

万方地产股份有限公司 2010 年第一季度季度报告全文

§ 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 公司第一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：元

	本报告期末	上年度期末	增减变动（%）
总资产（元）	829,475,949.92	674,915,741.75	22.90%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	147,048,822.15	141,396,727.07	4.00%
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）	0.95	0.91	4.40%
	本报告期	上年同期	增减变动（%）
营业总收入（元）	82,746,123.76	58,731,510.82	40.89%
归属于上市公司股东的净利润（元）	5,652,095.08	6,402,100.05	-11.71%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-14,240,679.58	44,115,798.96	-132.28%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.09	0.29	-131.03%
基本每股收益（元/股）	0.037	0.041	-9.76%
稀释每股收益（元/股）	0.037	0.041	-9.76%
加权平均净资产收益率（%）	3.84%	23.91%	-20.07%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	3.53%	20.80%	-17.27%

非经常性损益项目	年初至报告期末金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-456,644.13
所得税影响额	109,161.03
少数股东权益影响额	99,958.93
合计	-247,524.17

对重要非经常性损益项目的说明

无

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）	32,466	
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
中国财产再保险股份有限公司—传统—普通保险产品	1,000,000	人民币普通股
张孔海	973,912	人民币普通股
焦提宏	936,972	人民币普通股
唐英强	650,000	人民币普通股
上海中期资产管理有限公司	502,000	人民币普通股
张治德	500,521	人民币普通股
中国建设银行—摩根士丹利华鑫领先优势股票型证券投资基金	410,800	人民币普通股
谭文兵	353,600	人民币普通股
马鞍山市玖合经贸有限公司	342,400	人民币普通股
崔玉兰	298,350	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

项目	期末余额	上期余额	增减幅度	原因
应收票据	1,360,000.00	4,690,000.00	-71.00%	孙公司超力钢筋收回应收票据 333 万元。
预付款项	481,115,830.15	280,248,523.02	71.67%	子公司北京天源顺义太平村一级土地开发项目增加工程款 1.82 亿元。
营业收入	82,746,123.76	58,731,510.82	40.89%	子公司北京华松本期较上年同期增加营业收入 757 万元，孙公司超力钢筋本期较上年同期增加营业收入 1697 万元。由于营业收入的增加，营业成本和销售费用相应增加。
营业成本	58,959,623.91	39,347,017.19	49.85%	
销售费用	1,419,860.47	831,952.40	70.67%	
管理费用	6,377,635.97	4,429,728.91	43.97%	上年同期公司刚刚完成重组，随着公司逐步走入正轨，管理费用相应增加。

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

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	北京万方源房地产开发有限公司	公司 2008 年至 2010 年度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。	1. 公司 2008 年度经审计的全面摊薄后的每股收益为 0.47 元，2009 年度经审计的全面摊薄后的每股收益为 0.24 元，未有触及向流通股股东追加对价的情况发生。
股份限售承诺	北京万方源房地产开发有限公司	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。	万方源所持公司全部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。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	北京万方源房地产开发有限公司	1、万方源将通过认购定向增发股份、资产置换、向上市公司出售资产或股权等有偿方式把房地产开发业务相关的所有经营性资产注入本公司，在上市公司开展房地产开发业务的地域，万方源及其除上市公司外的关联企业将不再从事与本公司相同或相似的房地产开发业务。 2、万方源承诺尽可能避免发生关联交易，对于无法避免的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，并履行相关审批程序。 3、本公司现存的 67.5 万元的对外担保，由万方源承诺无偿承担。	1、本报告期内未出现违背同业竞争承诺的情况。 2、本报告期内未发生通过关联交易损害公司利益情况。 3、无偿代付担保承诺正在履行当中。
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	无	无	无
其他承诺（含追加承诺）	无	无	无

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

3.5 其他需说明的重大事项

3.5.1 证券投资情况

适用 不适用

3.5.2 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
2010 年 01 月 12 日	董事会办公室	电话沟通	一般投资者	了解公司土地储备情况
2010 年 02 月 05 日	董事会办公室	电话沟通	一般投资者	询问定向增发进展情况
2010 年 02 月 21 日	董事会办公室	电话沟通	一般投资者	询问公司经营情况

3.5.3 其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

一、报告期内，公司不存在向控股股东或其关联方提供资金的情况。

二、对外担保情况

1、截至 2009 年 12 月 31 日，公司为控股子公司提供的担保余额为 67.5 万元，系历史遗留问题，该部分担保责任已协议由北京万方源房地产开发有限公司无偿承担。

2、2009 年度，公司下属孙公司沈阳超力钢筋有限公司（以下简称“超力钢筋”）发生了两笔对外担保行为，合计担保金额为 4000 万元，其一为在 2009 年 7 月 1 日为辽宁省医药对外贸易公司向广东发展银行沈阳分行借款 1000 万元提供了连带责任担保；其二为在 2009 年 9 月 16 日为辽宁省医药对外贸易公司向盛京银行借款提供了最高额 3000 万元的连带责任担保；其原因是辽宁省医药对外贸易公司为 2009 年沈阳超力钢筋有限公司向盛京银行东陵支行申请最高额 3400 万元的长期借款提供了连带责任担保，其中：1500 万元借款期限 2009 年 8 月 28 日至 2011 年 8 月 26 日，1900 万元借款期限为 2009 年 9 月 30 日至 2011 年 8 月 26 日。因此，沈阳超力钢筋有限公司上述两笔对外担保行为属于企业间的互保行为。

公司在 2009 年年度报告审计过程中发现该对外担保情况后，立即按照深圳证券交易所《股票上市规则》中的有关规定，将此对外担保提交公司董事会进行审议，并在 2010 年 4 月 22 日召开的公司董事会第五届第二十八次会议上获得审议通过，公司独立董事对此发表了独立意见，《关于下属孙公司沈阳超力钢筋有限公司对外担保的公告》已于 2010 年 4 月 26 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。按照相关规定，此对外担保尚须提交公司年度股东大会审议。

三、本报告期内，公司未有违反规定程序对外提供担保的情况发生。

四、报告期内，公司大股东及其一致行动人未有提出或实施股份增持计划。

五、报告期内，公司不存在应披露的报告期证券投资或衍生品投资的情况。

六、报告期内，公司不存在应披露的日常经营重大合同。

3.6 衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

□ 适用 √ 不适用

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：万方地产股份有限公司

2010 年 03 月 31 日

单位：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	32,218,447.17	1,420,937.83	48,556,268.32	226,800.53
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据	1,360,000.00		4,690,000.00	
应收账款	23,038,636.77		30,385,933.14	
预付款项	481,115,830.15	119,499.84	280,248,523.02	119,499.84
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	42,519,574.55	3,490,146.54	41,818,540.82	3,593,947.38
买入返售金融资产				
存货	199,258,938.84		218,545,588.79	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	779,511,427.48	5,030,584.21	624,244,854.09	3,940,247.75
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	14,205,148.08	93,952,781.36
投资性房地产				
固定资产	26,902,287.01	242,438.65	27,287,740.89	242,330.95
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	4,941,251.08		5,025,251.08	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,038,439.18		1,119,180.04	

递延所得税资产	2,877,397.09		3,033,567.57	
其他非流动资产	0.00			
非流动资产合计	49,964,522.44	94,195,220.01	50,670,887.66	94,195,112.31
资产总计	829,475,949.92	99,225,804.22	674,915,741.75	98,135,360.06
流动负债：				
短期借款	1,179,900.00	1,179,900.00	1,179,900.00	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				
应付账款	72,526,613.82	159,252.63	77,354,593.06	159,252.63
预收款项	110,882,163.88	5,078.88	141,983,171.59	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	718,667.90	483,850.52	898,014.22	456,222.24
应交税费	74,990,757.66	2,459,064.72	68,276,998.50	2,476,781.03
应付利息	141,639.78	141,639.78	141,639.78	141,639.78
应付股利				
其他应付款	302,711,650.04	43,443,055.19	127,437,720.06	40,669,255.85
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	500,000.00		500,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	563,651,393.08	47,871,841.72	417,772,037.21	45,088,130.41
非流动负债：				
长期借款	34,000,000.00		34,000,000.00	
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	1,554,035.62	1,554,035.62	1,554,035.62	1,554,035.62
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	35,554,035.62	1,554,035.62	35,554,035.62	1,554,035.62
负债合计	599,205,428.70	49,425,877.34	453,326,072.83	46,642,166.03
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	182,651,163.87	167,532,602.76	182,651,163.87	167,532,602.76
减：库存股				
专项储备				

盈余公积	4,855,407.80	4,507,363.39	4,855,407.80	4,507,363.39
一般风险准备		0.00		
未分配利润	-195,157,749.52	-276,940,039.27	-200,809,844.60	-275,246,772.12
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	147,048,822.15	49,799,926.88	141,396,727.07	51,493,194.03
少数股东权益	83,221,699.07		80,192,941.85	
所有者权益合计	230,270,521.22	49,799,926.88	221,589,668.92	51,493,194.03
负债和所有者权益总计	829,475,949.92	99,225,804.22	674,915,741.75	98,135,360.06

4.2 利润表

编制单位：万方地产股份有限公司

2010 年 1-3 月

单位：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	82,746,123.76		58,731,510.82	
其中：营业收入	82,746,123.76		58,731,510.82	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	69,727,021.17	1,693,267.15	47,175,304.52	702,228.63
其中：营业成本	58,959,623.91		39,347,017.19	
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	2,460,097.15		2,075,571.66	
销售费用	1,419,860.47		831,952.40	
管理费用	6,377,635.97	1,692,183.72	4,429,728.91	699,667.72
财务费用	509,803.67	1,083.43	351,133.47	2,560.91
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）	13,019,102.59	-1,693,267.15	11,556,206.30	-702,228.63
加：营业外收入	46,133.00		1,026,008.97	975,000.00

减：营业外支出	502,777.13		143,290.35	143,290.35
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,562,458.46	-1,693,267.15	12,438,924.92	129,481.02
减：所得税费用	3,881,606.16		3,308,048.20	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,680,852.30	-1,693,267.15	9,130,876.72	129,481.02
归属于母公司所有者的净利润	5,652,095.08	-1,693,267.15	6,402,100.05	129,481.02
少数股东损益	3,028,757.22		2,728,776.67	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.037		0.041	
（二）稀释每股收益	0.037		0.041	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	8,680,852.30	-1,693,267.15	9,130,876.72	129,481.02
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,652,095.08	-1,693,267.15	6,402,100.05	129,481.02
归属于少数股东的综合收益总额	3,028,757.22		2,728,776.67	

4.3 现金流量表

编制单位：万方地产股份有限公司

2010 年 1-3 月

单位：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	58,108,020.46		57,976,226.19	
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	156,170.48			
收到其他与经营活动有关的现金	212,852,764.51	2,472,455.00	60,243,802.50	849,592.92
经营活动现金流入小计	271,116,955.45	2,472,455.00	118,220,028.69	849,592.92

购买商品、接受劳务支付的现金	242,503,414.44		50,603,997.29	
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	3,156,783.20	830,797.58	1,851,614.13	
支付的各项税费	409,158.94	94,403.82	269,345.07	68,354.39
支付其他与经营活动有关的现金	39,288,278.45	353,116.30	21,379,273.24	757,267.68
经营活动现金流出小计	285,357,635.03	1,278,317.70	74,104,229.73	825,622.07
经营活动产生的现金流量净额	-14,240,679.58	1,194,137.30	44,115,798.96	23,970.85
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				
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	793,731.48		24,887.19	
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	793,731.48		24,887.19	
投资活动产生的现金流量净额	-793,731.48		-24,887.19	
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金				
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关				

的现金				
筹资活动现金流入小计				
偿还债务支付的现金			12,506,505.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,303,410.09		1,450,626.71	
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	1,303,410.09		13,957,131.71	
筹资活动产生的现金流量净额	-1,303,410.09		-13,957,131.71	
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	-16,337,821.15	1,194,137.30	30,133,780.06	23,970.85
加：期初现金及现金等价物余额	48,556,268.32	226,800.53	28,169,486.44	30,563.15
六、期末现金及现金等价物余额	32,218,447.17	1,420,937.83	58,303,266.50	54,534.00

4.4 审计报告

审计意见： 未经审计

万方地产股份有限公司

董事长：张晖

二〇一〇年四月二十八日