证券代码:000638　证券简称:万方地产　公告编号:2011-014

万方地产股份有限公司

2010 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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巨潮资讯网(www.cninfo.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 公司年度财务报告已经大信会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司负责人张晖、主管会计工作负责人邓水刚及会计机构负责人李晓清声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	万方地产
股票代码	000638
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	沈阳市和平区中华路126号
注册地址的邮政编码	110001
办公地址	北京市朝阳区曙光西里甲1号第三置业大厦A座30层
办公地址的邮政编码	100028
公司国际互联网网址	www.vanfund.cn
电子信箱	vanfund@vanfund.cn

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书		证券事务代表	
姓名	刘玉		董知	
联系地址	北京市朝阳区曙光西里甲1号第三置业大厦A座30层		北京市朝阳区曙光西里甲1号第三置业大厦A座30层	
电话	010-64656161		010-64656161	
传真	010-64656767		010-64656767	
电子信箱	liuyu@vanfund.cn		dongzhi@vanfund.cn	

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位:元

	2010年	2009年		本年比上年增减(%)	2008年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业总收入(元)	294,938,402.71	442,254,008.98	442,254,008.98	-33.31%	374,601,842.41	374,601,842.41
利润总额(元)	92,439,869.92	74,448,261.19	74,448,261.19	24.17%	85,762,402.80	85,762,402.80
归属于上市公司股东的净利润(元)	48,920,271.99	37,815,926.80	37,815,926.80	29.36%	72,256,442.96	72,256,442.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	31,063,881.49	38,193,513.95	38,193,513.95	-18.67%	45,405,886.05	45,405,886.05
经营活动产生的现金流量净额(元)	-73,059,678.86	99,215,872.90	99,215,872.90	-173.64%	100,578,425.46	100,578,425.46
	2010年末	2009年末		本年末比上年末增减(%)	2008年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产(元)	804,913,795.47	674,915,741.75	674,915,741.75	19.26%	676,546,108.18	676,546,108.18
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	200,839,159.52	141,396,727.07	130,353,476.65	54.07%	20,375,843.34	9,332,592.92
股本(股)	154,700,000.00	154,700,000.00	154,700,000.00	0.00%	154,700,000.00	154,700,000.00

3.2 主要财务指标

单位:元

	2010年	2009年		本年比上年增减(%)	2008年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益(元/股)	0.32	0.24	0.24	33.31%	0.47	0.47
稀释每股收益(元/股)	0.32	0.24	0.24	33.31%	0.47	0.47
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.20	0.25	0.25	-18.67%	0.29	0.29
加权平均净资产收益率(%)	31.60%	56.07%	77.11%	-45.51%	236.60%	251.27%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	20.07%	56.48%	77.88%	-57.81%	95.00%	296.17%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.47	0.64	0.64	-173.64%	0.65	0.65
	2010年末	2009年末		本年末比上年末增减(%)	2008年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.30	0.91	0.84	54.76%	0.13	0.06

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
债务重组损益	54,621.25	
非流动资产处置损益	-25,720,464.06	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,151,399.78	
少数股东权益影响额	314,869.94	
所得税影响额	-6,082,164.97	
合计	17,856,390.50	-

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	66,300,000	42.86%	0	0	0	0	0	66,300,000	42.86%
1.国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2.国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3.其他内资持股	66,300,000	42.86%	0	0	0	0	0	66,300,000	42.86%
其中:境内非国有法人持股	66,300,000	42.86%						66,300,000	42.86%
境内自然人持股									
4.外资持股									
其中:境外法人持股									
境外自然人持股									
5.高管股份	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	88,400,000	57.14%	0	0	0	0	0	88,400,000	57.14%
1.人民币普通股	88,400,000	57.14%	0	0	0	0	0	88,400,000	57.14%
2.境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3.境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4.其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	154,700,000	100.00%	0	0	0	0	0	154,700,000	100.00%

限售股份变动情况表

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京万方源房地产开发有限公司	66,300,000	0	0	66,300,000	股改	2012-6-5
合计	66,300,000	0	0	66,300,000	-	-

4.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

股东总数	29,023

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
北京万方源房地产开发有限公司	境内自然人	42.86%	66,300,000	66,300,000	66,010,000
姚思团	境内自然人	0.47%	723,601	0	0
丁学专	境内自然人	0.36%	552,100	0	0
张治德	境内自然人	0.32%	500,000	0	0
谭文兵	境外法人	0.23%	353,600	0	0
日照宏达进出口有限公司	境内非国有法人	0.20%	310,000	0	0
淄博万兰达纺织工业有限公司	境内非国有法人	0.20%	306,341	0	0
李梦	境内自然人	0.19%	300,000	0	0
陈就清	境内自然人	0.15%	234,685	0	0
孙冰鹏	境内自然人	0.14%	219,528	0	0

前10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数量	股份种类
姚思团	723,601	人民币普通股
丁学专	552,100	人民币普通股
张治德	500,000	人民币普通股
谭文兵	353,600	人民币普通股
日照宏达进出口有限公司	310,000	人民币普通股
淄博万兰达纺织工业有限公司	306,341	人民币普通股
李梦	300,000	人民币普通股
陈就清	234,685	人民币普通股
孙冰鹏	219,528	人民币普通股
张海平	215,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东与其他10大股东之间不存在关联关系,本公司未知其他10大股东是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司控股股东为北京万方源房地产开发有限公司,共持有本公司6,630万股,持股比例为42.86%。万方源成立于2000年11月16日,法定代表:张晖,注册资本:25,000万元,企业法人营业执照注册号:110000001762086,经营范围:房地产开发;销售自行开发后的商品房。

公司实际控制人是张晖先生,男,1974年3月生,本科学历,中国国籍,其直接向万方源出资811万元,占3.24%,通过北京迅通畅达通讯科技开发有限公司间接持有万方源37.33%的股权,通过万方投资控股(集团)有限公司间接持有万方源49.78%的权益,总共合计持有万方源90.35%的权益。

4.3.3 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、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
张晖	董事长	男	37	2008-11-15	2013-06-30	0	0	无	0.00	是
杭滨	副董事长	男	41	2008-11-15	2013-06-30	0	0	无	0.00	是
李庆民	董事、总经理	男	41	2008-11-15	2013-06-30	0	0	无	37.00	否
寻鹏	董事、副总经理	男	42	2008-11-15	2013-06-30	0	0	无	29.00	否
刘玉	董事、董事会秘书	女	37	2008-11-15	2013-06-30	0	0	无	13.12	否
邓水刚	董事、财务总监	男	37	2008-11-15	2013-06-30	0	0	无	14.40	否
崔劲	独立董事	男	45	2009-08-07	2013-06-30	0	0	无	5.65	否
张汉亚	独立董事	男	65	2010-07-01	2013-06-30	0	0	无	2.83	否
王国强	独立董事	男	43	2010-07-01	2013-06-30	0	0	无	2.83	否
张钧	监事	男	40	2010-07-01	2013-06-30	0	0	无	0.00	是
周永坤	监事	男	59	2008-11-15	2013-06-30	0	0	无	0.00	是
刘静	监事	女	34	2008-11-15	2013-06-30	0	0	无	0.00	是
董知	职工监事	女	28	2008-11-15	2013-06-30	0	0	无	7.45	否
简丽佳	职工监事	女	27	2010-07-01	2013-06-30	0	0	无	3.90	否
王革红	副总经理	男	44	2010-07-01	2013-06-30	0	0	无	20.58	否
陈北图	副总经理	男	42	2010-07-01	2013-06-30	0	0	无	6.50	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	143.26	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
张晖	董事长	8	8	0	0	0	否
杭滨	副董事长	8	8	0	0	0	否
李庆民	董事/总经理	8	8	0	0	0	否
寻鹏	董事/副总经理	8	8	0	0	0	否
刘玉	董事/董事会秘书	8	8	0	0	0	否
邓水刚	董事/财务总监	8	3	5	0	0	否
崔劲	独立董事	8	4	4	0	0	否
张汉亚	独立董事	5	3	2	0	0	否
王国强	独立董事	5	2	3	0	0	否
李凯	独立董事	3	1	1	1	0	否
张韶华	独立董事	3	1	2	0	0	否
连续两次未亲自出席董事会会议的说明							

年内召开董事会会议次数	8
其中:现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	6

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

一、对公司经营状况的讨论与分析

(一)公司经营情况的回顾

1.公司总体经营情况

2010年度,公司实现营业总收入29,493.84万元,较上年同期减少33.31%;实现归属于上市公司股东的净利润4,892.03万元,折合每股收益0.32元,较上年同期增长29.36%;扣除非经常性损益后的净利润3,106.39万元,折合每股收益0.20元,较上年同期降低了18.67%;公司总资产达到80,491.38万元,较上年同期增长19.26%;归属于上市公司股东的所有者权益达到20,083.92万元,较上年同期增长54.07%,每股净资产从2009年的0.84元/股增长至2010年的1.30元/股,较上年同期增长54.76%;经营活动产生的现金流量净额为-7,305.97万元,较上年同期减少173.64%。详见下表:

单位:元

	2010年	2009年		本年比上年增减(%)	2008年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业总收入(元)	294,938,402.71	442,254,008.98	442,254,008.98	-33.31%	374,601,842.41	374,601,842.41
利润总额(元)	92,439,869.92	74,448,261.19	74,448,261.19	24.17%	85,762,402.80	85,762,402.80
归属于上市公司股东的净利润(元)	48,920,271.99	37,815,926.80	37,815,926.80	29.36%	72,256,442.96	72,256,442.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	31,063,881.49	38,193,513.95	38,193,513.95	-18.67%	45,405,886.05	45,405,886.05
经营活动产生的现金流量净额(元)	-73,059,678.86	99,215,872.90	99,215,872.90	-173.64%	100,578,425.46	100,578,425.46
	2010年末	2009年末		本年末比上年末增减(%)	2008年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产(元)	804,913,795.47	674,915,741.75	674,915,741.75	19.26%	676,546,108.18	676,546,108.18
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	200,839,159.52	141,396,727.07	130,353,476.65	54.07%	20,375,843.34	9,332,592.92
股本(股)	154,700,000.00	154,700,000.00	154,700,000.00	0.00%	154,700,000.00	154,700,000.00

单位:元

	2010年	2009年		本年比上年增减(%)	2008年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益(元/股)	0.32	0.24	0.24	33.31%	0.47	0.47
稀释每股收益(元/股)	0.32	0.24	0.24	33.31%	0.47	0.47
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.20	0.25	0.25	-18.67%	0.29	0.29
加权平均净资产收益率(%)	31.60%	56.07%	77.11%	-45.51%	236.60%	251.27%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	20.07%	56.48%	77.88%	-57.81%	95.00%	296.17%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.47	0.64	0.64	-173.64%	0.65	0.65
	2010年末	2009年末		本年末比上年末增减(%)	2008年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.30	0.91	0.84	54.07%	0.13	0.06

对主要会计数据分析情况如下:

①报告期内,公司实现营业总收入29,493.84万元,较上年同期减少33.31%;其中公司房地产开发业务实现收入19,281.21万元,较上年同期减少了36.71%,主要原因是北京华松房地产开发有限责任公司(以下简称“北京华松”)在望京地区的房地产开发项目结算接近尾声,收入减少;钢压延加工业务实现收入10,108.63万元,较上年同期减少了25.26%,主要原因是公司在报告期内出售了对沈阳超力钢筋有限公司(以下简称“超力钢筋”)的全部股权,因此,自2010年7月1日起,公司不再合并该公司钢压延加工业务的营业收入。

②报告期内,虽然营业收入减少,公司实现净利润却较上年同期增长34.08%,达到5,070.36万元,主要原因是:商品房销售单价的提高,使毛利润率达到了52.39%,较上年同期增加39.58%;公司全资子公司中辽国际工业总公司出售下属沈阳超力钢筋有限公司的股权实现了1,724.72万元的净利润,扣除这部分非经常性损益后,净利润为3,106.39万元,较上年同期下降了18.67%。

③报告期内,公司归属于上市公司股东的所有者权益较上年同期增长了54.07%,主要原因是:公司实现了净利润4,892.03万元;北京天源房地产开发有限公司(以下简称“北京天源”)因增资扩股而增加资本公积金3,030万元。

④报告期内,公司经营活动产生的现金流量净额为-73,059,678.86,较上年同期减少173.64%,主要原因为:

①因公司向大股东归还借款导致支付与经营性有关的其他款项增加。

②子公司北京天源和香河东润房地产开发有限公司支付工程预付款增加19,034.28万元,导致预付款项期末余额较年初余额增长67.92%

2、主营业务及其经营状况

①主营业务分行业、产品情况表

单位:元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	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(%)
房地产业	19,281.21	9,180.64	52.39%	-36.71%	-51.75%	39.58%
钢压延加工业	10,108.63	9,382.91	7.18%	-25.26%	-24.93%	-5.40%
主营业务分产品情况						
商品房销售	19,281.21	9,180.64	52.39%	-36.71%	-51.75%	39.58%
钢棒产品销售	10,108.63	9,382.91	7.18%	-25.26%	-24.93%	-5.40%

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京	19,281.21	-36.71%
沈阳	10,108.63	-25.26%

②对公司主营业务及其经营情况的分析

公司本报告期内的房地产业务收入主要来自于北京华松,由于北京华松所开发的项目在2008和2009年度已经完成大部分房屋交付使用,因此本报告期北京华松确认的收入减少,导致合并报表中公司的主营业务收入减少。

报告期内,公司不断开拓房地产业务,房地产开发业务量有较大幅增长,其中,北京天源在顺义太平村的30.3万平米回迁安置房项目正在施工,香河东润在香河地区的“香河国际新城”(暂定名)项目正处于拆迁整理阶段,北京万方天成房地产开发有限公司(以下简称“万方天成”)在朝阳区的“阳河安园”(暂定名)四期“40.3万平米回迁安置房项目正在办理与立项等手续,但前述项目均处于开发阶段,尚未达到结转收入的条件。上述项目的经营正有序进行,预计在未来1-2年内可实现利润。

由于公司处置对超力钢筋的全部股权,因此,公司今后将不再经营历史遗留的钢压延加工业务,公司今后主业更加突出。

3.公司资产构成的变化

①报告期内,公司以5,900万元的价格出售了公司全资子公司中辽国际工业总公司持有的超力钢筋48.9%的股权,并于2010年12月29日完成股权过户手续,公司自2010年7月1日起不再合并沈阳超力钢筋的报表,对公司的资产构成情况造成如下影响:

单位:元

项目	期末余额	年初余额	变动情况	变动率	备注
流动资产:					
应收票据	0.00	4,690,000.00	-4,690,000.00	-100.00%	超力钢筋不再纳入合并
应收账款	446,500.00	30,385,933.14	-29,939,433.14	-98.53%	
非流动资产:					
固定资产	4,457,056.90	27,287,740.89	-22,830,683.99	-83.67%	
无形资产	0.00	5,025,251.08	-5,025,251.08	-100.00%	
长期待摊费用	0.00	1,119,180.04	-1,119,180.04	-100.00%	
非流动负债:					
长期借款	0.00	34,000,000.00	-34,000,000.00	-100.00%	
营业总成本					
财务费用	1,056,335.88	2,438,164.60	-1,381,828.72	-56.67%	
销售费用	2,756,955.61	4,527,937.56	-1,770,981.95	-39.11%	超力钢筋不再纳入合并,房地产销售主体完成,销售费用同时减少。

②报告期内,根据项目进度,北京天源和香河东润对其所开发的项目增加预付工程款,使公司的预付账款较年初增加了67.92%。同时,因北京天源收回了“顺义太平村一级开发项目”的工程押金,使得公司的其他应收款相应减少53.89%。

单位:元

项目	期末余额	年初余额	变动情况	变动率	备注
流动资产:					
预付款项	470,591,334.35	280,248,523.02	190,342,811.33	67.92%	北京天源和香河东润增加工程预付款
其他应收款	19,283,539.24	41,818,540.82	-22,535,001.58	-53.89%	天源收回工程押金

③报告期内发生的长期股权投资变化

报告期内,公司收购或新设立控股子公司3家,处置了超力钢筋48.9%的股权,通过增资扩股为子公司北京天源引入了新股东,具体情况如下:

①2010年7月29日,公司召开第6届董事会第2次会议,审议通过了《公司对外投资设立子公司的议案》,同意公司与自然人蔡宏炜共同在北京市门头沟区投资设立子公司。2010年8月2日,北京万方天成房地产开发有限公司正式成立,注册地址北京市门头沟区,注册资金5,100万元,法定代表人:张晖,万方地产以现金方式投资人民币5,090万元,占该公司注册资本的99.8%。

②2010年8月25日,召开了2010年第二次临时股东大会,会议审议并通过了《关于公司对外投资设立子公司的议案》,同意公司与自然人苏建青共同在河北省沧州市投资设立子公司。2010年10月28日,沧州市广润房地产开发有限公司(以下简称“沧州广润”)正式成立,注册资金3,000万元,法定代表人:张晖,万方地产以现金出资2,550万元,占注册资本的85%。

③2010年8月6日,公司召开第6届董事会第3次会议,审议通过了《关于公司购买香河东润房地产开发有限公司70%股权的议案》,公司以700万元的价格购买北京荣邦投资有限公司持有的香河东润70%的股权。2010年8月18日,香河东润70%股权正式过户至万方地产名下。

④2010年11月29日,公司召开了2010年第四次临时股东大会,会议审议并通过了《关于出售沈阳超力钢筋有限公司股权的议案》,公司与北京宏逵建设工程有限公司(以下简称“宏逵建设”)于2010年11月11日签订了《股权转让合同》,宏逵建设以人民币5,900万元的价格收购超力钢筋48.9%的股权。

⑤2010年12月29日,沈阳超力钢筋有限公司正式过户至宏逵建设名下。

⑥2010年7月1日起,公司不再合并该公司钢压延加工业务的营业收入。

(二)对公司未来发展的展望

1.公司发展的宏观经济背景及行业发展趋势

2010年,金融危机对国内外实体经济影响逐渐淡化,全球经济稳步复苏,无论是发达经济体还是新兴经济体或其他发展中经济体,基本上均实现一定程度的正增长。在此背景下,中国经济在积极的财政政策及适度宽松的货币政策带动下快速回升,经济总量实现了较好的增长。

在国内经济快速增长的同时,由于货币增长较快,信贷投放较多,最终消费价格持续走高,通胀压力成为相对突出问题。为控制放贷过量造成的流动性过大,中国人民银行2010年即加息、六次收紧存款准备金率,截至2011年4月22日,中国人民银行又两次加息,四次收紧存款准备金率,显示出在物价上涨压力以及美国量化宽松货币政策对中国负效应较大的影响下,今年的货币政策将呈适度紧缩趋势。货币政策之外,结构调整和发展方式转型也是2011年宏观经济增长面临的现实问题。作为“十二五规划”的第一年,“十二五规划”所作出的经济发展战略布局,既影响到日后经济可持续发展的运行模式和效率,又将直接左右2011年的经济运行。上述因素共同构成了2011年企业发展的宏观经济背景。

2010年的房地产市场可谓波折起伏,一季度见量成交量增幅回落,房价涨幅趋缓,部分地区三、四月份的楼价地价暴涨;二季度房地产市场需求增幅继续回落,价格涨幅回落甚至下跌,五、六月份普遍处于销售低迷状态。三季度房屋成交量增幅继续回落,房价涨幅趋缓但八、九月份市场迅速复苏,房价涨幅增加;四季度房屋成交量增幅回升,房价涨幅增加,十月份以来,调控政策再次密集出台,市场再度低迷。整体来看,2010年的房地产市场运行态势基本良好,房地产供给较快增加,需求增幅减小,房价涨幅回落。

2010年房地产市场的最大特点是调控力度空前,政策调控成为对市场产生最大影响力的因素。2010年1月10日,国务院办公厅出台了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,规定购买二套房的家庭,贷款首付比例不低于40%,房地产企业必须“公开房源,明码标价”等,这被认为是国家打出的抑制房价“第一拳”。2010年4月14日,国务院常务会议要求,对贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付款不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。对购买首套住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭,贷款首付款比例不得低于30%。2010年4月17日,国务院又发出《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,提出了调控楼市的10项具体措施,被称为“新国十条”。要点包括要求房价过高、上涨过快、供应紧张的地区暂停发放购买第三套及以上住房贷款;对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款等。2010年9月29日,国家出台巩固楼市调控成果措施,暂停发放高三套及以上房贷;首套房贷款比例不低于30%;房价过高、上涨过快城市的部分新建商品房套数,房价过高、上涨过快城市要限定居民购房套数,调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策。2011年1月26日,国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议,研究部署进一步做好房地产市场调控工作。会议提出八条政策,包括二套住房首付款比例不低于60%、贷款利率不低于基准利率的1.1倍,地方政府向商、调整个税和加征土地增值税,普遍实施限购令等。一系列全新的调控政策,让人感觉到史无前例的调控力度。政折起伏的市场,层层加码的调控,意味着今天中国的房地产,不仅仅是经济问题,更是民生问题。

近期闭幕的两会上温总理政府工作报告,住建部等相关部委纷纷召开专题会,住建部等相关部委就房地产调控政策的下一步走向,房地产市场仍将保持强有力的调控力度。温家宝总理在两会闭幕的记者会上提出“控制房价流动性”是调控的手段之一,并同时反复强调保障性住房的建设。预计在2011年乃至更长的时间内,收紧货币将是调控房价的重要手段,差别化信贷政策将得到严厉执行,而伴随着资金、土地等相关政策的落实,保障性住房建设将逐步得到落实。

2.公司发展战略及发展方向

如何在上述宏观经济环境、行业环境背景下,充分调动利用公司自身的资源,实现公司的稳健发展,是公司董事会制定2011年公司发展计划所首要考虑的问题。为此,公司董事会有针对性地分析了企业内外部发展环境与公司的优劣势,在此基础上,为2011年制订如下的发展战略:

①冷实面向二三线城市的战略布局,实现战略重心的顺利转移

随着一线城市面房地产市场房价日益飙和、土地资源日趋稀缺,调控力度不断加大,二三线甚至四线城市越来越成为今后一段时间房地产业竞争的焦点。对此,公司及时调整思路,在二三线城市开始了业务的拓展。2010年,公司在沧河北香河、沧州分别设立了项目公司,在当地拓展业务。今年将对上述已成立公司加大投入力度,确保项目的顺利开展,积极积累异地管控经验,为公司战略重心向二三线城市转移打下良好的基础。

②积极响应国家政策,积极参与保障房建设

今后一段时期,我国将进入保障性住房建设“加速跑”的阶段,住房和城乡建设部表示,2011年全国将开工建设保障性住房和棚户区改造住房1000万套,未来5年我国计划新建保障性住房360万套,这意味着保障房建设即将进入井喷时代。在保障房建设过程中,政府+开发商”的模式将成为最主要建设方式,政府将会把更多的保障房土地整理和建安工程都交由开发商完成。同时,作为民生工程,保障房供款支持方度预计会更大,在商业资方面也有可能享有一定的优先权?另外,在土地、税收等方面也会有一定的优惠条件。所有这些为保障房的建设提供了较为宽松的政策、信贷环境。为此,公司将积极响应国家大力建设保障性住房的政策,以控股子公司北京天源和北京万方天成承建的回迁安置房为起点,结合实面向二三线城市的战略布局,大力拓展保障房建设项目,开发出更多更好的保障房建设项目。

③迎接人口老龄化趋势,积极试水养老地产市场

根据国家人口计生委数据,2009年,全国60岁以上老年人口已达1.6714亿。据估计,到2015年,老年人口总量将突破2亿,占总人口比例将超过15%。这表明中国已经进入老龄化的高峰期。针对人口老龄化、面向养老住宅市场,设计、供应合适的养老住宅产品,是今后房地产业一个重要的潜在增长点。在这方面,全国才刚刚起步,因此,公司将积极尝试养老地产项目,积极探索适合养老地产市场的产品模式、商业模式,加快对于养老地产的研发和投入,并在合适的时机推出项目产品。

④不断拓宽融资渠道,进一步完善融资结构

一方面,在当前国内严厉的调控和限购背景下,银行与资本市场等常规融资渠道已对房地产行业设置了较大障碍;另一方面,单一的融资渠道已无法满足公司未来快速增长的需要。所以,搭建合理的融资结构、融资渠道已成为公司当前的现实需要。为此,公司将在扎实稳健的基础上,不断拓宽融资渠道,丰富资金的来源,积极尝试股权融资、信托融资等多种融资方式,从而建立起既能保证企业现投投资需求,又能降低和规避融资风险的融资体系,不断增强公司资金方面的风险抵御力。

⑤加强业务流程建设

随着企业规模的快速增长、业务的日益复杂,流程体系正日益成为支撑企业运作的核心模块和基础平台,对此,公司已将其提升到战略高度。未来公司将通过对标杆企业管理理念和管理方法的不断学习,通过对自身经营管理经验的不断梳理总结,进一步巩固业务流程体系建设成果,优化业务流程体系结构,加强业务流程体系的宣传与培训,实现内部协同效率的不断提升,做大与做强的同步并进。

⑥创新人才机制,既加大引进力度又立足内部培育

为了确保人才队伍的成长与企业的发展的相互匹配,相互促进,公司将以人才体制创新为前提,以事业发展为基础,针对企业对人才的现实和未来需要,通过提供在业内具有竞争力的薪资水平,通过目标管理和绩效考核下的物质与精神激励,以及广阔的成长与发展环境,向公司和投资行业一流人才,加速对行业高端人才的集聚。与此同时,积极创造条件,促进高端人才与公司现有人才队伍的融合,既让高端人才能人尽其才、才尽其用,又让高端人才成为人才队伍观念优化、知识优化、技能优化的催化剂。

对于公司内部人才的大力培养与培育,一直是公司人才战略的重要环节。公司将进一步加强人才培训机制、晋升机制、考核机制、激励机制的建设,促进人才队伍结构进一步优化,人才整体素质持续提升。

⑦进一步完善公司品牌形象

当前的房地产市场的竞争已逐渐集中在两个方面:一个是品牌竞争。一个是品牌竞争。经过多年的积累,万方地产在区域内已积聚了一定的知名度和品牌力,但总的来说,还没有形成明确清晰的定位,品牌建设还处于起步阶段,不够完善和成熟,这种状态无法应对未来的竞争需要。为此,公司将在今后的3年中加大品牌建设力度,以现有的开发项目为起点,对其进行全面的梳理、整合,逐步形成立足于城市化、城乡一体化以及新农村建设,打造城市综合体,促进所在区域产业结构调整、土地价值提升、居住品质升级的产品开发特色,并以此为核心,积极探索公司的品牌建设与发展体系,要积品牌特色与品牌形象,最终建立起以品牌竞争取代产品竞争的新的经营模式,以实现公司未来的长远发展。

3、公司2011年的经营目标和工作重点

①改子公司项目工程进度目标

北京天源承建的顺义区“太平村回迁安置房”项目计划在年底前完成部分面积主体结构封顶;香河东润的“香河国际新城”城中村改造项目力争配合当地政府完成前期和后期的手续,并实施部分拆迁;万方天成承建的“阳河安园四期”回迁安置房项目计划办理完立项和建设手续,年内开工。

②进一步完善公司内部架构和内控制度,梳理管理流程,加强风险控制

随着控股子公司和项目的增多,公司原有的管理架构和内控制度在一定程度上