

北京万通地产股份有限公司

600246

2012 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.....	5

§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 公司全体董事出席董事会会议。

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)	11,411,208,984.00	11,307,764,036.00	0.91
所有者权益（或股东权益）(元)	3,218,836,269.00	3,293,982,598.00	-2.28
归属于上市公司股东的每股净资产(元/ 股)	2.65	2.71	-2.21
	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)	622,403,154.00		153.10
每股经营活动产生的现金流量净额(元/ 股)	0.51		153.13
	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)	50,016,038.00	70,617,594.00	-16.38
基本每股收益（元/股）	0.0411	0.0580	-16.46
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.0316	0.0434	-32.77
稀释每股收益（元/股）	0.0411	0.0580	-16.46
加权平均净资产收益率（%）	1.54	2.16	减少 0.44 个 百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率（%）	1.18	1.61	减少 0.71 个 百分点

	报告期
资产负债率	68.07%
有息负债率	20.29%
货币资金占总资产比率	10.02%

扣除非经常性损益项目和金额:

单位:元 币种:人民币

项目	年初至报告期期末金额 (1-9月)
非流动资产处置损益	-6,135
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	38,715,964
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,599,642
所得税影响额	-9,507,219
少数股东权益影响额(税后)	-9,737,188
合计	17,865,780

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)		96,442
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
万通投资控股股份有限公司	622,463,220	人民币普通股
中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	8,174,638	人民币普通股
浙江诸暨嘉华瑞景园林工程有限公司	7,000,000	人民币普通股
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	5,513,348	人民币普通股
浙江诸暨嘉美装饰工程有限公司	5,030,000	人民币普通股
谭宝林	4,317,700	人民币普通股
国元证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	2,709,840	人民币普通股
中国建设银行股份有限公司—长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	2,354,249	人民币普通股
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	2,352,550	人民币普通股
刘庚胜	2,350,000	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
预付款项	587,600,667	459,547,001	128,053,666	27.87%	付工程款
预收款项	3,129,059,526	2,019,514,690	1,109,544,836	54.94%	子公司开发的各项目预收房款增加
应交税费	188,781,261	560,691,799	-371,910,538	-66.33%	子公司缴纳营业税、企业所得税等

应付利息	73,257,838	35,190,891	38,066,947	108.17%	计提债券利息
其他应付款	243,720,531	120,445,692	123,274,839	102.35%	应付往来款增加
短期借款	84,000,000	383,864,514			
一年内到期的非流动负债	249,372,000	847,872,000	-932,996,296	-41.37%	偿还银行借款
长期借款	988,828,568	1,023,460,350			
项目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比率	变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	622,403,154	-1,172,085,750	1,794,488,904	153.10%	上年公司及所属子公司支付土地出让金
投资活动产生的现金流量净额	-40,721,832	-106,709,278	65,987,446	61.84%	上年投资支付现金增加
筹资活动产生的现金流量净额	-1,280,988,619	-551,275,270	-729,713,349	-132.37%	偿还银行借款

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

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 报告期内现金分红政策的执行情况

报告期内,公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发[2012]37号)和北京证监局《关于进一步完善上市公司现金分红有关事项的通知》(京证公司发[2012]101号)要求,并结合公司实际情况,对《公司章程》利润分配政策相关内容进行修改,该利润分配政策修改议案于2012年8月15日,经公司2012年第六次临时股东大会审议批准,具体内容详见2012年8月16日发布在上海证券交易所(www.sse.com.cn)网站上的公司《章程》第一百五十五条。

报告期内,公司共实施两次现金分红:

1、本公司2011年度利润分配方案已于2012年3月30日召开的公司2011年年度股东大会审议通过。本次分红派息以2011年末总股本121,680万股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.60元(含税),共计派发股利7,300.8万元。公司已于2012年5月18日披露2011年度分红派息实施公告。

2、本公司2012年半年度利润分配方案已于2012年8月15日召开的公司2012年度第六次临时股东大会审议通过。本次分红派息以2012年6月30日总股本121,680万股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.60元(含税),共计派发股利7,300.8万元。公司已于2012年9月21日披露2012年半年度分红派息实施公告。

北京万通地产股份有限公司
法定代表人:许立
2012年10月30日

§ 4 附录

4.1

合并资产负债表

2012 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	1,142,878,051	1,673,278,966
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	6,349,521	21,432,641
预付款项	587,600,667	459,547,001
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	407,961,765	452,884,894
买入返售金融资产		
存货	5,764,057,499	5,190,060,797
一年内到期的非流动资产		87,893
其他流动资产		
流动资产合计	7,908,847,503	7,797,292,192
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	140,000,000
持有至到期投资		
长期应收款	226,929,540	221,504,714
长期股权投资	593,557,637	577,484,748
投资性房地产	756,542,613	775,246,777
固定资产	34,102,962	38,709,850
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	848,017	963,133
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	17,626,323	23,771,557
递延所得税资产	80,754,389	80,791,065
其他非流动资产	1,652,000,000	1,652,000,000
非流动资产合计	3,502,361,481	3,510,471,844
资产总计	11,411,208,984	11,307,764,036
流动负债：		
短期借款	84,000,000	383,864,514

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	1,312,904,419	1,066,716,450
预收款项	3,129,059,526	2,019,514,690
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	20,159,940	67,303,837
应交税费	188,781,261	560,691,799
应付利息	73,257,838	35,190,891
应付股利	44,660,293	
其他应付款	243,720,531	120,445,692
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	249,372,000	847,872,000
其他流动负债		
流动负债合计	5,345,915,808	5,101,599,873
非流动负债：		
长期借款	988,828,568	1,023,460,350
应付债券	993,247,795	991,015,263
长期应付款	76,929,540	71,504,714
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债	362,689,306	343,601,134
非流动负债合计	2,421,695,209	2,429,581,461
负债合计	7,767,611,017	7,531,181,334
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,216,800,000	1,216,800,000
资本公积	986,682,960	986,682,960
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	122,014,669	122,014,669
一般风险准备		
未分配利润	895,390,913	970,789,319
外币报表折算差额	-2,052,273	-2,304,350
归属于母公司所有者权益合计	3,218,836,269	3,293,982,598
少数股东权益	424,761,698	482,600,104
所有者权益合计	3,643,597,967	3,776,582,702
负债和所有者权益总计	11,411,208,984	11,307,764,036

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

2012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	71,581,089	398,090,312
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	39,375,000	
其他应收款	1,893,233,726	1,635,915,602
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	2,004,190,202	2,034,006,301
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	150,000,000
长期股权投资	3,596,647,916	3,240,163,805
投资性房地产		
固定资产	3,211,663	4,981,619
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	72,218	122,130
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		1,101,772
递延所得税资产		
其他非流动资产	882,000,000	882,000,000
非流动资产合计	4,771,931,797	4,418,369,326
资产总计	6,776,121,999	6,452,375,627
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	1,085,274
预收款项		
应付职工薪酬	15,994,073	38,202,298
应交税费	4,187,278	1,331,924
应付利息	67,506,849	15,150,685
应付股利	37,347,793	
其他应付款	2,838,456,929	2,539,162,631
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	2,964,578,196	2,594,932,812

非流动负债：		
长期借款		
应付债券	993,247,795	991,015,263
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	306,273,914	279,999,233
非流动负债合计	1,299,521,709	1,271,014,496
负债合计	4,264,099,905	3,865,947,308
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,216,800,000	1,216,800,000
资本公积	986,682,960	986,682,960
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	121,446,081	121,446,081
一般风险准备		
未分配利润	187,093,053	261,499,278
所有者权益（或股东权益）合计	2,512,022,094	2,586,428,319
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,776,121,999	6,452,375,627

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	870,018,961	1,316,288,479	1,504,554,925	2,050,989,867
其中：营业收入	870,018,961	1,316,288,479	1,504,554,925	2,050,989,867
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	765,178,039	1,174,685,352	1,312,109,705	1,839,661,138
其中：营业成本	572,876,305	926,181,125	871,247,547	1,314,334,547
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	86,628,828	139,569,936	187,630,385	257,589,673
销售费用	38,569,579	33,020,524	72,514,577	80,145,563
管理费用	40,912,622	46,606,160	111,918,714	113,219,544
财务费用	26,255,791	29,225,348	68,791,777	75,319,322
资产减值损失	-65,086	82,259	6,705	-947,511

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）	-10,451,525	-12,983,813	-18,748,370	-23,910,478
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-10,451,525	-12,983,813	-19,748,370	-23,910,478
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	94,389,397	128,619,314	173,696,850	187,418,251
加：营业外收入	24,715,819	5,401,522	41,683,611	15,253,157
减：营业外支出	674,284	310,236	4,573,424	1,877,078
其中：非流动资产处置损失	260	20,738	24,706	26,961
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	118,430,932	133,710,600	210,807,037	200,794,330
减：所得税费用	44,566,989	69,477,167	85,527,849	116,375,388
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	73,863,943	64,233,433	125,279,188	84,418,942
归属于母公司所有者的净利润	50,016,038	59,812,651	70,617,594	66,979,700
少数股东损益	23,847,905	4,420,782	54,661,594	17,439,242
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0411	0.0492	0.0580	0.0550
（二）稀释每股收益	0.0411	0.0492	0.0580	0.0550
七、其他综合收益	93,950.00	-984,115.00	252,077.00	-1,837,515.00
八、综合收益总额	73,957,893	63,249,318	125,531,265	82,581,427
归属于母公司所有者的综合收益总额	50,109,988	58,828,536	70,869,671	65,142,185
归属于少数股东的综合收益总额	23,847,905	4,420,782	54,661,594	17,439,242

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	1,261,245	21,346,000	24,103,245	34,043,000
减：营业成本				
营业税金及附加	180,339	1,315,252	2,208,812	2,291,424
销售费用				
管理费用	19,112,148	28,154,128	49,282,011	61,913,870
财务费用	24,350,095	16,764,563	64,372,422	47,138,552
资产减值损失		-324	-250	-6,698
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”	12,909,971	38,605,691	165,884,113	178,306,499

号填列)				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-11,465,029	-6,949,864	-22,615,887	-19,749,056
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-29,471,366	13,718,072	74,124,363	101,012,351
加：营业外收入				
减：营业外支出		185,833	2,514,588	1,415,411
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-29,471,366	13,532,239	71,609,775	99,596,940
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-29,471,366	13,532,239	71,609,775	99,596,940
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	-29,471,366	13,532,239	71,609,775	99,596,940

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

2012 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	2,636,052,696	2,585,009,819
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	252,653,795	352,895,228
经营活动现金流入小计	2,888,706,491	2,937,905,047
购买商品、接受劳务支付的现金	1,114,873,604	2,558,942,766
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	158,289,227	141,046,511

支付的各项税费	657,193,167	585,367,461
支付其他与经营活动有关的现金	335,947,339	824,634,059
经营活动现金流出小计	2,266,303,337	4,109,990,797
经营活动产生的现金流量净额	622,403,154	-1,172,085,750
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	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	825,509	40,000
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	7,924,865	40,000
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,146,697	7,648,154
投资支付的现金	46,500,000	99,101,124
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	48,646,697	106,749,278
投资活动产生的现金流量净额	-40,721,832	-106,709,278
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	487,907,068	657,302,364
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	487,907,068	657,302,364
偿还债务支付的现金	1,428,551,024	770,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	340,344,663	438,017,354
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	105,187,500	97,500,000
支付其他与筹资活动有关的现金		560,280
筹资活动现金流出小计	1,768,895,687	1,208,577,634
筹资活动产生的现金流量净额	-1,280,988,619	-551,275,270
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	31,290	-322,116
五、现金及现金等价物净增加额	-699,276,007	-1,830,392,414
加:期初现金及现金等价物余额	1,409,223,922	3,019,076,167
六、期末现金及现金等价物余额	709,947,915	1,188,683,753

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

2012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	22,842,000	30,000,000
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,224,252,041	1,268,275,130
经营活动现金流入小计	1,247,094,041	1,298,275,130

购买商品、接受劳务支付的现金		766,400,000
支付给职工以及为职工支付的现金	68,825,890	73,467,368
支付的各项税费	3,269,711	10,630,957
支付其他与经营活动有关的现金	1,159,279,143	1,138,723,873
经营活动现金流出小计	1,231,374,744	1,989,222,198
经营活动产生的现金流量净额	15,719,297	-690,947,068
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,000,000	
取得投资收益收到的现金	148,125,000	152,500,000
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	155,908,275	152,500,000
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	410,658	745,437
投资支付的现金		6,407,796
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	385,100,000	5
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	385,510,658	7,153,238
投资活动产生的现金流量净额	-229,602,383	145,346,762
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		
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	105,274,079	206,856,000
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	105,274,079	206,856,000
筹资活动产生的现金流量净额	-105,274,079	-206,856,000
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	-319,157,165	-752,456,306
加：期初现金及现金等价物余额	305,459,405	1,026,887,505
六、期末现金及现金等价物余额	-13,697,760	274,431,199

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