

万方地产股份有限公司 2009 年第三季度季度报告全文

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人张晖、主管会计工作负责人邓永刚及会计机构负责人李晓清声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：（人民币）元

	2009.9.30	2008.12.31	增减幅度（%）	
总资产（元）	671,323,743.84	676,546,108.18	-0.77%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	116,934,960.98	14,063,769.72	731.46%	
股本（股）	154,700,000.00	154,700,000.00	0.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	0.756	0.091	730.77%	
	2009 年 7-9 月	比上年同期增减（%）	2009 年 1-9 月	比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	142,538,591.23	243.42%	253,016,283.14	36.56%
归属于上市公司股东的净利润（元）	7,453,631.94		15,378,186.50	204.10%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-	-	87,837,899.81	41,113.26%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-	-	0.568	41,113.00%
基本每股收益（元/股）	0.048	5,681.40%	0.099	20,304.08%
稀释每股收益（元/股）	0.048	5,681.40%	0.099	20,304.08%
净资产收益率（%）	6.37%		13.15%	
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）	6.37%		13.08%	

注：由于公司在 2008 年 3 季度时尚未完成重组，相关资产未注入，不具备经营能力，因此，2008 年 1-9 月公司经营活动产生的现金流量净额和基本每股收益分别为：213,130.19 元和-0.00049 元，比较值极低，造成相关数据与 2009 年同期相比有较大幅度增长。请投资者注意投资风险。

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-143,290.35	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	229,503.21	
合计	86,212.86	-

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	35,609	
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	种类
江育树	1,347,727	人民币普通股
东方汇理银行	635,000	人民币普通股
崔志生	490,000	人民币普通股
上海中期资产管理有限公司	461,800	人民币普通股
谭文兵	353,600	人民币普通股
中国大地财产保险股份有限公司	349,950	人民币普通股
淄博万兰达纺织工业有限公司	310,000	人民币普通股
陈平	302,552	人民币普通股
王巍	270,500	人民币普通股
江育仁	268,336	人民币普通股

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

主要会计报表项目	本期	上年期末	增减额	变动幅度	变动原因
资产总计	671,323,743.84	676,546,108.18	-5,222,364.34	-0.77%	本报告期完成了下属子公司沈阳中辽出国人员服务公司与万方投资控股（集团）有限公司的资产置换及辽宁国际房地产开发公司的股权出售，公司已不再合并前述两公司报表。
负债合计	483,227,599.23	599,528,911.80	-116,301,312.57	-19.39%	
未分配利润	-211,066,462.61	-354,055,560.92	142,989,098.31	-40.39%	
货币资金	86,542,894.40	28,169,486.44	58,373,407.96	207.22%	下属子公司北京华松房地产其他应收账款减少，使货币资金增加，其他应收款下降。
其他应收款	93,016,877.12	180,155,419.77	-87,138,542.65	-48.37%	

3.2 重大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、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

控股股东在股权分置改革时作出的承诺及承诺履行情况

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”）在公司股权分置改革时作出了如下承诺：

“公司 2008 年、2009 年、2010 年每年经具有证券从业资格会计师事务所审计的标准无保留意见审计报告显示的全面摊薄后的每股收益均不低于 0.20 元。” 否则，“万方源将向流通股股东追加对价一次，追加对价股份总数为 6,630,000 股，按现有流通股数量为基准，流通股股东每 10 股获付 0.75 股。”

“万方源所持有的公司股份自恢复上市之日起三年（36 个月）内，不上市交易或转让。如果出现需要追加对价的情况，万方源持有的公司股份自恢复上市之日起四年（48 个月）内，不上市交易或转让。”

承诺履行情况：

公司 2008 年度经审计的全面摊薄后的每股收益为 0.47 元，未有触及向流通股股东追加对价的情况发生；截至本次公告日，万方源所持公司全部售流通股仍处于限售期，万方源切实履行了限售规定，未出现违规抛售情况。

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：

公司已与万方源达成意向，将万方源控股子公司重庆百年同创房地产开发有限公司（以下简称“重庆

百创”)委托给公司管理,相关协议已经签订。后续将通过定向增发的方式将重庆百创置入公司。

截至本报告期末,万方源及其关联企业未从事除重庆“线外·城市花园”项目以外的房地产开发业务,也未从事除“北京顺义区平各庄旧村改造土地一级开发一期项目”以外的一级开发业务。

万方源承诺在恢复上市后 6 个月内向上市公司提出首次定向增发议案,目前处于准备阶段。

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。”

截至本报告期末,万方源严格履行了上述承诺,未有通过关联交易损害公司及其他股东合法权益的情况发生。

控股股东无偿代公司承担为原大股东违规担保的形成的担保责任所作出的承诺及承诺履行情况。

根据万方源与公司于 2008 年 8 月 1 日签订的《关于解决中国辽宁国际合作(集团)股份有限公司原大股东违规担保的协议》约定,鉴于公司为原大股东辽宁国际集团的下属公司公司北方公司贷款提供担保尚有 67.5 万元担保责任未解除,万方源将无偿承担该担保责任的偿付义务。上述协议的签订经过了公司第五届董事会第十一次会议审议批准,并及时做了公告。

截至本报告期末,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。

为支持公司长期稳定发展,公司潜在股东及战略合作者中国长城资产管理公司(以下简称“长城公司”)所作出的承诺及承诺履行情况。

为支持公司长期稳定发展,公司潜在股东长城公司承诺在公司恢复上市后的首次定向增发时及首次定向增发完成后的三年内,组织合计不低于 2000 亩权属清晰的建设用地(其中商业或住宅用途的建设用地合计不低于 1000 亩),以认股对价或转让、出资等其他有偿方式提供给公司选用。同时,长城公司承诺在公司首次定向增发时,将以大约 484 亩土地使用权参与认购公司首次定向增发的股份,包括但不限于:①长城公司所持辽宁成源置业有限公司 100%股权,该公司拥有沈阳苏家屯区约 244 亩商业开发用地;②长城公司拥有的在辽宁省阜蒙县的 240 亩商业开发用地。

鉴于万方源承诺在恢复上市后 6 个月内向上市公司提出首次定向增发议案,此承诺处于履行过程中。

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大幅度变动的警示及原因说明

√ 适用 □ 不适用

业绩预告情况	同向大幅下降			
	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)	3094~3868	7271	下降	——

基本每股收益 (元/股)	0.20~0.25	0.47	下降	——
业绩预告的说明	2008 年度公司实现净利润 7226 万元 (折合每股 0.47 元), 其中因实施股改和重组等原因, 使公司实现了 2685 万元 (折合每股 0.18 元) 的非经常性损益。2009 年公司股改和初步资产重组已经完成, 不会再因前述事项而产生非经常性损益, 公司 2009 年度将以主营业务利润为主, 预计实现归属于上市公司股东净利润 3094 万元~3868 万元之间, 每股收益 0.20 元~0.25 元之间。			

3.5 其他需说明的重大事项

<p>本报告期内, 公司不存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况。</p> <p>原遗留的为本公司北方公司提供的 67.5 万元担保责任已全部协议由公司控股股东万方源无偿承担, 公司实际不存在担保责任。但由于债权人未进行债权申报, 暂无法偿付担保责任, 也无法消除担保记录。</p>
--

3.5.1 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2009 年 07 月 06 日	公司办公室	电话沟通	投资者	询问公司经营情况
2009 年 07 月 30 日	公司办公室	电话沟通	投资者	询问公司定向增发进展
2009 年 08 月 20 日	公司办公室	电话沟通	投资者	询问公司土地储备情况

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位: 万方地产股份有限公司

2009 年 09 月 30 日

单位: (人民币) 元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产:				
货币资金	86,542,894.40	391,490.54	28,169,486.44	30,563.15
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据	100,000.00		5,549,537.64	
应收账款	20,389,088.85		19,613,669.55	
预付款项	102,903,297.37	119,499.84	97,659,171.87	66,700.00
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	93,016,877.12	4,467,999.43	180,155,419.77	4,554,584.16
买入返售金融资产				
存货	315,886,219.52		305,934,430.05	
一年内到期的非流动资产				

其他流动资产				
流动资产合计	618,838,377.26	4,978,989.81	637,081,715.32	4,651,847.31
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	14,205,148.08	93,952,781.36		95,745,380.90
投资性房地产				
固定资产	28,389,776.59	243,614.32	30,244,623.70	5,815.91
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	4,587,684.36		4,839,684.36	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	2,245,353.16	446,315.75	1,322,680.41	
递延所得税资产	3,057,404.39		3,057,404.39	
其他非流动资产				
非流动资产合计	52,485,366.58	94,642,711.43	39,464,392.86	95,751,196.81
资产总计	671,323,743.84	99,621,701.24	676,546,108.18	100,403,044.12
流动负债：				
短期借款	35,179,900.00	1,179,900.00	16,579,243.38	1,179,900.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据			4,500,000.00	
应付账款	2,994,217.45	159,252.63	15,513,930.95	159,252.63
预收款项	252,808,175.58	5,078.88	312,053,946.28	5,078.88
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	3,284,797.77	3,207,144.72	10,188,737.64	3,155,300.75
应交税费	65,117,304.13	8,759,107.17	42,683,055.23	9,241,045.63
应付利息	141,639.78	141,639.78	896,742.18	141,639.78
应付股利				
其他应付款	92,104,212.90	38,399,372.77	119,423,707.87	36,039,039.07
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	30,043,316.00		73,870,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	481,673,563.61	51,851,495.95	595,709,363.53	49,921,256.74
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款			2,408,803.00	
专项应付款				
预计负债	1,554,035.62	1,554,035.62	1,410,745.27	1,410,745.27
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,554,035.62	1,554,035.62	3,819,548.27	1,410,745.27
负债合计	483,227,599.23	53,405,531.57	599,528,911.80	51,332,002.01
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	154,700,000.00	154,700,000.00	154,700,000.00	154,700,000.00
资本公积	168,446,015.79	167,532,602.76	195,574,801.40	167,532,602.76
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	4,855,407.80	4,507,363.39	17,844,529.24	4,507,363.39
一般风险准备				
未分配利润	-211,066,462.61	-280,523,796.48	-354,055,560.92	-277,668,924.04
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	116,934,960.98	46,216,169.67	14,063,769.72	49,071,042.11
少数股东权益	71,161,183.63		62,953,426.66	
所有者权益合计	188,096,144.61	46,216,169.67	77,017,196.38	49,071,042.11
负债和所有者权益总计	671,323,743.84	99,621,701.24	676,546,108.18	100,403,044.12

4.2 本报告期利润表

编制单位：万方地产股份有限公司

2009 年 7-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	142,538,591.23		41,505,531.58	
其中：营业收入	142,538,591.23		41,505,531.58	
利息收入				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	124,174,260.46	2,961,291.95	41,179,682.37	360,925.91
其中：营业成本	111,417,614.43		38,623,493.34	
利息支出				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				

分保费用				
营业税金及附加	5,374,701.42			
销售费用	919,333.20		327,192.80	
管理费用	6,223,916.97	2,960,810.68	1,993,689.25	360,468.91
财务费用	238,694.44	481.27	235,306.98	457.00
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	18,364,330.77	-2,961,291.95	325,849.21	-360,925.91
加：营业外收入	20,623.20	14,181.20		
减：营业外支出	912,249.04		2,099.25	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,472,704.93	-2,947,110.75	323,749.96	-360,925.91
减：所得税费用	5,444,469.80		203,361.80	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,028,235.13	-2,947,110.75	120,388.16	-360,925.91
归属于母公司所有者的净利润	7,453,631.94	-2,947,110.75	-133,950.05	-360,925.91
少数股东损益	4,574,603.19		254,338.21	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.048		-0.00086	
（二）稀释每股收益	0.048		-0.00086	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	12,028,235.13	-2,947,110.75	120,388.16	-360,925.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	7,453,631.94	-2,947,110.75	-133,950.05	-360,925.91
归属于少数股东的综合收益总额	4,574,603.19	0.00	254,338.21	0.00

4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：万方地产股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	253,016,283.14		185,278,837.61	
其中：营业收入	253,016,283.14		185,278,837.61	
利息收入				
已赚保费				

手续费及佣金收入				
二、营业总成本	218,782,624.12	4,908,163.75	182,372,055.12	1,666,573.89
其中：营业成本	191,005,639.26		169,889,606.77	
利息支出				
手续费及佣金支出				
提取保险合同准备金净额				
分保费用				
营业税金及附加	8,831,032.19			
销售费用	2,857,954.90		5,019,529.58	
管理费用	15,036,554.71	4,936,781.63	6,694,531.20	1,664,289.14
财务费用	911,542.17	-28,617.88	768,387.57	2,284.75
资产减值损失	139,900.89			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34,233,659.02	-4,908,163.75	2,906,782.49	-1,666,573.89
加：营业外收入	1,146,632.17	989,181.20		
减：营业外支出	1,060,419.31	143,290.35	2,239.40	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	34,319,871.88	-4,062,272.90	2,904,543.09	-1,666,573.89
减：所得税费用	10,733,928.42		1,261,769.12	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	23,585,943.46	-4,062,272.90	1,642,773.97	-1,666,573.89
归属于母公司所有者的净利润	15,378,186.50	-4,062,272.90	-75,751.55	-1,666,573.89
少数股东损益	8,207,756.96		1,718,525.52	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.099	-0.03	-0.00049	-0.0108
（二）稀释每股收益	0.099	-0.03	-0.00049	-0.0108
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	23,585,943.46	-4,062,272.90	1,642,773.97	-1,666,573.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	15,378,186.50	-4,062,272.90	-75,751.55	-1,666,573.89
归属于少数股东的综合收益总额	8,207,756.96	0.00	1,718,525.52	0.00

4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：万方地产股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	209,498,752.46		216,777,340.00	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到再保险业务现金净额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
收到的税费返还	100,000.00		86,070.72	
收到其他与经营活动有关的现金	306,072,166.28	6,098,653.16	3,275,088.05	3,050,524.69
经营活动现金流入小计	515,670,918.74	6,098,653.16	220,138,498.77	3,050,524.69
购买商品、接受劳务支付的现金	190,474,044.27		208,949,668.20	
客户贷款及垫款净增加额				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	4,959,429.33	236,767.69	3,841,886.31	310,940.94
支付的各项税费	5,572,694.86	658,201.17	3,040,460.85	72,455.70
支付其他与经营活动有关的现金	226,826,850.47	4,636,849.91	4,093,353.22	4,078,080.00
经营活动现金流出小计	427,833,018.93	5,531,818.77	219,925,368.58	4,461,476.64
经营活动产生的现金流量净额	87,837,899.81	566,834.39	213,130.19	-1,410,951.95
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,540,158.98	205,907.00	3,868,023.29	
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	94,425.45			

支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	1,634,584.43	205,907.00	3,868,023.29	
投资活动产生的现金流量净额	-1,634,584.43	-205,907.00	-3,868,023.29	
三、筹资活动产生的现金流量：				
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	34,000,000.00			
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	34,000,000.00			
偿还债务支付的现金	57,976,684.00			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,853,223.42		1,765,574.45	
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				
筹资活动现金流出小计	61,829,907.42		1,765,574.45	
筹资活动产生的现金流量净额	-27,829,907.42		-1,765,574.45	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	58,373,407.96	360,927.39	-5,420,467.55	-1,410,951.95
加：期初现金及现金等价物余额	28,169,486.44	30,563.15	11,207,588.30	1,486,506.31
六、期末现金及现金等价物余额	86,542,894.40	391,490.54	5,787,120.75	75,554.36

4.5 审计报告

审计意见： 未经审计

董事长：张晖

万方地产股份有限公司

二〇〇九年十月二十二日