

# 万方地产股份有限公司 2011 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(会计主管人员)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）	806,647,997.23	804,913,795.47	0.22%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	205,718,170.18	200,839,159.52	2.43%
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）	1.33	1.30	2.31%
	本报告期	上年同期	增减变动（%）
营业总收入（元）	31,724,603.00	82,746,123.76	-61.66%
归属于上市公司股东的净利润（元）	4,879,010.66	5,652,095.08	-13.68%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-62,372,223.75	-14,240,679.58	
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.40	-0.09	-344.44%
基本每股收益（元/股）	0.03	0.037	-18.92%
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.037	-18.92%
加权平均净资产收益率（%）	2.40%	3.84%	-1.44%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.41%	3.53%	-1.12%

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	20,000.00
合计	20,000.00

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）	27,059	
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
姚思团	1,273,901	人民币普通股
丁学专	552,100	人民币普通股
张治德	550,000	人民币普通股
张毅	451,252	人民币普通股
东方汇理银行	451,000	人民币普通股
娄秀娥	390,000	人民币普通股
李里	381,900	人民币普通股
潘敏华	354,300	人民币普通股
谭文兵	353,600	人民币普通股
王艳龙	341,400	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

项 目	本报告期	上年同期	变化率	变化原因
营业总收入	31,724,603.00	82,746,123.76	-62%	上年同期公司原下属沈阳超力钢筋有限公司实现营业收入 3,774 万元，因公司在 2010 年度将钢筋公司股权出让，自 2010 年 7 月 1 日起，公司不再合并钢筋公司报表。同时，公司房地产收入也较上年同期减少。导致公司本期营业收入和营业成本均有下降。
营业总成本	19,989,980.51	69,727,021.17	-71%	
预收款项	30,796,365.73	71,284,665.73	-56.80%	因下属北京华松房地产开发有限责任公司结转房地产收入，导致预收账款减少。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

3.2.1 非标意见情况

适用  不适用

3.2.2 公司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

适用  不适用

3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

根据北京市朝阳区发展和改革委员会《建设项目土地预告知单》【朝发改投资告知函（2010）5 号】和《关于朝阳区孙河乡康营组团定向安置房西区项目建设用地规划征求意见函》【朝发改投资函（2020）

11 号】、北京市规划委员会朝阳分局《关于朝阳区孙河乡康营组团定向安置房四期方案技术审查意见》【规朝文（2010）115 号】以及北京市规划委员会提请北京市政府的《关于朝阳区孙河乡农民安置房规划方案的请示》【市规文（2010）1452 号】，北京市孙河农工商联合公司（以下简称“孙河农工商”）拟建设北京市朝阳区孙河乡康营组团定向安置房西区项目（又称“孙河乡康营组团定向安置房四期”项目），协助政府解决当地村民拆迁安置问题。

为加快推进该项目建设，孙河农工商于 2011 年 3 月 14 日与公司控股子公司北京万方天成房地产开发有限公司（以下简称“万方天成”）签订了《孙河家园四期委托代建协议》，孙河农工商委托万方天成代理建设孙河家园（暂定名）四期中约 40.3 万平米的安置用房及配套设施。项目竣工验收合格后，项目中的住宅房屋、商业用房、地下室及其他建筑物及附属设施等全部交付给孙河农工商，孙河农工商按照人民币 3800 元每建筑平米（全部费用，已包含孙河农工商向万方天成应支付的 3%建设管理费）向万方天成支付。具体面积以万方天成完工交付孙河农工商并经房管部门测绘后面积结算。详细内容见公司于 2011 年 3 月 18 日披露的《关于控股子公司签署重大协议的公告》。

目前万方天成正在办理项目的立项手续，该协议正处于履行当中。

### 3.2.4 其他

2011 年 2 月 15 日，公司下属子公司沧州市广润房地产开发有限公司与沧州建投房地产开发有限公司共同出资成立了沧州建投广润房地产开发有限公司，注册地址：沧州市运河区，注册资金 1,000 万元，沧州市广润房地产开发有限公司以货币出资 700 万元，占注册资本的 70%。

### 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

#### 一、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：

“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：

截至本次公告日，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。

#### 二、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：

(1) 万方源于 2009 年 12 月 4 日向公司提出首次定向增发议案，公司于 2009 年 12 月 12 日召开的第五届董事第二十七次会议上审议通过了《万方地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》（以下简称“《预案》”），公司已于 2009 年 12 月 16 日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上公告了公司董事会审议的相关决议等文件，并在同日的《证券时报》上披露了《万方地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》全文，万方源已按期履行了有关向上市公司提出首次定向增发议案的承诺。自《预案》公告后，万方源与中国长城资产管理公司、湖南广晟地产控股有限公司等合作方积极推进本次重大资产重组的相关资产的准备工作，现将进展情况公告如下：

①本次拟注入的由中国长城资产管理公司持有 100%股权的辽宁成源置业有限公司已于 2010 年 2 月 9 日完成增资扩股，该公司注册资本已由原来的 120,000,000 元增加至 327,181,700 元。为定向增发做好了基础准备。

②根据《预案》，为竞拍在北京顺义区平各庄 675 亩土地一级开发项目中约 200 亩的土地使用权，万方源于 2010 年 1 月对重庆百年同创房地产开发有限公司（以下简称“重庆百创”）增资 100,000,000 元，为竞拍做好了准备工作。该地块原计划于 2010 年 1 月完成并进入“招拍挂”程序，但因受 2009 年底以来国家对房地产行业宏观调控的影响，顺义区政府拟将该地块改为回迁安置房建设用地，因此，该项资产的准备工作未能如期完成。

③根据《预案》，万方源与湖南广晟地产控股有限公司（以下简称“湖南广晟”）签订的《合作框架协议》及公司与湖南广晟签订的《关于万方地产首次定向增发的框架协议》，万方源将依法收购湖南楚盛园置业发展有限公司（以下简称“楚盛园”）10%的股权并以该股权资产参与公司的本次定向增发。上述 10%股权收购事宜已经南方联合产权交易中心挂牌交易，万方源已于 2010 年 4 月 2 日成功摘牌，并于 2010 年 5 月 17 日与湖南广晟签订了《产权交易合同》，2010 年 12 月 28 日湖南广晟与万方源完成股权过户，楚盛园 10%

股权已正式过户到万方源名下。

④根据《预案》，万方源本次拟注入的重庆“米兰天空商业楼”项目已完成与合作方的结算工作，目前已完成了大楼主体的产权过户手续。

⑤根据《预案》及广东省广晟公司资产经营有限公司出具的《关于解除楚盛园土地使用权抵押担保的承诺》，公司已将楚盛园于 2008 年 2 月 25 日与中国建设银行股份有限公司广州芳村支行签定的《最高额抵押合同》解除，楚盛园不再承担担保责任，相关土地解押手续已于 2010 年 5 月 10 日办理完毕。

⑥根据《预案》及万方投资控股集团有限公司《关于解除重庆百创土地抵押担保的承诺》，该公司已于 2010 年 4 月 26 日办理了重庆北部新区金山城市广场 B06、B07、B08 号 1-1 号土地使用权的抵押担保的解除手续。

受国家对房地产行业宏观调控的影响，本次定向增发暂不能进行，与此相关的审计评估工作也尚未开展，公司将继续做好定向增发的相关准备工作，在国家宏观政策许可时，积极稳妥地推进定向增发工作的完成。

(2) 经重庆百创第五届第六次股东会决议同意，将重庆百创委托给公司管理，并授权万方源为股东代表签署协议。万方源已于 2009 年 8 月 6 日与公司签订了《委托经营管理协议书》，约定自 2009 年 8 月 10 日起至重庆百创通过定向增发的方式成为公司的控股子公司为止的期间，由公司行使对重庆百创的全部管理、经营、决策等事宜。万方源按每年 104 万元的标准向公司支付委托管理费，管理期不满一年的，按一年支付委托管理费。

(3) 截至本次公告日，万方源及其关联企业未从事除已公告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。

### 三、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。”

截至本次公告日，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。

### 四、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，并及时做了公告。

截至本次公告日，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。

**五、为支持公司长期稳定发展，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。**

长城公司将严格执行 2008 年 4 月 25 日与万方源签订的《战略合作协议》中的有关约定，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 243 亩商业开发用地；②长城公司拥有的在辽宁省阜蒙县的约 240 亩商业开发用地。

承诺履行情况：

公司已于 2009 年 12 月 16 日在《证券时报》上披露了《万方地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》全文，长城公司以其持有的辽宁成源置业有限公司 100% 股权认购公司首次定向增发的股份，成源置业拥有下列土地使用权①沈阳苏家屯区约 243 亩商业开发用地；②辽宁省阜蒙县的约 240 亩商业开发用地。长城公司关于参与公司首次定向增发的承诺正处于履行当中。

**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

**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
2011-02-17	董事会办公室	电话沟通	投资者	询问子公司项目情况
2011-03-01	董事会办公室	电话沟通	投资者	询问定向增发进展情况
2011-03-25	董事会办公室	电话沟通	投资者	询问进展公告里有关事情的具体落实情况

**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

2011 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	38,920,094.10	312,252.91	108,797,054.88	10,252,636.44
应收票据				
应收账款			446,500.00	
预付款项	550,566,098.35		470,591,334.35	
其他应收款	28,990,511.57	36,410,151.60	26,652,965.95	26,133,374.09
存货	166,991,079.33		177,706,403.63	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	785,467,783.35	36,722,404.51	784,194,258.81	36,386,010.53
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
长期应收款				
长期股权投资	14,205,148.08	177,352,781.36	14,205,148.08	177,352,781.36
投资性房地产				
固定资产	4,917,734.12	410,708.11	4,457,056.90	424,479.17
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				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	2,057,331.68		2,057,331.68	
其他非流动资产				
非流动资产合计	21,180,213.88	177,763,489.47	20,719,536.66	177,777,260.53
资产总计	806,647,997.23	214,485,893.98	804,913,795.47	214,163,271.06
流动负债：				
短期借款	1,179,900.00	1,179,900.00	1,179,900.00	1,179,900.00
应付票据				
应付账款	67,847,681.10	151,652.63	69,895,525.00	159,252.63
预收款项	30,796,365.73	5,078.88	71,284,665.73	5,078.88
应付职工薪酬	1,007,365.67	650,718.00	855,753.91	498,298.87
应交税费	119,322,733.92	9,905,040.30	112,135,191.04	9,962,032.94

应付利息	141,639.78	141,639.78	141,639.78	141,639.78
其他应付款	242,116,089.45	169,941,491.44	216,077,520.25	167,521,952.29
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	462,911,775.65	181,975,521.03	472,070,195.71	179,468,155.39
非流动负债：				
长期借款				
预计负债	1,410,745.27	1,410,745.27	1,410,745.27	1,410,745.27
递延所得税负债	2,075,798.95	2,075,798.95	2,075,798.95	2,075,798.95
其他非流动负债				
非流动负债合计	3,486,544.22	3,486,544.22	3,486,544.22	3,486,544.22
负债合计	466,398,319.87	185,462,065.25	475,556,739.93	182,954,699.61
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	204,216,574.75	167,532,602.76	204,216,574.75	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				
未分配利润	-158,053,812.37	-297,716,137.42	-162,932,823.03	-295,531,394.70
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	205,718,170.18	29,023,828.73	200,839,159.52	31,208,571.45
少数股东权益	134,531,507.18		128,517,896.02	
所有者权益合计	340,249,677.36	29,023,828.73	329,357,055.54	31,208,571.45
负债和所有者权益总计	806,647,997.23	214,485,893.98	804,913,795.47	214,163,271.06



4.2 利润表

编制单位：万方地产股份有限公司

2011 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	31,724,603.00		82,746,123.76	
其中：营业收入	31,724,603.00		82,746,123.76	
利息收入				
二、营业总成本	19,989,980.51	2,184,742.72	69,727,021.17	1,693,267.15
其中：营业成本	11,591,594.68		58,959,623.91	
利息支出				
营业税金及附加	3,422,457.71		2,460,097.15	
销售费用	281,252.37		1,419,860.47	
管理费用	4,716,577.91	2,183,198.91	6,377,635.97	1,692,183.72
财务费用	-21,902.16	1,543.81	509,803.67	1,083.43
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				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	11,734,622.49	-2,184,742.72	13,019,102.59	-1,693,267.15
加：营业外收入			46,133.00	
减：营业外支出	20,000.00		502,777.13	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,714,622.49	-2,184,742.72	12,562,458.46	-1,693,267.15
减：所得税费用	3,822,000.67		3,881,606.16	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,892,621.82	-2,184,742.72	8,680,852.30	-1,693,267.15
归属于母公司所有者的净利润	4,879,010.66	-2,184,742.72	5,652,095.08	-1,693,267.15
少数股东损益	3,013,611.16		3,028,757.22	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.03		0.037	
（二）稀释每股收益	0.03		0.037	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	7,892,621.82	-2,184,742.72	8,680,852.30	-1,693,267.15
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,879,010.66	-2,184,742.72	5,652,095.08	-1,693,267.15
归属于少数股东的综合收益总额	3,013,611.16		3,028,757.22	

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元。

4.3 现金流量表

编制单位：万方地产股份有限公司

2011 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	-10,251,697.00		58,108,020.46	
收到的税费返还			156,170.48	
收到其他与经营活动有关的现金	179,929,236.62	107,742,307.47	212,852,764.51	2,472,455.00
经营活动现金流入小计	169,677,539.62	107,742,307.47	271,116,955.45	2,472,455.00
购买商品、接受劳务支付的现金	2,298,557.03		242,503,414.44	
支付给职工以及为职工支付的现金	2,455,349.04	1,243,130.01	3,156,783.20	830,797.58
支付的各项税费	134,640.49	58,790.00	409,158.94	94,403.82
支付其他与经营活动有关的现金	227,161,216.81	116,373,670.99	39,288,278.45	353,116.30
经营活动现金流出小计	232,049,763.37	117,675,591.00	285,357,635.03	1,278,317.70
经营活动产生的现金流量净额	-62,372,223.75	-9,933,283.53	-14,240,679.58	1,194,137.30
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	505,052.64	7,100.00	793,731.48	
投资支付的现金	7,000,000.00			
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	7,505,052.64	7,100.00	793,731.48	
投资活动产生的现金流量净额	-7,505,052.64	-7,100.00	-793,731.48	
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				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-315.61		1,303,410.09	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-315.61			
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	-315.61		1,303,410.09	
筹资活动产生的现金流量净额	315.61		-1,303,410.09	
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	-69,876,960.78	-9,940,383.53	-16,337,821.15	1,194,137.30
加：期初现金及现金等价物余额	108,797,054.88	10,252,636.44	48,556,268.32	226,800.53
六、期末现金及现金等价物余额	38,920,094.10	312,252.91	32,218,447.17	1,420,937.83

#### 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

2011 年 4 月 28 日