

北京万通地产股份有限公司

2016 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 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事长	江泓毅	因公出差	姚鹏

公司董事会于 2017 年 3 月 26 日召开第六届董事会第六次会议，审议通过了 2016 年年度报告，本次会议应到董事 9 名，实到董事 8 名，董事长江泓毅因公出差，委托副董事长姚鹏先生主持本次会议并表决，公司监事及高管人员列席了会议。

- 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，2016 年母公司的净利润为-254,550,622.79 元，加上 2016 年初未分配利润 292,423,469.09 元，2016 年末未分配利润 37,872,846.30 元。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 2016 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。本利润分配预案尚需经公司 2016 年度股东大会审议通过。

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

公司具备一级开发资质，主要从事房地产开发与商业物业运营。房地产开发经营模式为自主开发销售，经营范围主要集中在京津冀、上海、杭州、成都等一线城市和部分二线城市。公司秉承“绿色公司战略”，商品住宅产品多为区域地标和高端项目，具备较高的产品品质及品牌认可度。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，目前已运营的商业物业主要为集中在一线城市核心地段北京万通中心 D 座和逸兰国际公寓等，地理位置优越，运营情况良好。2017 年投入运营的天津万通中心和上海万通中心将会给公司带来租金收入和现金流的持续上升。

公司所处房地产行业是受政策调控影响比较大的行业。2016 年新春伊始，在各项信贷政策和税收政策调整中，拉开了去库存大幕，在一线及部分二线城市加速上涨，三、四线城市商品房库存量较大的形势下，房地产调控政策从‘因城施策’升级到‘一城一策’。

在 2016 年上半年宽松政策推动下，公司适时加大对营销的管理力度，推出“春光季”、“仲夏季”等系列销售活动，使公司全年商品房销售显著好转。在坚持区域优先，深耕京津冀地区的同时，公司尝试聚集各种资源，积极探索服务业与房地产的结合，实现房地产业务向地产金融服务型的第三产业转型升级。

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

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	14,200,707,998.69	13,667,897,960.74	3.90	14,230,816,410
营业收入	2,335,888,273.97	2,618,861,252.65	-10.81	1,911,575,870
归属于上市公司股东的净利润	110,306,718.92	-612,220,333.31	不适用	45,089,851
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	111,426,528.33	-616,234,245.80	不适用	-81,551,860
归属于上市公司股东的净资产	6,595,689,944.29	2,922,103,277.51	125.72	3,529,012,056
经营活动产生的现金流量净额	1,323,304,570.71	24,068,402.58	5,398.10	-1,183,327,745
基本每股收益（元 / 股）	0.0706	-0.5031	不适用	0.0371
稀释每股收益（元 / 股）	不适用	不适用	不适用	0.0371
加权平均净资产收益率（%）	2.47	-18.98	不适用	1.22

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	306,113,654	886,384,644	402,934,235	740,455,740.97
归属于上市公司股东的净利润	4,715,801	260,187,486	-52,621,497	-101,975,071.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,726,958.76	3,517,807.24	-52,650,878	155,832,640.33
经营活动产生的现金流量净额	29,519,260	406,897,407	369,425,632	517,462,271.71

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

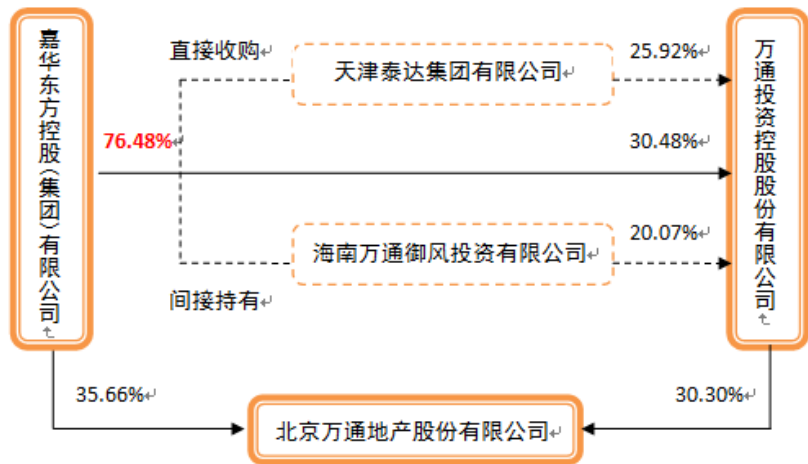
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					58, 321		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					54, 558		
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	732, 561, 141	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	0	质押	466, 185, 790	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	104, 651, 161	104, 651, 161	5. 09	104, 651, 161	无	0	其他
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	499, 986	32, 399, 594	1. 58	0	无	0	其他
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	2, 500, 000	31, 440, 377	1. 53	0	无	0	其他
曹慧利	0	12, 935, 779	0. 63	0	无	0	境内自然人
张毅	12, 296, 559	12, 296, 559	0. 60	0	无	0	境内自然人
赵晓东	12, 042, 784	12, 042, 784	0. 59	0	无	0	境内自然人
赵勋亮	0	6, 521, 956	0. 32	0	无	0	境内自然人

凌建中	562,400	5,702,400	0.28	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明		本公司未知悉上述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							

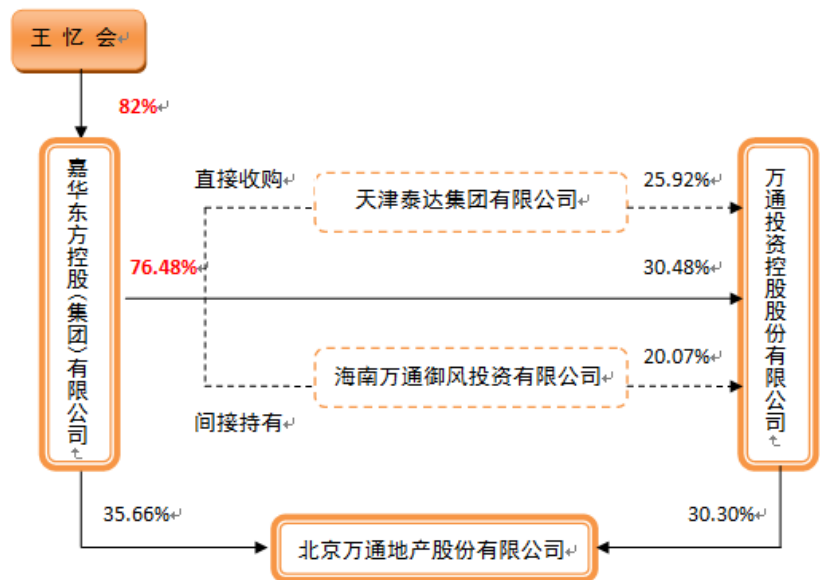
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



在收购天津泰达集团有限公司（简称：泰达集团）持有的万通控股全部股份前，嘉华控股合计直接持有万通控股 43,846.1318 万股，占万通控股总股本的 30.48%。截至 2017 年 1 月 24 日，嘉华控股与泰达集团在天津产权交易中心正式签署了《产权交易合同》，泰达集团持有的 37,281.9539 股份转让给嘉华控股过户完成后，嘉华控股直接持有万通控股 81,128.0857 万股，占万通控股总股本的 56.4%。加之嘉华控股之前通过受让海南万通御风投资有限公司间接持有万通控股 28,871.1426 万股，嘉华控股直接和间接合计控制的万通控股 109,999.2238 万股，占总股本的

76.48%。王忆会先生持有嘉华控股 82%的股份，是上市公司的实际控制人。

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 2,335,888,273.97 元，较上年减少 10.81%；实现归属于母公司所有者的净利润 110,306,718.92 元。截至 2016 年 12 月 31 日，公司净资产 6,595,689,944.29 元，同比增长 125.72%。

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

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

本年度纳入合并财务报表范围的子公司详细情况参见财务报告附注(八)。