

北京万通地产股份有限公司

600246

2013 年第三季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司主要财务数据和股东变化.....	4
三、	重要事项.....	7
四、	附录.....	9

一、 重要提示

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

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3

公司负责人姓名	许立
主管会计工作负责人姓名	徐晓阳
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	石莹

公司负责人许立、主管会计工作负责人徐晓阳及会计机构负责人（会计主管人员）石莹保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 公司第三季度报告中的财务报表未经审计。

二、 公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	12,239,988,696.00	10,746,006,948.00	13.90
归属于上市公司股东的净资产	3,429,077,463.00	3,522,907,709.00	-2.66
	年初至报告期末(1-9月)	年初至上年报告期末(1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-274,585,653.00	622,403,154.00	-144.12
	年初至报告期末(1-9月)	年初至上年报告期末(1-9月)	比上年同期增减(%)
营业收入	954,026,785.00	1,504,554,925.00	-36.59
归属于上市公司股东的净利润	78,185,203.00	70,617,594.00	10.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-65,767,877.00	52,751,814.00	-224.67
加权平均净资产收益率(%)	2.23	2.16	增加0.07个百分点
基本每股收益(元/股)	0.0643	0.0580	10.86
稀释每股收益(元/股)	0.0643	0.0580	10.86

	报告期
资产负债率	68.83%
有息负债率	29.61%
货币资金占总资产比率	19.55%

扣除非经常性损益项目和金额:

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额(7-9月)	年初至报告期末金额(1-9月)
非流动资产处置损益	-14,975.00	132,052,955.00
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,137,886.00	21,402,176.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,232,458.00	-2,132,237.00
所得税影响额	-1,138,485.00	-4,503,766.00

少数股东权益影响额（税后）	23,338.00	-2,866,048.00
合计	4,240,222.00	143,953,080.00

2.2 截至报告期末的股东总数、前十名股东、前十名无限售条件股东的持股情况表

单位：股

股东总数		87,116			
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
万通投资控股股份有限公司	境内非国有法人	51.16	622,463,220	0	质押 512,000,000
华润深国投信托有限公司-智慧金 38 号集合资金信托计划	其他	1.26	15,355,588	0	无
浙江诸暨华恒投资管理有限公司	境内非国有法人	0.85	10,393,284	0	质押 10,393,284
华润深国投信托有限公司-招商银行保本理财产品证券投资信托	其他	0.79	9,645,760	0	无
中信信托有限责任公司-融赢兴业 1 号伞形结构化证券投资集合资金信托	其他	0.57	6,954,114	0	无
谭宝林	境内自然人	0.35	4,258,400	0	无
赵勋亮	境内自然人	0.35	4,221,806	0	无
郑丽青	境内自然人	0.31	3,750,240	0	质押 3,750,240
胡金根	境内自然人	0.25	3,000,047	0	无
浙江诸暨嘉美装饰工程有限公司	境内非国有法人	0.24	2,930,000	0	无
前十名无限售条件流通股股东持股情况					
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量		
万通投资控股股份有限公司	622,463,220		人民币普通股		
华润深国投信托有限公司-智慧金 38 号集合资金信托计划	15,355,588		人民币普通股		
浙江诸暨华恒投资管理有限公司	10,393,284		人民币普通股		
华润深国投信托有限公司-招商银行保本理财产品证券投资信托	9,645,760		人民币普通股		
中信信托有限责任公司-融赢兴业 1 号伞形结构化证券投资集合资金信托	6,954,114		人民币普通股		
谭宝林	4,258,400		人民币普通股		

赵勋亮	4,221,806	人民币普通股
郑丽青	3,750,240	人民币普通股
胡金根	3,000,047	人民币普通股
浙江诸暨嘉美装饰工程有限公司	2,930,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司未知以上无限售条件股东与其他无限售条件流通股股东之间或无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。	

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动比率	变动原因说明
其他应收款	186,579,392.00	581,406,706.00	-394,827,314.00	-67.91%	公司收回参股公司往来款
长期股权投资	1,187,928,602.00	434,623,725.00	753,304,877.00	173.32%	公司新增投资参股公司股权
其他非流动资产	770,000,000.00	1,652,000,000.00	-882,000,000.00	-53.39%	公司将代垫 Z3 地块土地款转为投资款
预收款项	2,927,348,099.00	1,300,048,840.00	1,627,299,259.00	125.17%	公司预收房款
应付职工薪酬	21,064,352.00	62,379,891.00	-41,315,539.00	-66.23%	公司支付职工薪酬
应交税费	158,950,824.00	598,699,674.00	-439,748,850.00	-73.45%	公司所属子公司缴纳土地增值税、企业所得税等
应付利息	77,119,205.00	23,201,941.00	53,917,264.00	232.38%	公司计提债券利息
其他应付款	663,238,347.00	163,432,845.00	499,805,502.00	305.82%	公司应付参股公司往来款增加
短期借款		278,819,221.00			
一年内到期的非流动负债	731,722,403.00	530,495,368.00	99,726,564.00	6.60%	公司新增借款
长期借款	879,602,000.00	702,283,250.00			
项目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比率	变动原因说明
投资收益	118,781,026.00	-18,748,370.00	137,529,396.00	733.55%	公司处置参股公司股权转让收益
经营活动产生的现金流量净额	-274,585,653.00	622,403,154.00	-896,988,807.00	-144.12%	公司本年购置土地支付出让金有所增加
投资活动产生的现金流量净额	433,317,530.00	-40,721,832.00	474,039,362.00	1164.09%	公司收到处置参股公司股权转让款
筹资活动产生的现金流量净额	595,657,286.00	-1,280,988,619.00	1,876,645,905.00	146.50%	公司本年新增融资

3.2 重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

□适用 √不适用

3.3 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

□适用 √不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的

警示及原因说明

□适用 √不适用

北京万通地产股份有限公司
法定代表人:许立
2013 年 10 月 31 日

四、 附录

4.1

合并资产负债表

2013 年 9 月 30 日

编制单位：北京万通地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	2,393,254,251.00	1,738,332,325
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	2,391,389.00	1,565,322
预付款项	520,283,373.00	486,684,194
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	186,579,392.00	581,406,706
买入返售金融资产		
存货	5,893,258,419.00	4,539,895,859
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	8,995,766,824.00	7,347,884,406
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	140,000,000.00	140,000,000
持有至到期投资		
长期应收款	231,012,708.00	227,898,297
长期股权投资	1,187,928,602.00	434,623,725
投资性房地产	731,768,271.00	750,401,916
固定资产	32,763,958.00	32,739,683
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	633,065.00	853,204
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	11,764,511.00	16,138,427
递延所得税资产	138,350,757.00	143,467,290
其他非流动资产	770,000,000.00	1,652,000,000

非流动资产合计	3,244,221,872.00	3,398,122,542
资产总计	12,239,988,696.00	10,746,006,948
流动负债：		
短期借款		278,819,221
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	944,970,921.00	1,180,707,848
预收款项	2,927,348,099.00	1,300,048,840
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	21,064,352.00	62,379,891
应交税费	158,950,824.00	598,699,674
应付利息	77,119,205.00	23,201,941
应付股利		
其他应付款	663,238,347.00	163,432,845
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	731,722,403.00	530,495,368
其他流动负债		
流动负债合计	5,524,414,151.00	4,137,785,628
非流动负债：		
长期借款	879,602,000.00	702,283,250
应付债券	996,375,863.00	993,936,866
长期应付款	81,012,708.00	77,898,297
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债	943,312,075.00	808,751,170
非流动负债合计	2,900,302,646.00	2,582,869,583
负债合计	8,424,716,797.00	6,720,655,211.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,216,800,000.00	1,216,800,000
资本公积	986,682,960.00	986,682,960
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	135,210,154.00	135,210,154
一般风险准备		
未分配利润	1,094,256,324.00	1,186,423,121
外币报表折算差额	-3,871,975.00	-2,208,526
归属于母公司所有者权益合计	3,429,077,463.00	3,522,907,709

少数股东权益	386,194,436.00	502,444,028
所有者权益合计	3,815,271,899.00	4,025,351,737
负债和所有者权益总计	12,239,988,696.00	10,746,006,948

公司法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：石莹

母公司资产负债表

2013 年 9 月 30 日

编制单位：北京万通地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	956,074,945.00	313,088,286
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	387	387
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,470,592,748.00	1,759,363,317
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,426,668,080.00	2,072,451,990
非流动资产：		
可供出售金融资产	140,000,000	140,000,000
持有至到期投资		
长期应收款	150,000,000.00	150,000,000
长期股权投资	4,784,983,811.00	3,282,740,095
投资性房地产		
固定资产	2,438,980.00	3,001,595
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	30,726.00	61,845
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		882,000,000
非流动资产合计	5,077,453,517.00	4,457,803,535
资产总计	8,504,121,597.00	6,530,255,525
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,085,274.00	1,085,274
预收款项	846,746,676.00	
应付职工薪酬	13,312,479.00	32,421,643
应交税费	3,066,600.00	615,783
应付利息	69,435,617.00	15,583,562
应付股利		
其他应付款	3,031,455,399.00	2,154,723,962
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	3,965,102,045.00	2,204,430,224
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	996,375,863.00	993,936,866
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债	843,312,075.00	759,521,269
非流动负债合计	1,839,687,938.00	1,753,458,135
负债合计	5,804,789,983.00	3,957,888,359
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,216,800,000.00	1,216,800,000
资本公积	986,682,960.00	986,682,960
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	134,641,566.00	134,641,566
一般风险准备		
未分配利润	361,207,088.00	234,242,640
所有者权益（或股东权益）合计	2,699,331,614.00	2,572,367,166
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,504,121,597.00	6,530,255,525

公司法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：石莹

4.2

合并利润表

编制单位：北京万通地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额(1-9 月)	上年年初至报 告期期末金额 (1-9月)
一、营业总收入	244,512,184.00	870,018,961.00	954,026,785.00	1,504,554,925
其中：营业收入	244,512,184.00	870,018,961.00	954,026,785.00	1,504,554,925
利息收入				
已赚保费				

收入	手续费及佣金				
二、营业总成本		295,556,572.00	765,178,039.00	998,299,196.00	1,312,109,705
其中：营业成本		172,002,628.00	572,876,305.00	653,271,460.00	871,247,547
支出	利息支出				
	手续费及佣金				
	退保金				
	赔付支出净额				
	提取保险合同准备金净额				
	保单红利支出				
	分保费用				
加	营业税金及附加	33,630,985.00	86,628,828.00	102,267,300.00	187,630,385
	销售费用	29,630,742.00	38,569,579.00	73,054,764.00	72,514,577
	管理费用	37,317,876.00	40,912,622.00	100,044,399.00	111,918,714
	财务费用	23,525,572.00	26,255,791.00	68,986,510.00	68,791,777
	资产减值损失	-551,231.00	-65,086.00	674,763.00	6,705
	加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
	投资收益（损失以“-”号填列）	-4,539,769.00	-10,451,525.00	118,781,026.00	-18,748,370
	其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,539,769.00	-10,451,525.00	-13,338,828.00	-19,748,370
	汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-55,584,157.00	94,389,397.00	74,508,615.00	173,696,850
	加：营业外收入	5,597,539.00	24,715,819.00	24,726,043.00	41,683,611
	减：营业外支出	242,170.00	674,284.00	5,523,003.00	4,573,424
	其中：非流动资产处置损失	14,975.00	260.00	66,899.00	24,706
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-50,228,788.00	118,430,932.00	93,711,655.00	210,807,037
	减：所得税费用	-2,014,826.00	44,566,989.00	16,025,029.00	85,527,849
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-48,213,962.00	73,863,943.00	77,686,626.00	125,279,188
	归属于母公司所有者的净利润	-42,240,793.00	50,016,038.00	78,185,203.00	70,617,594
	少数股东损益	-5,973,169.00	23,847,905.00	-498,577.00	54,661,594
六、每股收益：					
	（一）基本每股收益	-0.0347	0.0411	0.0643	0.0580
	（二）稀释每股收益	-0.0347	0.0411	0.0643	0.0580
七、其他综合收益		-379,673.00	93,950.00	-1,663,449.00	252,077.00

八、综合收益总额	-48,593,635.00	73,957,893.00	76,023,177.00	125,531,265
归属于母公司所有者的综合收益总额	-42,620,466.00	50,109,988.00	76,521,754.00	70,869,671
归属于少数股东的综合收益总额	-5,973,169.00	23,847,905.00	-498,577.00	54,661,594

公司法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：石莹

母公司利润表

编制单位：北京万通地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额(1-9 月)	上年年初至 报告期期末 金额(1-9 月)
一、营业收入	2,592,452.00	1,261,245.00	4,950,943.00	24,103,245
减：营业成本				
营业税金及附加	143,183.00	180,339.00	425,502.00	2,208,812
销售费用				
管理费用	17,457,465.00	19,112,148.00	48,653,256.00	49,282,011
财务费用	42,398,705.00	24,350,095.00	128,344,437.00	64,372,422
资产减值损失				-250
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以 “-”号填列)	-5,121,677.00	12,909,971.00	473,518,288.00	165,884,113
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益	-5,121,677.00	-11,465,029.00	-15,113,987.00	-22,615,887
二、营业利润(亏损以“-” 号填列)	-62,528,578.00	-29,471,366.00	301,046,036.00	74,124,363
加：营业外收入			500.00	
减：营业外支出	20,000.00		3,586,011.00	2,514,588
其中：非流动资产处置 损失				
三、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	-62,548,578.00	-29,471,366.00	297,460,525.00	71,609,775
减：所得税费用			144,077.00	
四、净利润(净亏损以“-” 号填列)	-62,548,578.00	-29,471,366.00	297,316,448.00	71,609,775
五、每股收益：				
(一)基本每股收益				
(二)稀释每股收益				
六、其他综合收益				
七、综合收益总额	-62,548,578.00	-29,471,366.00	297,316,448.00	71,609,775

公司法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：石莹

4.3

合并现金流量表

2013 年 1—9 月

编制单位：北京万通地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	年初至报告期期末金额 (1-9 月)	上年年初至报告期期末 金额 (1-9 月)
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	1,724,893,527.00	2,636,052,696
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,646,769,412.00	252,653,795
经营活动现金流入小计	3,371,662,939.00	2,888,706,491
购买商品、接受劳务支付的现金	2,215,021,569.00	1,114,873,604
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	148,639,109.00	158,289,227
支付的各项税费	497,255,168.00	657,193,167
支付其他与经营活动有关的现金	785,332,746.00	335,947,339
经营活动现金流出小计	3,646,248,592.00	2,266,303,337
经营活动产生的现金流量净额	-274,585,653.00	622,403,154
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	477,726,300.00	7,000,000
取得投资收益收到的现金		99,356
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收 回的现金净额	10,100.00	825,509
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	477,736,400.00	7,924,865
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支 付的现金	3,517,871.00	2,146,697
投资支付的现金	40,900,999.00	46,500,000
质押贷款净增加额		

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	44,418,870.00	48,646,697
投资活动产生的现金流量净额	433,317,530.00	-40,721,832
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,364,430,320.00	487,907,068
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,364,430,320.00	487,907,068
偿还债务支付的现金	365,605,731.00	1,428,551,024
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	403,167,303.00	340,344,663
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	165,873,458.00	105,187,500
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	768,773,034.00	1,768,895,687
筹资活动产生的现金流量净额	595,657,286.00	-1,280,988,619
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-72,053.00	31,290
五、现金及现金等价物净增加额	754,317,110.00	-699,276,007
加：期初现金及现金等价物余额	1,395,916,556.00	1,409,223,922
六、期末现金及现金等价物余额	2,150,233,666.00	709,947,915

公司法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：石莹

母公司现金流量表

2013 年 1—9 月

编制单位：北京万通地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	年初至报告期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期末 金额(1-9月)
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	1,498,000.00	22,842,000
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,587,346,402.00	1,302,245,890.00
经营活动现金流入小计	3,588,844,402.00	1,325,087,890.00
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	62,802,436.00	68,825,890.00
支付的各项税费	411,931.00	3,269,711.00
支付其他与经营活动有关的现金	3,542,930,986.00	1,159,279,143.00
经营活动现金流出小计	3,606,145,353.00	1,231,374,744.00
经营活动产生的现金流量净额	-17,300,951.00	93,713,146.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	482,626,300.00	7,000,000
取得投资收益收到的现金	356,512,421.00	148,125,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		783,275

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	839,138,721.00	155,908,275
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	153,138.00	410,658
投资支付的现金	531,900,999.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	325,100,000.00	385,100,000
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	857,154,137.00	385,510,658
投资活动产生的现金流量净额	-18,015,416.00	-229,602,383
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	846,746,676.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	846,746,676.00	
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	168,450,927.00	105,274,079
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	168,450,927.00	105,274,079
筹资活动产生的现金流量净额	678,295,749.00	-105,274,079
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	642,979,382.00	-241,163,316.00
加：期初现金及现金等价物余额	305,793,295.00	305,459,405
六、期末现金及现金等价物余额	948,772,677.00	64,296,089.00

公司法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：石莹