

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

## 2019 年第三季度报告

# 目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司基本情况.....	3
三、	重要事项.....	6
四、	附录.....	8

## 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 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 公司负责人江泓毅、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、公司基本情况

### 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	12,898,283,230.02	13,039,471,595.48	-1.08
归属于上市公司股东的净资产	7,348,477,586.03	7,203,125,588.88	2.02
	年初至报告期末 (1-9月)	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	-641,863,800.92	275,027,602.50	-333.38
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	710,965,212.68	2,799,601,123.02	-74.60
归属于上市公司股东的净利润	239,895,299.65	339,392,509.34	-29.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-157,876,584.85	103,952,783.32	-251.87
加权平均净资产收益率(%)	3.29	4.78	减少 1.49 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1168	0.1652	-29.30
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用

## 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	-	394,293,303.14	
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	1,067.51	1,482,446.51	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益			
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性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	2,425,694.34	3,440,779.65	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			

少数股东权益影响额（税后）	45,685.62	-464,554.48	
所得税影响额	-571,695.04	-980,090.32	
合计	1,900,752.43	397,771,884.50	

## 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）		43,309				
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	732,561,141	35.66	0	质押	732,558,141	境内非国有法人
万通投资控股股份有限公司	417,062,289	20.30	0	质押	161,315,769	境内非国有法人
GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	205,400,931	10.00	0	无		境外法人
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	104,651,161	5.09	0	无		其他
华宝信托有限责任公司—华宝信托—万通地产员工持股一期集合资金信托	44,966,336	2.19	0	无		其他
曹慧利	12,557,479	0.61	0	无		境内自然人
北京方顺科技有限公司	12,271,650	0.60	0	无		境内非国有法人
赵晓东	12,042,784	0.59	0	无		境内自然人
闪音琨	9,662,151	0.47	0	无		境内自然人
林联丰（上海）投资管理有限公司	8,463,275	0.41	0	无		境内非国有法人
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 流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
嘉华东方控股（集团）有限公司	732,561,141	人民币普通股	732,561,141			
万通投资控股股份有限公司	417,062,289	人民币普通股	417,062,289			
GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	205,400,931	人民币普通股	205,400,931			
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	104,651,161	人民币普通股	104,651,161			
华宝信托有限责任公司—华宝信托—万通地产员工持股一期集合资金信托	44,966,336	人民币普通股	44,966,336			
曹慧利	12,557,479	人民币普通股	12,557,479			
北京方顺科技有限公司	12,271,650	人民币普通股	12,271,650			
赵晓东	12,042,784	人民币普通股	12,042,784			
闪音琨	9,662,151	人民币普通股	9,662,151			
林联丰（上海）投资管理有限公司	8,463,275	人民币普通股	8,463,275			

上述股东关联关系或一致行动的说明	嘉华东方控股（集团）有限公司与万通投资控股股份有限公司为同一实际控制人控制的企业。本公司未知悉上述其他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	无

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

### 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

项目	期末/本期	期初/上期	变动金额	变动比率	变动原因说明
其他应收款	211,459,829.74	390,645,054.83	-179,185,225.09	-45.87%	公司收回保证金所致
长期股权投资	527,901,433.92	801,418,955.63	-273,517,521.71	-34.13%	公司出售合营公司股权所致
无形资产	310,328.82	474,799.14	-164,470.32	-34.64%	公司无形资产摊销所致
预收款项	858,863,490.17	337,394,310.10	521,469,180.07	154.56%	本期收到预收股转款所致
应交税费	398,439,661.07	1,122,282,270.66	-723,842,609.59	-64.50%	本期实际缴纳税金比上年同期增加所致
其他应付款	378,759,164.32	272,286,686.18	106,472,478.14	39.10%	项目暂收款比上年同期增加所致
其他综合收益	10,124,041.82	6,074,897.82	4,049,144.00	66.65%	汇率变动影响
一、营业收入	710,965,212.68	2,799,601,123.02	-2,088,635,910.34	-74.60%	公司所属子公司本期达到结转收入时点的项目比上年同期减少
减：营业成本	329,095,346.74	1,847,987,441.52	-1,518,892,094.78	-82.19%	公司所属子公司本期达到结转收入时点的项目比上年同期减少
税金及附加	203,550,462.15	318,065,153.55	-114,514,691.40	-36.00%	公司所属子公司本期达到结转收入时点的项目比上年同期减少
资产减值损失（损失“-”）	-	-1,251,966.82	1,251,966.82	-100.00%	应用新金融工具会计准则科目重分类的影响
信用减值损失（损失“-”）	-115,508.87	-	-115,508.87	100.00%	应用新金融工具会计准则科目重分类的影响
投资（损失）/收益	396,512,568.58	224,117,160.74	172,395,407.84	76.92%	公司本期出售合营公司股权所致
其中：对联营企业和合营	2,219,266.28	-9,048,645.89	11,267,912.17	-124.53%	公司本期被投资公司盈利较

企业的投资收益					上年同期增加所致
其他收益	1,482,446.51	-	1,482,446.51	100.00%	本期收到税费返还所致
二、营业利润（损失以“—”号填列）	312,961,471.60	554,964,656.91	-242,003,185.31	-43.61%	上述因素综合影响
加：营业外收入	4,687,186.40	7,929,464.50	-3,242,278.10	-40.89%	违约金收入较上年同期减少所致
减：营业外支出	1,246,406.84	840,462.48	405,944.36	48.30%	滞纳金支出较上年同期略增加所致
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	316,402,251.16	562,053,658.93	-245,651,407.77	-43.71%	上述因素综合影响
减：所得税费用	51,582,660.47	126,984,704.13	-75,402,043.66	-59.38%	上述因素综合影响
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	264,819,590.69	435,068,954.80	-170,249,364.11	-39.13%	上述因素综合影响
少数股东损益	24,924,291.04	95,676,445.46	-70,752,154.42	-73.95%	存在少数股东的子公司本期较上年同期盈利减少
五、其他综合收益	4,049,144.00	6,679,719.28	-2,630,575.28	-39.38%	汇率影响
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	4,049,144.00	6,679,719.28	-2,630,575.28	-39.38%	汇率影响
六、综合收益总额	268,868,734.69	441,748,674.08	-172,879,939.39	-39.14%	上述因素综合影响
归属于少数股东的综合收益	24,924,291.04	95,676,445.46	-70,752,154.42	-73.95%	存在少数股东的子公司本期盈利减少
<b>项目</b>	<b>本期金额</b>	<b>上期金额</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	-641,863,800.92	275,027,602.50	-916,891,403.42	-333.38%	公司销售回款较上年同期下降和支付的税费较上年同期增加所致
投资活动产生的现金流量净额	1,260,872,642.57	87,990,707.96	1,172,881,934.61	1332.96%	公司对外股权投资收回产生的现金流入较上年同期增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-190,000,636.62	-512,070,250.48	322,069,613.86	-62.90%	公司本期偿还借款较上年同期减少所致

### 3.2 重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

#### 1、香河万通项目进展

北京万通地产股份有限公司（以下简称“万通地产”或“公司”）于2019年3月28日与北京茂新企业管理有限公司（以下简称“北京茂新”）就香河万通房地产开发有限公司（以下简称“香河万通”）70%的股权转让签署了《香河万通房地产开发有限公司股权转让暨合作开发协议》（以下简称“《股权转让协议》”），向北京茂新转让了其所持的香河万通70%的股权，双方在运河国际生态城项目的开发建设事项中展开合作。经各方友好协商，于2019年9月27日签署了《关于〈香河万通房地产开发有限公司股权转让暨合作开发协议〉权利与义务概括转移之协议书》，将《股权转让协议》（包括协议附件及其他与《股权转让协议》相关协议）中北京茂新享有的权利、义务

全部转让给牡丹江世茂新城房地产开发有限公司。该事项已经万通地产第七届董事会第二十二次临时会议及2019年度第五次临时股东大会审议通过。该项股权交易正在进行中。

具体内容详见公司于2019年9月28日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的“万通地产关于签署《关于〈香河万通房地产开发有限公司股权转让暨合作开发协议〉权利与义务概括转移之协议书》的公告”（公告编号:2019-050）。

### 3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

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	江泓毅
日期	2019年10月30日

## 四、附录

### 4.1 财务报表

#### 合并资产负债表

2019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	2019年9月30日	2018年12月31日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	2,307,991,764.73	1,910,498,546.60
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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	24,572,643.89	22,943,808.31



应收款项融资		
预付款项	390,328,437.53	414,146,998.86
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	211,459,829.74	390,645,054.83
其中：应收利息		
应收股利	-	4,910,287.24
买入返售金融资产		
存货	4,223,676,855.45	4,297,195,247.34
持有待售资产	13,190,000.00	-
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	194,983,659.51	170,995,250.44
流动资产合计	7,366,203,190.85	7,206,424,906.38
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	不适用	131,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	23,416,960.20	23,416,960.20
长期股权投资	527,901,433.92	801,418,955.63
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	131,000,000.00	不适用
投资性房地产	3,908,243,297.51	3,981,910,543.71
固定资产	153,082,958.02	155,921,223.34
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	310,328.82	474,799.14
开发支出		
商誉	482,085,475.81	482,085,475.81
长期待摊费用	5,232,067.65	6,744,764.25
递延所得税资产	300,807,517.24	250,073,967.02
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,532,080,039.17	5,833,046,689.10
资产总计	12,898,283,230.02	13,039,471,595.48
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		

交易性金融负债		
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	654,258,552.54	894,053,254.51
预收款项	858,863,490.17	337,394,310.10
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	90,354,730.63	90,175,153.50
应交税费	398,439,661.07	1,122,282,270.66
其他应付款	378,759,164.32	272,286,686.18
其中：应付利息	2,690,317.80	4,308,597.25
应付股利		-
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	201,141,547.00	200,000,000.00
其他流动负债	-	-
流动负债合计	2,581,817,145.73	2,916,191,674.95
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	2,363,136,284.00	2,333,000,000.00
应付债券	-	-
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	102,930,300.78	110,156,709.21
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,466,066,584.78	2,443,156,709.21
负债合计	5,047,883,730.51	5,359,348,384.16
<b>所有者权益（或股东权益）</b>		
实收资本（或股本）	2,054,009,302.00	2,054,009,302.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

## 2019 年第三季度报告

资本公积	3,525,128,789.60	3,525,128,789.60
减：库存股		
其他综合收益	10,124,041.82	6,074,897.82
专项储备		
盈余公积	244,577,834.66	244,577,834.66
一般风险准备		
未分配利润	1,514,637,617.95	1,373,334,764.80
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,348,477,586.03	7,203,125,588.88
少数股东权益	501,921,913.48	476,997,622.44
所有者权益（或股东权益）合计	7,850,399,499.51	7,680,123,211.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,898,283,230.02	13,039,471,595.48

法定代表人：江泓毅 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

2019 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	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,056,329,811.30	668,508,016.96
交易性金融资产		
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	386.65	386.65
应收款项融资		
预付款项	-	-
其他应收款	2,875,000,654.48	3,002,874,492.38
其中：应收利息		
应收股利	-	4,910,287.24
存货	-	-
持有待售资产	12,390,842.39	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	5,460,583.32	4,900,326.03
流动资产合计	3,949,182,278.14	3,676,283,222.02
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产	不适用	125,000,000.00

其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	-	-
长期股权投资	5,604,461,494.01	5,877,173,635.26
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	125,000,000.00	不适用
投资性房地产		
固定资产	789,828.81	1,021,484.30
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	259,833.47	415,948.82
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	5,730,511,156.29	6,003,611,068.38
资产总计	9,679,693,434.43	9,679,894,290.40
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
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	1,223,222.56	1,223,222.56
预收款项	400,000,000.00	-
应付职工薪酬	18,515,374.82	25,850,747.17
应交税费	1,329,673.11	793,803.03
其他应付款	2,248,658,719.02	2,992,399,348.03
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	2,669,726,989.51	3,020,267,120.79
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
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	-	-
负债合计	2,669,726,989.51	3,020,267,120.79
<b>所有者权益（或股东权益）</b>		
实收资本（或股本）	2,054,009,302.00	2,054,009,302.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,708,593,731.55	3,708,593,731.55
减：库存股		
其他综合收益	-	-
专项储备		
盈余公积	244,009,246.56	244,009,246.56
未分配利润	1,003,354,164.81	653,014,889.50
所有者权益（或股东权益）合计	7,009,966,444.92	6,659,627,169.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,679,693,434.43	9,679,894,290.40

法定代表人：江泓毅 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

2019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	2019年第三季度 (7-9月)	2018年第三季度 (7-9月)	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 (1-9月)
一、营业总收入	249,900,143.39	522,591,782.17	710,965,212.68	2,799,601,123.02
其中：营业收入	249,900,143.39	522,591,782.17	710,965,212.68	2,799,601,123.02
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	204,285,026.46	431,838,797.94	795,883,247.30	2,467,501,327.63
其中：营业成本	93,839,414.49	241,759,892.42	329,095,346.74	1,847,987,441.52
利息支出				
手续费及佣金支出				

退保金				
赔付支出净额				
提取保险责任准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	21,315,262.02	75,307,784.63	203,550,462.15	318,065,153.55
销售费用	18,566,856.04	29,634,134.51	55,236,095.67	74,852,038.89
管理费用	41,175,543.94	36,345,222.24	99,673,730.73	83,390,499.54
研发费用				
财务费用	29,387,949.97	48,791,764.14	108,327,612.01	143,206,194.13
其中：利息费用	36,118,003.51	52,163,215.12	121,067,741.67	152,614,773.06
利息收入	6,846,226.44	3,415,837.24	12,948,564.30	9,470,283.86
加：其他收益	1,067.51		1,482,446.51	
投资收益（损失以“-”号填列）	-653,417.28	-1,516,952.79	396,512,568.58	224,117,160.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-653,416.44	-1,516,795.58	2,219,266.28	-9,048,645.89
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-247,041.67		-115,508.87	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,170,456.29	-	-1,251,966.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-	-332.40
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	44,715,725.49	88,065,575.15	312,961,471.60	554,964,656.91
加：营业外收入	2,679,502.81	3,644,570.08	4,687,186.40	7,929,464.50
减：营业外支出	253,809.02	83,318.65	1,246,406.84	840,462.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	47,141,419.28	91,626,826.58	316,402,251.16	562,053,658.93
减：所得税费用	21,691,283.68	45,614,272.01	51,582,660.47	126,984,704.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,450,135.60	46,012,554.57	264,819,590.69	435,068,954.80
（一）按经营持续性分类				

1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	25,450,135.60	46,012,554.57	264,819,590.69	435,068,954.80
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)				
(二) 按所有权归属分类				
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	21,582,082.56	19,436,445.92	239,895,299.65	339,392,509.34
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	3,868,053.04	26,576,108.65	24,924,291.04	95,676,445.46
六、其他综合收益的税后净额	3,830,442.72	5,085,140.28	4,049,144.00	6,679,719.28
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	3,830,442.72	5,085,140.28	4,049,144.00	6,679,719.28
(一) 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变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	3,830,442.72	5,085,140.28	4,049,144.00	6,679,719.28
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)				
8. 外币财务报表折算差额	3,830,442.72	5,085,140.28	4,049,144.00	6,679,719.28
9. 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	29,280,578.32	51,097,694.85	268,868,734.69	441,748,674.08
归属于母公司所有者的综合收益总额	25,412,525.28	24,521,586.20	243,944,443.65	346,072,228.62
归属于少数股东的综合收益总额	3,868,053.04	26,576,108.65	24,924,291.04	95,676,445.46
八、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)	0.0105	0.0094	0.1168	0.1652
（二）稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用

法定代表人：江泓毅 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

2019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	2019年第三季度 (7-9月)	2018年第三季度 (7-9月)	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 (1-9月)
一、营业收入				
减：营业成本			1,005,835.51	
税金及附加	47.30	25.40	714,700.40	473.10
销售费用				
管理费用	16,397,958.17	11,872,390.81	36,915,099.76	25,758,259.89
研发费用				
财务费用	-10,627,003.89	20,769,707.17	-15,048,566.05	73,939,652.77
其中：利息费用	-	29,423,404.00	-	87,310,753.00
利息收入	6,803,552.48	2,296,852.29	9,984,153.70	5,031,930.67
加：其他收益				
投资收益（损失以“-”号填列）	-640,972.42	287,483,203.94	472,518,791.43	369,951,354.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-653,416.44	-1,516,795.58	2,213,044.27	-9,048,645.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以				



“－”号填列)				
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-6,411,974.00	254,841,080.56	448,931,721.81	270,252,968.35
加：营业外收入				
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-6,411,974.00	254,841,080.56	448,931,721.81	270,252,968.35
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-6,411,974.00	254,841,080.56	448,931,721.81	270,252,968.35
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-6,411,974.00	254,841,080.56	448,931,721.81	270,252,968.35
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）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变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.其他债权投资公允价值变动				
3.可供出售金融资产公允价值变动损益				
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6.其他债权投资信用减值准备				
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
8.外币财务报表折算差额				

9. 其他				
六、综合收益总额	-6,411,974.00	254,841,080.56	448,931,721.81	270,252,968.35
七、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
（二）稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用

法定代表人：江泓毅 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

2019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	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 (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	976,097,625.32	1,276,567,249.13
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	1,481,379.00	-
收到其他与经营活动有关的现金	132,184,286.68	127,462,592.37
经营活动现金流入小计	1,109,763,291.00	1,404,029,841.50
购买商品、接受劳务支付的现金	397,733,302.56	510,217,097.85
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		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	110,070,788.01	111,119,707.60
支付的各项税费	1,083,455,163.65	382,211,322.83
支付其他与经营活动有关的现金	160,367,837.70	125,454,110.72
经营活动现金流出小计	1,751,627,091.92	1,129,002,239.00

经营活动产生的现金流量净额	-641,863,800.92	275,027,602.50
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	656,840,091.28	
取得投资收益收到的现金	4,910,287.24	3,452,067.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	46,000.00	-
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	602,358,053.66	389,775,153.48
投资活动现金流入小计	1,264,154,432.18	393,227,221.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,281,789.61	236,513.51
投资支付的现金	-	5,000,000.00
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	-	300,000,000.00
投资活动现金流出小计	3,281,789.61	305,236,513.51
投资活动产生的现金流量净额	1,260,872,642.57	87,990,707.96
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	55,136,284.00	800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	55,136,284.00	800,000,000.00
偿还债务支付的现金	23,858,453.00	1,191,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	221,278,467.62	121,070,250.48
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	245,136,920.62	1,312,070,250.48
筹资活动产生的现金流量净额	-190,000,636.62	-512,070,250.48
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	2,370,842.85	2,650,579.83
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	431,379,047.88	-146,401,360.19
加：期初现金及现金等价物余额	1,727,049,729.29	2,674,234,752.39
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,158,428,777.17	2,527,833,392.20

法定代表人：江泓毅 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

2019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	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 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	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,741,220,495.54	3,934,303,167.04
经营活动现金流入小计	1,741,220,495.54	3,934,303,167.04
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	39,135,504.06	34,741,024.54
支付的各项税费	714,658.40	550,109.21
支付其他与经营活动有关的现金	2,554,929,526.42	4,417,175,882.34
经营活动现金流出小计	2,594,779,688.88	4,452,467,016.09
经营活动产生的现金流量净额	-853,559,193.34	-518,163,849.05
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	656,840,091.28	-
取得投资收益收到的现金	80,910,287.24	379,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
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	602,358,053.66	-
投资活动现金流入小计	1,340,108,432.18	379,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	134,998.00	53,510.92
投资支付的现金	-	18,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	65,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	300,000,000.00
投资活动现金流出小计	134,998.00	383,053,510.92
投资活动产生的现金流量净额	1,339,973,434.18	-4,053,510.92
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
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		
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	98,592,446.50	55,458,251.15
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	98,592,446.50	55,458,251.15
筹资活动产生的现金流量净额	-98,592,446.50	-55,458,251.15
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		

五、现金及现金等价物净增加额	387,821,794.34	-577,675,611.12
加：期初现金及现金等价物余额	668,508,016.96	1,442,589,337.38
六、期末现金及现金等价物余额	1,056,329,811.30	864,913,726.26

法定代表人：江泓毅 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

#### 4.2 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

##### 合并资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1,910,498,546.60	1,910,498,546.60	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
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	22,943,808.31	22,943,808.31	
应收款项融资			
预付款项	414,146,998.86	414,146,998.86	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	390,645,054.83	390,645,054.83	
其中：应收利息			
应收股利	4,910,287.24	4,910,287.24	
买入返售金融资产			
存货	4,297,195,247.34	4,297,195,247.34	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	170,995,250.44	170,995,250.44	
流动资产合计	7,206,424,906.38	7,206,424,906.38	
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	131,000,000.00		-131,000,000.00
其他债权投资			

持有至到期投资			
长期应收款	23,416,960.20	23,416,960.20	
长期股权投资	801,418,955.63	801,418,955.63	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		131,000,000.00	131,000,000.00
投资性房地产	3,981,910,543.71	3,981,910,543.71	
固定资产	155,921,223.34	155,921,223.34	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	474,799.14	474,799.14	
开发支出			
商誉	482,085,475.81	482,085,475.81	
长期待摊费用	6,744,764.25	6,744,764.25	
递延所得税资产	250,073,967.02	250,073,967.02	
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,833,046,689.10	5,833,046,689.10	
资产总计	13,039,471,595.48	13,039,471,595.48	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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	894,053,254.51	894,053,254.51	
预收款项	337,394,310.10	337,394,310.10	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	90,175,153.50	90,175,153.50	
应交税费	1,122,282,270.66	1,122,282,270.66	
其他应付款	272,286,686.18	272,286,686.18	
其中：应付利息	4,308,597.25	4,308,597.25	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	200,000,000.00	

其他流动负债			
流动负债合计	2,916,191,674.95	2,916,191,674.95	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	2,333,000,000.00	2,333,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	110,156,709.21	110,156,709.21	
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,443,156,709.21	2,443,156,709.21	
负债合计	5,359,348,384.16	5,359,348,384.16	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,054,009,302.00	2,054,009,302.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,525,128,789.60	3,525,128,789.60	
减：库存股			
其他综合收益	6,074,897.82	6,074,897.82	
专项储备			
盈余公积	244,577,834.66	244,577,834.66	
一般风险准备			
未分配利润	1,373,334,764.80	1,373,334,764.80	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,203,125,588.88	7,203,125,588.88	
少数股东权益	476,997,622.44	476,997,622.44	
所有者权益（或股东权益）合计	7,680,123,211.32	7,680,123,211.32	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,039,471,595.48	13,039,471,595.48	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

本公司自 2019 年 1 月 1 日执行新金融工具会计准则，据此核算会计科目进行了调整。

母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	668,508,016.96	668,508,016.96	
交易性金融资产			
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	386.65	386.65	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	3,002,874,492.38	3,002,874,492.38	
其中：应收利息			
应收股利	4,910,287.24	4,910,287.24	
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4,900,326.03	4,900,326.03	
流动资产合计	3,676,283,222.02	3,676,283,222.02	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	125,000,000.00		-125,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5,877,173,635.26	5,877,173,635.26	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		125,000,000.00	125,000,000.00
投资性房地产			
固定资产	1,021,484.30	1,021,484.30	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	415,948.82	415,948.82	
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	6,003,611,068.38	6,003,611,068.38	
资产总计	9,679,894,290.40	9,679,894,290.40	
<b>流动负债：</b>			



短期借款			
交易性金融负债			
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	1,223,222.56	1,223,222.56	
预收款项			
应付职工薪酬	25,850,747.17	25,850,747.17	
应交税费	793,803.03	793,803.03	
其他应付款	2,992,399,348.03	2,992,399,348.03	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	3,020,267,120.79	3,020,267,120.79	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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			
负债合计	3,020,267,120.79	3,020,267,120.79	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,054,009,302.00	2,054,009,302.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,708,593,731.55	3,708,593,731.55	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	244,009,246.56	244,009,246.56	
未分配利润	653,014,889.50	653,014,889.50	
所有者权益（或股东权益）	6,659,627,169.61	6,659,627,169.61	

合计			
负债和所有者权益(或股东权益)总计	9,679,894,290.40	9,679,894,290.40	

各项目调整情况的说明:

适用 不适用

本公司自 2019 年 1 月 1 日执行新金融工具会计准则，据此核算会计科目进行了调整。

#### 4.3 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

本集团首次施行上述新金融工具准则对本集团资产、负债和所有者权益的影响汇总如下:

人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	施行新金融工具准则影响	2019 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	131,000,000.00	-131,000,000.00	-
其他非流动金融资产	-	131,000,000.00	131,000,000.00

本集团首次施行上述新金融工具准则对本集团的净利润无重大影响。

#### 4.4 审计报告

适用 不适用