

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
2019 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 本半年度报告未经审计。
- 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
本报告期不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

二 公司基本情况

2.1 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
电话	010-59070788	010-59071169
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
电子信箱	wangweipeng@vantone.com	yangmeng@vantone.com

2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
总资产	12,958,342,171.96	13,039,471,595.48	-0.62
归属于上市公司股东的净资产	7,323,065,060.75	7,203,125,588.88	1.67
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-728,199,850.64	223,754,575.71	-425.45
营业收入	461,065,069.29	2,277,009,340.85	-79.75
归属于上市公司股东的净利润	218,313,217.09	319,956,063.42	-31.77
归属于上市公司股东的扣除非	-177,557,914.98	87,184,690.86	-303.66

经常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率 (%)	2.99	4.50	减少1.51个百分点
基本每股收益 (元/股)	0.1063	0.1558	-31.77
稀释每股收益 (元/股)			

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数 (户)		44,760				
截止报告期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	
嘉华东方控股 (集团) 有限公司	境内非国有法人	35.66	732,561,141	732,558,141	质押	732,558,141
万通投资控股股份有限公司	境内非国有法人	20.30	417,062,289		质押	387,081,369
GLPCapitalInvestment4 (HK) Limited	境外法人	10.00	205,400,931		无	
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	其他	5.09	104,651,161	104,651,161	无	
华宝信托有限责任公司—华宝信托—万通地产员工持股一期集合资金信托	其他	2.19	44,966,336		无	
曹慧利	境内自然人	0.61	12,557,479		无	
北京方顺科技有限公司	境内非国有法人	0.60	12,271,650		无	
赵晓东	境内自然人	0.59	12,042,784		无	
闪音琨	境内自然人	0.46	9,431,551		无	
郑凤清	境内自然人	0.36	7,409,200		无	
上述股东关联关系或一致行动的说明	嘉华东方控股 (集团) 有限公司与万通投资控股股份有限公司为同一实际控制人控制的企业。本公司未知悉上述其他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						

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2019年上半年，全国都在贯彻“因城施政，一城一策”的房地产政策，把中央强调的“房住不炒”方针落到实处。除了3-4月商品住宅交易在多种因素下呈现短暂回暖而外，2019年上半年房地产销售热度有所减退，销售面积、金额累计的增速均有所回调。2019年6月，百城新建住宅价格14891元/平方米，环比上涨0.37%，涨幅较5月小幅扩大0.13个百分点，但仍运行在低位区间，同比涨幅进一步收窄至3.87%，整体价格较为稳定。累计涨幅来看，2019年上半年百城均价累计上涨1.45%，较去年同期收窄1.19个百分点。

2019年上半年，全国300个城市各类用地共推出10.4亿平方米，同比增长0.7%；其中住宅用地推出5.1亿平方米，同比增长6.8%。成交方面，2019年上半年，全国300个城市各类用地共成交8.7亿平方米，同比增长0.4%，住宅用地成交4.2亿平方米，同比增长6.5%，其中二季度同比增长24.4%。

在上述大环境的情况下，2019年上半年，公司实现营业收入461,065,069.29元，其中主营业务收入为458,557,590.64元，同比下降79.75%；利润总额为269,260,831.88元，同比下降42.76%；净利润为239,369,455.09元，同比下降38.47%，归属于母公司净利润为218,313,217.09元，同比下降31.77%。

2019年半年度，无新增土地储备。公司在建面积37.35万平方米，无新开工及竣工面积；累计实现销售面积近1.13万平方米，销售额约30,713万元（含天津尾盘969万）；累计已出租房地产面积11.15万平方米，累计实现合同租金约12,296万元。

房地产租赁情况：

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 (万元)	租金标准 (元/月/平方米)
写字楼	北京万通中心D座	35,349	34,685	94%	5,048	285-300
车位	北京万通中心D座	19,517	18,948	50%	159	1600元/月/个 1500元/月/个
会所	北京新城国际三期会所(自营)	1,728	1,728	0%	284	-
会所	北京新城国际亚历山大会所	5,250	5,250	0%	-	-
公寓	北京新城国际23号楼	14,153	14,153	85%	1,568	219
底商	北京新城国际底商	1,586	1,428	85%	257	395
写字楼	天津万通中心	93,790	53,997	70%	2,163	105-148
商业	天津万通中心		5,347	34%	-	158
车位(个)	天津万通中心		528	39%	46	600-1000元/月/个
写字楼	上海万通中心	80,903	48,696	46%	1,884	160-200
商业	上海万通中心		8,653	37%	831	258
车位(个)	上海万通中心		158	14%	56	1500元/月/个

注：天津万通中心商业于2019年下半年投入使用并陆续起租。

房地产土地储备情况：

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
河北香河运河国际生态城二期	河北省廊坊市香河	100%	292833	527100	26355	527100	26355

2019 年上半年公司销售情况：

单位：万元、万平方米

项目名称	位置	类别	项目状态	权益	计划投资	总建筑 面积	可售 面积	累计 竣工 面积	2019 年 1-6 月 在建面积	待开发 面积	2019 年 1-6 月 签约面积	累计 签约 面积	2019 年 1-6 月 结转面积	累计结 转面积
万通怀柔新新家园	怀柔区迎宾路西侧 HR-0002-54	住宅	竣工	100%	165455	12.65	11.15	12.65	0	0	0	8.1	0.01	8.15
天竺新新家园	北京市顺义区	住宅、商业、 配套	竣工	100%	320228	33.05	29.47	33.05	0	0	0.13	29.08	0.08	29.03
河北香河运河国际生态城一期 A、B、D 区	第一城东侧、安泰北路 西侧	住宅	A、B 已竣工 D 在建	100%	167439	28.32	15.99	17.89	10.43	0	0	13.39	0	13.39
河北香河运河国际生态城（一期 C、E 地块）	第一城东侧、安泰北路 西侧	住宅	C、E 在建	100%	109219	18.99	0	0	18.99	0	0	0	0	0
天津万通新新逸墅	天津中新生态城	住宅	一期竣工 二期在建	100%	133195	16.08	7.86	8.15	7.93	0	0.26	5.05	0	4.7
天津金府国际	天津空港经济区	酒店式公寓、 商业	竣工	100%	87053	15.7	13.44	15.7	0	0	0.06	11.42	0.06	11.4
杭州未来科技城	杭州市余杭区	综合	竣工	59.36%	207623	28.07	15.40	28.07	0	0	0.36	12.73	0.38	12.61
杭州万通中心	杭州市拱墅区	酒店式公寓、 写字楼	竣工	100%	177936	14.12	9.38	14.12	0	0	0.04	6.37	0.04	6.37
金牛新都会	金牛区金府路 88 号	综合	竣工	100%	102019	17.93	16.24	17.93	0	0	0.28	15.52	0.28	15.4

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

本集团首次施行上述新金融工具准则对本集团资产、负债和所有者权益的影响汇总如下：

人民币元

项目	2018年12月31日	施行新金融工具准则影响	2019年1月1日
可供出售金融资产	131,000,000.00	-131,000,000.00	-
其他非流动金融资产	-	131,000,000.00	131,000,000.00

本集团首次施行上述新金融工具准则对本集团的净利润无影响。

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用