

北京万通地产股份有限公司

2013 年年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	万通地产	股票代码	600246
股票上市交易所	上海证券交易所		
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	

二、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

	2013 年(末)	2012 年(末)	本年(末)比上年(末)增减(%)	2011 年(末)
总资产	11,925,947,884.00	10,746,006,948.00	10.98	11,307,764,036.00
归属于上市公司股东的净资产	3,730,870,109.00	3,522,907,709.00	5.90	3,293,982,598.00
经营活动产生的现金流量净额	-546,081,399.00	555,622,411.00	-198.28	721,030,268.00
营业收入	3,299,251,176.00	4,070,526,092.00	-18.95	4,818,451,239.00
归属于上市公司股东的净利润	380,672,731.00	374,845,287.00	1.55	311,458,769.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	93,123,546.00	204,814,631.00	-54.53	293,760,612.00
加权平均净资产收益率(%)	10.49	10.96	减少 0.47 个百分点	9.76
基本每股收益(元 / 股)	0.3128	0.3081	1.53	0.2560
稀释每股收益(元 / 股)	0.3128	0.3081	1.53	0.2560

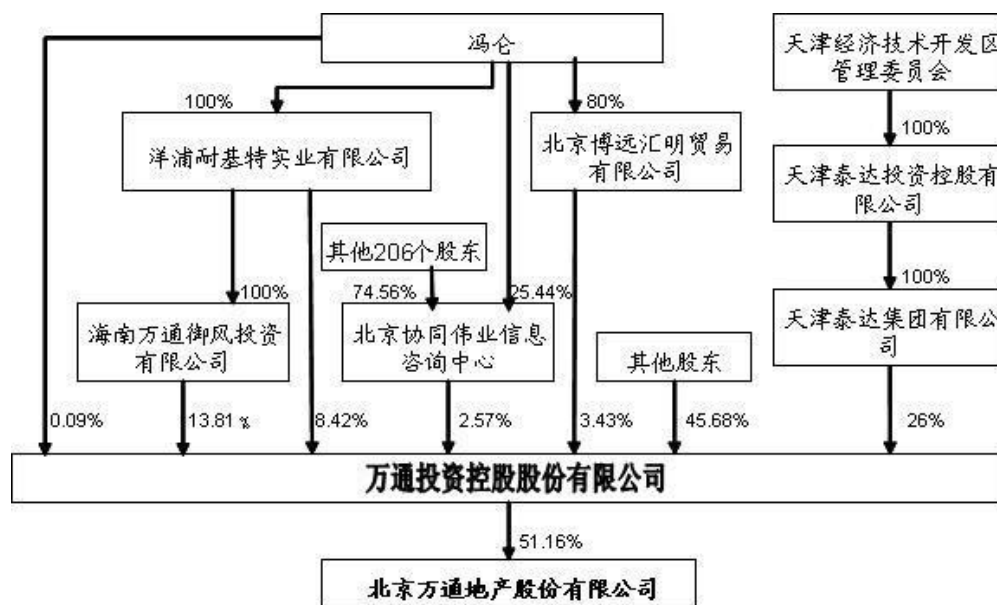
2013 年度	结果	计算依据
资产负债率 (%)	64.73%	普华永道中天会计师事务所出具的公司 2013 年度审计报告
有息负债率 (%)	35.61%	
货币资金占总资产比例 (%)	19.47%	

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数		85,968	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		85,033
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	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 458,500,000
华润深国投信托有限公司－智慧金 38 号集合资金信托计划	其他	1.31	15,900,000	0	无 0
中信信托有限责任公司－融赢兴业 1 号伞形结构化证券投资集合资金信托	其他	0.60	7,339,227	0	无 0
赵勋亮	境内自然人	0.43	5,288,866	0	无 0
谭宝林	境内自然人	0.35	4,258,400	0	无 0
胡金根	境内自然人	0.25	3,000,047	0	无 0
王思遥	境内自然人	0.21	2,576,300	0	无 0
中国建设银行股份有限公司－万家中证红利指数证券投资基金(LOF)	其他	0.17	2,069,536	0	无 0
上官世宇	境内自然人	0.16	1,914,000	0	无 0
傅德毅	境内自然人	0.13	1,600,000	0	无 0
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。			

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、 管理层讨论与分析

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

1、 市场形势分析

2013 年，房地产行业政策保持宏观上的稳定，年初“国五条”及各地细则出台，继续坚持调控不动摇；下半年以来，新一届政府着力建立健全长效机制、维持宏观政策稳定，不动产登记、保障房建设等长效机制工作继续推进，三中全会提出的“市场在资源配置中起决定性作用”的核心思想，引导着各地调控机制的稳步建立。在市场方面，房地产行业总体延续了 2012 年下半年以来的回暖态势，房地产开发投资相对稳定，全国商品住宅市场整体量价企稳回升，同时市场呈现出分化特征，一、二线城市房地产市场持续回暖，成交量继续走高，房价维持平稳上涨趋势，而部分三、四线城市商品住宅新增供应不断释放，库存持续积累，市场相对低迷。

2013 年，国家统计局数据显示，全国房地产开发投资 86,013 亿元，比上年增长 19.8%；其中，住宅投资 58,951 亿元，增长 19.4%。房屋施工面积 665,572 万平方米，比上年增长 16.1%；其中，住宅施工面积 48,6347 万平方米，增长 13.4%。房屋新开工面积 201,208 万平方米，增长 13.5%，其中，住宅新开工面积 145,845 万平方米，增长 11.6%。商品房销售面积 130,551 万平方米，比上年增长 17.3%；其中，住宅销售面积增长 17.5%，办公楼销售面积增长 27.9%，商业营业用房销售面积增长 9.1%。商品房销售额 81,428 亿元，增长 26.3%；其中，住宅销售额增长 26.6%，办公楼销售额增长 35.1%，商业营业用房销售额增长 18.3%。房地产开发企业到位资金 122,122 亿元，比上年增长 26.5%。

2、报告期内经营业绩回顾

2013 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，巩固加强住宅业务、稳步有序开发商用物业。

2013 年，公司总在施项目 13 个，在施面积 126 万平方米，销售面积 23.3 万平方米，签约额 40.49 亿元。公司新增三块土地储备，分别为杭州良渚项目，规划面积为 8.3 万平方米；天津生态城 19 号地，规划面积为 10.4 万平方米；北京怀柔杨家园项目，规划面积为 10.3 万平方米。公司租金收入为 1.62 亿元，其中万通中心 D 座租金为 349 元/月/米，出租率 100%。

2013 年，公司充分发挥融资杠杆作用、解决拿地前端的融资需求，全面助力公司投资业务推进的规模与节奏，全年完成创新融资 10 亿元，综合杠杆 1:2.2，通过融资获取的新项目地上建筑面积合计 18.6 万平米，分别为怀柔杨家园项目（融资规模 5 亿元，融资成本第一年 12%，第二年 13%）和杭州良渚项目（融资规模 5 亿元，融资成本 13.19%）。

2013 年，公司通过合理化整体开发标准周期及有效运营决策会议机会、激励机制等管控，新获得项目开发周期目标 10-12 个月，其中生态城 19 号地实现获取土地到开盘 7 个月，达到行业标杆水平。报告期内，公司在建造管理、目标成本与动态成本管理、客户满意度及客服创新、流程与信息化建设和建立优化区域平台等多方面取得提升，增强了公司的整体运营效率。

报告期内，公司实现营业收入 329,925 万元，比上年减少 18.95%；实现归属于母公司所有者的净利润 38,067 万元，比上年同期增长 1.55%。截至 2013 年 12 月 31 日，公司净资产 373,087 万元，比上年增加 5.9%。

（一）主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	3,299,251,176.00	4,070,526,092.00	-18.95
营业成本	2,022,470,719.00	2,749,206,199.00	-26.43
销售费用	128,266,650.00	122,405,093.00	4.79
管理费用	169,290,303.00	173,716,421.00	-2.55
财务费用	154,249,097.00	93,394,154.00	65.16
经营活动产生的现金流量净额	-546,081,399.00	555,622,411.00	-198.28
投资活动产生的现金流量净额	1,187,989,686.00	294,412,943.00	303.51
筹资活动产生的现金流量净额	86,744,697.00	-863,182,108.00	110.05

2、 收入

（1） 驱动业务收入变化的因素分析

本年结转项目收入规模小于上年，因此导致营业收入减少。

（2） 主要销售客户的情况

本集团前五名客户营业收入的总额为 199,404,904 元，占本集团全部营业收入的比例为 6.05%，具体情况如下：

	营业收入（元）	占本集团全部营业收入的比例(%)
金牛新都会某购房客户	51,914,996	1.57%
天津广厦富城某购房客户	45,367,020	1.38%
天津广厦富城某购房客户	38,601,390	1.17%
上游国际某购房客户	33,612,530	1.02%
台北某客户营销顾问费	29,908,968	0.91%
合计	199,404,904	6.05%

3、 成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产销售	房地产	1,974,850,602	97.76	2,702,621,577	98.31	-26.93
物业出租	物业出租	45,166,976	2.24	46,573,012	1.69	-3.02

4、 费用

本年因基金信托退出而新增相关融资成本导致财务费用增加。

科目	2013 年度(元)	2012 年度(元)	同比增减
销售费用	128,266,650	122,405,093	4.79%
管理费用	169,290,303	173,716,421	-2.55%
财务费用	154,249,097	93,394,154	65.16%

5、 现金流

科目	2013 年度(元)	2012 年度(元)	同比增减
经营活动产生的现金流量净额	-546,081,399	555,622,411	-198.28%
投资活动产生的现金流量净额	1,187,989,686	294,412,943	303.51%
筹资活动产生的现金流量净额	86,744,697	-863,182,108	110.05%

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

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	3,097,997,179	1,974,850,602	36.25	-20.88	-26.93	增加 5.72

						个百分点
物业出租	162,328,064	45,166,976	72.18	25.13	-3.02	增加 8.08 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京地区	1,815,523,119	15.75
香河地区	13,123,138	
天津地区	518,814,112	-72.24
川渝地区	912,864,874	50.07

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)
应收账款	77,031,883	0.65	1,565,322	0.01	4,821
预付账款	596,711,938	5.00	486,684,194	4.53	23
其他应收款	199,254,753	1.67	581,406,706	5.41	-66
存货	6,027,945,479	50.54	4,539,895,859	42.25	33
一年内到期的非流动资产	81,932,174	0.69			100
长期应收款	160,974,420	1.35	227,898,297	2.12	-29
长期股权投资	572,782,762	4.80	434,623,725	4.04	32
递延所得税资产	199,643,468	1.67	143,467,290	1.34	39
其他非流动资产	779,000,000	6.53	1,652,000,000	15.37	-53
短期借款			278,819,221	2.59	-100
预收账款	689,739,194	5.78	1,300,048,840	12.10	-47
应交税费	765,447,292	6.42	598,699,674	5.57	28
其他应付款	772,079,894	6.47	163,432,845	1.52	372
一年内到期的非流动负债	1,570,966,604	13.17	530,495,368	4.94	196
长期借款	1,247,614,350	10.46	702,283,250	6.54	78
应付债券			993,936,866	9.25	-100
长期应付款			77,898,297	0.72	-100

递延所得税负债	32,532,782	0.27			100
其他非流动负债	1,429,500,395	11.99	808,751,170	7.53	77
营业收入	3,299,251,176	27.66	4,070,526,092	37.88	-19
营业成本	2,022,470,719	16.96	2,749,206,199	25.58	-26
营业税金及附加	462,215,054	3.88	415,561,623	3.87	11
财务费用	154,249,097	1.29	93,394,154	0.87	65
投资收益	295,368,053	2.48	112,890,331	1.05	162
营业外收入	31,152,104	0.26	66,251,079	0.62	-53

应收账款：本年因年末确认收入的部分按揭款尚未到账而增加。

预付账款：本年土地一级开发支付款增加及根据税法规定计提的预缴税金。

其他应收款：本年因收回第三方股权转让款及合联营公司经营往来款而减少。

存货：本年因新增土地储备而增加。

一年内到期的非流动资产：本年因提供给 Avenue of the Americas 的长期贷款将于一年内到期而增加。

长期应收款：本年因提供给 Avenue of the Americas 的长期贷款将于一年内到期而重分类至一年内到期的非流动资产。

长期股权投资：本年因新增合联营公司的投资而增加。

递延所得税资产：本年因项目公司预提成本及税金相应确认递延所得税资产而增加。

其他非流动资产：本年因原支付的土地款转为对项目公司的投资款而转销。

短期借款：本年因偿还短期借款而减少。

预收账款：因交付相应结转收入，而减少了预收账款余额。

应交税费：因交付结转收入的实际毛利率和增值率高于预缴毛利率和预缴增值率而计提增加所得税和土地增值税。

其他应付款：本年因收到合联营公司经营往来款而增加。

一年内到期的非流动负债：因长期应付款和应付债券将于一年内到期而增加。

长期借款：本年因新取得借款而增加。

应付债券：因债券将于一年内到期而重分类至一年内到期的非流动负债。

长期应付款：本年因长期应付款将于一年内到期而重分类至一年内到期的其他非流动负债。

递延所得税负债：本年因股权转让收益未达到纳税时点，确认递延所得税负债。

其他非流动负债：本年因设立信托计划而产生新的金融负债。

营业收入：本年结转项目收入规模小于上年，因此导致营业收入减少。

营业成本：本年结转项目收入规模小于上年，因此导致营业成本相应减少。

营业税金及附加：本年因结转项目的增值率较高导致营业税金及附加增加。

财务费用：本年因基金信托退出而新增相关融资成本导致财务费用增加。

投资收益：本年发生处置联营公司股权的交易，因此投资收益大幅增加。

营业外收入：本年收到的政府补助减少导致营业外收入减少。

(四) 投资状况分析

1、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

2、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

3、 主要子公司、参股公司分析

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本(元)	总资产(元)	净资产(元)	净利润(元)
天津万通时尚置业有限责任公司	房地产开发	房地产项目	250,000,000	940,969,347	510,253,038	43,597,686
北京万通龙山天地置业有限公司	房地产开发	房地产项目	200,000,000	448,173,283	308,104,227	54,732,354
成都万通时尚置业有限责任公司	房地产开发	房地产项目	300,000,000	554,349,690	361,418,707	32,919,150
北京广厦富城置业有限公司	房地产开发	房地产项目	90,000,000	2,059,251,585	534,942,403	317,810,299

4、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 公司发展战略

公司将继续坚定地执行“滨海新区、美国模式、万通企业文化及绿色公司”的战略，充分利用滨海新区的区位优势有效积聚各方资源，以京津地区为战略区域，形成该区域的竞争优势；坚持美国模式，以营运带动开发、以财务安排的多样化作为实施商用物业投资的基本宗旨，开创万通地产特色的商业地产投资模式；进一步完善守正出奇的企业文化，打造专业团队，大力推进绿色公益战略，履行企业公民的职责、回报社会，通过建设绿色公司、绿色产品，为公司的所有利益相关者带来更大的回报，加大创新研发工作力度，全面提升公司市场应变能力及核心竞争能力。

(二) 可能面对的风险

宏观调控及产业政策调整趋势的不确定性，市场竞争日趋激烈等外部因素对公司有效推进战略，取得预期经营成果产生较大影响，与同行企业相比，我公司股本规模、资产规模及经营团队的专业化能力还有待进一步提升。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

为进一步规范公司的分红行为，推动公司建立持续、稳定的分红机制，保护中小投资者合法权益，公司根据中国证监会《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）的相关规定以及北京证监局提出的工作建议，结合公司实际情况，经公司 2012 年度第六次临时股东大会审议，修订了《公司章程》中第 155 条的关于利润分配的相关条款，明确了现金分红标准和分红比例。

2014 年 3 月 14 日，公司召开的第五届董事会十次会议审议通过公司 2013 年度利润分配预案：以公司 2013 年 12 月 31 日总股本 121,680 万股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 0.7 元（含税），合计分配现金红利 8,517.6 万元。本年度不进行资本公积转增股本。该议案尚需提交公司股东大会审议。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0	1.4	0	170,352,000	380,672,731	44.75
2012 年	0	1.3	0	158,184,000	374,845,287	42.20
2011 年	0	0.6	0	73,008,000	311,458,769	23.44

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

详见 2014 年 3 月 15 日刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《2013 年度万通地产社会责任报告》。

北京万通地产股份有限公司董事会

2014 年 3 月 14 日