

北京万通地产股份有限公司

2011 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司年度财务报告已经普华永道中天会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 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：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	万通地产
股票代码	600246
上市交易所	上海证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	程晓曦	王同伟
联系地址	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
传真	010-59071159	010-59071159
电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com	wangtongwei@vantone.com

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比上年增	2009 年
--------	--------	--------	--------	--------

			减(%)	
营业总收入	4,818,451,239.00	3,568,396,779.00	35.03	2,463,991,877.00
营业利润	775,385,404.00	674,822,422.00	14.90	427,309,183.00
利润总额	812,542,165.00	764,320,724.00	6.31	535,539,691.00
归属于上市公司股东的净利润	311,458,769.00	413,608,344.00	-24.70	274,591,002.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	293,760,612.00	186,243,583.00	57.73	132,165,576.89
经营活动产生的现金流量净额	721,030,268.00	863,189,602.00	-16.47	932,619,052.00
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减(%)	2009 年末
资产总额	11,307,764,036.00	11,876,151,579.00	-4.79	9,499,566,359.00
负债总额	7,531,181,334.00	11,876,151,579.00	-36.59	6,157,857,714.00
归属于上市公司股东的所有者权益	3,293,982,598.00	3,191,684,179.00	3.21	2,982,903,834.00
总股本	1,216,800,000.00	1,216,800,000.00	0	1,014,000,000.00

3.2 主要财务指标

	2011 年	2010 年	本年比上年增减(%)	2009 年
基本每股收益(元/股)	0.2560	0.3399	-24.68	0.2708
稀释每股收益(元/股)	0.2560	0.3399	-24.68	0.2708
用最新股本计算的每股收益(元/股)	0.2560	0.3399	-24.68	0.2708
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.2414	0.1531	57.67	0.1303
加权平均净资产收益率(%)	9.76	13.39	减少 3.63 个百分点	9.5
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	9.20	6.03	增加 3.17 个百分点	4.57
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.59	0.71	-16.9	0.92
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减(%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.71	2.62	3.44	2.94
资产负债率(%)	66.60	69.47	减少 2.87 个百分点	65

2011 年度	结果	计算依据
资产负债率(%)	67	普华永道会计师事务所出具的公司 2011 年度审计报告
有息负债率(%)	29	

货币资金占总资产比例 (%)	15	
----------------	----	--

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-699,049	162,561,379	87,264,031.66
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	41,372,634	65,195,068	110,632,359.26
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			5,947.94
受托经营取得的托管费收入			600,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,516,824	24,213,612	-2,254,230.67
少数股东权益影响额	-9,629,820	-9,458,753	-26,444,290.09
所得税影响额	-9,828,784	-15,146,545	-27,378,392.56
合计	17,698,157	227,364,761	142,425,425.54

§ 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	102,755 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数			102,744 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内 增 减	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结的股份 数量

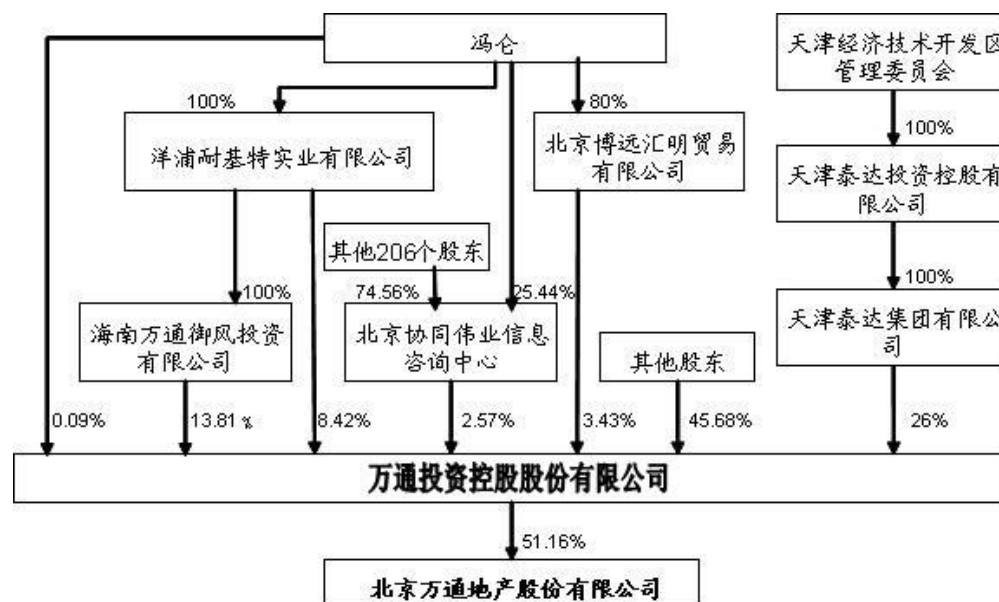
万通投资控股股份有限公司	境内非国有法人	51.16	622,463,220		0	质押 564100000
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	境内非国有法人	0.78	9466665	9466665	0	无
中国建设银行股份有限公司—华夏盛世精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.48	5834842	5834842	0	无
中国工商银行—富国天鼎中证红利指数增强型证券投资基金	境内非国有法人	0.35	4319321	4319321	0	无
中国银行股份有限公司—华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.31	3733335	3733335	0	无
中国银行股份有限公司—泰信蓝筹精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.29	3500837	3500837	0	无
平安证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.24	2869993	2869993	0	无
陈继	境内自然人	0.20	2424900	2424900	0	无
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.19	2300899	2300899	0	无
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.17	2085158	2085158	0	无

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
万通投资控股股份有限公司	622,463,220	人民币普通股
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	9466665	人民币普通股
中国建设银行股份有限公司—华夏盛世精选股票型证券投资基金	5834842	人民币普通股
中国工商银行—富国天鼎中证红利指数增强型证券投资基金	4319321	人民币普通股
中国银行股份有限公司—华夏策略精	3733335	人民币普通股

选灵活配置混合型证券投资基金		
中国银行股份有限公司－泰信蓝筹精选股票型证券投资基金	3500837	人民币普通股
平安证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	2869993	人民币普通股
陈继	2424900	人民币普通股
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	2300899	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	2085158	人民币普通股
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。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

一、市场形势分析

（一）2011 年度房地产调控政策的简要回顾

2011 年 1 月 26 日出台的《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（新“国八条”）为全年的市场调控确定了基调，本轮调控除了继续提高存款准备金率和加息收紧市场流动性、严格信贷政策外，还新增了“限购令”和房产税等行政和税收手段以抑制投资投机性购房需求，加大土地供应和保障房建设以解决市场供求矛盾。

2011 年 4 月，金融机构一年期存贷款基准利率上调 0.25%，其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金贷款利率相应调整；5 月，再次上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5%；6 月，再次上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5%。货币政策总体上呈现从紧的趋势。

2011 年 6 月，政府加大了保障房投资力度；9 月底，全国城镇保障性住房和棚户区改造住房开工目标已基本完成。

二、报告期内经营业绩回顾

1. 总体经营情况

2011 年，在公司董事会的正确领导下，经营团队围绕转型与增长这一主题，遵循“滨海新区，美国模式、万通价值观和打造绿色公司”的战略方针，在巩固住宅业务的同时，加大力度开发商用物业，在提升商用物业的营运能力和资产管理能力方面取得了较大突破，开拓了新的融资模式，实现了财务安排的多样性与商用物业业态拓展的最优匹配，公司绿色战略实施及创新研发工作获得了实质性进程。

2. 公司主营业务及其经营状况

报告期内，公司主营业务是住宅的开发和销售及商用物业的开发和出租。

向商用物业转型，达到商用物业与住宅业务并重，是公司的既定战略，2011 年在加大商用物业投资，展开商用物业布局方面走出了坚实的一步。

在商用物业方面，按照专业进行分工，将原有商用业务分为“商用设计管理、商用市场研策、商用投资与计划管理、商用运营管理”四大中心，聚焦“产品、金融、运营管理”能力的提升，逐步建立并完善商用业务管控体系，逐步规范以下 4 点：

1. 万通中心产品标准
2. 物业管理服务标准
3. 土地获取评估、市场研策与定位标准化流程
4. 投资计划管理体系

在住宅业务方面，强化了以下内容：

1. 明确产品线与产品标准化

- （1）建立华府产品系标准化框架；
- （2）完成阶段性标准设计合同的编制；
- （3）完成国际、新新家园产品系标准化的基础准备工作；

2. 客户价值提升

- （1）在事业部下设立景观提升小组并完成景观工程管控流程与细则编制；
- （2）完成精装工程管控流程与细则编制

5. 公司可持续经营能力的简要分析

2011 年，公司加大了商用物业的开发力度，逐步实现住宅业务和商用物业均衡发展，提升了公司可持续发展能力和核心竞争能力。

三、公司未来发展展望

（一）所处行业发展趋势

房地产行业出现了阶段性波动，未来发展具备了较大的不确定性，但中国经济社会发展长期看好，房地产行业健康、和谐发展是大势所趋，公司将面临良好的发展机会。

（二）2012 年公司经营工作部署

1.提高商用物业核心能力

- (1) 运营能力
- (2) 市场营销能力
- (3) 产品研策与设计能力
- (4) 金融创新能力

2.实现收入多元化

- (1) 项目管理费, GP 管理费, 超额收益分成; 持续提高专业能力, 获得更多的软实力收益; 是未来的发展方向。
- (2) 提高产品品质与知名度
- (3) 引入专业运营团队, 提升物业品质
- (4) 培育精准的市场判断能力, 与寿险, 基金等长期资本建立稳定的合作关系

3.未来拓展布局

- (1) 布局考量

- a.沿海经济发达的二三线城市
- b.民间资本雄厚但缺乏打造国际一流商业物业的经验
- c.低风险, 未来市场强有力的消化能力
- d.销售型商业物业, 快进快出

- (2) 2012 年拓展计划

拟计划启动 3~5 个轻资产项目

4.坚持绿色战略

将继续坚持和推进公司的绿色战略。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地 产 销 售	4,678,130,712	2,629,247,363	44	36	27	增加 4 个百分点
物业出租	105,920,312	44,711,219	58	26	7	增加 8 个百分点

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

项目	2011 年度	2010 年度	增减变动	主要变动原因
			变动金额	变 动 比 例
				(%)
营业收入	4,818,451,239	3,568,396,779	1,250,054,460	35
				子公司原有项目持续销售, 新项目竣工开始确认收入, 因此带来了营业收入的增长。

营业成本

2,673,960,652 2,118,369,305 555,591,347 26

投资收益

(34,830,721) 129,553,642 (164,384,363) -127

货币资金

1,673,278,966 3,421,054,264 -1,747,775,298-51

预付账款

459,547,001 400,268,624 59,278,377 15

长期借款

1,023,460,350 2,066,000,000 -1,042,539,650-50

子公司原有项目持续销售，新项目竣工开始确认收入，因此带来了营业成本的增长。

本年未再发生处置子公司的交易，因此投资收益大幅减少。

因支付合营公司和联营公司土地款和股东贷款而产生大幅减少。

本年因新增征地补偿款而增加。

因本年归还而减少

§ 6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

北京万通地产股份有限公司

董事会

2012 年 3 月 8 日