

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

## 2015 年年度报告摘要

### 一 重要提示

- 1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 普华永道中天会计师事务所（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。
- 1.5 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	程晓晞	王渴
电话	010-59070788	010-59071169
传真	010-59071159	010-59071159
电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com	wangke@vantone.com

- 1.6 经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计，2015 年实现净利润-612,220,333 元，提取法定盈余公积金 3,102,763 元，加上 2015 年初未分配利润 1,324,903,929 元，2015 年末未分配利润 709,580,833 元。鉴于公司 2015 年度净利润为负，为保证公司经营业务稳健发展和日常经营计划的正常实施，也为了维护股东的长远利益，公司 2015 年度拟不进行现金利润分配，也不进行资本公积金转增股本。同意该议案并提交 2015 年度股东大会审议。

## 二 报告期主要业务或产品简介

公司的主营业务为从事房地产开发与商业物业运营，具备房地产开发一级资质。房地产开发经营模式为自主开发销售，商业物业运营经营模式为自主物业运营和合作物业运营相结合。公司业务范围集中在北京、香河、天津、上海、杭州、成都等地。公司商品住宅开发以中高档类住宅产品为主，公司目前已运营商业物业主要包括北京万通中心 D 座和逸兰国际公寓。

公司所处房地产行业是受政策调控影响比较大的行业，2015 年政府工作报告指出对房地产行业将坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自主和改善性住房需求，促进房地产平稳健康发展。

在 2015 年里，房地产业呈现销售与开发投资相背离的情况。地产行业开发投资环节表现一般，土地购置面积、新开工面积、竣工面积等指标均下降，开发投资、施工面积等指标小幅增长。地产行业销售环节表现良好，在全年宽松政策推动下，尤其是“330 新政”之后，并在降息、降准等货币政策支持下，一线城市和部分二线城市房地产市场出现好转，购房需求开始释放，全年商品房销售显著好转并创新高。

## 三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	13,667,897,961	14,230,816,410	-3.96	11,925,947,884
营业收入	2,618,861,253	1,911,575,870	37.00	3,299,251,176
归属于上市公司股东的净利润	-612,220,333	45,089,851	-1,457.78	380,672,731
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-616,234,246	-81,551,860		93,123,546
归属于上市公司股东的净资产	2,922,103,278	3,529,012,056	-17.20	3,730,870,109
经营活动产生的现金流量净额	24,068,403	-1,183,327,745		-546,081,399
期末总股本	1,216,800,000	1,216,800,000	0	1,216,800,000
基本每股收益（元/股）	-0.5031	0.0371	-1,456.06	0.3128
稀释每股收益（元/股）	-0.5031	0.0371	-1,456.06	0.3128
加权平均净资产收益率（%）	-18.98	1.22	减少20.20个百分点	10.49

#### 四 2015 年分季度的主要财务指标

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	618,973,635	165,882,561	723,672,191	1,110,332,866
归属于上市公司股东的净利润	53,580,249	-38,777,277	21,279,020	-648,302,325
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	53,225,707	-39,156,644	20,864,395	-651,167,704
经营活动产生的现金流量净额	-195,636,398	76,691,063	85,269,017	57,744,721

#### 五 股本及股东情况

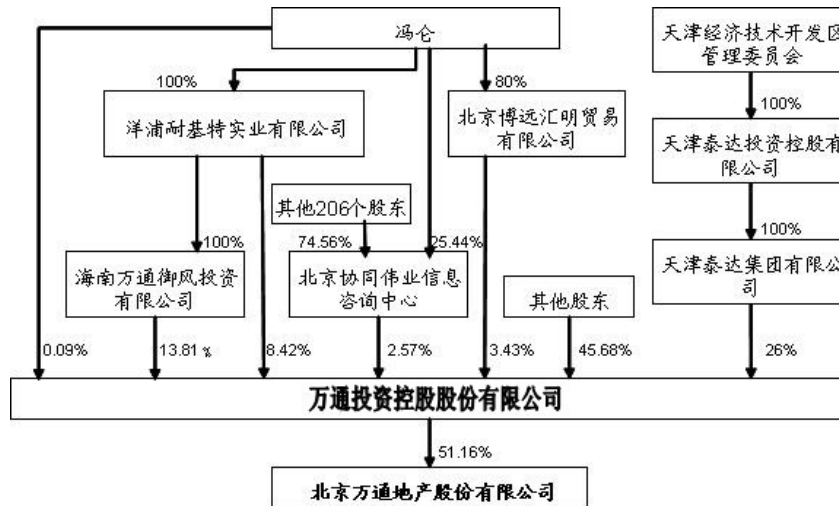
##### 5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					56,531		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					56,688		
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	
万通投资控股股 份有限公司	0	622,463,220	51.16		质押	544,132,090	境内 非国 有法 人
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	8,489,900	31,899,608	2.62		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	28,940,377	28,940,377	2.38		未知		未知
中国农业银行股 份有限公司—长 盛同德主题增长 混合型证券投资 基金	22,972,292	22,972,292	1.89		未知		未知

全国社保基金一零五组合	7,979,045	21,558,655	1.77		未知		未知
曹慧利	0	12,935,779	1.06		质押	12,935,779	境内自然人
赵勋亮	0	6,521,956	0.54		未知		境内自然人
王文军	5,529,940	5,529,940	0.45		未知		境内自然人
中国证券金融股份有限公司	5,251,020	5,251,020	0.43		未知		未知
凌建中	5,140,000	5,140,000	0.42		质押	5,140,000	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司未知以上无限售条件股东与其他无限售条件流通股股东之间或无限售条件流通股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							

## 5.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 六 管理层讨论与分析

### （一）管理层讨论与分析

2015年，国家统计局初步核算国内生产总值为67.67万亿元，同比增长6.9%，经济增速放缓，下行压力增大。2015年，全国房地产开发投资95,979亿元，比上年名义增长1.0%，增速比1-11月份回落0.3个百分点；房屋施工面积735,693万平方米，同比增长1.3%；房屋新开工面积154,454万平方米，同比下降14.0%；房屋竣工面积100,039万平方米，同比下降6.9%；土地购置面积22,811万平方米，比上年下降31.7%。商品房销售面积128,495万平方米，比上年增长6.5%；商品房销售额达到87,281亿元，增长14.4%；商品房待售面积达71,853万平方米，比11月末增加2,217万平方米。随着中国经济增速放缓，房地产行业呈现高库存现状，导致城市分化加剧，一线城市普遍供不应求，房价持续领涨，二线城市整体库存压力显著下降，三四线城市整体销售增速明显落后于一二线城市。

报告期内，公司净利润为-612,220,333元，计提杭州万通中心与杭州上园两个项目的减值准备所导致的。

报告期内，公司管理层贯彻京津冀区域为主的战略发展方向，完善传统业务的同时，开拓创新，打造公司可持续发展的能力，引导房地产由传统的第二产业生产型向第三产业服务型的转变。万通地产将打造全新的“万通生活家”品牌，通过这一平台实现地产服务业的转型升级，在物业管理、健康管理、体育、教育、文化等方面谋求新的发展，公司原有的房地产开发业务也为“万通生活家”提供了一个广阔的发展空间，生活家的平台将全面提升房地产业务的附加值，成为万通地产新发展重要组成部分。

2015年，公司融资途径主要通过银行贷款、中期票据、信托融资和其他融资等方式进行。公司于2015年12月7-8日发行了北京万通地产股份有限公司2015年度第一期中期票据，实际发行总额15.2亿元，发行利率为7.5%。

2015年，公司非公开发行股票工作启动，于2015年8月7日召开的2015年第四次临时股东大会审议通过，方案经调整后拟非公开发行股票不超过837,209,303万股，募集不超过36亿元。该事项已于2016年3月2日获得中国证券监督管理委员会发行审核委员会的审核通过。

### （二）报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入261,886万元，比上年增加37.00%；实现归属于母公司所有者的净利润-61,222万元，比上年同期减少1457.78%。截至2015年12月31日，公司净资产292,210万元，比上年减少17.20%。

(三) 房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	河北省廊坊市香河县(运河国际生态城一期)	145,853	0	346,639	否	0	0
2	河北省廊坊市香河县(运河国际生态城二期)	292,833.33	0	588,779	否	0	0
3	天津中新生态城	129,838.5	0	103,840	否	0	0

备注:

天津中新生态城持有待开发土地的面积 129,838.5 平方米, 其中一期竣工, 二期未开工。

2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京	万通怀柔新家园	住宅	在建项目	41,065.424	126,489	126,489	96,579.51	29,909.49	145,007	122,855
2	北京	天竺新家园	住宅	在建项目	212,263.851	225,877	330,535.21	0	330,535.21	320,228	16,466
3	北京周边	河北京香运河国际生态城	住宅	在建项目	153,734	178,936	178,936	127,925	51,011	113,935.84	20,833.78
4	天津	万通华府	住宅	竣工	63,496	147,732	167,615	0	167,615	178,597.45	9,221.06
5	天津	万通新城国际	住宅	竣工	112,586	489,664	478,989	0	478,989	238,318.57	7.39
6	天津	万通生态	住宅	竣工	78,208	124,791	179,566	0	179,566	120,297	0

		城新园	新家园									
7	天津	万通国际	通府	住宅	竣工	42,438	135,800	157,046	0	157,046	88,666	0
8	天津	万新逸墅	通新	住宅	一期竣工/二期未开工	129,839	103,840	168,265	0	81,518	129,603	19,520
9	天津	万通国际	上游	住宅	竣工	111,530	281,445	357,578	0	357,578	206,480	34.91
10	天津	万上新家园	通北新	住宅	竣工	245,417	364,346	442,677	0	442,677	186,780.09	184.26
11	天津	天津中心	万通	综合	在建	8,706.8	64,604	93,556	93,556	0	163,234	23,575.55
12	上海虹桥	虹桥中心	万通	写字楼 + 配套商业	在建	12,193.5	52,040	81,547	81,547	0	182,827	142,469.69
13	杭州市	杭州万上新家园	通园新	住宅	在建	36,275	83,432.39	114,526.88	114,526.88	0	155,900	122,700
14	杭州市	杭州未来科技城	杭未科	综合	在建	63,375	196,452.8	280,658.1	280,658.1	0	140,000	20,000



15	杭州	杭州万通中心D座	写字楼	竣工	17,522	18,625.5	18,833	0	18,833	36,400	35,000
16	金牛新都会	金牛区府88号	综合	竣工	18,915.54	144,709.33	179,274.21	0	179,274.21	53,979	0
17	红墙国际	青羊区街17号	综合	竣工	6,668.43	53,277	69,941.16	0	69,941.16	101,704	0

备注：

万通怀柔新新家园项目规划计容建筑面积 126,489 平方米中，商品房为 95339.03 平方米、回迁房为 29909.49 平方米、商业为 1240.48 平方米。

### 3. 报告期内房地产销售情况

适用 不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	怀柔区迎宾路西侧	万通怀柔新新家园	住宅	97,625.64	28,863.36
2	北京市顺义区天竺	天竺新新家园	住宅	302,126.77	226,879.38
3	河北省廊坊市香河县	河北香河运河国际生态城一期	住宅	73,303	26,960.76
4	天津开发区	万通华府	住宅	135,989	134,482
5	天津开发区	万通新城国际	住宅	407,398	402,860
6	天津生态城	万通生态城新新家园	住宅	126,638	125,804
7	天津空港经济区	万通金府国际	住宅	134,368	82,408
8	天津生态城	万通新新逸墅	住宅	47,969	31,689
9	天津红桥区	万通上游国际	住宅	248,935.24	247,846.77
10	天津滨海新区	万通上北新新家园	住宅	383,172.39	383,172.39
11	杭州拱墅区	杭州万通中心 E 座	写字楼	41,282.18	6,972.11
12	成都金牛区金府路 88 号	金牛新都会	综合	162,407.64	146,787.43
13	成都青羊区过街楼街 17 号	红墙国际	综合	64,787.76	61,922.57

备注：

万通怀柔新新家园已预售面积为 28863.36 平方米，其中商品房 2166.91 平方米、回迁房 26696.45 平方米。

### 4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	北京	万通中心 D 座	办公写字楼	35,379.11	11,239	否	
2	北京	万通中心 D 座	车位	19,516.88	429	否	
3	北京	新城国际逸兰酒店公寓	酒店公寓	14,152.54	4,277	否	
4	北京	亚历山大会所	会所	5,256.33	1,152	否	

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。

## 七 非主营业务导致利润重大变化的说明

2015年，杭州房地产市场体现出供应量增长、成交量增长、市场热度上升、板块差异明显、大型房地产开发商竞争激烈等特点，2015年四季度，杭州两个项目所在区域市场库存量仍在上升，去库存压力持续加大，在2015年12月18日至21日召开的中央经济工作会议上，中央提出要鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略，适当降低商品住房价格，以加快去库存速度。

杭州万通中心项目主要的物业类型为写字楼及酒店式公寓，具体包括5A级写字楼(E幢)，普通写字楼(A、C幢)、酒店式公寓(B、D幢)、底商以及地下车位。2015年度写字楼尾盘在售；酒店式公寓去化速度慢且周边类似可比物业的销售均价为1.7-1.8万元/m<sup>2</sup>，公司结合杭项目所在区域的市场现状、主要竞争对手的销售情况等，及时调整项目的销售策略，普通写字楼尾盘和酒店式公寓的售价下调至与周边均价范围一致的水平。按照新销售策略的定价测算，普通写字楼可变现净值(可变现净值=存货估计售价-至完工估计将发生的成本-估计销售费用-相关税金)低于账面价值0.05亿元，酒店式公寓可变现净值低于账面价值1.35亿元，按照会计准则相关规定普通写字楼和酒店式公寓共计提存货跌价准备1.4亿元。

杭州上园国际项目共9栋高层住宅，占地面积3.6万平方米，建筑面积11.5万平方米，项目尚未完工，住宅的单方成本约1.8万元-1.9万元/m<sup>2</sup>。2015年受政府宏观政策及房地产市场持续调整的影响，与该项目毗邻且同期拿地同物业类型的竞品楼盘以1.3万元/m<sup>2</sup>入市，于资产负债表日，周边竞品楼盘销售均价为1.2-1.4万元/m<sup>2</sup>，公司作出降低售价、缩短去库存周期，快速回笼资金的策略，预计开盘销售定价下调至与周边楼盘均价范围一致的水平，按照该新的销售定价测算，杭州上园国际项目住宅的可变现净值低于账面价值4.7亿元，按照会计准则相关规定计提存货跌价准备4.7亿元。两个项目共计提存货跌价准备6.1亿元。

## 八 公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

未来，房地产行业仍然是国内经济发展的重要力量，仍会在中国经济的稳增长中发挥重要的作用，但房地产行业发展的“野蛮生长”时代已结束，未来房地产行业整体增速放缓是大势所趋，房企间的竞争将从规模、杠杆竞争转向运营、资本、产品、服务等全方位综合实力的较量，区域分化、城市分化使得核心城市核心区域的竞争将更加激烈。

公司是国内颇具特色的住宅和商业地产开发商，现时及潜在竞争对手主要为国内开发商。公司在土地收购、品牌知名度、财务资源、价格、产品品质、服务品质及其他因素上展开竞争。为在激烈竞争中争夺市场份额，公司已建立不同类型的产品和品牌，以将其市场地位区分，以吸引不同目标客户群体。另外，交通便利、配套设施及品质声誉也是影响住宅项目吸引力的主要因素。

### (二) 公司发展战略

以京津地区为战略核心区域，精耕深耕，形成该区域的竞争优势；并积极布局京津冀和华东等经济发达区域，点线面逐步覆盖，充分利用其区位优势有效积聚各方资源，为万通地产发展提供助力；同时适度关注其他潜在城市化进程加快的城市，寻找富有人居资源和投资价值或者未来新城市核心的地段，为万通未来发展提供新的增长点。

### (三) 经营计划

2016年，公司计划新开工3个项目，分别为河北香河运河国际生态城一期19.88万平方米、河北香河运河国际生态城二期17.89万平方米和万通新新逸墅7.10万平方米；计划竣工5个项目，

分别为万通怀柔新新家园 9.66 万平方米、河北香河运河国际生态城一期 12.79 万平方米、天津万通中心 9.36 万平方米、上海万通中心 8.15 万平方米和杭州万通上园新新家园 11.45 万平方米。

## 九 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

7.3 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。

本年度新纳入合并范围的子公司和结构化主体为北京万通新新文化传媒有限公司(以下称“新新文化”)，北京万通新新教育科技有限公司(以下称“新新教育”)和“中融国富-稳兴 1 号契约型基金”(以下称“中融国富契约型基金”)，本年度不再纳入合并范围的子公司主要为本年处置的北京佳成宁远投资管理有限公司(以下称“佳成宁远”)和本年注销的 CapitalLinkAsiaInvestmentPtt.Ltd 及 GreenHousingInvestmentPtt.Ltd。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

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 2016-3-17