

北京万通地产股份有限公司

2008 年第三季度报告

目录

§ 1 重要提示	2
§ 2 公司基本情况	2
§ 3 重要事项	3
§ 4 附录	6

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 本报告经公司第四届董事会第三次会议审议通过，公司全体董事出席了本次会议。

1.3 公司第三季度财务报告未经审计。

1.4 公司负责人冯仑、主管会计工作负责人云大俊及会计机构负责人（会计主管人员）徐晓阳声明：保证本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

币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产(元)	8,382,735,414.60	8,075,202,989.05	3.81
所有者权益(或股东权益)(元)	2,632,485,043.64	2,434,376,406.58	8.14
归属于上市公司股东的每股净资产(元)	5.19	4.80	8.14
	年初至报告期期末 (1-9月)		比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	-620,759,020.07		-220.11
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-1.22		-180.08
	报告期 (7-9月)	年初至报告期期末 (1-9月)	本报告期比上年同期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	95,498,412.70	378,168,837.51	55.44
基本每股收益(元)	0.1884	0.7459	-11.67
扣除非经常性损益后基本每股收益(元)	-	0.6716	-
稀释每股收益(元)	0.1884	0.7459	-11.67
全面摊薄净资产收益率(%)	3.63	14.37	增加 1.07个百分点
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	2.89	12.93	增加 0.99个百分点
非经常性损益项目	年初至报告期期末金额 (1-9月) (元) 扣除方式：分项扣除		
非流动资产处置损益	99,780.03		
计入当期损益的政府补助，但与公司业务密切相关，按照国家统一	32,371,295.98		

标准定额或定量享受的政府补助除外	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费，但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构对非金融企业收取的资金占用费除外	5,811,907.39
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-611,181.44
合计	37,671,801.96

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）		27,862
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
北京嘉华筑业实业有限公司	27,600,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002 沪	24,000,000	人民币普通股
北京恒通恒技术发展有限公司	13,940,952	人民币普通股
中国农业银行-中邮核心成长股票型证券投资基金	11,310,018	人民币普通股
中国农业银行-中邮核心优选股票型证券投资基金	11,250,000	人民币普通股
中国民生银行股份有限公司-华商领先企业混合型证券投资基金	10,402,258	人民币普通股
北京嘉实兆丰投资管理有限公司	8,016,678	人民币普通股
东吴证券有限责任公司	8,000,000	人民币普通股
中国工商银行-鹏华优质治理股票型证券投资基金（LOF）	4,050,000	人民币普通股
中国建设银行-鹏华价值优势股票型证券投资基金	4,050,000	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	年初余额	变动金额	变动比率	变动原因说明
货币资金	1,085,887,329.57	2,087,997,288.00	-1,002,109,958.43	-47.99%	主要原因是公司购置北京万通中心 D 座、支付工程款及

					各项税费等
一年内到期的非流动资产	5,989,209.80	269,133,216.23	-263,144,006.43	-97.77%	主要原因是公司控股子公司万置公司收回委托贷款
长期股权投资	414,396,742.30	12,994,289.93	401,402,452.37	3089.07%	主要原因是公司取得了泰达城开的 47.06% 股权
投资性房地产	256,745,923.46	88,151,522.02	168,594,401.44	191.26%	主要原因是公司控股子公司万置公司对外出租了北京新城·国际项目物业
应交税费	78,127,042.08	-52,471,376.44	130,598,418.52	-248.89%	主要原因是公司控股子公司开发的项目入住，依据确认的收入、成本，按权责发生制结转了土地增值税、企业所得税等
短期借款	-	119,000,000.00	-119,000,000.00	-100.00%	主要原因是公司所属子公司偿还的借款
一年内到期的非流动负债	1,112,000,000.00		575,750,000.00	39.43%	主要原因是公司扩大业务规模，合并范围扩大及新增借款等
长期借款	923,750,000.00	1,460,000,000.00			
项目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比率	变动原因说明
营业收入	3,069,856,299.23	1,656,541,100.87	1,413,315,198.36	85.32%	主要原因是公司所属子公司确认了北京新城·国际项目四期、天津新城·国际项目、北京怀柔新新小镇、四川交大香洲半岛等项目的销售收入，并结转了销售成本、营业税金及附加及企业所得税等
营业成本	1,563,829,733.41	1,061,703,343.72	502,126,389.69	47.29%	
营业税金及附加	472,683,765.54	187,639,333.31	285,044,432.23	151.91%	
所得税费用	260,425,519.27	120,454,029.09	139,971,490.18	116.20%	
归属于母公司所有者的净利润	378,168,837.51	134,422,560.99	243,746,276.52	181.33%	
销售费用	83,172,968.71	51,286,870.80	31,886,097.91	62.17%	主要原因是公司业务规模扩大，合并范围与上年同期相比，新增的子公司较多
管理费用	109,105,930.26	61,931,442.16	47,174,488.10	76.17%	
营业外收入	61,773,660.14	34,978,483.82	26,795,176.32	76.60%	主要原因是公司所属子公司收到财政补贴
经营活动产生的现金流量净额	-620,759,020.07	516,811,702.86	-1,137,570,722.93	-220.11%	主要原因是公司扩大业务规模，所属子公司支付了购置土地款、项目工程

					款, 缴纳了土地增值税、企业所得税、营业税金及附加等
投资活动产生的现金流量净额	-65,021,188.91	-375,742,961.53	310,721,772.62	-82.70%	主要原因是本期公司控股子公司万置公司收回委托贷款
筹资活动产生的现金流量净额	-319,480,543.23	1,902,362,250.84	-2,221,842,794.07	-116.79%	主要原因是公司上年度以非公开方式募集了资金, 本期公司及所属子公司发放了股东红利及偿还了银行借款等

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

2006年7月, 本公司第一大股东北京万通星河实业有限公司(以下简称万通星河)作出了四项股改承诺, 其中一条是: 万通星河所持有的本公司有限售条件流通股在 36 个月内不上市交易或转让, 限售期满后, 通过交易所出售的价格不低于 40 元/股(股本基数以 2005 年底总股本 9200 万股为准, 若有转增、配股、分红等, 出售价格做相应调整), 自愿申请交易所和登记公司进行监督。

万通星河现对上述承诺作如下追加承诺。

售期满后, 当本公司股票二级市场价格低于 28 元时(以本公司目前总股本 5.07 亿股为基数, 若有转增、配股、分红等, 前述价格作相应调整), 万通星河将不减持所持有的本公司股份, 自愿申请交易所和登记公司进行监督。

报告期内, 该承诺正在履行。

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 证券投资情况

适用 不适用

北京万通地产股份有限公司
法定代表人: 冯仑
2008 年 10 月 28 日

§ 4 附录

4.1

合并资产负债表

2008 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	1,085,887,329.57	2,087,997,288.00
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	3,000,000.00	
应收账款	11,698,751.16	15,235,759.15
预付款项	715,249,483.05	676,469,922.91
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	60,089,032.07	18,604,170.85
买入返售金融资产		
存货	5,760,743,820.74	4,825,467,072.82
一年内到期的非流动资产	5,989,209.80	269,133,216.23
其他流动资产		
流动资产合计	7,642,657,626.39	7,892,907,429.96
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	2,973,226.27	6,795,945.67
长期股权投资	414,396,742.30	12,994,289.93
投资性房地产	256,745,923.46	88,151,522.02
固定资产	13,891,171.96	11,362,461.36
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	502,353.83	393,998.97
开发支出		
商誉	17,572,063.90	35,144,127.79
长期待摊费用	27,163,048.35	24,164,318.20
递延所得税资产	6,833,258.14	3,288,895.15
其他非流动资产		
非流动资产合计	740,077,788.21	182,295,559.09
资产总计	8,382,735,414.60	8,075,202,989.05

流动负债：		
短期借款		119,000,000.00
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	1,269,826.30	6,485,227.00
应付账款	620,301,913.07	517,793,264.65
预收款项	2,403,089,445.60	3,175,776,927.40
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	37,047,824.44	36,981,182.54
应交税费	78,127,042.08	-52,471,376.44
应付利息	3,282,794.98	4,304,850.00
应付股利		
其他应付款	155,850,956.93	163,276,370.34
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	1,112,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	4,410,969,803.40	3,971,146,445.49
非流动负债：		
长期借款	923,750,000.00	1,460,000,000.00
应付债券		
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		
非流动负债合计	923,750,000.00	1,460,000,000.00
负债合计	5,334,719,803.40	5,431,146,445.49
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	507,000,000.00	507,000,000.00
资本公积	1,592,472,759.91	1,696,482,960.36
减：库存股		
盈余公积	27,091,515.63	27,091,515.63
一般风险准备		
未分配利润	505,920,768.10	203,801,930.59
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,632,485,043.64	2,434,376,406.58
少数股东权益	415,530,567.56	209,680,136.98
所有者权益合计	3,048,015,611.20	2,644,056,543.56
负债和所有者总计	8,382,735,414.60	8,075,202,989.05

公司法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

母公司资产负债表

2008 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	38,489,383.35	727,699,360.69
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	386.65	386.65
预付款项	480,800.00	507,620,892.33
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,223,633,738.81	742,414,687.97
存货	99,842.74	99,842.74
一年内到期的非流动资产	147,466,669.00	
其他流动资产		
流动资产合计	1,410,170,820.55	1,977,835,170.38
非流动资产：		
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	1,692,210,959.76	958,819,175.25
投资性房地产		
固定资产	3,521,072.57	4,295,719.65
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	110,411.79	131,554.32
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	17,346,222.08	20,488,251.05
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,713,188,666.20	983,734,700.27
资产总计	3,123,359,486.75	2,961,569,870.65
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,285,273.87	1,285,273.87
预收款项	50,000.00	50,000.00
应付职工薪酬	16,930,894.89	14,692,806.12

应交税费	17,522.70	1,336,981.16
应付利息		
应付股利		
其他应付款	631,132,734.91	636,138,145.38
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	649,416,426.37	653,503,206.53
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
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		
非流动负债合计		
负债合计	649,416,426.37	653,503,206.53
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	507,000,000.00	507,000,000.00
资本公积	1,592,472,759.91	1,696,482,960.36
减：库存股		
盈余公积	27,091,515.63	27,091,515.63
未分配利润	347,378,784.84	77,492,188.13
所有者权益（或股东权益）合计	2,473,943,060.38	2,308,066,664.12
负债和所有者（或股东权益）合计	3,123,359,486.75	2,961,569,870.65

法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

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)	年初至报告期末 金额 (1-9月)	上年年初至报告 期末金额 (1-9月)
一、营业总收入	811,244,246.88	593,105,697.32	3,069,856,299.23	1,656,541,100.87
其中：营业收入	811,244,246.88	593,105,697.32	3,069,856,299.23	1,656,541,100.87
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	665,744,104.04	516,795,054.99	2,235,135,585.92	1,357,538,212.26
其中：营业成本	497,599,552.46	418,765,882.52	1,563,829,733.41	1,061,703,343.72
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	107,943,617.06	57,059,368.66	472,683,765.54	187,639,333.31
销售费用	31,738,589.92	14,754,087.20	83,172,968.71	51,286,870.80
管理费用	29,205,366.19	25,583,232.93	109,105,930.26	61,931,442.16
财务费用	-3,160,995.90	-2,079,022.09	-10,541,337.86	-3,997,394.80
资产减值损失	2,417,974.31	2,711,505.77	16,884,525.86	-1,025,382.93
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)	1,033,745.51		-4,128,292.08	
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	448,745.49		-6,323,847.64	
汇兑收益(损失以“-” 号填列)				
三、营业利润(亏损以 “-”号填列)	146,533,888.35	76,310,642.33	830,592,421.23	299,002,888.61
加：营业外收入	32,429,493.14	29,937,708.82	61,773,660.14	34,978,483.82
减：营业外支出	158,427.15	4,000.00	1,132,259.73	45,125.16
其中：非流动资产处置 净损失	93,140.15		179,570.97	
四、利润总额(亏损总 额以“-”号填列)	178,804,954.34	106,244,351.15	891,233,821.64	333,936,247.27
减：所得税费用	57,891,813.35	29,649,841.96	260,425,519.27	120,454,029.09
五、净利润(净亏损以 “-”号填列)	120,913,141.00	76,594,509.19	630,808,302.38	213,482,218.18

归属于母公司所有者的净利润	95,498,412.70	61,437,354.38	378,168,837.51	134,422,560.99
少数股东损益	25,414,728.30	15,157,154.81	252,639,464.87	79,059,657.19
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.1884	0.2133	0.7459	0.4667
（二）稀释每股收益	0.1884	0.2133	0.7459	0.4667

公司法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

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)	年初至报告期末 金额 (1-9月)	上年年初至报告 期末金额 (1-9月)
一、营业收入			35,000.00	20,000.00
减：营业成本				
营业税金及附加			1,925.00	1,100.00
销售费用				
管理费用	13,783,478.34	11,400,839.82	48,536,329.72	27,314,751.77
财务费用	477,101.41	-672,642.94	-2,099,021.74	-705,708.17
资产减值损失	1,948.33	-4,379.25	17,540,206.78	-9,505,617.37
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）	392,311,831.79	108,000,000.00	410,534,417.85	108,000,000.00
其中：对联营企业 和合营企业的投 资收益	-1,188,169.21		-9,932,251.15	
二、营业利润（亏 损以“-”号填列）	378,049,303.71	97,276,182.37	346,589,978.09	90,915,473.77
加：营业外收入		524.00	179,317.06	1,500.48
减：营业外支出	8,000.00	4,000.00	832,698.44	14,000.00
其中：非流动资产 处置净损失				
三、利润总额（亏 损总额以“-”号 填列）	378,041,303.71	97,272,706.37	345,936,596.71	90,902,974.25
减：所得税费用				
四、净利润（净亏 损以“-”号填列）	378,041,303.71	97,272,706.37	345,936,596.71	90,902,974.25

公司法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

4.3

合并现金流量表

2008 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	1,841,264,615.15	2,158,243,203.89
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	200,332,080.80	497,521,630.13
经营活动现金流入小计	2,041,596,695.95	2,655,764,834.02
购买商品、接受劳务支付的现金	1,573,069,319.00	1,082,965,060.91
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	101,571,201.68	54,881,319.83
支付的各项税费	619,198,581.70	171,701,939.30
支付其他与经营活动有关的现金	368,516,613.64	829,404,811.12
经营活动现金流出小计	2,662,355,716.02	2,138,953,131.16
经营活动产生的现金流量净额	-620,759,020.07	516,811,702.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	260,000,000.00	30,000,000.00
取得投资收益收到的现金	2,195,555.56	107,933.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	351,529.00	480,993.49
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	40,484,894.59	
投资活动现金流入小计	303,031,979.15	30,588,926.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	353,053,168.06	19,578,357.31
投资支付的现金	15,000,000.00	30,000,000.00
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		356,753,531.04

支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	368,053,168.06	406,331,888.35
投资活动产生的现金流量净额	-65,021,188.91	-375,742,961.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	6,000,000.00	1,455,200,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,000,000.00	
取得借款收到的现金	550,000,000.00	750,000,000.00
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	556,000,000.00	2,205,200,000.00
偿还债务支付的现金	413,250,000.00	220,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	461,846,543.23	79,207,749.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	260,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	384,000.00	3,630,000.00
筹资活动现金流出小计	875,480,543.23	302,837,749.16
筹资活动产生的现金流量净额	-319,480,543.23	1,902,362,250.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,150,793.78	-205,215.29
五、现金及现金等价物净增加额	-1,002,109,958.43	2,043,225,776.88
加：期初现金及现金等价物余额	2,087,997,288.00	564,660,637.89
六、期末现金及现金等价物余额	1,085,887,329.57	2,607,886,414.77

公司法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

母公司现金流量表

2008 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		33,804,689.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	792,298,463.97	1,028,969,390.43
经营活动现金流入小计	792,298,463.97	1,062,774,079.43
购买商品、接受劳务支付的现金		552,926.20
支付给职工以及为职工支付的现金	29,112,552.98	15,169,231.52
支付的各项税费	1,766,143.42	16,180,067.21
支付其他与经营活动有关的现金	1,332,360,236.24	1,105,449,437.99
经营活动现金流出小计	1,363,238,932.64	1,137,351,662.92
经营活动产生的现金流量净额	-570,940,468.67	-74,577,583.49
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	413,000,000.00	108,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	157,428.00	515,417.17
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	413,157,428.00	108,515,417.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,925,270.00	9,191,515.00
投资支付的现金	450,180,000.00	10,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		374,971,597.85
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	452,105,270.00	394,163,112.85
投资活动产生的现金流量净额	-38,947,842.00	-285,647,695.68
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,455,200,000.00
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		1,455,200,000.00
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	79,321,666.67	14,400,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		2,754,000.00
筹资活动现金流出小计	79,321,666.67	17,154,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-79,321,666.67	1,438,046,000.00
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	-689,209,977.34	1,077,820,720.83
加：期初现金及现金等价物余额	727,699,360.69	61,567,543.93
六、期末现金及现金等价物余额	38,489,383.35	1,139,388,264.76

公司法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳