

公司代码：600246

公司简称：万通地产

# 北京万通地产股份有限公司

## 2016 年第三季度报告

# 目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司主要财务数据和股东变化.....	3
三、	重要事项.....	7
四、	附录.....	12

## 一、重要提示

1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

### 1.2 未出席董事情况

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席原因的说明	被委托人姓名
梁蓓	独立董事		

公司于2016年10月28日召开了第六届董事会临时会议，审议通过了2016年第三季度报告，应出席会议董事9人，实际出席8人，缺席1人(公司独立董事梁蓓女士缺席会议)。

1.3 公司负责人李虹、主管会计工作负责人石莹及会计机构负责人(会计主管人员)曾玲玲保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第三季度报告未经审计。

## 二、公司主要财务数据和股东变化

### 2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	14,840,012,142.00	13,667,897,961.00	8.58
归属于上市公司股东的净资产	6,695,845,318.00	2,922,103,278.00	129.14
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	805,842,299.00	-33,676,318.00	2,492.91
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
营业收入	1,595,432,533.00	1,508,528,387.00	5.76

归属于上市公司股东的净利润	212,281,790.00	36,081,992.00	488.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-44,406,112.00	34,933,458.00	-227.12
加权平均净资产收益率(%)	5.56	1.02	445.10
基本每股收益(元/股)	0.1513	0.0297	409.43
稀释每股收益(元/股)	0.1513	0.0297	409.43

## 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末 金额(1-9月)	说明
非流动资产处置损益	-11,499	-53,953	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
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			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产			

公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	705,428	-708,685	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
处置长期股权投资产生的投资收益		257,849,808	
所得税影响额	-311,063	-240,105	
少数股东权益影响额（税后）	-353,485	-159,163	
合计	29,381	256,687,902	

## 2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）				57062		
前十名股东持股情况						
股东名称 （全称）	期末持股数量	比例 （%）	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
嘉华东方控股（集团）有限公司	732558141	35.66	732,558,141	质押	732558141	境内非国有法人
万通投资控股股份有限公司	622463220	30.3	467382090	质押	467382090	境内非国有法人
上海富诚海富通资产—宁波银行—富诚海富通福瑞通达1号专项资产管理计划	104651161	5.09	0	未知		未知
广发银行股份有限公司—中欧盛世成长分级股票型证券投资基金	32399594	1.58	0	未知		未知
中国建设银行股份有限公司—中欧永裕混合型证券投资基金	31440377	1.53	0	未知		未知
曹慧利	12935779	0.63	0	未知		境内自然人
张毅	12296559	0.6	0	未知		境内自然人
赵晓东	12042784	0.59	0	未知		境内自然人
赵勋亮	6521956	0.32	0	未知		境内自然人
凌建中	5702400	0.28	0	未知		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的			股份种类及数量		

	数量	种类	数量
万通投资控股股份有限公司	622463220	人民币普通股	622463220
广发银行股份有限公司—中欧盛世成长分级股票型证券投资基金	32399594	人民币普通股	32399594
中国建设银行股份有限公司—中欧永裕混合型证券投资基金	31440377	人民币普通股	31440377
曹慧利	12935779	人民币普通股	12935779
张毅	12296559	人民币普通股	12296559
赵晓东	12042784	人民币普通股	12042784
赵勋亮	6521956	人民币普通股	6521956
凌建中	5702400	人民币普通股	5702400
中国证券金融股份有限公司	5251020	人民币普通股	5251020
赵英良	4000000	人民币普通股	4000000
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司未知悉上述股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明			

### 2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

### 2.4 公司主要经营情况

报告期内无新增储备、新开工、竣工项目。截止2016年9月30日，公司在建面积9.66万平方米。报告期内，公司累计实现销售面积14.77万平方米，同比增长164%；销售额23.56亿元，同比增长226%。公司房地产出租累计实现合同租金约12184.22万元，同比下降-5%。

#### 2.4.1 房地产开发经营情况（2016年1月1日-9月30日）：

项目	新增房地产储备面积	同比涨跌幅(%)	开工面积	同比涨跌幅(%)	竣工面积(平方米)	同比涨跌幅(%)	签约面积(平方米)	同比涨跌幅(%)	签约金额(万元)	同比涨跌幅(%)
北京怀柔新新家园							23603.56	100%	60606	100%
北京天竺新新家园							21310.07	743%	67596	962%
北京香运河国际生态城							66699.90	325%	63959	348%
天津万通华府							9791.87	-32.22%	7577	-20.97%
天津万通生态城新新家园							663.84	-86.43%	1213	-83.06%
天津万通金府国际							9791.87	-32.22%	7577	-20.97%
天津新新逸墅							14108.97	2.22%	25489	16.47%

成都金牛新都会						1353.83	-3.91%	865	-1.08%
成都红墙国际						50.58	-48.65%	19	-46.37%
杭州时尚公馆						53333.42	100%	77024	100%
杭州万通中心						276.68	-86%	703	-85%

## 2.4.2 租赁情况:

出租物业类型	项目名称	总建筑 面积	可供出 租面积	出租率 %	经营收入 (万元)
办公写字楼	万通中心 D 座	35379.11	35111.46	96%	8514.69
车位	万通中心 D 座	19516.88	18948.42	70%	256.6
酒店公寓	新城国际逸兰酒店公寓	14152.54	14152.54		1357.30
会所	亚历山大会所	5256.33	5256.33	100%	864
会所	逸兰会所(自营)		1727.75		307.72

备注: 1、新城国际逸兰酒店公寓总面积约 2 万余平米, 其中, 万置公司(公司控股子公司, 持股比例 60%) 占有 70%, 表中填写各项数据均为万置公司部分。2、新城国际三期会所为万置公司自己经营, 非出租物业。

## 三、重要事项

## 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

## 万通地产主要资产负债项目及经营成果指标比较情况(2016年1月-9月)

项目	期末	期初	变动金额	变动比率	变动原因说明
货币资金	3,667,346,527	1,519,113,186	2,148,233,341	141%	主要原因是定增资金到账
长期应收款	12,000,000	32,000,000	-20,000,000	-63%	主要原因是收回应收款
无形资产	95,869	181,211	-85,342	-47%	主要原因是无形资产摊销
长期待摊费用	4,446,879	7,145,254	-2,698,375	-38%	主要原因是长期待摊费用的摊销
短期借款	-	1,343,685,352	-1,343,685,352	-100%	主要原因是偿还借款
预收款项	1,372,531,946	689,759,230	682,772,716	99%	主要原因是销售回款增加, 结转收入额下降
应付职工薪酬	34,566,726	57,370,793	-22,804,067	-40%	主要原因是公司支付职工薪酬
应付利息	113,772,659	50,274,171	63,498,488	126%	主要原因是计提尚未支付的融资利息
其他应付款	196,598,894	368,505,361	-171,906,467	-47%	主要原因是应付资金往来款减少
一年内到期的非流动负债	545,000,000	1,140,000,000	-595,000,000	-52%	主要原因是偿还借款
长期借款	1,924,000,000	3,065,000,000	-1,141,000,000	-37%	主要原因是偿还借款
其他综合收益	2,469,451	129,274	2,340,177	1810%	主要原因是汇率变动引起
项目	2016年1月-9月	2015年1月-9月	变动金额	变动比率	变动原因说明
财务费用	-217,091,889	-129,718,227	-87,373,662	67%	主要原因是本期公司的融资利息支出

					比上年同期有所增加，以及项目竣工利息资本化减少
投资(损失)/收益	246,222,006	2,116,703	244,105,303	11532%	主要原因是本期处置子公司确认的投资收益
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-11,627,802	-1,288,364	-10,339,438	803%	主要原因是本期公司对参股公司确认的投资损失有所增加
加：营业外收入	2,920,075	1,936,242	983,833	51%	主要原因是本期违约金收入增加
减：营业外支出	-3,682,713	-330,475	-3,352,238	1014%	主要原因是本期赔偿金增加
净利润	212,139,022	58,064,369	154,074,653	265%	主要原因是本期处置子公司确认的投资收益增加
归属于母公司所有者的净利润	212,281,790	36,081,992	176,199,798	488%	主要原因是本期处置子公司确认的投资收益增加
少数股东损益	-142,768	21,982,377	-22,125,145	-101%	主要原因是有少数参股股东公司净利润下降
(一) 基本每股收益	0.1513	0.0297	0.1216	409%	主要原因是本期利润较上年同期增加
(二) 稀释每股收益	0.1513	0.0297	0.1216	409%	主要原因是本期利润较上年同期增加
<b>项目</b>	<b>2016年1月-9月</b>	<b>2015年1月-9月</b>	<b>变动金额</b>	<b>变动比率</b>	<b>变动原因说明</b>
经营活动产生的现金流量净额	805,842,299	-33,676,318	839,518,617	-2493%	主要原因是公司本期销售回款增加，支付工程款小于上年同期
投资活动产生的现金流量净额	178,812,010	-16,928,809	195,740,819	-1156%	主要原因是公司本期收到处置子公司股权款
筹资活动产生的现金流量净额	984,637,108	-748,938,272	1,733,575,380	-231%	主要原因是公司本期偿还借款比上年同期增加及定增资金到账

### 3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

- 公司于2016年8月4日完成向嘉华东方控股(集团)有限公司(以下简称“嘉华控股”)、富城海富通-福瑞通达1号专项资产管理计划完成非公开发行837,209,302股人民币普通股(A股)，每股发行价格为人民币4.30元。本次非公开发行后，公司股份总数为2,054,009,302股，嘉华控股持有公司732,558,141股股份，占本次发行后股份总数的35.66%，成为公司控股股东。
- 公司于2016年9月27日下午因嘉华控股筹划重大事项开始停牌，并于2016年10月11日公告了嘉华控股与洋浦耐基特实业有限公司签署《股权转让协议》，拟收购洋浦耐基特实业有限公司持有的海南万通御风投资有限公司51%的股权，因本次收购将构成嘉华控股间接增持公司股份，2016年10月18日公司披露了嘉华控要约收购报告书及相关提示性公告，次日，收到上海证券交易所《关于对北京万通地产股份有限公司控股股东要约收购事项的问询函》(上证公函【2016】2210号)，截止2016年10月28日，公司尚在协调各方对《问询函》中涉及的问题进行落实及回复，同时，要约收购期限延迟。期间，公司将根据该事项进展情况，严格按照有关法律、法规的规定和要求履行信息披露义务。



## 3.3 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

√适用 □不适用

承诺背景	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	是否严格履行
非公开发行股票	万通地产	本公司及本公司的关联方不会违反《证券发行与承销管理办法》第十六条及其他有关法规的规定，不会直接或间接向本次发行的认购对象以及最终出资人（包括投资公司、认购对象设立的资管产品的委托人、合伙企业的合伙人）提供任何形式的财务资助或者补偿。	2016年1月	约定的期限内有效	是
	万通投资控股股份有限公司	本公司及本公司的关联方不会违反《证券发行与承销管理办法》第十六条及其他有关法规的规定，不会直接或间接向本次发行的认购对象以及最终出资人（包括投资公司、认购对象设立的资管产品的委托人、合伙企业的合伙人）提供任何形式的财务资助或者补偿。	2016年1月	约定的期限内有效	是
	非公开发行前公司实际控制人冯仑先生	本人、本人关系密切的家庭成员（包括配偶、父母、年满18周岁的子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶，配偶的父母、兄弟姐妹，子女配偶的父母）及本人的其他关联方不会违反《证券发行与承销管理办法》第十六条及其他有关法规的规定，不会直接或间接向本次发行的认购对象以及最终出资人（包括投资公司、认购对象设立的资管产品的委托人、合伙企业的合伙人）提供任何形式的财务资助或者补偿。	2016年1月	约定的期限内有效	是
	非公开发行完成后公司控股股东嘉华控股	本公司及本公司的关联方不会违反《证券发行与承销管理办法》第十六条及其他有关法规的规定，不会直接或间接向本次发行的认购对象以及最终出资人（包括投资公司、认购对象设立的资管产品的委托人、合伙企业的合伙人）提供任何形式的财务资助或者补偿。	2016年1月	约定的期限内有效	是
	非公开发行完成后本公司实际控制人王忆会先生	本人、本人关系密切的家庭成员（包括配偶、父母、年满18周岁的子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶，配偶的父母、兄弟姐妹，子女配偶的父母）及本人的其他关联方不会违反《证券发行与承销管理办法》第十六条及其他有关法规的规定，不会直接或间接向本次发行除嘉华东方控股（集团）有限公司以外的其他认购对象以及最终出资人（包括投资公司、认购对象设立的资管产品的委托人、合伙企业的合伙人）提供任何形式的财务资助或者补偿。”	2016年1月	约定的期限内有效	是
	嘉华控股及其	(1) 本公司（本人）控制的北京京伯房地产开发有限公司开发完成的亚运新新家园已进入尾盘销	2015/12/8	长期有效	是

实际控制人王忆会先生	售期，尾盘销售完成后不再开展房地产开发业务。 (2) 本公司(本人)承诺停止对北京市瑞景园房地产开发有限公司、北京联星房地产开发有限责任公司尚在执行的房地产项目的继续开发,并采取对外转让等方式予以处置。(3)除万通地产外,本公司(本人)及本公司(本人)全资、控股或其他具有实际控制权的企业均不再从事房地产开发业务。			
	自本次发行股份上市之日起 36 个月内不转让其在本次发行中取得的上市公司股份。	2016 年 8 月	约定的期限内有效	是
	本次收购完成后,嘉华控股及其实际控制人王忆会承诺将北京万通地产股份有限公司作为嘉华控股(王忆会)及嘉华控股(王忆会)全资、控股或其他具有实际控制权的企业所属房地产开发业务的相关资产的最最终整合的唯一平台。	2016 年 8 月	长期有效	是
	截至收购报告书签署之日,收购人暂无在未来 12 个月内对万通地产及其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划,亦无万通地产拟购买或置换资产的重组计划。	2016 年 8 月	约定的期限内有效	是
	截至本报告书签署之日,收购人没有在未来 12 个月内处置其已拥有权益的万通地产股份或继续增持万通地产股份的计划。	2016 年 8 月	约定的期限内有效	是
	承诺收购完成后万通地产具有完善的法人治理结构和独立的经营能力;保证上市公司人员独立;保证上市公司资产独立完整;保证上市公司的财务独立;保证上市公司机构独立;保证上市公司业务独立。	2016 年 8 月	长期有效	是
	本公司(本人)控制的其他企业将尽可能避免与万通地产之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易,本公司(本人)承诺将遵循市场化原则,按照有关法律法规、规范性文件和万通地产的《公司章程》等有关规定履行关联交易决策程序,保证不通过关联交易损害万通地产及其他股东的合法权益。如因本公司(本人)控制的其他企业违反上述承诺,导致万通地产权益受到损害的,本公司(本人)同意向万通地产承担相应的损害赔偿责任。	2016 年 8 月	长期有效	是
	富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划管理人	本公司(包括本公司主要管理人员(包括但不限于董事、监事、高级管理人员)、本公司控股股东和实际控制人及其控制的机构)最近五年内未受过行政处罚(与证券市场有关或无关的)、刑事处罚,也未涉及任何与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。	2016 年 1 月	约定的期限内有效
	截至本《承诺函》出具日,本公司与贵公司之间不	2016 年 1 月	长期有效	是

上海富诚海富通资产管理有限公司	存在关联交易和同业竞争。如果获配贵公司本次非公开发行的股票，本公司亦不会促使本公司从事的业务与贵公司的业务发生同业竞争，并遵循贵公司及相关证券监管部门有关关联交易的规定，尽量减少和规范与贵公司之间的关联交易。			
	在贵公司本次发行获得中国证监会核准后，发行方案在中国证监会备案前，本公司管理的富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划将认购贵公司本次发行股票的资金足额募集到位。	2016 年 1 月	约定的期限内有效	是
	认购富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划的资金来源系委托人自有资金或合法借款，资金来源合法，任何第三方对富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划均不享有权益，最终出资不包含任何杠杆融资结构化涉及产品，亦不存在任何分级收益等结构化安排。	2016 年 1 月	约定的期限内有效	是
富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划委托人卢长琪、刘伟	本人与北京万通地产股份有限公司（下称“万通地产”）及其董事、监事、高级管理人员，控股股东和实际控制人，万通地产 2015 年非公开发行 A 股股票（下称“本次发行”）聘请的保荐机构（主承销商）、法律顾问、会计师及除富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划外的其他认购对象不存在任何关联关系。	2016 年 1 月	长期有效	是
	本人参与富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划认购的资金系自有资金或合法借款，最终出资不包含任何杠杆融资结构化设计产品，亦不存在任何分级收益等结构化安排，不存在接受他人委托投资的情况，不存在认购资金直接或间接来源于万通地产及其控股股东、实际控制人的情况，亦不存在直接或间接接受万通地产及其控股股东、实际控制人提供的任何财务资助或者补偿的情形。	2016 年 1 月	长期有效	是
	本人将依据富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划管理合同等的约定，在万通地产本次发行通过中国证监会的核准后，本次发行的发行方案报送中国证监会备案前，及时、足额将本人用于投资富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划的全部认购资金缴付至上海富诚海富通资产管理有限公司指定的账户内。如本人未及时足额缴纳认购资金，则本人将向上海富诚海富通资产管理有限公司支付赔偿金，赔偿金数额为未足额缴纳认购资金的 20%。	2016 年 1 月	约定的期限内有效	是
	本人在富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划所持万通地产本次发行股票的限售期内，不转让本人持有的资产管理计划份额或退出资产管理计划。	2016 年 1 月	约定的期限内有效	是

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重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	北京万通地产股份有限公司
法定代表人	李虹
日期	2016.10.31

#### 四、附录

##### 4.1 财务报表

##### 合并资产负债表

2016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
<b>流动资产:</b>		
货币资金	3,667,346,527	1,519,113,186
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	59,486,307	56,916,389
预付款项	684,895,371	666,020,519
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	216,743,569	190,285,997
买入返售金融资产		
存货	8,953,350,056	9,922,930,379
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		

其他流动资产		
流动资产合计	13,581,821,830	12,355,266,470
<b>非流动资产：</b>		
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	12,000,000	32,000,000
长期股权投资	442,293,724	453,921,528
投资性房地产	659,326,039	676,176,631
固定资产	24,275,908	27,446,979
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	95,869	181,211
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,446,879	7,145,254
递延所得税资产	115,751,893	115,759,888
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,258,190,312	1,312,631,491
资产总计	14,840,012,142	13,667,897,961
<b>流动负债：</b>		
短期借款		1,343,685,352
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,258,264,673	1,368,031,788
预收款项	1,372,531,946	689,759,230
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	34,566,726	57,370,793
应交税费	450,898,250	409,111,231
应付利息	113,772,659	50,274,171
应付股利		
其他应付款	196,598,894	368,505,361
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	545,000,000	1,140,000,000
其他流动负债	415,800,000	415,800,000
流动负债合计	4,387,433,148	5,842,537,926
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,924,000,000	3,065,000,000
应付债券	1,508,231,633	1,506,441,580
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	52,403,213	59,573,579
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,484,634,846	4,631,015,159
负债合计	7,872,067,994	10,473,553,085
<b>所有者权益</b>		
股本	2,054,009,302	1,216,800,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,547,437,251	825,526,480
减：库存股		
其他综合收益	2,469,451	129,274
专项储备		
盈余公积	170,066,691	170,066,691
一般风险准备		
未分配利润	921,862,623	709,580,833
归属于母公司所有者权益合计	6,695,845,318	2,922,103,278
少数股东权益	272,098,830	272,241,598
所有者权益合计	6,967,944,148	3,194,344,876
负债和所有者权益总计	14,840,012,142	13,667,897,961

法定代表人：李虹 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

## 母公司资产负债表

2016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
<b>流动资产:</b>		
货币资金	2,421,354,771	676,006,274
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	46,901,389	46,901,389
预付款项	4,536,762	3,647,673
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,962,205,207	1,863,938,416
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	104,000,000	104,000,000
流动资产合计	5,538,998,129	2,694,493,752
<b>非流动资产:</b>		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		20,000,000
长期股权投资	4,728,992,497	5,500,806,483
投资性房地产		
固定资产	2,422,138	2,865,970
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	27,400	37,675
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,731,442,035	5,523,710,128
资产总计	10,270,440,164	8,218,203,880
<b>流动负债:</b>		

短期借款		190,000,000
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,768,995	1,085,274
预收款项		
应付职工薪酬	22,383,485	34,586,632
应交税费	772,253	842,935
应付利息	92,527,790	7,828,317
应付股利		
其他应付款	2,393,246,604	3,392,014,610
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	420,000,000	420,000,000
流动负债合计	2,930,699,127	4,046,357,768
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		
应付债券	1,508,231,633	1,506,441,580
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,508,231,633	1,506,441,580
负债合计	4,438,930,760	5,552,799,348
<b>所有者权益：</b>		
股本	2,054,009,302	1,216,800,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,708,593,731	986,682,960
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	169,498,103	169,498,103
未分配利润	-100,591,732	292,423,469
所有者权益合计	5,831,509,404	2,665,404,532



负债和所有者权益总计	10,270,440,164	8,218,203,880
------------	----------------	---------------

法定代表人：李虹 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

### 合并利润表

2016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	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	402,934,235	723,672,191	1,595,432,533	1,508,528,387
其中：营业收入	402,934,235	723,672,191	1,595,432,533	1,508,528,387
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	433,788,100	661,570,781	1,549,121,670	1,384,013,535
其中：营业成本	296,944,240	519,644,211	1,043,940,724	932,193,668
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	21,362,687	51,014,570	139,883,481	171,385,348
销售费用	29,216,083	18,224,244	60,305,497	51,773,191
管理费用	34,261,185	31,706,973	86,713,539	97,884,410
财务费用	51,926,156	40,645,511	217,091,889	129,718,227
资产减值损失	77,749	335,272	1,186,540	1,058,691
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）	-4,542,755	3,891,230	246,222,006	2,116,703
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	-4,542,755	486,163	-11,627,802	-1,288,364
汇兑收益（损失以“-” 号填列）				
三、营业利润（亏损以“-” 号填列）	-35,396,620	65,992,640	292,532,869	126,631,555
加：营业外收入	1,458,667	591,485	2,920,075	1,936,242
其中：非流动资产处置				10,000

利得				
减：营业外支出	764,739	179,648	3,682,713	330,475
其中：非流动资产处置 损失	11,499		53,953	19,819
四、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）	-34,702,692	66,404,477	291,770,231	128,237,322
减：所得税费用	17,850,983	27,860,807	79,631,209	70,172,953
五、净利润（净亏损以“-” 号填列）	-52,553,675	38,543,670	212,139,022	58,064,369
归属于母公司所有者的净 利润	-52,621,497	21,279,020	212,281,790	36,081,992
少数股东损益	67,822	17,264,650	-142,768	21,982,377
六、其他综合收益的税后净额	752,977	2,979,098	2,340,177	2,914,152
归属母公司所有者的其他 综合收益的税后净额	752,977	2,979,098	2,340,177	2,914,152
（一）以后不能重分类进 损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益 计划净负债或净资产的变动				
2.权益法下在被投资 单位不能重分类进损益的其 他综合收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损 益的其他综合收益				
1.权益法下在被投资 单位以后将重分类进损益的 其他综合收益中享有的份额				
2.可供出售金融资产 公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重 分类为可供出售金融资产损 益				
4.现金流量套期损益 的有效部分				
5.外币财务报表折算 差额	752,977	2,979,098	2,340,177	2,914,152
6.其他				
归属于少数股东的其他综 合收益的税后净额				
七、综合收益总额	-51,800,698	41,522,768	214,479,199	60,978,521
归属于母公司所有者的综 合收益总额	-51,868,520	24,258,118	214,621,967	38,996,144
归属于少数股东的综合收	67,822	17,264,650	-142,768	21,982,377

益总额				
八、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)	-0.0296	0.0199	0.1513	0.0297
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.0296	0.0199	0.1513	0.0297

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：不适用，上期被合并方实现的净利润为：不适用。

法定代表人：李虹 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

### 母公司利润表

2016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	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		1,413,208		1,413,208
减：营业成本				
营业税金及附加			14,369	-72
销售费用		22,642		424,000
管理费用	17,309,115	12,039,887	37,417,608	39,467,281
财务费用	28,789,705	24,436,175	108,254,410	67,316,354
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）	-4,525,531	-1,210,537	-247,318,638	-1,288,364
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,525,531	-1,210,537	-11,494,532	-1,288,364
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-50,624,351	-36,296,033	-393,005,025	-107,082,719
加：营业外收入				
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	10,176		10,176	
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-50,634,527	-36,296,033	-393,015,201	-107,082,719

减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-50,634,527	-36,296,033	-393,015,201	-107,082,719
五、其他综合收益的税后净额				
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
六、综合收益总额	-50,634,527	-36,296,033	-393,015,201	-107,082,719
七、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：李虹 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

### 合并现金流量表

2016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)
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,337,852,543	870,761,808
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	120,668,324	1,603,536,688
经营活动现金流入小计	2,458,520,867	2,474,298,496
购买商品、接受劳务支付的现金	809,411,371	927,773,415
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	102,168,222	119,936,502
支付的各项税费	270,149,765	155,661,111
支付其他与经营活动有关的现金	470,949,210	1,304,603,786
经营活动现金流出小计	1,652,678,568	2,507,974,814
经营活动产生的现金流量净额	805,842,299	-33,676,318
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		50,134,000
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	2,245	275
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	269,786,516	
收到其他与投资活动有关的现金	32,861,370	80,000,000
投资活动现金流入小计	302,650,131	130,134,275
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	375,451	674,084
投资支付的现金	0	118,000,000
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	123,462,670	28,389,000
支付其他与投资活动有关的现金	0	
投资活动现金流出小计	123,838,121	147,063,084
投资活动产生的现金流量净额	178,812,010	-16,928,809
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		

吸收投资收到的现金	3,558,934,222	
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		1,290,000,000
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	400,000,000	
筹资活动现金流入小计	3,958,934,222	1,290,000,000
偿还债务支付的现金	2,281,889,006	1,602,023,750
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	289,976,108	436,914,522
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	402,432,000	
筹资活动现金流出小计	2,974,297,114	2,038,938,272
筹资活动产生的现金流量净额	984,637,108	-748,938,272
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	1,036,479	1,222,634
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	1,970,327,896	-798,320,765
加：期初现金及现金等价物余额	1,496,790,392	1,452,162,157
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	3,467,118,288	653,841,392

法定代表人：李虹 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

### 母公司现金流量表

2016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)
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	0	1,498,000
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,449,178,433	2,883,934,776
经营活动现金流入小计	1,449,178,433	2,885,432,776
购买商品、接受劳务支付的现金	0	
支付给职工以及为职工支付的现金	38,024,970	42,763,669
支付的各项税费	4,222,074	2,000,770
支付其他与经营活动有关的现金	3,181,940,636	2,295,963,865
经营活动现金流出小计	3,224,187,680	2,340,728,304
经营活动产生的现金流量净额	-1,775,009,247	544,704,472
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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	1,950	

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	271,894,861	
收到其他与投资活动有关的现金	32,861,370	80,000,000
投资活动现金流入小计	304,758,181	80,000,000
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	148,230	132,242
投资支付的现金	0	118,000,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	123,462,670	
支付其他与投资活动有关的现金	0	
投资活动现金流出小计	123,610,900	118,132,242
投资活动产生的现金流量净额	181,147,281	-38,132,242
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	3,558,934,222	
取得借款收到的现金		190,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	400,000,000	
筹资活动现金流入小计	3,958,934,222	190,000,000
偿还债务支付的现金	190,000,000	341,223,750
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	27,291,759	83,351,056
支付其他与筹资活动有关的现金	402,432,000	
筹资活动现金流出小计	619,723,759	424,574,806
筹资活动产生的现金流量净额	3,339,210,463	-234,574,806
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	1,745,348,497	271,997,424
加：期初现金及现金等价物余额	673,494,045	135,613,886
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,418,842,542	407,611,310

法定代表人：李虹 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

#### 4.2 审计报告

适用 不适用