

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（[www.sse.com.cn](#)）查询法定信息披露公告全文。
- 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 告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

| 公司概况简介 |         |      |
|--------|---------|------|
| 股票种类   | 股票上市交易所 | 股票简称 |
| A股     | 上海证券交易所 | 万通地产 |
|        |         | 万通地  |
|        |         | 万通地  |

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。房地开发经营模式为主自建自销，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、香港、天津、上海、杭州、成都等地，公司商品房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，因地制宜，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。房地产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          | 本期比上年同期增减(%)    | 2013年        |
| 总资产                    | 13,667,897,961 | +14,230,816,410 | -3.98%       |
| 营业收入                   | 2,610,991,263  | -1,911,676,670  | -37.00%      |
| 归属于上市公司股东的净利润          | -612,220,333   | 45,089,051      | -1,677.98%   |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -616,234,240   | -81,561,890     | -93,123,546  |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 2,022,103,278  | 3,629,012,066   | -17.20%      |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 4,008,403      | -1,183,327,745  | -546,081,399 |
| 基本每股收益(元/股)            | -0.0303        | 0.0371          | -1.4660      |
| 稀释每股收益(元/股)            | -0.0303        | 0.0371          | -1.4660      |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)  | -0.0303        | 0.0371          | -1.4660      |
| 扣除非经常性损益后的稀释每股收益(元/股)  | -0.0303        | 0.0371          | -1.4660      |
| 扣除非经常性损益后的平均净资产收益率(%)  | -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                   | 第二季度          | 第三季度          | 第四季度        |
| (1-3月份)                | (4-6月份)       | (7-9月份)       | (10-12月份)   |
| 营业收入                   | 619,973,696   | 165,882,661   | 723,672,191 |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 61,680,240    | -38,777,277   | 21,279,659  |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 612,220,333   | 45,089,051    | -1,677.98%  |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 2,022,103,278 | 3,629,012,066 | -17.20%     |
| 基本每股收益(元/股)            | -0.0303       | 0.0371        | -1.4660     |
| 稀释每股收益(元/股)            | -0.0303       | 0.0371        | -1.4660     |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)  | -0.0303       | 0.0371        | -1.4660     |
| 扣除非经常性损益后的稀释每股收益(元/股)  | -0.0303       | 0.0371        | -1.4660     |
| 扣除非经常性损益后的平均净资产收益率(%)  | -18.98        | 1.22          | 减少20.20个百分点 |
|                        |               |               | 10.49       |

## 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 |      |             |        |                                 |      |
|------|------|-------------|--------|---------------------------------|------|
| 序号   | 股东名称 | 报告期内减持      | 期末持股数量 | 质押或冻结情况                         | 股东性质 |
| 1    | 未知   | 622,403,220 | 51,16  | 质押 544,132,000 质押股份数量占本公司有流通股比例 | 未知   |
| 2    | 未知   |             |        |                                 | 未知   |
| 3    | 未知   |             |        |                                 | 未知   |
| 4    | 未知   |             |        |                                 | 未知   |
| 5    | 未知   |             |        |                                 | 未知   |
| 6    | 未知   |             |        |                                 | 未知   |
| 7    | 未知   |             |        |                                 | 未知   |
| 8    | 未知   |             |        |                                 | 未知   |
| 9    | 未知   |             |        |                                 | 未知   |
| 10   | 未知   |             |        |                                 | 未知   |

## 5.2公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

