

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 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，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 德勤华永会计师事务所（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。
- 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**

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2021 年度母公司实现净利润 58,943.92 万元，提取法定盈余公积金 5,894.39 万元。2021 年初合并报表中未分配利润 174,179.24 万元，2021 年度归属上市公司股东净利润 18,482.43 万元，截至 2021 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 186,767.28 万元。

根据《上市公司股份回购规则》《上市公司自律监管指引第 7 号——回购股份》和《公司章程》中利润分配的相关规定，上市公司以现金为对价，采用集中竞价方式、要约方式回购股份的，当年已实施的股份回购金额视同现金分红，纳入该年度现金分红的相关比例计算。

报告期内，公司实施股份回购 29,745.40 万元（含交易费用）。因此，2021 年度公司通过股份回购方式实现分红的金额为人民币 29,745.40 万元（含交易费用），占公司 2021 年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润比率为 160.94%。结合公司实际情况，为保障公司生产经营以及发展投资的后续资金需求，2021 年度公司拟不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

本次利润分配方案经董事会审议通过后，尚需提交股东大会审议。

第二节 公司基本情况

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
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
电话	010-59071169	010-59071169
电子信箱	dongban@vantone.com	dongban@vantone.com

2 报告期公司主要业务简介

2021 年的房地产行业，新房和二手房市场双双遇冷，全国商品房销售面积、销售额同比大幅回落，房价下行压力显著增加；年内 70 城新建住宅价格和二手房住宅价格环比下降城市数量激增，土地购置面积和土地溢价率大幅下降，22 城三轮集中供地呈现“一热、二冷、三稳”特征，民营房企拿地能力和意愿明显下降，国企“托底”作用明显，房企加速项目竣工回款，但新增投资意愿明显不足。同时，中央再提“房住不炒”及“三稳”政策长期基调未变。

但是，也要看到城市是主要经济活动的载体，城市发展的健康与开发可持续性，是关乎整个国家经济健康和高速发展的关键因素。2021 年 3 月，“十四五”《纲要》提出要实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升，奠定了城市更新在我国新型城镇化战略中的重要地位。国家已经给出未来中国城市可持续发展的健康发展路径：坚持新旧动能更新转换、聚焦城市高质量发展、坚持产业发展为核心、大力发展数字经济、激活创新消费力经济等措施拉动内需，因城施策促进房地产业及城市开发良性循环和健康发展。

2021 年 12 月，国务院印发《“十四五”数字经济发展规划》，对数据要素作出专章部署，提出强化高质量数据要素供给、加快数据要素市场化流通、创新数据要素开发利用机制等重点任务举措；同时明确提出了发展目标，到 2025 年，数字经济核心产业增加值占 GDP 比重达到 10%，数字化创新引领发展能力大幅提升，数字技术与实体经济融合取得显著成效，数字经济治理体系更加完善，我国数字经济竞争力和影响力也将稳步提升。

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、其他业务三大板块。

1、房地产开发与销售

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、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。

报告期内，公司房地产项目合同销售面积 2.64 万平方米、合同销售金额 48,047.18 万元；实现合同出租总面积 12.41 万平方米，实现合同租金收入总金额 20,504 万元。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% 房地产业务的相关协议，北京万置名下主要资产为北京新城国际项目自持物业。本次房地产业务的出售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

（1）成立城市发展研究中心

为实现城市高质量更新与企业可持续发展，公司加快新型高端智库建设，于 2021 年 10 月成立万通城市发展研究中心，凝炼为学理深厚、系统完备的“幸福城市”学术体系，共探未来城市生活新可能，充分实现学术研究与创新实践的融合效应。研究中心整合业内专家智库资源，研究城市发展的可持续性模式，从城市顶层设计与策划的角度，研究未来城市发展逻辑，创建“城市规划”落地“城市高质量发展”的综合战略实施模型。

（2）新旅文、新娱商、新商办城市更新运营能力与内容资源布局

报告期内，公司结合城市更新与运营业务发展需求，全面布局城市更新运营核心能力及资源，并成立子公司如下：

1) 成立控股子公司万通米贝商业运营管理（杭州）有限公司，其运营的万通 V01 米贝创新产业示范园的正式启用标志着“万通 V01”杭州商业项目成功落地运营。

2) 成立全资子公司万通创新文化产业发展（北京）有限公司，旨在着力推动文化及旅游产业投资、开发和运营的专业化发展，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。

3) 成立合资公司万庆娱乐策划（广州）有限公司，旨在打通中港澳地区优质资源，充分发挥股东双方丰富的地产项目开发与管理、商业策划与运营、餐饮娱乐经营经验及资源等优势，共同探索大中华区先锋旅游大文娱产业生态及城市更新空间运营模式。

4) 与政府合作方面，公司与北京怀柔人民政府签署了关于推动“来影都过周末”暨打造“永不落幕的电影节”的战略合作协议，以共同加快推进中国（怀柔）影视产业示范区发展建设，打造具有国际影响力的中国影都品牌。其中，包括共同擘划中国影都未来发展和城市运营管理、共同推动中国影都“十四五”时期重大项目建设，以及共同加速中国影都产业发展及核心要素集聚。

3、其他业务板块

一方面，公司正积极布局符合国家未来发展方向的数字经济业务资源。例如公司通过参投基金入股的商汤集团于 2021 年 12 月 30 日成功登陆港交所，在 2021 年度实现投资收益 7,312 万元，但比实现可观投资收益更重要的是，商汤集团鉴于公司在城市更新与数字科技领域的资源优势，通过宁波阡誓企业管理合伙企业（有限合伙）间接持有公司股份，成为公司前十大股东。双方在

人工智能应用场景落地，人工智能产业集群等多领域进行广泛的战略交流。

另一方面，公司通过借鉴国内外领先的资本管理模型及运营经验，构建了产业投资基金平台，将原房地产金融业务转型为资本运营管理平台。通过资本赋能城市更新和开发业务，形成闭环生态的核心竞争力。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。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2021 年	2020 年	本年比上年 增减(%)	2019 年
总资产	10,860,197,753.47	11,582,215,557.35	-6.23	12,588,051,408.35
归属于上市公司股东的净资产	7,018,810,447.92	7,134,322,192.61	-1.62	7,711,496,965.23
营业收入	813,288,073.74	1,362,421,996.78	-40.31	1,102,767,118.94
归属于上市公司股东的净利润	184,824,261.09	50,867,369.80	263.35	604,780,282.12
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	86,291,322.67	14,688,137.36	487.49	181,019,593.32
经营活动产生的现金流量净额	55,693,015.80	1,224,419,648.55	-95.45	-338,856,950.03
加权平均净资产收益率(%)	2.63	0.66	增加 1.97 个百分点	8.11
基本每股收益(元/股)	0.0946	0.0252	275.40	0.2944
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	271,373,659.30	187,532,389.35	196,474,187.63	157,907,837.46
归属于上市公司股东的净利润	-24,849,945.65	460,171,655.74	-168,555,379.72	-81,942,069.28
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益后的净利润	-25,420,198.11	407,173,566.34	-170,984,597.82	-124,477,447.74
经营活动产生的现金流量净额	-172,124,802.97	59,702,564.01	156,030,590.44	12,084,664.32

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

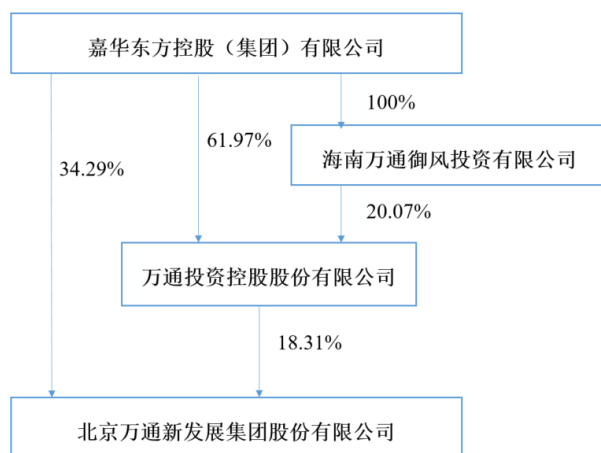
截至报告期末普通股股东总数(户)	27,338
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	28,497
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

年度报告披露日前上一月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 （全称）	报告期内增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 份数量	质押、标记或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	
嘉华东方控股 （集团）有限公司	-28,220,000	704,341,141	34.29	0	质押	692,558,141	境内非国有法人
万通投资控股 股份有限公司	-65,251,000	336,311,289	16.37	0	质押	171,625,769	境内非国有法人
GLP Capital Investment 4 （HK） Limited	0	205,400,931	10.00	0	无	0	境外法人
宁波阡誓企业 管理合伙企业 （有限合伙）	0	10,800,000	0.53	0	无	0	境内非国有法人
北京方顺科技 有限公司	-200,000	10,227,730	0.50	0	无	0	境内非国有法人
谢向东	-846,760	7,533,040	0.37	0	无	0	境内自然人
丁春红	6,864,041	6,864,041	0.33	0	无	0	境内自然人
上官雨时	6,052,300	6,152,300	0.30	0	无	0	境内自然人
金燕	2,000,000	6,000,000	0.29	0	无	0	境内自然人
凌建中	-55,900	5,646,500	0.27	0	无	0	境内自然人
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减少的 39,870,500 股为参与转融通证券出借业务所致，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。

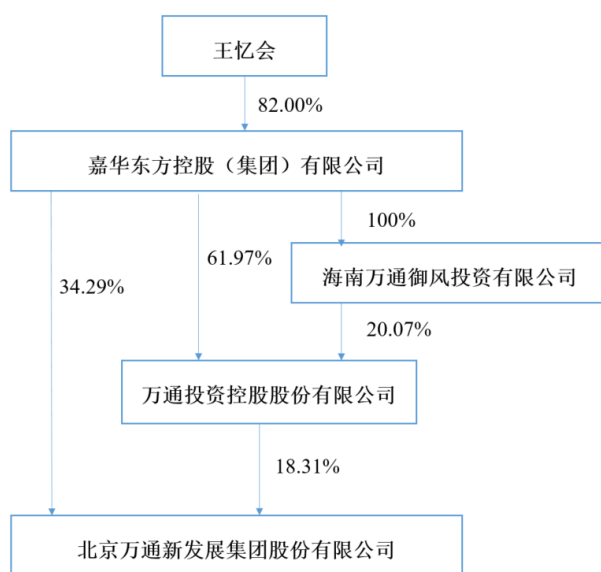
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露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。

2021年，公司继续对传统房地产业务进行战略性收缩。报告期内，公司实现营业收入81,328.81万元，较上年同期下降40.31%；实现归属于上市公司股东的净利润18,482.43万元，较上年同期增长263.35%。公司始终秉持创新发展理念，依托专业的团队及强大的股东资源支持，形成了较为独特的资源及能力禀赋。报告期内，公司积极响应国家“十四五”规划提出的“实施城市更新行动”及“数字经济发展规划”指导方针，以城市为主体，以数字科技为动力，以科技与绿色双驱动来促进产业升级，以可持续发展为目标，以市场化运营为根本，稳步推进整体战略转型。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用