

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 2014 年年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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

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

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
总资产	14,230,816,410	11,925,947,884	19.33	10,746,006,948
归属于上市公司股东的净资产	3,529,012,056	3,730,870,109	-5.41	3,522,907,709
	2014年	2013年	本期比上年同期增	2012年

			减(%)	
经营活动产生的现金流量净额	-1,183,327,745	-546,081,399.00		555,622,411
营业收入	1,911,575,870	3,299,251,176.00	-42.06	4,070,526,092
归属于上市公司股东的净利润	45,089,851	380,672,731	-88.16	374,845,287
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-81,551,860	93,123,546	-187.57	204,814,631
加权平均净资产收益率(%)	1.22	10.49	减少9.27个百分点	10.96
基本每股收益(元/股)	0.0371	0.3128	-88.14	0.3081
稀释每股收益(元/股)	0.0371	0.3128	-88.14	0.3081

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

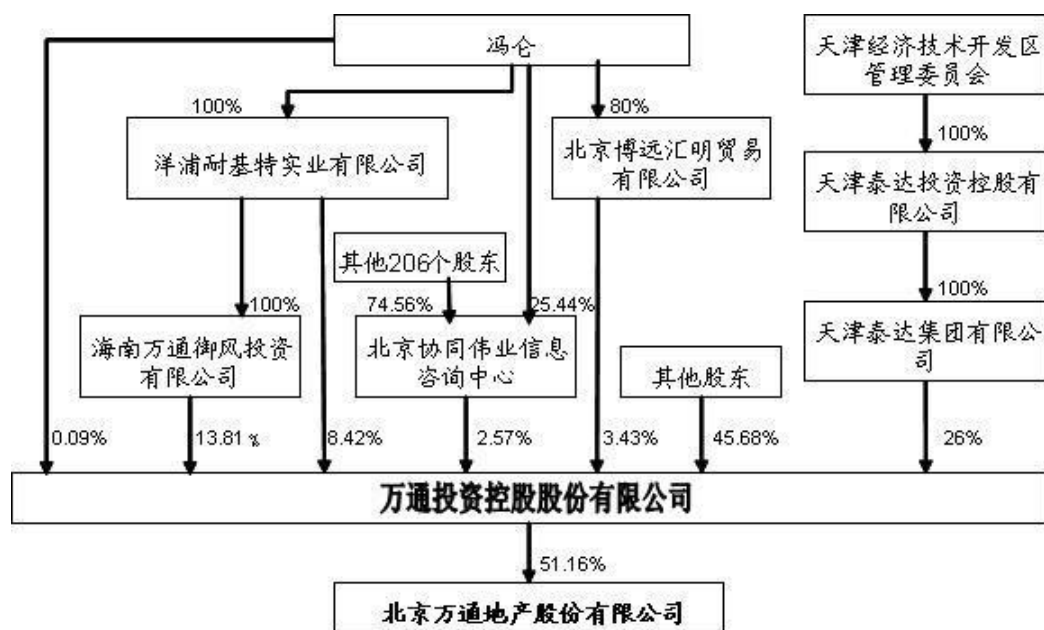
表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		76,940				
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)		78,057				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)						
年度报告披露日前第五个交易日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	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	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		质押	441,840,000
中欧盛世成长分级股票型证券投资基金	未知	1.92	23,409,708		未知	
同德证券投资基金	未知	1.89	22,972,292		未知	
全国社保基金一零五组合	未知	1.12	13,579,610		未知	
曹慧利	境内自然人	1.06	12,935,779		未知	

同智证券投资基金	未知	0.83	10,068,585		未知	
赵勋亮	境内自然人	0.54	6,521,956		未知	
华夏行业精选股票型证券投资基金(LOF)	未知	0.22	2,650,000		未知	
牛国栋	境内自然人	0.21	2,585,673		质押	2,585,673
杨冬丹	境内自然人	0.20	2,400,800		质押	2,400,800
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						

2.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三 管理层讨论与分析

1、 市场形势分析

2014年，国家统计局初步核算国内生产总值为63.64万亿元，同比增长7.4%，经济增速放缓。2014年是我国经济增长放缓的一年，是深化改革拉开序幕的一年，也是我国宏观经济沿着新常态轨迹持续发展的一年。在国内经济步入增速放缓、结构趋优的新常态下，公司所处的房地产行业整体呈现调整的态势，投资增速显著放缓，销售面积和销售额同比下滑，土地市场购置面积下降，待售面积增加，房地产的行业调整由区域扩大至全国。

2014年1-12月，全国房地产开发投资95,036亿元，比上年名义增长10.5%（扣除价格因素实际增长9.9%），增速比2013年回落9.3个百分点；全国商品房销售面积120,649万平方米，同比下降7.6%；全国商品房累计销售额达到76,292亿元，较去年同期减少6.3%；全年土地购置面积3.33亿平米，同比下降14%；全国房屋新开工面积179,592万平方米，同比下降10.7%。随着中国经济进入新常态，房地产市场也进入新常态，区域差异、供需失衡和结构失衡现象更加突出。

2、 报告期内经营业绩回顾

2014年，在公司董事会的领导下，经营团队围绕转型与增长这一主题，巩固加强住宅业务、稳步有序开发商用物业。

2014年，公司开工面积32.01万平方米，竣工面积32.16万平方米，年末在建面积52.03万平方米。本年签约面积7.8万平方米，销售金额12.28亿元。公司新增一块土地储备，为杭州未来科技城项目，占地面积为6.34万平方米。公司可出租权益面积7.35万平方米，租金收入1.78亿元。

2014年度，公司融资途径主要通过银行贷款、信托融资和其他融资等方式进行。截至期末公司融资贷款余额为69.92亿元，借款费用资本化的累计余额为4.91亿元，资本化率为8.99%；对外担保总额为32.75亿元。

报告期内，公司实现营业收入191,158万元，比上年减少42.06%；实现归属于母公司所有者的净利润4,509万元，比上年同期减少88.16%。截至2014年12月31日，公司净资产352,901万元，比上年减少5.41%。

3、公司土地储备情况：

单位：万元、平方米

地块名称	位置	权益比例	占地面积	可售面积	总地价	权益可售面积	权益地价
北京市怀柔杨家园	北京市怀柔区	51%	41065.424	126489	68800	55003.5	35088
河北香河运河国际生态城一期	河北省廊坊市香河县	100%	299587	396904	34643.667459	396904	34643.667459
河北香河运河国际生态城二期	河北省廊坊市香河县	100%	292833.33	未规划报建	26355.332541	未规划报建	26355.332541
天津生态城 19 号地	天津中新生态城	100%	129838.5	100836.9	31161.24	100836.9	31161.24
天津万通华府	天津经济技术开发区	82%	63500	9442.13	47553	7742.54	38993.46
杭州未来科技城	杭州市余杭区	10%	63375	196400	61791.00		
天津万通中心	天津市和平区	51%	8706.9	63619.68	11474.133	32446	5851.8078
上海万通中心	上海虹桥商务区核心区	50%	12193	66100	40760	33050	40760
杭州万通上园新新家园	杭州市余杭区	51%	36275	82664	76300	42159	38913
杭州万通中心 D 座	杭州市拱墅区	49%	-	18833	12017	9228	5888

4、2014 年度公司销售及出租情况：

(1) 销售情况：

单位：平方米

项目	位置	类别	项目	权益	总建筑面积	可售面积	2014 年开	2014 年竣	累计竣工	2014 年末	待开发面	本年签约面	累计签约
----	----	----	----	----	-------	------	---------	---------	------	---------	------	-------	------

名称			状态		积		工面积	工面积	面积	在建面积	积	积	面积
龙山新新小镇地	北京市怀柔区	住宅	已竣工	100%	183580.89		0	0	172937.37	0	0		
龙山苏园	北京市怀柔区	商业	已竣工	100%	7362		0	0	7362	0	0		
天竺新新家园	北京市顺义区	住宅、商业、配套	在建	100%	333553	297360.35	74996.77	30140.24	285678.68	44856.53	0	78541.27	214266.12
运河国际生态城一期B1区	河北省廊坊市香河县	住宅	在建	100%	45253.33	45253.33	45253.33	0	0	45253.33	0	0	0
运河国际生态城一期(部分)	河北省廊坊市香河县	住宅	在建	100%	85335.43	61682	85335.43	0	0	85335.43	0	0	0
万通新新家园	北京市怀柔区	城乡住宅用地	在建	51%	126489	107850							
天津	天津市	写字	在建	51%	93556	0	0	0	0	93556	0	0	0

万通中心	和平区	楼、商业											
天津万通生态城新家园	天津中新生态城	住宅	竣工	80.10%	173932.78	126638	0	103277.12	173932.78	0	0	25140.48	120560.6
天津金府国际	天津空港经济区	酒店式公寓、商业	竣工	100%	157045.58	134368	0	47006.46	157045.58	0	0	9755.26	66848.74
天津万通新新逸墅	天津中新生态城	住宅	在建	100%	168265	16263.39	0	0	0	80859.56	87405.44	1133.1	1133.1
天津万通华府	天津经济技术开发区	住宅	在建	82%	166324.26	135989	0	0	110431	55893.26	0	17456.39	126546.87
杭州万通中心	杭州市拱墅区	商用	竣工	100%	141222	94605		141222	141222			1753	26945
杭州万通上园新家园	杭州市余杭区	住宅	在建	51%	114527	82664	114527			114527			
上海	上海虹	商用	在建	50%	82003	66100				82003			

万通中心	桥商务区												
红墙国际	成都市青羊区	商业、住宅	竣工	100%	70835	64787.76			70835			576.75	61824.06
金牛新都会	成都市金牛区	商业、住宅	竣工	100%	179926.08	162407.64			162520.08			5343.44	145103.15

(2) 出租情况:

单位: 万元、平方米

出租物业类型	项目名称	总建筑面积	可供出租面积	出租率	经营收入
办公写字楼	万通中心 D 座	35379.11	35111.46	95%	10782.39
车位	万通中心 D 座	19516.88	18948.42	85%	431.55
酒店公寓	新城国际逸兰酒店公寓	14152.54	14152.54	96.20%	4213.1
会所	亚历山大会所	5256.33	5256.33	100%	115.2

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。

5、2015 年, 公司主要开发项目新开工计划:

项目	位置	权益比例	可售面积 (平方米)	新开工面积 (平方米)
北京怀柔杨家园	北京市怀柔区	51%	107850	126489
杭州未来科技城	杭州市余杭区	10%	270000	130000

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

财政部于 2014 年颁布《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》和修订后的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》以及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，要求除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》自 2014 年度财务报表起施行外，其他准则自 2014 年 7 月 1 日起施行本集团已采用上述准则编制 2014 年度财务报表，对本集团财务报表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称及影响金额
若干财务报表项目已根据上述准则进行列报，比较期间财务信息已相应调整，并且根据《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》应用指南列报了 2013 年 1 月 1 日的资产负债表。	此项变更为企业会计准则所要求的会计政策变更，故无需本集团内部审批机构批准。	详见下表
若干与公允价值有关的披露信息已根据《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》编制，比较财务报表中的相关信息根据该准则未进行调整。	此项变更为企业会计准则所要求的会计政策变更，故无需本集团内部审批机构批准。	不适用
若干与本集团在其他主体中权益有关的披露信息已根据《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》编制。除有关未纳入合并财务报表范围的结构化主体的披露外，比较财务报表信息已相应调整。 上述会计政策变更所影响的报表项目及其金额：	此项变更为企业会计准则所要求的会计政策变更，故无需本集团内部审批机构批准。	不适用
项目	2013 年 12 月 31 日	2013 年 1 月 1 日
	增加/(减少)	增加/(减少)
长期股权投资	(17,965,828)	(18,165,828)

可供出售金融资产	17,965,828	18,165,828
其他综合收益	4,566,857	2,208,526
外币报表折算差额	(4,566,857)	(2,208,526)

4.2 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。

4.3 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。

本年度纳入合并范围的主要子公司见附注六，本年度新纳入合并范围的子公司主要有杭州万通时尚置业有限公司(以下称“杭州时尚”)、上海万通新地置业有限公司(以下称“上海万通新地”)、北京绿品雅筑装饰工程有限公司(以下称“绿品雅筑”)、天津万通宁远置业有限公司(以下称“天津宁远”)、天津万通佳成置业有限公司(以下称“天津佳成”)、山东万通商业运营管理有限公司(以下称“山东商业”)和山东万通中融房地产开发有限公司(以下称“山东中融”)，本年度无不再纳入合并范围的子公司。

4.4 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。

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	2015-4-29