

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**  
**2018 年年度报告摘要**

## 一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计，公司 2018 年度实现归属母公司净利润 327,274,290.61 元，提取法定盈余公积金 52,969,155.59 元，截至 2018 年 12 月 31 日止，公司合并报表未分配利润为 1,373,334,764.80 元。

根据《公司法》、中国证券监督管理委员会《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《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等法律法规、规范性文件和公司章程等相关制度的规定，2019 年 3 月 25 日，公司召开的第七届董事会第十六次临时会议暨 2018 年度董事会审议通过公司 2018 年度利润分配预案：以公司 2018 年 12 月 31 日总股本 2,054,009,302 股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金股利 0.48 元(含税)，合计分配现金股利 98,592,446.50 元。本年度不进行资本公积转增股本。本利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

## 二 公司基本情况

### 1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	万通地产	600246	万通先锋

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王炜鹏	杨梦
办公地址	北京市朝阳区朝外大街甲6号万通中心写字楼D座4层	北京市朝阳区朝外大街甲6号万通中心写字楼D座4层
电话	010-59070788	010-59071169
电子信箱	wangweipeng@vantone.com	yangmeng@vantone.com

## 2 报告期公司主要业务简介

公司在 2018 年阶段，主要涉及房地产开发、销售与商业物业运营、房地产金融等多个业务板块，开发经营模式以自主开发、自主销售、自主运营为主。公司主要在北京、天津、上海、杭州、成都等一线城市和二线城市开展上述业务板块的开发、销售与运营。公司始终秉承“绿色战略”，致力于住宅地产和综合商业地产的品牌化、专业化销售和经营，打造绿色节能的住宅、商业综合物业。公司持续打造“以住宅地产为主、商业多元业务为辅”的业务架构，以“租售并举、多元协同”的商业模式，并通过成熟的、优秀的商业综合体地产运营管理团队，力求实现资产规模有效增长、经营业绩稳步提升、物业价值逐步显现的发展目标。

## 3 公司主要会计数据和财务指标

### 3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	13,039,471,595.48	13,359,993,217.29	-2.40	14,200,707,998.69
营业收入	3,644,769,338.52	3,294,957,299.48	10.62	2,335,888,273.97
归属于上市公司股东的净利润	327,274,290.61	356,142,317.35	-8.11	110,306,718.92
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	89,903,930.93	351,578,579.51	-74.43	111,426,528.33
归属于上市公司股东的净资产	7,203,125,588.88	6,947,247,797.72	3.68	6,595,689,944.29
经营活动产生的现金流量净额	330,520,359.19	982,017,859.42	-66.34	1,323,304,570.71
基本每股收益（元/股）	0.1593	0.1734	-8.13	0.0706
稀释每股收益（元/股）	不适用	不适用	不适用	不适用
加权平均净资产收益率（%）	4.64	5.26	减少0.62个百分点	2.47

### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	396,404,491.18	1,880,604,849.67	522,591,782.17	845,168,215.50
归属于上市公司股东的净利润	8,199,577.09	311,756,486.33	19,436,445.92	-12,118,218.73
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益后的净利润	9,067,394.93	78,117,296.51	16,768,091.88	-14,048,852.39
经营活动产生的现金流量净额	-32,074,995.16	255,829,570.87	51,273,026.79	55,492,756.69

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 4 股本及股东情况

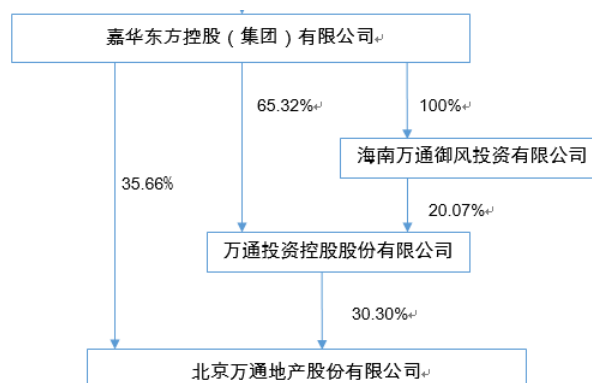
##### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					50,440		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					48,987		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件的股份 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	0	732,561,141	35.66	732,558,141	质押	732,558,141	境内非国有法人
万通投资控股股份有限公司	0	622,463,220	30.30		质押	622,451,369	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	0	104,651,161	5.09	104,651,161	无	0	未知
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	44,966,336	2.19	44,966,336	无	0	未知
曹慧利	-5,000	12,557,479	0.61		无	0	境内自然人
北京方顺科技有限公司	12,271,650	12,271,650	0.60		无	0	未知
赵晓东	0	12,042,784	0.59		无	0	境内自然人
赵勋亮	0	6,521,956	0.32		无	0	境内自然人
国世通投资管理有限公司	6,004,200	6,004,200	0.29		无	0	未知
凌建中		5,702,400	0.28		无	0	境内自然人
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							

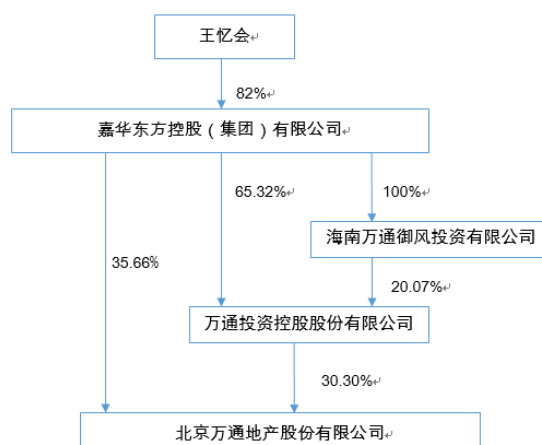
##### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

#### 5 公司债券情况

适用 不适用

### 三 经营情况讨论与分析

#### 1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 3,644,769,338.52 元，较上年增加 10.62%；实现归属于母公司所有者的净利润 327,274,290.61 元，同比减少 8.11%。截至 2018 年 12 月 31 日，归属于母公司股东权益合计 7,203,125,588.88 元，同比增长 3.68%。

#### 2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

#### 3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

#### 4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

本集团从编制 2018 年度财务报表起执行财政部于 2018 年 6 月 15 日颁布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2018)15 号，以下简称“财会 15 号文件”)。财会 15 号文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订，新增了“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”、“研发费用”行项目，修订了“其他应收款”、“固定资产”、“在建工程”、“其他应付款”和“长期应付款”、“管理费用”行项目的列报内容，减少了“应收票据”、“应收账款”、“应收股利”、“应收利息”、“固定资产清理”、“工程物资”、“应付票据”、“应付账款”、“应

付利息”、“应付股利”及“专项应付款”行项目，在“财务费用”项目下增加“其中：利息费用”和“利息收入”行项目进行列报，调整了利润表部分项目的列报位置。对于上述列报项目的变更，本集团采用追溯调整法进行会计处理，并对上年比较数据进行了追溯调整。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

1、2018年3月，本公司之子公司中融国富投资管理有限公司收购了北京阳光正奇投资管理有限公司（以下简称“阳光正奇”）30%的股权，收购完成后，本公司直接及间接持有阳光正奇100%股权，并将其纳入合并财务报表范围。

2、杭州万通邦信置业有限公司（以下简称：“杭州邦信”）原为本公司之合营企业，本公司持有其49.35%股权。2018年6月，本公司收购杭州邦信10%股权，交易完成后，本公司合计持有其59.35%的股权，其中本公司直接持有20%股权，通过结构化主体万通成长合伙和东方天津合伙间接持有39.35%股权；杭州邦信修改了公司章程，本公司能够对其实现控制，将其纳入合并财务报表范围。

本年度纳入合并财务报表范围的子公司详细情况参见公司《2018年年度报告》第十一节财务报告附注(九)“在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围变化主要为收购子公司，详细情况参见附注(八)“合并范围的变更”。