

公司代码：600246

公司简称：万通发展

北京万通新发展集团股份有限公司  
2021 年半年度报告摘要

## 第一节 重要提示

- 1.1 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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站仔细阅读半年度报告全文。
- 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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 本半年度报告未经审计。
- 1.5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案  
不适用

## 第二节 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	万通发展	600246	万通地产

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴狄杰	谭思思
电话	010-59071169	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	dongban@vantone.com	dongban@vantone.com

### 2.2 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	11,327,263,532.32	11,582,215,557.35	-2.20
归属于上市公司股东的净资产	7,292,048,986.18	7,134,322,192.61	2.21

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业收入	458,906,048.65	561,496,401.65	-18.27
归属于上市公司股东的净利润	435,321,710.09	8,843,251.02	4,822.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	381,753,368.23	6,672,692.69	5,621.13
经营活动产生的现金流量净额	-112,422,238.96	137,764,900.84	-181.60
加权平均净资产收益率(%)	6.04	0.12	增加5.92个百分点
基本每股收益(元/股)	0.2216	0.0043	5,053.49
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用

### 2.3 前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		25,402				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)		0				
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、标记或冻结的股份数量	
嘉华东方控股(集团)有限公司	境内非国有法人	35.66	732,561,141	0	质押	732,558,141
万通投资控股股份有限公司(注)	境内非国有法人	20.30	417,062,289	0	质押	247,353,099
GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	境外法人	10.00	205,400,931	0	无	0
西藏博恩资产管理有限公司-博恩添富7号私募证券投资基金	其他	0.71	14,500,096	0	无	0
曹慧利	境内自然人	0.61	12,558,803	0	无	0
宁波阡誓企业管理合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	0.53	10,800,000	0	无	0
北京方顺科技有限公司	境内非国有法人	0.50	10,227,730	0	无	0
何宇晖	境内自然人	0.48	9,854,300	0	无	0
闪音琨	境内自然人	0.40	8,186,400	0	无	0
谢向东	境内自然人	0.39	8,082,340	0	无	0

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。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	不适用

注：报告期内，万通投资控股股份有限公司增加的 15,500,000 股为转融通出借业务收回所致，转融通业务所涉及的股份所有权未发生转移，始终为万通投资控股股份有限公司所有。

#### 2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前 10 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 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

### 第三节 重要事项

公司应当根据重要性原则，说明报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

### 第四节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

公司始终秉持创新发展理念，经过近年来的转型发展布局，以原有地产开发与运营业务为载体，依托各股东方资源支持，形成了较为独特的资源及能力禀赋。公司积极响应国家“十四五”规划提出的“实施城市更新行动”指导方针，从缔造幸福城市美学生活典范角度出发，以城市为主体、以数字科技为动力、以可持续发展为目标，致力于成为面向未来的创新型城市更新运营专家。

公司当前业务主要包括房地产开发与销售、城市更新与运营、资产管理三大板块。

##### （一）房地产开发与销售

##### 1. 业务情况

公司房地产项目主要位于北京、天津、杭州、成都等地，物业类型包括住宅、写字楼、酒店式公寓、商铺等。公司的专业管理团队拥有丰富的房地产开发与运营经验，致力于房地产项目的

专业化开发及品牌化销售。

## **2. 行业情况**

2021年上半年，全国房地产行业整体发展平稳，商品房销售规模大幅增加，重点城市房地产市场仍保持发展热度。据中指数据统计，2021年上半年百城新建住宅价格累计涨幅较去年同期扩大0.43%至1.70%。2021年上半年，50个代表城市商品住宅月均成交面积约3,580万平方米，在去年同期低基数影响下，同比增长40.8%，与2019年同期相比，增幅在两成以上。中央及地方持续出台调控政策以稳定市场，明确要求增加租赁住房供应、增加重点城市土地供应等，重点城市实施供地“两集中”新政，确保实现稳地价、稳房价、稳预期的目标。同时，房地产金融监管持续强化，地方政府加快建立和完善房地联动机制，部分城市调控效果已显现。

### **（二）城市更新与运营**

#### **1. 业务情况**

公司经过数十年的积累，在运营甲级写字楼、配套商业及酒店式公寓等经营性物业产品上拥有较高的品牌知名度和影响力。公司运营物业产品主要集中在北京、上海、天津、杭州等城市的核心商务区。与此同时，公司在原有运营能力及品牌影响力的驱动下，正围绕旅文、娱商、商办等方向构建城市更新与运营模式，对传统业态进行赋能升级改造，为城市可持续发展提供多层次综合运营服务。

#### **2. 行业情况**

“十四五”规划纲要提出了“加快转变城市发展方式、统筹城市规划建设管理、实施城市更新行动、推动城市空间结构优化和品质提升”的发展任务，开启了全面提升城市品质的新篇章。目前，我国部分城市房地产行业已步入存量时代，而城市更新作为当前城市存量发展的重要路径，对于激活存量土地、推动产业升级、促进社会持续健康发展具有重要而深远的意义。

2021年上半年，写字楼租赁市场随着宏观经济环境的影响已逐步恢复平稳，写字楼市场需求继续有序释放。随着居家、在线、远程办公等新型办公模式的迅速兴起，办公市场的租赁模式出现了新的变化，未来经营性物业需要更精细化的运营与管理，精准服务客户，以提升客户体验。

### **（三）资产管理**

#### **1. 业务情况**

公司借鉴国内外领先的资本管理模型和运营经验，构建了产业投资基金平台，以支撑业务的快速发展。为顺应国内消费升级的趋势，公司将依循既定的战略方向，依托自身品牌资源和优势，重点关注新科技、新消费和新文化等领域，在严控风险的前提下，与合作方共同成立产业基金，

以股权投资等方式加快相关产业布局规划与配套落地，打造强力的产融结合闭环生态。

## **2. 行业情况**

近年来，我国资产管理行业蓬勃发展，市场化程度不断提高。据中国基金业协会统计，截至2021年半年度，国内资产管理业务规模已超600,000亿元。尤其是REITs基金的发展得到了发改委、证监会及沪深证券交易所等部门的支持，有关部门相继出台了配套性文件以推动REITs基金的健康发展。上述趋势为公司盘活存量资产、形成投资良性循环提供了新思路。长期来看，资产管理行业正经历从规模增长到结构调优的阶段，未来将持续吸引新的资金配置，保持良好增长。

## **二、报告期内核心竞争力分析**

### **1. 立足核心区域的优质资产**

公司目前持有的经营性物业均是位于北京、上海、天津、杭州等区域中心城市的优质资产，其带来的稳定现金流是确保未来公司转型发展的基石。

### **2. 拥有较强的品牌影响力**

公司多年的发展形成了以“万通中心”、“新新家园”为代表的知名商用物业运营和高品质住宅开发品牌，通过长期的市场美誉度获得用户忠诚度，搭建起了公司与客户间的信任桥梁，为未来持续向客户提供优质的产品与服务打下了坚实的基础。

### **3. 具备专业的运营能力**

公司的专业团队拥有近20年的商用物业运营经验。多项高品质“万通中心”商业项目均具备突出的区位优势和良好的运营业绩，获得了国际通行的绿色建筑最高评价标准美国LEED金级及以上认证或预认证。公司完善的商用物业管控体系得到业内外的高度认可。公司不断探索行业相关科技的发展与应用，期望具备为未来城市发展的各个场景提供全流程数字化和智慧化运营服务的核心能力。

### **4. 完善的股东产业资源布局**

公司依托股东及合作伙伴在文化、娱乐、体育、科技等领域的布局积累，充分借鉴普洛斯集团全球领先的资产及运营管理模式，联合上海商汤智能科技有限公司在全球人工智能生态领域的领先优势，聚合优秀的人才队伍以开发创新体验内容与代表性IP，构筑公司在新城市运营管理、新科技、新消费和新文化等方面的资源及能力禀赋矩阵。

## **三、经营情况的讨论与分析**

### **（一）公司发展战略**

公司秉承“新万通，新赋能，新发展”理念，聚焦“新城市”发展策略，以实现城市高质量可持续发展为目标，以“城市研究+顶层设计”为核心，以“城市更新+产业消费升级”为载体，努力成为面向未来的创新型城市更新运营专家。

## （二）公司主要业务发展情况

2021年上半年，公司继续秉持对传统房地产业务的战略性收缩，积极布局城市更新运营及资产管理业务，既定的转型战略正稳步推进。报告期内，公司实现营业收入45,890.60万元，较上年同期下降18.27%。实现归属于上市公司股东的净利润43,532.17万元，较上年同期增长4,822.64%，主要原因系本期处置子公司北京万置60%股权产生的投资收益所致。

### 1. 房地产开发与销售

报告期内，公司房地产项目合同销售面积1.57万平方米、合同销售金额3.01亿元，报告期末存货面积13.42万平方米。公司房地产销售项目主要是杭州万通中心写字楼产品、天津万通新新逸墅住宅产品、杭州未来科技城综合产品、北京天竺新新家园住宅产品、天津金府国际公寓产品等项目。

2021年6月，公司与湖州融汇嘉恒融资租赁有限公司签署了关于转让控股子公司北京万置60%股权的相关协议，北京万置名下主要资产为北京新城国际项目自持物业。本次股权转让符合公司经营发展规划，有利于公司调整资产结构、盘活存量资产、提高资金使用率。

### 2. 城市更新与运营

公司紧跟城市更新市场发展方向，积极推动传统业态拥抱新科技、新消费、新文化，期望为城市更新与运营注入创新元素、激发商业活力，力争从业务、产品、模式等方面挖掘价值。报告期内，公司结合城市更新与运营业务发展需求，成立如下子公司：

全资子公司万通数字城市科技发展（北京）有限公司，致力于推动智慧城市产业集群、城市科技发展与应用场景、科技孵化器等数字城市科技细分领域的联动发展。

全资子公司万通文化产业发展（北京）有限公司，着力推动文化及旅游产业投资、开发和运营的专业化发展，拟通过文化赋能城市更新，促进产业升级、消费升级和产城融合。

公司全资子公司万通文化与米贝科技合资成立万通米贝商业运营管理（杭州）有限公司，双方将发挥各自优势，有效整合互补资源，共同运营“万通V01”杭州商业项目，导入新的产业资源、强化产业运营管理能力，推动政府政策配套落地，共同推进数字产业及产业空间运营业务发展。

### 3. 资产管理

报告期内，公司依托股东方资源支持，加快产融结合规划布局。公司全资子公司中融国富与普洛斯旗下的普牧投资合资成立了万普私募基金管理（北京）有限公司，拟重点在产城融合、科技产业孵化、文化及旅游产业开发运营以及产业资本合作等领域进行私募基金投资及管理。

未来公司将继续依托自身品牌和资源优势，通过资本赋能，推进以地产业务为基础的多元化转型布局。