

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

2016 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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	杨梦
电话	010-59070788	010-59071169
传真	010-59071159	010-59071159
电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com	yangmeng@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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	12,133,135,084	13,667,897,961	-11.23
归属于上市公司股东的净资产	3,188,593,765	2,922,103,278	9.12
	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	436,416,667	-118,945,335	
营业收入	1,192,498,298	784,856,196	51.94
归属于上市公司股东的净利润	264,903,287	14,802,972	1,689.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,244,766	14,069,063	-41.40
加权平均净资产收益率(%)	8.67	0.42	增加8.25个百分点
基本每股收益(元/股)	0.2177	0.0122	1,684.43
稀释每股收益(元/股)	0.2177	0.0122	1,684.43

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				52，173		
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	
万通投资控股股份有限公司	境内非国有法人	51.16	622,463,220	0	质押	557,002,090
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	未知	2.62	31,899,608	0	未知	0
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	未知	2.38	28,940,377	0	未知	0
全国社保基金一零五组合	未知	2.31	28,163,784	0	未知	0
曹慧利	境内自然人	1.06	12,935,779	0	未知	0
中国农业银行股份有限公司—长盛同德主题增长混合型证券投资基金	未知	1.05	12,788,592	0	未知	0
张毅	境内自然人	1.01	12,296,559	0	未知	0
赵晓东	境内自然人	0.99	12,042,784	0	未知	0
赵勋亮	境内自然人	0.54	6,521,956	0	未知	0
中国证券金融股份有限公司	未知	0.43	5,251,020	0	未知	0
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 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

新控股股东名称	
新实际控制人名称	
变更日期	
指定网站查询索引及日期	

备注：

公司报告期内未涉及控股股东或实际控制人变更情况，报告期后到半年报披露日期间发生股份变动，说明如下：

公司于 2016 年 8 月 4 日完成向嘉华东方控股（集团）有限公司（简称嘉华控股）、富城海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划完成非公开发行 837,209,302 股人民币普通股(A 股)。

本次非公开发行前，公司股份总数为 1,216,800,000 股，万通控股持有公司 622,463,220 股股份，占本次发行前股份总数的 51.16%，为公司的控股股东，冯仑为本公司的实际控制人。嘉华控股为公司控股股东万通控股的主要股东，持有万通控股 24.79%股份，为公司的关联法人。

本次非公开发行后，公司股份总数为 2,054,009,302 股，嘉华控股持有公司 732,558,141 股股份，占本次发行后股份总数的 35.66%，成为公司控股股东，王忆会先生成为公司实际控制人。

三 管理层讨论与分析

2016 年上半年在接连政策宽松刺激之下，房地产开发投资增速历经 23 个月下滑后，今年一月份开始回升，市场预期向好。万通地产携旗下 8 大楼盘项目，启动“春光季”万通地产 2016 幸福无限置业计划，齐齐发力推出新品。以京津冀区域为主的天竺新新家园、怀柔新新家园、香河运河国际生态城、天津生态城新新逸墅等项目很好完成上半年销售任务，并已成为区域地标和行业标杆。北京区域在售项目 1-6 月销售面积 6.31 万平米，销售额 11.82 亿元。天津区域在售项目 1-6 月销售面积 1.53 万平米，销售额 2.37 亿元。公司积极布局华东等经济发达区域，开拓创新，充分利用其区位优势有效积聚各方资源，为万通地产发展提供助力完善传统业务的同时，打造公司可持续发展的能力。公司以房地产业务为基础，致力探索并力行传统房地产由第二产业生产型向服务型第三产业转化。

公司目前已运营商业物业主要是北京万通中心 D 座。北京万通中心 D 座在正常运营并维持较高的出租率，经过客户结构调整后，新租金比去年小幅上涨。天津万通中心今年 10 月将投入运营，从前期推广接洽反馈，意向客户比较积极踊跃，多组客户在洽商中。

展望下半年，国内经济下行风险依然较大，房地产调控继续因城施策，下半年市场量价增速将回调。公司库存总量仍较大，且存在结构问题，去库存仍是下半年公司主基调。

1、房地产租赁情况：

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/平米)
办公写字楼	万通中心 D 座	35379.11	35111.46	98.99%	5736.86	287
车位	万通中心 D 座	19516.88	18948.42	73.00%	173.79	1500/1600 元/个
酒店式服务公寓	新城国际逸兰酒店公寓	14152.54	14152.54	62%	1,416.10	271
会所	亚力山大会所	5256.33	5256.33	100%	173.79	182.64

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。

2、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一期	河北省廊坊市香河县	100%	145853	0	34644	0	34644
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	0	26355	0	26355
天津生态城 19 号地	天津中新生态城	100%	129838.5	54000 (二期)	31161.24	54000	31161.24

2016 年上半年公司销售情况：（单位：万元、平方米）

项目名称	位置	类别	项目状态	权益	总 建 筑 面 积	可 售 面积	累 计 竣 工 面积	报告期 内在建 面积	待 开 发 面 积	报告期 内签约 面积	累计签 约面积	报告期 内结转 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	在建	100%	12.65	12.65	2.99	9.66	0	1.43	1.64	0.086	2.74
天竺新新家园	北京市顺义区	住宅、商业、 配套	在建	100%	33.05	29.65	33.05	0	0	1.7	24.35	1.62	23.52
河北香河运河国际 生态城一期 A 区	第一城东侧、安 泰北路西侧	住宅	已竣工	100%	4.83	4.4	4.83	0	0	0.3	4.15	0.69	3.95
河北香河运河国际 生态城一期 B 区	第一城东侧、安 泰北路西侧	住宅	已竣工	100%	14.66	10.59	14.66	14.66	0	2.97	4.35	1.92	1.92
天津上北新新家园	天津市塘沽	住宅及配套	竣工	100%	44.26	38.98	44.26	0	0	0	38.42	0	38.42
天津上游国际	天津市红桥区	住宅及配套	竣工	65%	35.76		35.76	0	0	0		0	28.6
天津万通新城国际	天津开发区	住宅	竣工	82%	47.9		47.9	0	0	0.01		0	39.79

天津万通生态城新 新家园	天津中新生态城	住宅	竣工	100%	17.96	12.66	17.96	0	0	0.05	12.6	0.08	12.59
天津金府国际	天津空港经济区	酒店式公寓、商业	竣工	100%	15.7	13.44	15.7	0	0	0.35	8.6	0.27	8.41
天津万通新新逸墅	天津中新生态城	住宅	一期竣工 二期未开工	100%	16.82	10.19	8.15	0	8.67	1.12	4.3	1.82	3.37
天津万通华府	天津经济技术开发区	住宅	竣工	82%	16.76	13.6	16.76	0	0	0.06	13.5	0.18	13.38
杭州万通中心	杭州市拱墅区	酒店式公寓、写字楼	竣工	100%	14.1	6.467	14.1	0	0	0.027	2.92	0.027	2.92
金牛新都会	金牛区金府路 88 号	综合	竣工	100%	17.99	16.27	17.99	0	0	0.08	14.65	0.08	14.18
红墙国际	青羊区过街楼街 17 号	综合	竣工	100%	7.08	6.47	7.08	0	0	0	6.19	0	6.19

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。

与上年度财务报告相比，公司无会计政策、会计估计和核算方法变更情况。

- 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。

报告期内，公司无重大会计差错更正情况。

- 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。

报告期合并财务报表范围发生变化主要为处置杭州万通杭鸣置业有限公司和深圳市万通英睿资产管理有限公司 2 家子公司，注销子公司天津万通佳成置业有限公司。详情参见 2016 半年报全文及财务报表附注五：合并范围的变更。

- 4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

公司 2016 年半年度财务报告未经审计。

北京万通地产股份有限公司

法定代表人：李虹

2016 年 8 月 30 日