司未来发展的展望

随着二十一世纪的到来，我国已进入全面建设小康社会、加快推进社会主义现代化建设的新阶段。随着北京奥运会的成功举办以及京津冀一体化的实施，首都经济的发展出现了新一轮的机遇。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。

（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

2015年2月26日，习近平主席在北京主持召开座谈会，专题听取京津冀协同发展工作汇报，强调实现京津冀协同发展，是面向未来打造新的首都经济圈、推进区域发展体制机制创新的需要，是探索完善城市群布局和形态、为优化开发区域发展提供示范和样板的需要，是探索生态文明建设有效路径、促进人口经济资源环境相协调的需要，是实现京津冀优势互补、促进环渤海经济区发展、带动北方腹地发展的需要，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来。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设施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

2014年，中国经济经历着从高速增长转向中速运行的“新常态”，全年GDP增速为7.4%，是三十多年以来的最低值。实体经济需求不足给公司木材销售业务带来较大的影响，尽管公司在2014年度实现了销售收入增加，但受市场价格影响，利润率降低，导致木材销售形成亏损。未来，公司将根据贸易业务盈利状况决定业务的发展方向。

### （二）公司2015年经营计划

#### 1、积极推动门头沟项目非公开发行工作

门头沟项目非公开发行是2015年工作的重中之重，公司董事会已于2015年1月26日审议通过了《2015年非公开发行A股股票预案》，董事会拟将该预案提请公司年度股东大会进行审议，争取在2015年下半年实施完毕。

#### 2、优化资产结构，剥离无效或不良资产

为增强公司的持续盈利能力，对于合并范围内亏损或无效的资产，公司董事会将择机对其进行处置。

#### 3、积极引入优质资产，寻找新的业务增长点

随着注册制临近、新三板分流、混合所有制改革等因素，给证券市场带来了新的生机与希望，创造了新的机遇。结合现有核心业务，公司也应匹配一些创新业务与现有业务形成互补，同时也能给公司带来业绩的增长点。为此，董事会在2015年中将积极寻找优质资产进行并购，增强公司业务创新，也增强公司的持续盈利能力。

### （三）可能面对的风险

#### 1、土地一级整理及城镇基础设施投资的业务风险

（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设施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，尽管本次收购后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、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

财政部于2014年修订和新颁布了《企业会计准则第2号—长期股权投资》等八项企业会计准则，除《企业会计准则第37号—金融工具列报》从2014年度及以后期间实施外，其他准则从2014年7月1日起在执行企业会计准则的企业实施。本公司根据准则规定重新厘定了相关会计政策，并采用追溯调整法，对2014年度比较财务报表进行重述。

根据修订后的《企业会计准则第2号—长期股权投资》规定，本公司将不具有控制、共同控制、重大影响且没有公开活跃市场报价的权益投资调至可供出售金融资产核算，并采用成本法计量。上述会计政策变更，影响比较财务报表相关项目如下表：

单位：元

财务报表项目	2013年12月31日		2013年1月1日	
	变更前	变更后	变更前	变更后
可供出售金融资产		14,205,148.08		14,205,148.08
长期股权投资	14,205,148.08		14,205,148.08	

## 十、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

- (1)公司因完成出售沧州建投广润房地产开发有限公司70%的股权而不再合并其报表。
- (2)公司因完成出售北京博仁永泰医疗器械有限公司100%股权而不再合并其报表。

## 十一、公司利润分配及分红派息情况

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

2014年度的利润分配方案：公司2014年度实现归属于母公司所有者净利润302.54万元，期末未分配利润-16,221.66万元，因此公司2014年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

2013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-12,030,923.36元，期末未分配利润-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。

### 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	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	0.00	3,025,354.45	0.00%	0.00	0.00%
2013年	0.00	-12,030,923.36	0.00%	0.00	0.00%
2012年	0.00	5,001,888.18	0.00%	0.00	0.00%

## 十二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

公司 2014 年度实现归属于母公司所有者净利润 302.54 万元，期末未分配利润-16,221.66 万元，因此公司 2014 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

## 十三、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04月03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
2014年04月23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
2014年05月09日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	询问出售资产的进展情况
2014年05月22日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	咨询关于资产重组后续问题
2014年06月04日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	咨询海南龙剑项目收购问题
2014年07月10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
2014年07月24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
2014年08月15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
2014年09月19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
2014年10月14日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	咨询关于资产重组后续情况
2014年11月20日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	咨询出售资产的进展情况
2014年12月18日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	咨询门头沟项目的进展情况

## 十四、董事会会议召开及审议议案情况

报告期内共召开 10 次董事会，共审议 34 个议案，具体情况如下：

	届次	召开时间	召开形式	出席情况	序号	议案
1	7届6次	2014年4月4日	通讯	全部出席	1	关于为北京伟业通润经贸有限公司提供担保暨关联交易的预案
					2	关于聘任公司董事会秘书的议案
					3	关于终止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
					4	关于召开公司2014年第一次临时股东大会的议案
2	7届7次	2014年4月23日	通讯	全部出席	5	关于改聘公司财务总监的议案
3	7届8次	2014年4月25日	现场	全部出席	6	2013年度董事会工作报告
					7	2013年度监事会工作报告
					8	2013年度财务决算报告
					9	2013年度报告全文及摘要
					10	2013年度内部控制自我评价报告
					11	2013年度独立董事述职报告
					12	2013年度利润分配及资本公积金转增股本的议案
					13	关于续聘会计师事务所及确认2014年度审计费的议案
					14	关于聘任内部控制审计事务所及确认2014年度审计费的议案
					15	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授权董事会办理相关事宜的议案
16	关于选举第七届监事会新任监事的议案					
17	关于控股子公司签署〈合作协议〉暨对外提供财务资助的议案					
4	7届9次	2014年4月29日	现场+通讯	全部出席	18	2014年第一季度报告
5	7届10次	2014年6月24日	通讯	全部出席	19	关于出售北京博仁永泰医疗器械有限公司100%股权的议案
6	7届11次	2014年7月16日	通讯	全部出席	20	关于签署《债务重组合同》暨关联交易的议案
					21	关于对外担保暨关联交易的议案
					22	关于提请股东大会授权董事长签署关联对外担保相关协议的议案
					23	关于提请股东大会授权董事长签署《债务重组合同》的议案
					24	关于提请股东大会授权董事长签署《债务重组担保合同》的议案
					25	关于提请股东大会授权董事长签署《股权质押协议》的议案
					26	关于提请股东大会授权董事长签署《关于增发股票及偿还债务安排协议》的议案
					27	关于提请股东大会授权董事长签署《印章监管协议》的议案
28	关于提请股东大会授权董事长签署《资金监管协议》的议案					
7	7届12次	2014年8月29日	现场+通讯	全部出席	29	2014年半年度报告全文及摘要
8	7届13次	2014年10月22日	通讯	全部出席	30	2014年第三季度报告全文及其正文
9	7届14次	2014年10月27日	通讯	全部出席	31	关于审议签订〈互保协议〉暨关联交易的预案
					32	关于召开2014年第三次临时股东大会的议案
10	7届15次	2014年12月31日	通讯	全部出席	33	关于终止重大资产重组事项并撤回重大资产重组申请文
					34	第七届董事会第十五次会议决议公告

## 十五、临时公告情况

(2014-001) 2013 年年度业绩预告

- (2014-002) 关于公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司所作承诺及履行情况的公告
- (2014-003) 股票交易异常波动公告
- (2014-004) 关于签署《股权转让意向书》的公告
- (2014-005) 第七届董事会第六次会议决议公告
- (2014-006) 关于为北京伟业通润经贸有限公司提供担保暨关联交易的公告
- (2014-007) 关于公司董事会秘书辞职及聘任新的董事会秘书的公告
- (2014-008) 关于终止出资设立控股子公司绥芬河万方国际贸易有限公司的公告
- (2014-009) 关于职工监事辞职及职工代表大会选举职工监事的公告
- (2014-010) 关于召开公司 2014 年第一次临时股东大会的会议通知
- (2014-011) 关于控股子公司完成增资工商变更登记的公告
- (2014-012) 2014 年第一季度业绩预告
- (2014-013) 2013 年度业绩快报
- (2014-014) 关于召开公司 2014 年第一次临时股东大会的提示性公告
- (2014-015) 关于改聘公司财务总监的公告
- (2014-016) 第七届董事会第七次会议决议公告
- (2014-017) 关于第七届监事会监事辞职并提名新任监事候选人的公告
- (2014-018) 第七届监事会第五次会议决议公告
- (2014-019) 2014 年第一次临时股东大会决议公告
- (2014-020) 关于公司财务总监辞职及聘任新的财务总监的公告
- (2014-021) 第七届董事会第八次会议决议公告
- (2014-022) 第七届监事会第六次会议决议公告
- (2014-023) 2013 年度报告摘要
- (2014-024) 关于 2014 年度为下属子公司向银行申请授信额度提供担保并提请股东大会授权董事会办理相关事宜的公告
- (2014-025) 2014 年度日常关联交易预计公告
- (2014-026) 关于子公司签署《合作协议》的公告
- (2014-027) 关于出售沧州建投广润房地产开发有限公司 70%股权的公告
- (2014-028) 关于召开 2013 年度股东大会的通知
- (2014-029) 2014 年第一季度报告正文
- (2014-030) 关于 2014 年度为下属子公司向银行申请授信额度提供担保并提请股东大会授权董事会办理相关事宜的补充公告
- (2014-031) 关于控股子公司签署合作协议暨对外提供财务资助的公告
- (2014-032) 关于增加 2013 年年度股东大会临时提案的公告
- (2014-033) 关于召开 2013 年度股东大会的补充通知
- (2014-034) 关于出售资产的进展公告
- (2014-035) 第七届董事会第十次会议决议公告
- (2014-036) 关于出售北京博仁永泰医疗器械有限公司 100%股权的公告
- (2014-037) 2014 年半年度业绩预告
- (2014-038) 第七届董事会第十一次会议决议公告
- (2014-039) 关于签署《债务重组合同》暨关联交易的公告
- (2014-040) 关于对外提供担保暨关联交易的公告
- (2014-041) 关于召开 2014 年第二次临时股东大会的通知
- (2014-042) 2014 年第二次临时股东大会决议公告

- (2014-043) 关于全资子公司完成股权质押登记的公告
- (2014-044) 2014 年半年度报告摘要
- (2014-045) 2014 年半年度报告更正公告
- (2014-046) 关于职工监事辞职及职工代表大会选举职工监事的公告
- (2014-047) 关于控股股东部分股权解除质押的公告
- (2014-048) 关于控股股东进行股票质押式回购交易的公告
- (2014-048) 2014 年第三季度业绩预告
- (2014-049) 关于出售资产的进展公告（博仁永泰）
- (2014-050) 2014 年第三季度报告正文
- (2014-051) 第七届董事会第十四次会议决议公告
- (2014-052) 关于签订《互保协议》暨关联交易的公告
- (2014-053) 关于召开 2014 年第三次临时股东大会的通知
- (2014-054) 关于签订《互保协议》暨关联交易的补充公告
- (2014-055) 关于召开公司 2014 年第三次临时股东大会的提示性公告
- (2014-056) 2014 年第三次临时股东大会决议公告
- (2014-057) 关于出售资产的进展公告（博仁永泰）
- (2014-058) 关于出售资产的进展公告（博仁永泰）
- (2014-059) 关于终止重大资产重组事项并撤回重大资产重组申请文件的公告
- (2014-060) 第七届董事会第十五次会议决议公告

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、媒体质疑情况

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 四、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

### 五、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

公司报告期未收购资产。

#### 2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	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)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
沧州建投房地产开发有限公司	沧州建投	2014年4月23日	6,535.94	-72.75	出售该公司可有效降低因该公司不能签约而造成	-24.05%	协议定价	否	无	是	是	2014年04月26日	(2014-027)关于出售沧州建投广润房地产开发有限公司

					的投资 风险， 同时公 司可获 得相应 的投资 收益。								限公司 70%股 权的公 告
北京盛 世通泰 商贸有限公司	博仁永 泰	2014 年 6 月 24 日	3,000	-6.67		-2.20%	协议定 价	否	无	是	是	2014 年 06 月 25 日	(2014- 036) 关 于出售 北京博 仁永泰 医疗器 械有限 公司 100%股 权的公 告

## 六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易 方	关联关系	关联交易 类型	关联交易 内容	关联交易 定价原则	关联交易 价格 (万元)	关联交易 金额 (万元)	占同类交 易金额 的比例	关联交易 结算方式	可获得的 同类交易 市价	披露日期	披露索引
万方投资 控股集团 有限公司	控股股东 母公司	租赁房屋	向关联方 租赁办公 用房	协商定价	106.39	106.39	100%	货币		2014 年 4 月 29 日	《中国证 券报》、 《证券时 报》、《上 海证券 报》、《证 券日报》、 及巨潮资 讯网
北京万方 源房地产 开发有限 公司	控股股东	受托管理	受托管理 关联方子 公司	协商定价	不超过 500.00	0	100%	货币		2014 年 4 月 29 日	《中国证 券报》、 《证券时 报》、《上 海证券 报》、《证 券日报》、



											及巨潮资讯网
合计				--	--	106.39	--	--	--	--	--

## 2、关联债权债务往来

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）
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	24,800	0	24,800
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	18,343.95	-10,515.3	7,828.65
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	3,741.53	5,232.05	8,973.58
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	403.12	2,415.96	2,819.08
香河义林义乌小商品集散中心	受同一控制人控制	应付关联方债务	往来款项	否	14.07	60.11	74.18
北京米兰天空餐饮管理有限公司	受同一控制人控制	应付关联方债务	往来款项	否	43.5	-43.5	0
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	6,476.72	-6,013	463.72
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	12.48	-0.38	12.1
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	39.89	4.27	44.16
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
北京万方源房地产开发有限公司	控股股东	应付关联方债务	非流动负债	否	0	0	119,966.52

## 5、其他关联交易

担保方	被担保方	担保金额	担保期间	担保是否已经履行完毕
万方城镇投资发展股份有限公司	北京伟业通润经贸有限公司	债务本金 8900 万元	2014 年 4 月 4 日起至重组宽限期终止日 2016 年 4 月 3 日后两年止	否
万方城镇投资发展股份有限公司	万方投资控股集团有限公司	债务本金 119,966.52 万元	2014 年 7 月 14 日起至重组宽限期终止日 2016 年 8 月 17 日后	否

担保方	被担保方	担保金额	担保期间	担保是否已经履行完毕
			两年止	
万方城镇投资发展股份有限公司	万方投资控股集团有限公司	互保额度为 3 亿元	2014 年 11 月 12 日至 2016 年 11 月 11 日	否
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	互保额度为 3 亿元	2014 年 11 月 12 日至 2016 年 11 月 11 日	否

公司与关联方万方投资控股集团有限公司签订《互保协议》，在协议有效期内为双方向银行借款提供互保，互保总金额为 3 亿元贷款，用于补充项目开发资金及日常经营流动资金，互保期限为二年，担保方式为连带责任担保，2014 年度尚未发生实际借款和担保事项。

## 八、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

公司就接受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》。

### 2、担保情况

√ 适用 □ 不适用

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
北京伟业通润经贸有限公司	2015 年 04 月 29 日	8,900		8,900	连带责任保证	2 年	否	是
万方投资控股集团有限公司	2015 年 04 月 29 日	119,966.52		119,966.52	连带责任保证;抵押	2 年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			158,866.52	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				129,866.52
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			159,866.52	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				128,866.52
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)			
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）	158,866.52	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）	129,866.52	
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）	159,866.52	报告期末实际担保余额合计（A4+B4）	128,866.52	
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例		553.79%		
其中：				
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）		128,866.52		
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）		0		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）		117,231.53		
上述三项担保金额合计（C+D+E）		128,866.52		
未到期担保可能承担连带清偿责任说明（如有）		无		
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）		无		

## 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

## 九、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

#### 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。

2014年12月29日，公司第七届董事会第十五次会议审议通过《关于终止重大资产重组事项并撤回重大资产重组申请文件的议案》，决定终止本次重大资产重组事项并撤回重大资产重组申请文件。

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。

## 十、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	舒铭、罗卫河
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

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、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	309,400,000	100.00%						309,400,000	100.00%
1、人民币普通股	309,400,000	100.00%						309,400,000	100.00%
三、股份总数	309,400,000	100.00%						309,400,000	100.00%

### 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

报告期末普通股股东总数	21,273	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	17,812	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0			
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		
卢彩仙	境内自然人	0.82%	2,525,916			2,525,916		
张杰	境内自然人	0.75%	2,319,000			2,319,000		
张利	境内自然人	0.54%	1,668,800			1,668,800		
葛云莲	境内自然人	0.43%	1,317,362			1,317,362		
黎东	境内自然人	0.42%	1,303,318			1,303,318		

范琦飞	境内自然人	0.39%	1,198,400			1,198,400		
张静	境内自然人	0.34%	1,050,000			1,050,000		
谢健荣	境内自然人	0.33%	1,017,801			1,017,801		
邓晖	境内自然人	0.30%	929,394			929,394		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	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。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	无							
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					
卢彩仙	2,525,916	人民币普通股	2,525,916					
张杰	2,319,000	人民币普通股	2,319,000					
张利	1,668,800	人民币普通股	1,668,800					
葛云莲	1,317,362	人民币普通股	1,317,362					
黎东	1,303,318	人民币普通股	1,303,318					
范琦飞	1,198,400	人民币普通股	1,198,400					
张静	1,050,000	人民币普通股	1,050,000					
谢健荣	1,017,801	人民币普通股	1,017,801					
邓晖	929,394	人民币普通股	929,394					
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 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 4)	无							
报告期末普通股股东总数	21,273	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	17,812	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	0			
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	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。							

上述股东关联关系或一致行动的说明	无		
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
卢彩仙	2,525,916	人民币普通股	2,525,916
张杰	2,319,000	人民币普通股	2,319,000
张利	1,668,800	人民币普通股	1,668,800
葛云莲	1,317,362	人民币普通股	1,317,362
黎东	1,303,318	人民币普通股	1,303,318
范琦飞	1,198,400	人民币普通股	1,198,400
张静	1,050,000	人民币普通股	1,050,000
谢健荣	1,017,801	人民币普通股	1,017,801
邓晖	929,394	人民币普通股	929,394
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 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无		

## 2、公司控股股东情况

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	7,5000 万元	房地产开发；销售自行开发后的商品房。
未来发展战略	无				
经营成果、财务状况、现金流等	万方源成立十多年来，在成功开发建设了北京的万方阿波罗计划、万方家园、里外里、重庆的米兰天空、线外城市花园住宅产业综合体项目。开始进行全国化战略部署，先后进入河北香河、哈尔滨、长沙等地，进行大型综合体项目的开发建设。公司凭借着先期介入土地整理的竞争优势，以较低成本获取优质项目资源。公司总资产、净资产、营业收入、资产负债率等主要财务指标表现良好，财务安全性较高，总体运行良好。				
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				

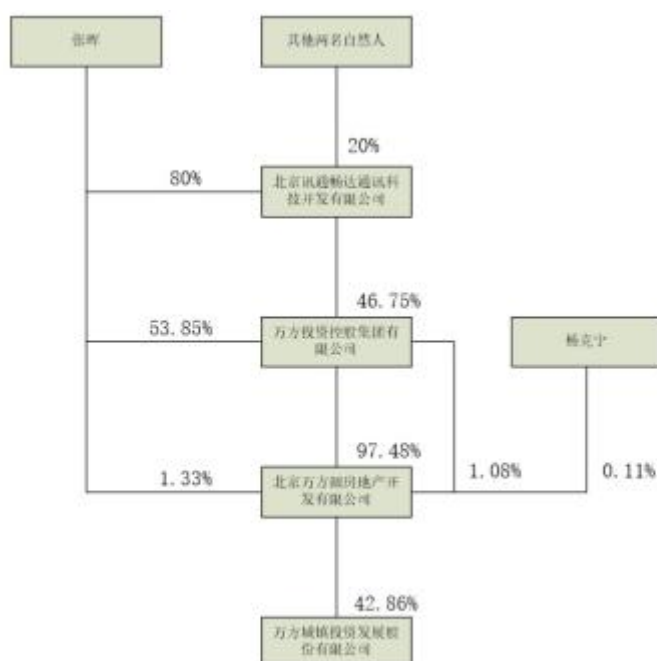


况	
---	--

### 3、公司实际控制人情况

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	

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

## 第七节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 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2014年任北京中衡平资产评估有限公司董事兼总经理，2014年至今任中和资产评估有限公司副董事长。2013年7月至今任本公司董事。

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2014年10月任北京和谐康复医院副院长；2008年11月至今任本公司监事。

3、**杨克宁**，监事，男，1969年9月出生，大学学历，现任万方投资控股（集团）有限公司副总裁，万方源房地产开发有限公司总经理。1990年至1993年北京伴月城娱乐公司，1993年至1996年任北京康午餐饮娱乐公司总经理，1996年至1998年任北京极限运动体育发展公司副总经理，1998年至2000年任北京佳业装饰装修公司部门经理，2000年至2001年北京迅通畅达公司，2001年至2003年任北京万方龙轩餐饮公司副总经理，2003年至2005年北京万方源房地产公司总经理，2005年至2008年10月任万方投资控股集团有限公司副总裁，2008年11月至2010年1月任万方城镇投资发展股份有限公司副总经理。2010年1月至今任北京米兰天空餐饮管理有限公司总经理；2014年4月起至今任公司职工监事。

### 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、**魏春景**，职工监事，女，1968年12月出生，注册会计师，大学学历。2009年8月—2011年7月，在北京中泽永诚会计师事务所有限公司，从事审计工作，职务：项目经理；2011年8月—2012年9月，在本公司从事财务工作，职务：会计；2012年10月—2014年至今，在本公司从事内部审计工作；2014年9月起至今任公司职工监事。

### 高级管理人员简历

1、**刘戈林**，常务副总经理，女，1974年1月11日出生，大专学历。1996年至2000年任北京普生科贸公司销售经理；2002年至2009年任北京世纪金源香山商业中心酒店销售总监；2009年至2010年任北京世纪金源酒店集团营销总监；2010年至2015年任北京世纪金源大饭店副总经理；2015年4月至今任本公司常务副总经理。

2、**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。

3、**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。

4、**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，2014年4月起任本公司财务总监。

在股东单位任职情况

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	任期终止日期	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	2014年10月01日	是
杨克宁	万方投资控股集团有限公司	副总经理	2001年01月01日		是

在其他单位任职情况

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	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
王诚军	中和资产评估有限公司	副董事长	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	中国矿业联合会第五届理事会	主席团主席	2005年01月01日		否
崔德文	高级资政委员会	副主任	2005年01月01日		否
崔德文	中国黄金协会	顾问	2005年01月01日		否
崔德文	安徽省矿业商会	名誉会长	2005年01月01日		否

## 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：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2014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）187.66万元。

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	41	现任	2.38	31.6	33.98
陈北国	副董事长/总经理	男	46	现任	39.67		39.67
刘玉	董事	女	41	现任	9.06		9.06

尹桂英	董事	女	61	现任	12.07		12.07
邓永刚	董事	男	41	现任	2.38	16.25	18.63
杨超	董事	男	37	现任	2.38	15.17	17.55
崔德文	独立董事	男	69	现任	5.02		5.02
王诚军	独立董事	男	46	现任	5.02		5.02
王国强	独立董事	男	47	现任	5.02		5.02
张钧	监事会主席	男	44	现任	2.38	15	17.38
刘静	监事	女	38	现任	2.38	4	6.38
杨克宁	监事	男	46	现任	1.79		1.79
倪娜	职工监事	女	35	现任	1.79		1.79
魏春景	职工监事	女	42	现任	0.59		0.59
马钢军	副总经理	男	53	现任	24.99		24.99
曾开华	副总经理	男	45	现任	24.99		24.99
李晓清	财务总监	男	45	现任	13.33		13.33
董知	董事会秘书	女	32	离任	21.6		21.6
胡文龙	职工监事	男	34	离任	4.15		4.15
张学荣	财务总监	女	45	离任	6.67		6.67
合计	--	--	--	--	187.66	82.02	269.68

公司董事、监事、高级管理人员报告期内没有被授予的股权激励机制

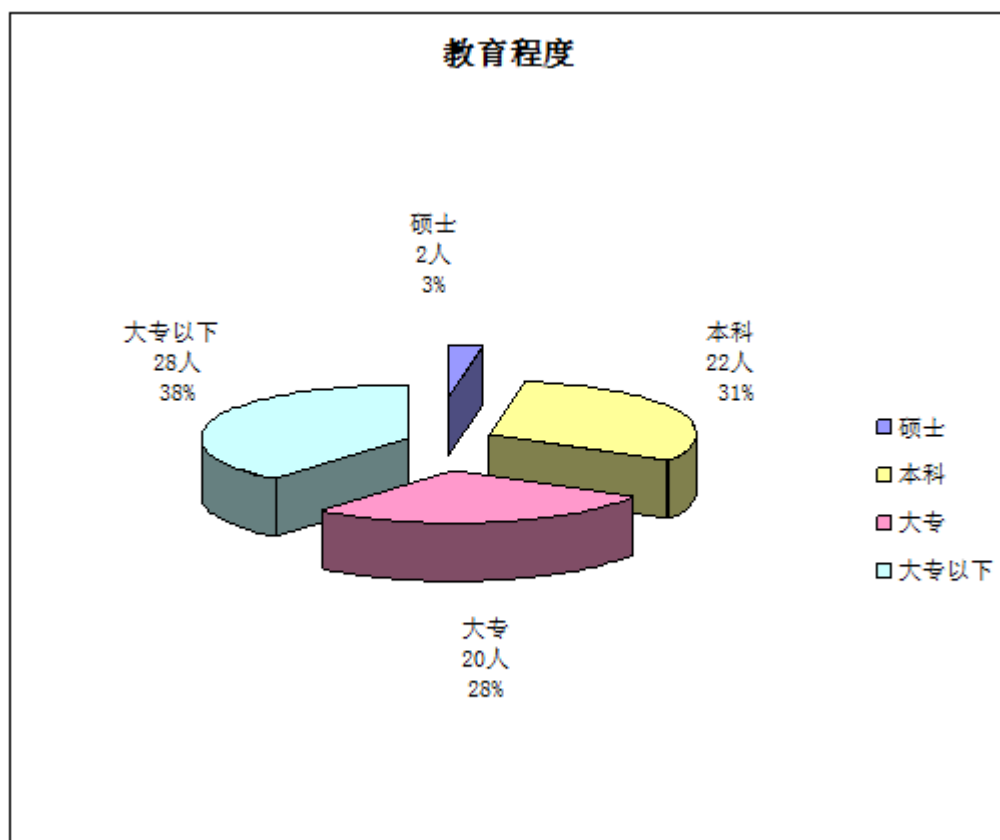
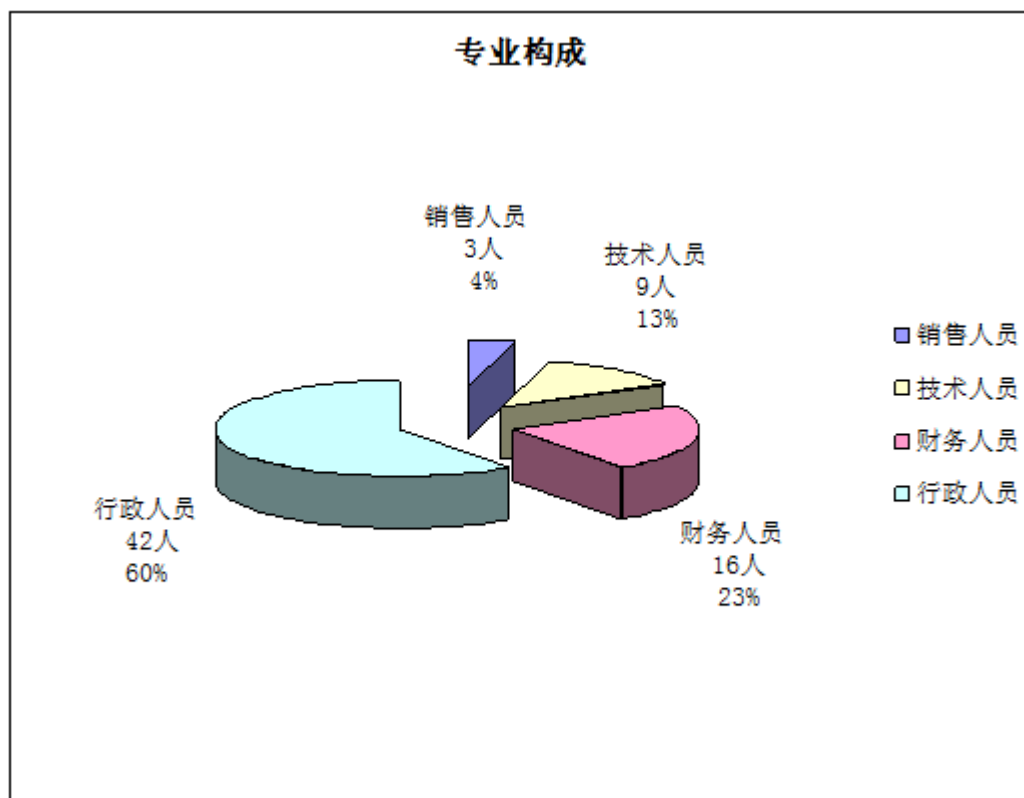
### 三、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘戈林	常务副总经理	聘任	2015年04月16日	聘任
魏春景	职工监事	被选举	2014年09月17日	被选举
胡文龙	职工监事	离任	2014年09月17日	因个人原因申请辞去职工监事职务
刘玉	副总经理、董事会秘书	离任	2014年04月04日	因个人身体原因申请辞去副总经理及董事会秘书职务，仍保留董事职务
董知	董事会秘书	聘任	2014年04月04日	聘任
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	聘任	2014年04月23日	聘任

杨克宁	监事	聘任	2014年04月23日	聘任
-----	----	----	-------------	----

#### 四、公司员工情况

在职员工数	72人
公司需承担费用的离职退休职工人数	2
专业构成	
专业构成类别	人数
生产人员	0
销售人员	3
技术人员	9
财务人员	16
行政人员	42
教育程度	
教育类别	人数
博士	0
硕士	2
本科	22
大专	20
大专以下	28





## 第九节 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。

## 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
2013 年年度股东大会	2014 年 05 月 20 日	2013 年度董事会工作报告	全体出席会议股东投票一致通过	2014 年 05 月 21 日	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、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
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 04 月 23 日	关于为北京伟业通润经贸有限公司提供担保暨关联交易的议案	同意 3,148,422 股，占出席会议所有股东所持股份的 92.7132%；反对 240,850 股，占出席会议所有股东所持股份的 7.0924%；弃权 6,600 股，占出席会议所有股东所持股份的 0.1944%。	2014 年 04 月 24 日	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 08 月 01 日	关于签署《债务重组合同》暨关联交易的议案	全体出席会议股东投票一致通过	2014 年 08 月 02 日	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 11 月 12 日	关于审议签订<互保协议>暨关联交易的议案	同意 2,628,302 股，占出席会议所有股东所持股份的 98.2722%；反对 31,410 股，占出席会议所有股东所持股份的 1.1744%；弃权 14,800 股（其中，因未投票默认弃权 0 股），占出席会议所有股东所持股份的 0.5534%。	2014 年 11 月 13 日	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网

### 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
王国强	10	3	7	0	0	否
崔德文	10	3	7	0	0	否
王诚军	10	3	7	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		4				

#### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 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、公司仍应将城镇化改造及土地一级整理作为公司业务发展的战略重点。
- 2、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。
- 3、以现有业务为核心，寻找与现有业务互补的业务，增加新的业绩增长点。

#### 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，2015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2014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2014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年月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26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2014年12月31日的财务状况以及2014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，2014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、根据2015年的整体工作计划，公司应及时调整相应的组织架构及考核方案，注重注意控制各项成本费用。

## **五、监事会工作情况**

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**

公司与公司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。2014年12月29日，公司召开第七届董事会第十五次会议，审议通过了《关于终止重大资产重组事项并撤回重大资产重组申请文件的议案》（2014-060）。

鉴于本次重大资产重组已经终止，公司正与大股东就储备资产注入的问题进行协商，待相关方案确定后实施。

## 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。

## 第十节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

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，公司建立健全了内部控制体系和制度，并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。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司内部控制指引》以及《公司章程》等相关法律法规的要求，建立健全了较为完整的内部控制体系，形成了科学的决策、执行和监督机制，公司内控制度得到了相对有效执行，内控体系能够对公司各项业务的健康运行及公司经营风险控制提供保证，保障了公司资产的安全，确保了公司信息披露的真实、准确、完整和公平，各项经营管理活动协调、有序、高效运行。公司董事会出具的《2014年度内部控制自我评价报告》符合《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》的相关要求，真实、准确、客观地反映了目前公司内部控制体系建设、内控制度执行和监督的实际情况。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

公司建立财务报告内部控制是按照《企业内部控制基本规范》及其配套指引、《上市公司内部控制指引》的要求，并根据《中华人民共和国会计法》、《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则》、《企业会计准则通则》、《会计基础工作规范》、《企业会计制度》等规定制定了相关财务制度，目的是为了有效增强公司内部管理，防范经营风险，保护公司财产，增强企业经济效益。

### 四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷	
内部控制评价报告全文披露日期	2015年04月28日
内部控制评价报告全文披露索引	2014年内部控制自我评价报告

### 五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，万方发展按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2015 年 04 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	内控审议报告

## 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

为了提高公司的规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，根据有关法律、法规规定，结合公司实际情况，经第五届董事会第二十八次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。

- 1、年报信息披露重大差错责任追究制度是指年报信息披露工作中有关人员因不履行或者不正确履行职责、义务或其他个人原因，对公司造成重大经济损失或造成不良社会影响时的追究与处理制度。
- 2、公司董事、监事、高级管理人员、各子公司负责人、控股股东及实际控制人以及与年报信息披露工作有关的其他人员对于信息披露的真实性、准确性、完整性、及时性负有一定责任。
- 3、公司在实行责任追究制度时遵循以下原则：实事求是、客观公正、有错必究；过错与责任相适应；责任与权利对等。
- 4、报告期内，公司未发生年报信息披露重大差错、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

---

万方城镇投资发展股份  
有限公司  
审 计 报 告

大信审字[2015]第 4-00207 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



# 审计报告

大信审字[2015]第 4-00207 号

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 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 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，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 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：

中 国 · 北 京

中国注册会计师：

二〇一五年四月二十六日

## 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

2014年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五（一）	1,776,278,887.71	687,208,219.95
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五（二）	7,416,338.00	2,132,574.91
预付款项	五（三）	209,663,362.43	92,302,424.26
应收利息	五（四）	3,313,379.67	
应收股利			
其他应收款	五（五）	41,911,565.41	29,960,879.19
存货	五（六）	288,402,115.13	277,964,524.98
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（七）	11,394,492.11	10,497,348.10
流动资产合计		2,338,380,140.46	1,100,065,971.39
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	五（八）	14,205,148.08	14,205,148.08
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五（九）		
投资性房地产			
固定资产	五（十）	1,712,183.48	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	五（十一）	77,328,964.55	75,369,823.42
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五（十二）	867,902.44	2,996,833.93
其他非流动资产	五（十三）	72,400,000.00	
非流动资产合计		166,514,198.55	95,470,062.06
资产总计		2,504,894,339.01	1,195,536,033.45

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 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

2014年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五（十四）	270,657,900.00	187,797,633.70
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（十五）	8,230,318.84	9,461,217.42
预收款项	五（十六）	9,933,346.71	8,232,447.26
应付职工薪酬	五（十七）	3,203,362.95	2,924,626.57
应交税费	五（十八）	47,805,510.81	45,111,296.05
应付利息	五（十九）	9,579,476.66	450,328.19
应付股利			
其他应付款	五（二十）	526,253,442.06	617,021,594.63
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		875,663,358.03	870,999,143.82
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	五（二十一）	819,124.27	819,124.27
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	五（二十二）	1,288,665,228.98	
非流动负债合计		1,289,484,353.25	819,124.27
负债合计		2,165,147,711.28	871,818,268.09
<b>所有者权益：</b>			
股本	五（二十三）	309,400,000.00	309,400,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（二十四）	80,661,049.85	67,900,093.09
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（二十五）	4,855,407.80	4,855,407.80
未分配利润	五（二十六）	-162,216,562.88	-165,241,917.33
归属于母公司所有者权益合计		232,699,894.77	216,913,583.56
少数股东权益		107,046,732.96	106,804,181.80
所有者权益合计		339,746,627.73	323,717,765.36
负债和所有者权益总计		2,504,894,339.01	1,195,536,033.45

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 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

2014年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		748,969.05	34,222,737.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
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	十一（一）	146,402,967.60	688,816,981.40
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		147,151,936.65	739,689,719.28
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		14,205,148.08	14,205,148.08
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一（二）	782,355,152.50	210,362,071.41
投资性房地产			
固定资产		171,581.11	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		19,162.55	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		72,400,000.00	
非流动资产合计		869,151,044.24	224,863,093.18
资产总计		1,016,302,980.89	964,552,812.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 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

2014年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
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		1,822,949.34	877,900.22
应交税费		15,012,648.71	15,013,314.63
应付利息		4,814,139.78	141,639.78
应付股利			
其他应付款		730,255,447.08	776,297,586.92
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		752,069,516.42	792,494,773.06
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债		819,124.27	819,124.27
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		89,000,000.00	
非流动负债合计		89,819,124.27	819,124.27
负债合计		841,888,640.69	793,313,897.33
<b>所有者权益：</b>			
股本		309,400,000.00	309,400,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		43,977,038.58	31,216,081.82
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		4,507,363.39	4,507,363.39
未分配利润		-183,470,061.77	-173,884,530.08
所有者权益合计		174,414,340.20	171,238,915.13
负债和所有者权益总计		1,016,302,980.89	964,552,812.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并利润表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

2014年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五（二十七）	193,150,416.11	99,509,506.76
减：营业成本	五（二十七）	185,069,540.02	88,001,738.30
营业税金及附加	五（二十八）	479,827.26	349,388.29
销售费用	五（二十九）	1,522,446.26	3,406,961.16
管理费用	五（三十）	14,159,320.19	20,362,397.95
财务费用	五（三十一）	10,393,144.87	596,002.54
资产减值损失	五（三十二）	3,387,821.22	832,054.85
加：公允价值变动收益			
投资收益	五（三十三）	21,180,887.49	
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）		-680,796.22	-14,039,036.33
加：营业外收入	五（三十四）	7,949,327.29	3,015,951.61
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五（三十五）	73,619.93	775.84
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		7,194,911.14	-11,023,860.56
减：所得税费用	五（三十六）	3,650,994.53	2,438,934.22
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		3,543,916.61	-13,462,794.78
其中：归属于母公司所有者的净利润		3,025,354.45	-12,030,923.36
少数股东损益		518,562.16	-1,431,871.42
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		3,543,916.61	-13,462,794.78
归属于母公司所有者的综合收益总额		3,025,354.45	-12,030,923.36
归属于少数股东的综合收益总额		518,562.16	-1,431,871.42
七、每股收益			
（一）基本每股收益		0.0098	-0.0389

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司利润表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司 2014年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用		100,000.00	
管理费用		8,727,909.31	10,660,564.61
财务费用		5,265,107.18	10,524,531.58
资产减值损失		384,631.58	284,821.74
加：公允价值变动收益			
投资收益		1,993,081.09	15,304,317.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		-12,484,566.98	-6,165,600.80
加：营业外收入		2,899,035.29	
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			775.84
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		-9,585,531.69	-6,166,376.64
减：所得税费用			
四、净利润		-9,585,531.69	-6,166,376.64
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-9,585,531.69	-6,166,376.64
七、每股收益			
(一) 基本每股收益		-0.0310	-0.0199
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	



## 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

2014年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		220,576,670.35	137,397,807.74
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五(三十七)	19,036,666.00	6,242,070.40
经营活动现金流入小计		239,613,336.35	143,639,878.14
购买商品、接受劳务支付的现金		358,553,546.08	218,843,900.61
支付给职工以及为职工支付的现金		8,888,485.16	14,523,933.41
支付的各项税费		5,922,025.55	10,471,396.65
支付其他与经营活动有关的现金	五(三十七)	136,157,708.17	95,962,896.39
经营活动现金流出小计		509,521,764.96	339,802,127.06
经营活动产生的现金流量净额		-269,908,428.61	-196,162,248.92
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、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	五(三十八)	48,904,702.15	
收到其他与投资活动有关的现金	五(三十七)	144,284,959.66	
投资活动现金流入小计		193,189,661.81	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		192,349.24	44,826.28
投资支付的现金			15,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			15,977,277.88
支付其他与投资活动有关的现金	五(三十七)	154,397,000.00	
投资活动现金流出小计		154,589,349.24	31,022,104.16
投资活动产生的现金流量净额		38,600,312.57	-31,022,104.16
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			13,383,479.06
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		474,260,660.81	310,051,479.29
收到其他与筹资活动有关的现金	五(三十七)	1,288,665,228.98	
筹资活动现金流入小计		1,762,925,889.79	323,434,958.35
偿还债务支付的现金		389,980,467.81	127,253,845.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,144,305.79	5,250,600.26
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(三十七)	39,422,332.39	1,650,000.00
筹资活动现金流出小计		442,547,105.99	134,154,445.85
筹资活动产生的现金流量净额		1,320,378,783.80	189,280,512.50
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			
		1,089,070,667.76	-37,903,840.58
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			
		1,776,278,887.71	687,208,219.95

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 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

2014年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		568,269,709.76	2,875,196.96
经营活动现金流入小计		568,269,709.76	2,875,196.96
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,896,073.22	5,296,819.93
支付的各项税费			2,800,000.00
支付其他与经营活动有关的现金		117,847,029.37	3,267,902.72
经营活动现金流出小计		120,743,102.59	11,364,722.65
经营活动产生的现金流量净额		447,526,607.17	-8,489,525.69
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		30,000,000.00	
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			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		30,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		376.00	24,538.00
投资支付的现金		600,000,000.00	31,280,000.00
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		600,000,376.00	31,304,538.00
投资活动产生的现金流量净额		-570,000,376.00	-31,304,538.00
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			
收到其他与筹资活动有关的现金		89,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		89,000,000.00	
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		89,000,000.00	-1,656,881.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		-33,473,768.83	-41,450,944.96
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		748,969.05	34,222,737.88

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并股东权益变动表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

2014年度

单位：人民币元

项 目	本 期													
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					12,760,956.76					3,025,354.45		15,786,311.21	242,551.16	16,028,862.37
（一）综合收益总额										3,025,354.45		3,025,354.45	518,562.16	3,543,916.61
（二）股东投入和减少资本					12,760,956.76							12,760,956.76		12,760,956.76
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					12,760,956.76							12,760,956.76		12,760,956.76
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 对股东的分配														
3. 其他														
（四）股东权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他													-276,011.00	
四、本期期末余额	309,400,000.00				80,661,049.85				4,855,407.80	-162,216,562.88		232,699,894.77	107,046,732.96	339,746,627.73

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并股东权益变动表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

2014年度

单位：人民币元

项 目	上 期											少数股东权益	股东权益合计	
	归属于母公司股东权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	154,700,000.00				209,216,574.75				4,855,407.80	-153,210,993.97		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）综合收益总额										-12,030,923.36		-12,030,923.36	-1,431,871.42	-13,462,794.78
（二）股东投入和减少资本					13,383,518.34							13,383,518.34	32,197,639.72	45,581,158.06
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					13,383,518.34							13,383,518.34	32,197,639.72	45,581,158.06
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 对股东的分配														
3. 其他														
（四）股东权益内部结转	154,700,000.00				-154,700,000.00									
1. 资本公积转增股本	154,700,000.00				-154,700,000.00									
2. 盈余公积转增股本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
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	#####	323,717,765.36

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司股东权益变动表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

2014年度

单位：人民币元

项 目	本 期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	309,400,000.00				31,216,081.82				4,507,363.39	-173,884,530.08	171,238,915.13
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	309,400,000.00				31,216,081.82				4,507,363.39	-173,884,530.08	171,238,915.13
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					12,760,956.76					-9,585,531.69	3,175,425.07
（一）综合收益总额										-9,585,531.69	-9,585,531.69
（二）股东投入和减少资本					12,760,956.76						12,760,956.76
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					12,760,956.76						12,760,956.76
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	309,400,000.00				43,977,038.58				4,507,363.39	-183,470,061.77	174,414,340.20

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司股东权益变动表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

2014年度

单位：人民币元

项 目	上 期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
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）综合收益总额										-6,166,376.64	-6,166,376.64
（二）股东投入和减少资本					13,383,479.06						13,383,479.06
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					13,383,479.06						13,383,479.06
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转	154,700,000.00				-154,700,000.00						
1. 资本公积转增股本	154,700,000.00				-154,700,000.00						
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 万方城镇投资发展股份有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

## 一、 企业的基本情况

### (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;

实收股本: (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。

财务报告经本公司董事会于2015年4月26日批准报出。

本年度的合并财务报表范围包括: 万方城镇投资发展股份有限公司、海南龙剑实业有限公司、北京天源房地产开发有限公司、中辽国际工业总公司、香河东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、沧州市广润城市建设投资有限公司、绥芬河市盛泰经贸有限公司、北京博仁永泰医疗器械有限公司1-6月份利润表、沧州建投广润房地产开发有限公司1-4月份利润表。

## 二、 财务报表的编制基础

1、编制基础: 本公司财务报表以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”), 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2、持续经营: 公司自本报告期末起12个月具备持续经营能力, 无影响持续经营能力的

重大事项。

### 三、重要会计政策和会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

#### (一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司2014年12月31日的财务状况、2014年度的经营成果和现金流量等相关信息。

#### (二) 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。

#### (三) 营业周期

本公司以一年12个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

#### (四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### (五) 企业合并

##### 1、同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### 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之和。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，体现为商誉价值。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，计入当期营业外收入。



## (六) 合并财务报表的编制方法

### 1、合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

### 2、统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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。

### 3、合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

### 4、合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；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。

## (七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

### 1、合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

### 2、共同经营的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按其份额确认共同持有的资产或负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

### 3、合营企业的会计处理

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理，不享有共同控制的参与方应当根据其对该合营企业的影响程度进行会计处理。

#### (八) 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。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、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。

#### (九) 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用交易发生日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。

#### (十) 金融工具

##### 1、金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债。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。

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、持有至到期投资、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以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他

类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

## 2、金融工具的计量

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、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；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；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。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。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

## 3、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。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

## 4、金融资产负债转移的确认依据和计量方法

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。金融资产满足终止确认条件的，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其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。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。

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。

## 5、金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时，应当将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值

与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

#### (十一) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

##### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额 600 万以上的款项（包括应收账款和其他应收款）
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	（1）有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量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	按账龄状态
组合 2	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	采用账龄分析法
组合 2	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：

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

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
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款项

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。

## (十二) 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

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

### (十三) 长期股权投资

#### 1、初始投资成本确定

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；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；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；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，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

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

#### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位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：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

### (十四) 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：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；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、运输设备、电子设备及其他设备等；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、在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。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：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；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；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；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。

## （十五）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，是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。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。

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；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；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。

## （十六） 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方法分别为：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；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为：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；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。

3、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。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。

#### （十七） 资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的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之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### (十八) 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。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。

#### (十九) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

##### 1、短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

##### 2、离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

##### 3、辞退福利

企业向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

##### 4、其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

#### (二十) 预计负债

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。本公司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。

#### (二十一) 收入

##### 1、销售商品

公司销售的商品，货物发出后并经客户确认（客户自行提货或者发往客户指定的地点），确认相关款项可收回性后，开具销售发票并确认收入。

##### 2、土地一级开发

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

#### (二十二) 政府补助

##### 1、与资产相关的政府补助会计处理

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，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。

##### 2、与收益相关的政府补助会计处理

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。分别下列情况处理：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；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。

#### (二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

#### (二十四) 租赁

1、经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2、融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

#### (二十五) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

财政部于2014年修订和新颁布了《企业会计准则第2号—长期股权投资》等八项企业会计准则，除《企业会计准则第37号—金融工具列报》从2014年度及以后期间实施外，其他准则从2014年7月1日起在执行企业会计准则的企业实施。本公司根据准则规定重新厘定了相关会计政策，并采用追溯调整法，对2014年度比较财务报表进行重述。

根据修订后的《企业会计准则第2号—长期股权投资》规定，本公司将不具有控制、共同控制、重大影响且没有公开活跃市场报价的权益投资调至可供出售金融资产核算，并采用成本法计量。上述会计政策变更，影响比较财务报表相关项目如下表：

财务报表项目	2013年12月31日		2013年1月1日	
	变更前	变更后	变更前	变更后
可供出售金融资产		14,205,148.08		14,205,148.08
长期股权投资	14,205,148.08		14,205,148.08	

## 四、 税项

### 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
----	------	----

税种	计税依据	税率
增值税	应税产品销售收入	13%、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%、2%
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%。

## 五、合并财务报表重要项目注释

### (一) 货币资金

类别	期末余额	期初余额
现金	65,258.82	153,602.95
银行存款	1,776,213,628.89	687,054,617.00
合计	1,776,278,887.71	687,208,219.95

注: 公司之子公司北京万方天润城镇基础建设投资有限公司 (以下简称“万方天润”) 通过北京万方源房地产开发有限公司以共同债务人的身份向中国信达资产管理股份有限公司北京市分公司借入 1,199,665,228.98 元, 用于北京市门头沟区石龙高新技术用地土地一级开发项目, 该笔资金使用受北京市土地整理储备中心门头沟区分中心、中国信达资产管理股份有限公司北京市分公司、大连银行股份有限公司北京分行共同监管。资金监管期限: 自收到该笔款项之日起至项目结算之日止。截至 2014 年 12 月 31 日, 该部分使用受到监管的货币资金余额为 1,174,039,566.56 元。

### (二) 应收账款

#### 1、应收账款分类

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	8,595,785.36	100.00	1,179,447.36	13.72
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	8,595,785.36	100.00	1,179,447.36	13.72

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	2,977,627.72	100.00	845,052.81	28.38
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

组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
1年以内	7,328,106.64	5.00	366,405.33	2,244,815.69	5.00	112,240.78
1至2年	534,866.69	15.00	80,230.01			
2至3年						
3年以上	732,812.03	100.00	732,812.03	732,812.03	100.00	732,812.03
合 计	8,595,785.36	13.72	1,179,447.37	2,977,627.72	28.38	845,052.81

2、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
绥芬河市森泰木业有限公司	2,318,590.00	26.97	115,929.50
大连和昌木业有限公司	1,639,898.60	19.08	81,994.93
黑龙江君鹤门业有限公司	1,353,893.14	15.75	118,181.45
大连东裕木业有限公司	810,900.00	9.43	40,545.00
敦化市森城钢琴部件有限公司	799,200.00	9.30	39,960.00
合 计	6,922,481.74	80.53	396,610.88

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	153,180,963.60	73.06	42,293,304.68	45.82
1至2年	6,473,279.25	3.09	8,819.58	0.01
2至3年	8,819.58			

3年以上	50,000,300.00	23.85	50,000,300.00	54.17
合计	209,663,362.43	100.00	92,302,424.26	100.00

账龄超过1年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
香河东润城市建设投资有限公司	廊坊市东禹城市房屋拆迁有限公司	50,000,300.00	3年以上	预付工程款，尚未结算
绥芬河市盛泰经贸有限公司	香港新大陆国际实业有限公司	4,562,550.00	1至2年	预付货款，尚未收到货物
绥芬河市盛泰经贸有限公司	太仓亚明进出口贸易有限公司	1,500,000.00	1至2年	预付货款，尚未收到货物
合计		56,062,850.00		

2、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
廊坊市东禹城市房屋拆迁有限公司	50,000,300.00	23.85
绥芬河市海川经贸有限公司	43,987,000.00	20.98
绥芬河市富程经贸有限公司	40,600,000.00	19.36
北京恒成建业开发建设有限公司	34,000,000.00	16.22
黑龙江长江木业有限公司	20,220,000.00	9.64
合计	188,807,300.00	90.05

(四) 应收利息

1、 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
定期存款	3,313,379.67	
合计	3,313,379.67	

(五) 其他应收款

1、 其他应收款

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	49,323,831.55	100.00	7,412,266.14	15.03

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
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	49,323,831.55	100.00	7,412,266.14	15.03

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	35,996,192.40	100.00	6,035,313.21	16.77
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

按组合计提坏账准备的其他应收款

①采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 %	坏账准备	账面余额	计提比例 %	坏账准备
1 年以内	31,617,415.37	5.00	1,580,870.77	18,803,911.36	5.00	940,194.56
1 至 2 年	527,294.73	15.00	79,094.21	456,324.00	15.00	68,448.60
2 至 3 年	451,994.00	30.00	135,598.20	1,513,078.07	30.00	453,923.42
3 年以上	6,727,127.45	83.49	5,616,702.96	5,222,879.38	87.55	4,572,746.63
合 计	39,323,831.55	18.85	7,412,266.14	25,996,192.81	23.22	6,035,313.21

②采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 %	坏账准备	账面余额	计提比例 %	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、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
------	------	------



款项性质	期末余额	期初余额
暂付款和往来款	39,323,831.55	25,996,192.40
工程保证金	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	49,323,831.55	35,996,192.40

3、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
绥芬河市顺程经贸有限公司	往来款	29,847,022.96	1年以内	60.51	1,492,351.15
香河县淑阳镇建设办公室		10,343,949.00		20.97	171,974.50
其中:	工程保证金	10,000,000.00	3年以上	20.27	
其中:	往来款	343,949.00	3年以上	0.70	171,974.50
昌江黎族自治县国土环境资源局		1,855,424.73		3.76	870,813.71
其中:	复垦保证金	405,424.73	1至2年	0.82	60,813.71
其中:	复垦保证金	450,000.00	2至3年	0.91	135,000.00
其中:	复垦保证金	1,000,000.00	3年以上	2.03	675,000.00
香港帝鸿国际贸易有限公司	往来款	1,199,771.10	1年以内	2.43	59,988.56
北京北大附中教育投资有限公司	往来款	1,000,000.00	3年以上	2.03	500,000.00
合计		44,246,167.79		89.70	3,095,127.92

(六) 存货

1、存货的分类

存货类别	期末数			期初数		
	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	208,115,309.89		208,115,309.89	201,191,050.08		201,191,050.08
库存商品	81,741,009.47	1,454,204.23	80,286,805.24	76,773,474.90		76,773,474.90
合计	291,005,407.48	2,603,292.35	288,402,115.13	279,113,613.10	1,149,088.12	277,964,524.98

存货跌价准备的增减变动情况

存货类别	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	

存货类别	期初余额	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
开发成本					
库存商品		1,454,204.23			1,454,204.23
合计	1,149,088.12	1,454,204.23			2,603,292.35

注：存货可变现净值的确定依据见附注三、（十二）存货。

## 2、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

公司之子公司北京万方天润城镇基础建设投资有限公司本期存货增加中借款费用资本化金额为46,592,693.86元，系公司为北京市门头沟区石龙高新技术用地土地一级开发项目借入的款项，借款利率为13%，公司将该笔借款利息支出扣减利息收入后的金额计入存货成本。

## （七）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税期末留抵税额	9,949,019.22	10,497,348.10
多缴纳企业所得税	1,445,472.89	
合计	11,394,492.11	10,497,348.10

## （八）可供出售金融资产

### 1、 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
按成本计量的可供出售权益工具	14,205,148.08		14,205,148.08	14,205,148.08		14,205,148.08
合计	14,205,148.08		14,205,148.08	14,205,148.08		14,205,148.08

### 2、 期末以成本计量的重要权益工具投资明细

项目	期末余额			期初余额			在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值		
重庆百年同创房地产开发有限公司	14,205,148.08		14,205,148.08	14,205,148.08		14,205,148.08	4.88	
合计	14,205,148.08		14,205,148.08	14,205,148.08		14,205,148.08	—	

(九) 长期股权投资

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
辽宁华盛信托投资股份有限公司	成本法	60,000,000.00	69,587,617.43		69,587,617.43	60.00	60.00	无	69,587,617.43		
中辽国际抚顺公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00	100.00	100.00	无	2,000,000.00		
辽宁国际安装工程公司	成本法	412,420.18	412,420.18		412,420.18	100.00	100.00	无	412,420.18		
沈阳中辽国际成耕电器套管有限公司	成本法	4,980,000.00	1,538,918.20		1,538,918.20	60.00	60.00	无	1,538,918.20		
辽宁国际经济咨询公司	成本法	2,021,529.00	2,021,529.00		2,021,529.00	100.00	100.00	无	2,021,529.00		
中国辽宁国际经济技术合作公司鞍山公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00	100.00	无	3,000,000.00		
合计	—	72,413,949.18	78,560,484.81		78,560,484.81	—	—	—	78,560,484.81		

(十) 固定资产

1、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他设备	合计
一、账面原值					
1.期初余额	1,881,968.51	64,417.80	2,783,024.40	2,093,304.92	6,822,715.63
2.本期增加金额	173,420.00	2,572.00		3,077.24	179,069.24
(1) 购置	173,420.00	2,572.00		3,077.24	179,069.24
3.本期减少金额			896,305.00	675,741.23	1,572,046.23
(1) 处置子公司引起的减少			896,305.00	675,741.23	1,572,046.23
4.期末余额	2,055,388.51	66,989.80	1,886,719.40	1,420,640.93	5,429,738.64
二、累计折旧					
1.期初余额	875,153.26	19,723.67	1,950,481.32	1,079,100.75	3,924,459.00
2.本期增加金额	140,797.51	9,000.53	136,750.18	243,024.76	529,572.98
(1) 计提	140,797.51	9,000.53	136,750.18	243,024.76	529,572.98
3.本期减少金额			409,378.00	327,098.82	736,476.82
(1) 处置子公司引起的减少			409,378.00	327,098.82	736,476.82
4.期末余额	1,015,950.77	28,724.20	1,677,853.50	995,026.69	3,717,555.16
三、减值准备					

1.期初余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	1,039,437.74	38,265.60	208,865.90	425,614.24	1,712,183.48
2.期初账面价值	1,006,815.25	44,694.13	832,543.08	1,014,204.17	2,898,256.63

2、截止 2014 年 12 月 31 日，无暂时闲置的固定资产情况

### (十一) 无形资产

项目	软件	探矿权及采矿权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	173,700.00	75,281,400.00	75,455,100.00
2. 本期增加金额		2,013,280.00	2,013,280.00
(1) 购置		2,013,280.00	2,013,280.00
3. 本期减少金额	50,600.00		50,600.00
(1) 处置子公司引起的减少	50,600.00		50,600.00
4. 期末余额	123,100.00	77,294,680.00	77,417,780.00
二、累计摊销			-
1. 期初余额	85,276.58		85,276.58
2. 本期增加金额	25,486.68		25,486.68
(1) 计提	25,486.68		25,486.68
3. 本期减少金额	21,947.81		21,947.81
(1) 处置子公司引起的减少	21,947.81		21,947.81
4. 期末余额	88,815.45	-	88,815.45
三、减值准备			-
1. 期初余额			-
2. 本期增加金额			-
3. 本期减少金额			-
4. 期末余额			-
四、账面价值			-
1. 期末账面价值	34,284.55	77,294,680.00	77,328,964.55
2. 期初账面价值	88,423.42	75,281,400.00	75,369,823.42

注：探矿权及采矿权系公司之子公司海南龙剑实业有限公司持有的，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。

## (十二) 递延所得税资产、递延所得税负债

### 1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
递延所得税资产：				
资产减值准备	867,902.44	3,471,609.76	220,993.32	883,973.28
可抵扣亏损			2,775,840.61	11,103,362.44
合 计	867,902.44	3,471,609.76	2,996,833.93	11,987,335.72

### 2、未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	86,283,880.90	87,605,965.67
可抵扣亏损	5,275,946.11	4,857,130.16
合 计	91,559,827.01	92,463,095.83

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、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、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期情况

年 度	期末余额	期初余额	备 注
2018 年	2,725,541.15	4,857,130.16	
2019 年	2,550,404.96		
合 计	5,275,946.11	4,857,130.16	

## (十三) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
与长期资产相关的预付款项	72,400,000.00	
合 计	72,400,000.00	

## (十四) 短期借款

借款条件	期末余额	期初余额
抵押+保证借款	147,054,100.00	147,548,010.00
质押借款	123,603,800.00	37,737,500.00

借款条件	期末余额	期初余额
进口押汇		2,512,123.70
合 计	270,657,900.00	187,797,633.70

(十五) 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	3,739,337.39	4,898,191.99
1年以上	4,490,981.45	4,563,025.43
合 计	8,230,318.84	9,461,217.42

账龄超过1年的大额应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
北京万方源房地产开发有限公司	2,962,800.00	尚未结算
合 计	2,962,800.00	

(十六) 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	6,846,470.80	6,179,168.35
1年以上	3,086,875.91	2,053,278.91
合 计	9,933,346.71	8,232,447.26

账龄超过1年的大额预收账款

债权单位名称	期末余额	未结转原因
北京土地整理储备中心顺义区分中心	2,047,400.03	项目尚未结算
远顺(福建)木制品有限公司	800,000.00	尚未发货销售
合 计	2,847,400.03	

(十七) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬分类列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	处置子公司引起的减少	期末余额
一、短期薪酬	2,901,889.65	8,254,353.95	7,978,558.20	1,603.99	3,176,081.41
二、离职后福利-设定提存计划	22,736.92	746,680.71	719,400.05	22,736.04	27,281.54
三、辞退福利					-
四、一年内到期的其他福利					-
合计	2,924,626.57	9,001,034.66	8,697,958.25	24,340.03	3,203,362.95

2、短期职工薪酬情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	处置子公司引起的减少	期末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	2,775,212.78	6,998,879.13	6,754,449.31		3,019,642.60
2. 职工福利费		299,100.85	299,100.85		-
3. 社会保险费	1,603.99	495,709.42	484,944.06	1,603.99	10,765.36
其中： 医疗保险费		431,979.91	422,328.03		9,651.88
工伤保险费	1,603.99	36,871.04	36,364.92	1,603.99	506.12
生育保险费		26,858.47	26,251.11		607.36
4. 住房公积金	30,347.92	438,283.98	438,283.98		30,347.92
5. 工会经费和职工教育经费	94,724.96	22,380.57	1,780.00		115,325.53
6. 短期带薪缺勤					
7. 短期利润分享计划					
合计	2,901,889.65	8,254,353.95	7,978,558.20	1,603.99	3,176,081.41

3、设定提存计划情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	处置子公司引起的减少	期末余额
1、基本养老保险	20,598.08	712,742.07	686,862.07	20,597.20	25,880.88
2、失业保险费	2,138.84	33,938.64	32,537.98	2,138.84	1,400.66
3、企业年金缴费					
合计	22,736.92	746,680.71	719,400.05	22,736.04	27,281.54

(十八) 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
营业税	19,417,520.72	19,211,368.24
城建税	1,030,778.61	990,615.94
企业所得税	21,400,065.74	18,804,035.30
土地增值税	-52.00	-52.00
个人所得税	5,234,568.98	5,410,504.23
教育费附加	614,573.08	585,885.45
印花税	108,055.68	108,938.89
合 计	47,805,510.81	45,111,296.05

(十九) 应付利息

类别	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	141,639.78	450,328.19
其他非流动负债应付利息	9,437,836.88	
合计	9,579,476.66	450,328.19

(二十) 其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	198,424,344.87	557,536,706.98
1年以上	327,829,097.19	59,484,887.65
合计	526,253,442.06	617,021,594.63

账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因
海南万方盛宏城市建设投资有限公司	248,000,000.00	关联方往来款, 尚未结清
朱成林	13,320,000.00	购买子公司少数股权款, 尚未支付
北京市顺义区仁和镇政府	10,752,606.85	项目借款, 尚未偿还
重庆百年同创房地产开发有限公司	6,200,000.00	关联方往来款, 尚未结清
合计	278,272,606.85	—

(二十一) 预计负债

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	形成原因
预计诉讼损失	819,124.27			819,124.27	
合计	819,124.27			819,124.27	

(二十二) 其他非流动负债

单位名称	期末余额	未偿还原因
向北京国瑞澳龙建筑工程有限公司借款	89,000,000.00	尚未到期
向北京万方源房地产开发有限公司借款	1,199,665,228.98	尚未到期
合计	1,288,665,228.98	—

(二十三) 股本

项目	期初余额	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	
股份总数	309,400,000.00						309,400,000.00

(二十四) 资本公积

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、资本溢价	13,383,518.34			13,383,518.34



类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
二、其他资本公积（注）	54,516,574.75	12,760,956.76		67,277,531.51
合计	67,900,093.09	12,760,956.76		80,661,049.85

注：公司之子公司北京万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银行产生的利息收入，本公司按照实质重于形式原则视同为大股东对公司的捐赠，计入资本公积。

#### （二十五）盈余公积

类别	期初余额	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

#### （二十六）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	-165,241,917.33	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-165,241,917.33	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,025,354.45	
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	-162,216,562.88	

#### （二十七）营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	192,301,390.89	185,069,540.02	97,577,369.83	88,001,738.30
木材类产品	191,374,040.46	184,405,984.46	93,097,865.87	83,618,746.84
医疗器械	927,350.43	663,555.56	4,479,503.96	4,382,991.46
二、其他业务小计	849,025.22		1,932,136.93	
代理费	849,025.22		1,932,136.93	
合计	193,150,416.11	185,069,540.02	99,509,506.76	88,001,738.30

#### （二十八）营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	206,152.48	
城市维护建设税	159,643.62	203,809.84
教育费附加	114,031.16	145,578.45
合 计	479,827.26	349,388.29

(二十九) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	142,342.44	1,049,491.22
广告宣传费	100,000.00	38,800.00
办公费	15,381.00	247,275.80
业务招待费	24,500.00	43,706.00
物业租赁费	836,430.00	1,332,430.00
运费及过货费	309,188.48	38,738.39
售楼处费用		280,711.00
其他	94,604.34	375,808.75
合 计	1,522,446.26	3,406,961.16

(三十) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,461,248.25	12,682,238.12
办公费及会议费	371,588.36	556,240.35
差旅费	153,986.28	884,518.29
车辆使用费	395,890.35	766,562.44
折旧费	432,758.32	664,683.10
摊销费	21,817.68	62,727.96
中介机构费用	2,706,000.00	1,474,010.00
信息披露费及上市年费	295,600.00	837,999.40
业务招待费	193,482.05	413,982.25
电话费	121,453.25	195,357.39
物业租赁费	1,350,390.26	1,201,444.00
税费	167,491.66	231,505.87
其他费用	487,613.73	391,128.78
合 计	14,159,320.19	20,362,397.95

(三十一) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	17,508,117.38	5,250,600.26
减：利息收入	5,783,756.68	3,587,832.03
汇兑损失		
减：汇兑收益	1,446,810.68	1,256,944.11
手续费支出	115,594.85	190,178.42
其他支出		
合计	10,393,144.87	596,002.54

(三十二) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,933,616.99	832,054.85
二、存货跌价损失	1,454,204.23	
合 计	3,387,821.22	832,054.85

(三十三) 投资收益

类 别	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	21,180,887.49	
合 计	21,180,887.49	

(三十四) 营业外收入

1、 营业外收入分项列示

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	5,050,000.00		5,050,000.00
其他	2,899,327.29	3,015,951.61	2,899,327.29
合 计	7,949,327.29	3,015,951.61	7,949,327.29

注：本期营业外收入-其他主要是公司处置其持有的北京博仁永泰医疗器械有限公司股权，因股权受让方未按照股权转让协议按期支付股权款而支付给公司的违约金 2,860,800.00 元，公司确认为营业外收入。

2、 计入当期损益的政府补助

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
财政扶持企业发展补助（注 1）	4,750,000.00		与收益相关
对外投资专项资金（注 2）	300,000.00		与收益相关
合 计	5,050,000.00		

注1:根据中共绥芬河市委、绥芬河市人民政府于2013年2月发布的《绥芬河市促进经济社会发展优惠政策》，公司之子公司绥芬河市盛泰经贸有限公司2014年收到财政扶持企业发展补助4,750,000.00元；

注2:根据黑龙江省商务厅、财政厅《关于做好2014年对外投资合作专项资金申报工作的通知》，公司之子公司绥芬河市盛泰经贸有限公司2014年收到财政对外投资合作专项资金补助300,000.00元。

### (三十五) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	73,619.93	775.84	73,619.93
合 计	73,619.93	775.84	73,619.93

### (三十六) 所得税费用

#### 1、所得税费用明细

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	4,299,302.31	3,177,057.12
递延所得税费用	-648,307.78	-738,122.90
合 计	3,650,994.53	2,438,934.22

#### 2、会计利润与所得税费用调整过程

项 目	金 额
利润总额	7,194,911.13
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,798,727.78
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,648,437.95
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	3,500,704.70
所得税费用	3,650,994.53

### (三十七) 现金流量表

#### 1、收到或支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到其他与经营活动有关的现金	19,036,666.00	6,242,070.40
其中：利息收入	11,087,338.71	3,587,832.03
收到的补贴收入及其他营业外收入	7,949,327.29	
暂收款和收回暂付款		2,654,238.37
支付其他与经营活动有关的现金	136,157,708.17	95,962,896.39

项 目	本期发生额	上期发生额
其中：暂付款和支付暂收款	131,362,385.29	86,726,538.35
物业租赁费	2,186,820.26	2,533,874.00
办公费	501,341.61	803,516.15
业务招待费	217,982.05	457,688.25
车辆使用费	395,890.35	79,869.50
差旅费	280,127.48	996,988.54
其他费用和营业外支出	1,213,161.13	4,364,421.6

## 2、收到或支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到其他与投资活动有关的现金	144,284,959.66	
收到其他单位偿还借款及利息	144,284,959.66	
支付其他与投资活动有关的现金	154,397,000.00	
支付其他单位借款	154,397,000.00	

## 3、收到或支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到其他与筹资活动有关的现金	1,288,665,228.98	
其中：向非金融机构借款	1,288,665,228.98	
支付其他与筹资活动有关的现金	39,422,332.39	1,650,000.00
其中：支付资产重组中介机构费用		1,650,000.00
支付非金融机构借款利息	39,422,332.39	

## (三十八) 现金流量表补充资料

### 1、现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	3,543,916.61	-13,462,794.78
加：资产减值准备	3,387,821.22	832,054.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	529,572.98	716,128.89
无形资产摊销	25,486.68	33,643.96
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）		
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）		

项 目	本期发生额	上期发生额
财务费用（收益以“-”号填列）	12,787,282.34	5,250,600.26
投资损失（收益以“-”号填列）	-21,180,887.49	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-648,307.78	-738,122.90
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）	-1,461,857.57	-73,424,791.28
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-152,956,734.96	-34,073,899.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-113,934,720.64	-78,279,117.22
其他		-3,015,951.61
经营活动产生的现金流量净额	-269,908,428.61	-196,162,248.92
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,776,278,887.71	687,208,219.95
减：现金的期初余额	687,208,219.95	725,112,060.53
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,089,070,667.76	-37,903,840.58

## 2、本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本期处置子公司并于本期收到的现金或现金等价物	49,594,054.59
其中：北京博仁永泰医疗器械有限公司	30,000,000.00
沧州建投广润房地产开发有限公司	19,594,054.59
减：处置日子公司持有的现金及现金等价物	689,352.44
其中：北京博仁永泰医疗器械有限公司	647,571.02
沧州建投广润房地产开发有限公司	41,781.42
加：以前期间发生处置子公司并于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司支付的现金净额	48,904,702.15

## 3、现金及现金等价物

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

项 目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中：库存现金	65,258.82	153,602.95
可随时用于支付的银行存款	1,776,213,628.89	687,054,617.00
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,776,278,887.71	687,208,219.95
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	1,174,039,566.56	

(三十九) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,174,039,566.56	资金使用受外部其他单位共同监管
合 计	1,174,039,566.56	--

(四十) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	27.66	6.1190	169.25
其中：美元	27.66	6.1190	169.25
应付账款	584,434.64	6.1190	3,576,155.56
其中：美元	584,434.64	6.1190	3,576,155.56
短期借款	34,100,000.00	6.1190	208,657,900.00
其中：美元	34,100,000.00	6.1190	208,657,900.00

六、合并范围的变更

本期出售子公司股权情况

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
北京博仁永泰医疗器械有限公司	30,000,000.00	100.00	2014年6月30日	取得股权处置款的收款权利；对被处置公司不具有实质性经营管理控制权	2,230,858.55						
沧州建投广润房地产开发有限公司	19,594,054.59	70.00	2014年4月30日	取得股权处置款的收款权利；对被处置公司不具有实质性经营管理控制权	18,950,028.94						



## 七、在其他主体中的权益

### 在子公司中的权益

#### 1、 企业集团的构成

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	取得方式
北京天源房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	53.47	同一控制下企业合并
北京万方天润城镇基础设施建设投资有限公司	北京	北京	城镇基础设施建设投资	100.00	设立
香河东润城市建设投资有限公司	北京	北京	城镇基础设施建设投资	70.00	非同一控制下企业合并
沧州市广润城市建设投资有限公司	河北	河北	城镇基础设施建设投资	85.00	设立
中辽国际工业总公司	沈阳	沈阳	贸易	100.00	设立
绥芬河市盛泰经贸有限公司	绥芬河	绥芬河	贸易	90.000	非同一控制下企业合并
海南龙剑实业有限公司	海口	海口	矿产资源开发	51.00	非同一控制下企业合并

#### 2、 重要的非全资子公司情况

序号	公司名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	北京天源房地产开发有限公司	46.53	-465,388.72		68,341,235.88
2	沧州市广润城市建设投资有限公司	15.00	2,081,892.74		5,919,968.65
3	绥芬河市盛泰经贸有限公司	10.00	56,449.30		1,082,580.87
4	海南龙剑实业有限公司	49.00	-922,887.28		31,267,898.44

#### 3、 重要的非全资子公司主要财务信息

子公司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
期末余额						
北京天源房地产开发有限公司	192,924,860.24	965,045.87	193,889,906.11	47,014,264.84		47,014,264.84
沧州市广润城市建设投资有限公司	59,928,173.59		59,928,173.59	20,461,715.89		20,461,715.89
绥芬河市盛泰经贸有限公司	293,592,775.67	867,864.94	294,460,640.61	283,634,831.87		283,634,831.87

子公司名称		流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
期初余额	海南龙剑实业有限公司	1,302,548.90	77,530,458.85	78,833,007.75	15,020,970.11		15,020,970.11
	北京天源房地产开发有限公司	193,444,596.91	1,169,261.82	194,613,858.73	46,738,026.79		46,738,026.79
	沧州市广润城市建设投资有限公司	43,362,709.66	3,682,592.84	47,045,302.50	22,418,846.66		22,418,846.66
	绥芬河市盛泰经贸有限公司	205,940,734.60	219,076.80	206,159,811.40	195,898,495.69		195,898,495.69
	海南龙剑实业有限公司	3,504,204.05	75,361,360.30	78,865,564.35	13,170,083.29		13,170,083.29

子公司名称		营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
本期发生额	北京天源房地产开发有限公司		-1,000,190.67	-1,000,190.67	-10,203,564.13
	沧州市广润城市建设投资有限公司		15,116,012.86	15,116,012.86	-19,546,080.27
	绥芬河市盛泰经贸有限公司	192,223,065.68	564,493.03	564,493.03	-100,141,812.21
	海南龙剑实业有限公司		-1,883,443.42	-1,883,443.42	212,313.98
上期发生额	北京天源房地产开发有限公司		-1,338,843.24	-1,338,843.24	-261,406.61
	沧州市广润城市建设投资有限公司		-1,769,743.34	-1,769,743.34	-33,605,080.90
	绥芬河市盛泰经贸有限公司	95,030,002.80	3,119,799.31	3,119,799.31	-140,764,995.72
	海南龙剑实业有限公司		-218,149.55	-218,149.55	-267,182.77

## 八、关联方关系及其交易

### (一) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
北京万方源房地产开发有限公司	北京	房地产开发	7.5 亿元	42.86	42.86

注：公司最终控制方是张晖。

### (二) 本公司子公司的情况

详见附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 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
万方投资控股集团有限公司	万方源之母公司
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
延边万方龙润城镇投资发展有限公司	受同一控制人控制
海南万方盛宏城市建设投资有限公司	受同一控制人控制
张家口宏础城市建设投资有限公司	受同一控制人控制
秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司	受同一控制人控制
重庆百年同创房地产开发有限公司	受同一控制人控制
北京迅通畅达通讯科技开发有限公司	受同一控制人控制
北京国立医院管理有限公司	受同一控制人控制
北京米兰天空餐饮管理有限公司	受同一控制人控制
北京鼎视佳讯科技有限公司	受同一控制人控制
北京万方龙轩餐饮娱乐有限公司	受同一控制人控制
北京伟业通润经贸有限公司	受同一控制人控制
辽宁方城置业有限公司	受同一控制人控制
北京国通典当行有限公司	受同一控制人控制
万方餐饮投资管理有限公司	受同一控制人控制
万方源矿业投资有限公司	受同一控制人控制
北京食来食往餐饮管理有限公司	受同一控制人控制
昆明诚金万禾企业管理有限公司	受同一控制人控制
石林圆通运动场管理服务有限公司	受同一控制人控制
云南圆通房地产开发有限公司	受同一控制人控制
香港高盛金融控股有限公司	受同一控制人控制
石林高盛景区旅游交通营运有限公司	受同一控制人控制
万方矿业投资有限公司	受同一控制人控制
万方天源土地整理有限公司	受同一控制人控制
北京万方新源科技发展有限公司	受同一控制人控制
北京营基房地产开发有限公司	受同一控制人控制
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
北京万方鼎晟矿业投资有限公司	受同一控制人控制
香河义林义乌房地产开发有限公司	受同一控制人控制
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
石林紫藤云鸿酒店管理有限公司	受同一控制人控制
齐齐哈尔腾晟源房地产开发有限公司	受同一控制人控制
北京万方辉腾房地产开发有限公司	受同一控制人控制
北京万方葡萄酒庄有限公司	受同一控制人控制
北京万方置地房地产经纪有限公司	万方源参股公司
石林锡隆达道置业有限公司	万方源参股公司

#### (四) 关联交易情况

##### 1、关联受托管理情况

委托方名称	受托方名称	受托资产情况	受托起始日	受托终止日	受托收益	受托收益确定依据
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公司	2013-5-6		受托公司通过定向增发方式成为本公司子公司 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

注: 根据托管合同, 公司因管理以上被托管公司发生的相关人工成本和差旅费由被托管公司承担, 2014年发生的人工成本合计金额为 3,906,862.32 元, 发生的差旅费 126,141.20 元。

##### 2、关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	本期确认的租赁费用	上期确认的租赁费用
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	1,063,932.00	1,063,932.00

注: 公司向万方控股集团有限公司租赁北京市朝阳区曙光西里甲 1 号 A 座 30 层作为北京经营所在地, 2014 年度续签合同, 租赁期限: 2014 年 7 月 1 日~2015 年 6 月 30 日, 年度租赁费 1,063,932.00 元。

### 3、关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保期间	担保是否已经履行完毕
万方城镇投资发展股份有限公司	北京伟业通润经贸有限公司	债务本金 8900 万元	2014 年 4 月 4 日起至重组宽限期终止日 2016 年 4 月 3 日后两年止	否
万方城镇投资发展股份有限公司(注 1)	万方投资控股集团有限公司	债务本金 119,966.52 万元	2014 年 7 月 14 日起至重组宽限期终止日 2016 年 8 月 17 日后两年止	否
万方城镇投资发展股份有限公司(注 2)	万方投资控股集团有限公司	互保额度为 3 亿元	2014 年 11 月 12 日至 2016 年 11 月 11 日	否
万方投资控股集团有限公司(注 2)	万方城镇投资发展股份有限公司	互保额度为 3 亿元	2014 年 11 月 12 日至 2016 年 11 月 11 日	否

注 1: 2014 年 7 月, 中国信达资产管理股份有限公司北京分公司、北京万方源房地产开发有限公司(以下简称“万方源”)及万方投资控股集团有限公司(以下简称“万方投资控股”)签订了《债权收购协议》, 中国信达资产管理股份有限公司北京分公司收购万方源对万方投资控股到期债权 1,199,665,228.98 元, 并将该笔款项支付到万方源指定的公司之子公司北京万方天润城镇基础建设投资有限公司(以下简称“万方天润”)账户。该笔款项将用于万方天润开发的北京市门头沟石龙高新技术用地土地一级开发项目, 万方天润作为共同债务人承担相关协议项下债务人的义务和责任, 公司为本次债务收购提供其持有的万方天润 100%股权质押及连带责任担保。

注 2: 公司与关联方万方投资控股集团有限公司签订《互保协议》, 在协议有效期内为双方向银行借款提供互保, 互保总金额为 3 亿元贷款, 用于补充项目开发资金及日常经营流动资金, 互保期限为二年, 担保方式为连带责任担保, 2014 年度尚未发生实际借款和担保事项。

### 4、关键管理人员报酬

姓名	本期发生额	上期发生额
关键管理人员	1,876,963.84	2,162,700.00

### 5、公司无其他关联交易

#### (五) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
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	海南万方盛宏城市建设投资有限公司	248,000,000.00	248,000,000.00
其他应付款	张家口宏础城市建设投资有限公司	78,286,496.15	183,439,496.15
其他应付款	北京万方源房地产开发有限公司	89,735,843.97	37,415,307.06
其他应付款	万方投资控股集团有限公司	28,190,828.17	4,031,196.63
其他应付款	香河义林义乌小商品集散中心	741,778.75	140,662.60
其他应付款	北京米兰天空餐饮管理有限公司		435,000.00
其他应付款	秦皇岛鼎骏城镇建设投资有限公司	4,637,241.88	64,767,241.88

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	香河富泰房地产开发有限公司	121,027.68	124,787.68
其他应付款	云南圆通房地产开发有限公司	441,571.00	398,862.10
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
其他非流动负债	北京万方源房地产开发有限公司	1,199,665,228.98	

## 九、 承诺及或有事项

### (一) 承诺事项

无

### (二) 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经济合作（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月下发的执行裁定书，本公司按5%比例偿还债权人债务。

#### 10、对外担保

担保方	被担保方	担保金额	担保方式	担保期间	担保是否已经履行完毕
万方城镇投资发展股份有限公司（注1）	中辽国际北方公司	60万元	连带责任保证	担保到期日：1999-04-20	逾期
万方城镇投资发展股份有限公司（注1）	中辽国际北方公司	2.5万元	连带责任保证	担保到期日：1999-07-20	逾期
万方城镇投资发展股份有限公司（注1）	中辽国际北方公司	5万元	连带责任保证	担保到期日：1998-02	逾期
万方城镇投资发展股份有限公司	北京伟业通润经贸有限公司	债务本金8900万元	连带责任保证	2014年4月4日起至重组宽限期终止日2016年4月3日后两年止	否
万方城镇投资发展股份有限公司	万方投资控股集团有限公司	债务本金119,966.52万元	股权质押及连带责任保证	2014年7月14日起至重组宽限期终止日2016年8月17日后两年止	否
万方城镇投资发展股份有限公司	万方投资控股集团有限公司	互保额度为3亿元	连带责任保证	2014年11月12日至2016年11月11日	否

注1：上述前三项担保事项为本公司恢复上市前遗留的担保事项。

## 十、 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。

## 十一、 母公司财务报表主要项目注释

### (一) 其他应收款

#### 1、其他应收款

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	147,658,566.70	100.00	1,255,599.10	0.85
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	147,658,566.70	100.00	1,255,599.10	0.85

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	689,687,948.92	100.00	870,967.52	0.13
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

按组合计提坏账准备的其他应收款

①采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
1年以内	255,066.02	5.00	12,753.30	131,454.88	5.00	6,572.74
1至2年				1,994.00	15.00	299.10
2至3年	1,994.00	30.00	598.20	1,056,598.07	30.00	316,979.42
3年以上	1,854,397.58	66.99	1,242,247.60	797,799.51	68.58	547,116.26
合计	2,111,457.60	59.47	1,255,599.10	1,987,846.46	43.81	870,967.52

②采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
合并范围内关联方	145,547,109.10			687,700,102.46		
合计	145,547,109.10			687,700,102.46		

2、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
暂付款和往来款	147,658,566.70	689,687,948.92
合计	147,658,566.70	689,687,948.92

3、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
香河东润房地产开发有限公司	往来款	143,660,769.44	2年以内	97.29	
海南龙剑实业有限公司	往来款	1,886,339.66	2年以内	1.28	
北京北大附中教育投资有限公司	往来款	1,000,000.00	3年以上	0.68	500,000.00
辽宁省外汇商品供应总公司	往来款	349,515.44	1至3年及3年以上	0.24	283,334.25
朱戈	往来款	124,000.00	3年以上	0.08	124,000.00
合计		147,020,624.54	—	99.57	907,334.25

(二)长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	860,915,637.31	78,560,484.81	782,355,152.50	288,922,556.22	78,560,484.81	210,362,071.41
合计	860,915,637.31	78,560,484.81	782,355,152.50	288,922,556.22	78,560,484.81	210,362,071.41

### 1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京天源房地产开发有限公司	41,140,447.98			41,140,447.98		
中辽国际工业总公司	24,195,711.66			24,195,711.66		
北京万方天润城镇基础设施建设投资有限公司	51,000,000.00	600,000,000.00		651,000,000.00		
香河东润城市建设投资有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00		
沧州市广润城市建设投资有限公司	25,500,000.00			25,500,000.00		
北京博仁永泰医疗器械有限公司	28,006,918.91		28,006,918.91			
绥芬河市盛泰经贸有限公司	2,918,992.86			2,918,992.86		
海南龙剑实业有限公司	30,600,000.00			30,600,000.00		
辽宁华盛信托投资股份有限公司	69,587,617.43			69,587,617.43		69,587,617.43
中辽国际抚顺公司	2,000,000.00			2,000,000.00		2,000,000.00
辽宁国际安装工程公司	412,420.18			412,420.18		412,420.18
沈阳中辽国际成耕电器套管有限公司	1,538,918.20			1,538,918.20		1,538,918.20
辽宁国际经济咨询公司	2,021,529.00			2,021,529.00		2,021,529.00
中国辽宁国际经济技术合作公司鞍山公司	3,000,000.00			3,000,000.00		3,000,000.00
合计	288,922,556.22	600,000,000.00	28,006,918.91	860,915,637.31		78,560,484.81

### (三) 投资收益

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	1,993,081.09	15,304,317.13
合计	1,993,081.09	15,304,317.13

## 十二、补充资料

### (一) 非经常性损益

项 目	金 额	备注
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）	5,050,000.00	
其他营业外收入和支出	2,825,707.36	
所得税影响额	-1,244,155.52	
少数股东权益影响额	-378,780.98	
合 计	6,252,770.86	

(二) 净资产收益率和每股收益

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	
	本年度	上年度	本年度	上年度
归属于公司普通股股东的净利润	1.39	-5.74	0.0098	-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	-1.48	-7.18	-0.0104	-0.0486

(三) 会计政策变更相关补充资料

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策，并对比较财务报表进行了追溯重述。

项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日	项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	727,112,060.53	687,208,219.95	1,776,278,887.71	短期借款	5,000,000.00	187,797,633.70	270,657,900.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	5,472,000.00	2,132,574.91	7,416,338.00	应付账款	6,529,233.83	9,461,217.42	8,230,318.84
预付款项	50,068,213.06	92,302,424.26	209,663,362.43	预收款项	4,949,278.91	8,232,447.26	9,933,346.71
应收利息			3,313,379.67	应付职工薪酬	949,535.98	2,924,626.57	3,203,362.95
应收股利				应交税费	42,916,041.46	45,111,296.05	47,805,510.81
其他应收款	13,275,057.13	29,960,879.19	41,911,565.41	应付利息	141,639.78	450,328.19	9,579,476.66
存货	204,539,733.70	277,964,524.98	288,402,115.13	应付股利			
划分为持有待售的资产				其他应付款	668,584,794.77	617,021,594.63	526,253,442.06

项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日	项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
一年内到期的非流动资产				划分为持有待售的负债			
其他流动资产	991,937.88	10,497,348.10	11,394,492.11	一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债			
流动资产合计	1,001,459,002.30	1,100,065,971.39	2,338,380,140.46	流动负债合计	729,070,524.73	870,999,143.82	875,663,358.03
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产	14,205,148.08	14,205,148.08	14,205,148.08	长期借款			
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资				永续债			
投资性房地产				长期应付款			
固定资产	3,444,122.29	2,898,256.63	1,712,183.48	长期应付职工薪酬			
在建工程				专项应付款			
工程物资				预计负债	819,124.27	819,124.27	819,124.27
固定资产清理				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			1,288,665,228.98

项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日	项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
无形资产	122,067.38	75,369,823.42	77,328,964.55	非流动负债合计	819,124.27	819,124.27	1,289,484,353.25
开发支出				负债合计	729,889,649.00	871,818,268.09	2,165,147,711.28
商誉				所有者权益：			
长期待摊费用				股本	154,700,000.00	309,400,000.00	309,400,000.00
递延所得税资产	2,258,711.03	2,996,833.93	867,902.44	其他权益工具			
其他非流动资产			72,400,000.00	其中：优先股			
非流动资产合计	20,030,048.78	95,470,062.06	166,514,198.55	永续债			
				资本公积	209,216,574.75	67,900,093.09	80,661,049.85
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	4,855,407.80	4,855,407.80	4,855,407.80
				未分配利润	-153,210,993.97	-165,241,917.33	-162,216,562.88
				归属于母公司所有者权益 合计	215,560,988.58	216,913,583.56	232,699,894.77
				少数股东权益	76,038,413.50	106,804,181.80	107,046,732.96
				所有者权益合计	291,599,402.08	323,717,765.36	339,746,627.73



项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日	项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
资产总计	1,021,489,051.08	1,195,536,033.45	2,504,894,339.01	负债和所有者权益总计	1,021,489,051.08	1,195,536,033.45	2,504,894,339.01

(本页无正文, 为财务报表附注之签字盖章页)

万方城镇投资发展股份有限公司

二〇一五年四月二十六日

第 15 页至第 62 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

签名: \_\_\_\_\_

签名: \_\_\_\_\_

签名: \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_

## 第十二节 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

2015年4月26日