

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
2023 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 安永华明会计师事务所（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**

经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2023 年度母公司实现净利润-21,478.37 万元，提取法定盈余公积金 0 元。2023 年初合并报表中未分配利润 154,288.33 万元，2023 年度归属上市公司股东的净利润-39,014.95 万元，截至 2023 年 12 月 31 日期末可供分配利润 115,273.39 万元。

鉴于公司 2023 年度归属上市公司股东的净利润为负的情况，综合考虑资本市场整体环境、行业现状和公司未来发展规划，为保障公司生产经营的资金需求以及战略目标的顺利实施，稳步推进公司高质量发展，更好地维护全体股东的长远利益，公司 2023 年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

本次利润分配预案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	杨婕、谢娟
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

报告期内公司所属行业情况

（一）房地产行业

2023年中国房地产市场经历了一系列政策调整和市场变化，从需求端到供给端，政府出台诸如降首付、降利率、认房不认贷、三个不低于、一视同仁支持融资等众多利好优惠政策，以刺激房地产市场的活跃度，促进经济的恢复和增长。根据中指研究院的测算显示，随着房地产市场的逐步稳定，销售均价有望逐渐趋稳。部分库存量较小的核心城市，在市场恢复过程中，房价或面临一定上涨压力；而多数三四线城市房价或延续下行态势。虽然当前政策环境已接近2014年最宽松阶段，但在宏观经济恢复较为缓慢的背景下，购房者收入预期和置业信心修复仍需时间，而经营性物业管理市场的景气度恢复也有待整体宏观经济转暖。

（二）通信与数字科技

2023年，由ChatGPT所引领的新一轮科技领域发展浪潮席卷全球，叠加低轨卫星互联网行业的迅猛发展，通信与数字科技产业涌现出新的发展机遇。习近平总书记指出：“数字经济发展速度之快、辐射范围之广、影响程度之深前所未有，正在成为重组全球要素资源、重塑全球经济结构、改变全球竞争格局的关键力量。”《数字中国建设整体布局规划》中明确，数字中国建设按照“2522”的整体框架进行布局，即夯实数字基础设施和数据资源体系“两大基础”，推进数字技术与经济、政治、文化、社会、生态文明建设“五位一体”深度融合，强化数字技术创新体系和数字安全保障“两大能力”，优化数字化发展国内国际“两个环境”。

AI技术的广泛应用，对通信网络和传输技术提出了更高的性能要求。为了实现高效、稳定的AI计算与应用，需要大带宽、低时延、高可靠的通信网络来支撑。这将促使通信行业在5G/6G等新一代网络技术上持续创新和升级，以满足AI算力设施对通信网络的高性能需求。光通信以其高

容量、高速率、广距离、抗干扰等特点，迎合了数据流量爆发式增长对信息传播的通信要求，成为目前全球主流的通信方式，大规模的数据处理需求也为光通信行业带来了新一轮发展机遇。

报告期内公司从事的业务情况

（一）经营性物业资产管理

公司经过数十年的积累，在运营甲级写字楼及配套商业等经营性物业产品上拥有较高的品牌知名度和影响力。报告期内，公司实现合同出租总面积 13.29 万平方米，实现合同租金收入总金额 21,200.13 万元。公司持续提升自持经营性物业的服务力和竞争力，持续获取优质物业租赁业务收入，为通信与数字科技等新业务转型发展助力。

（二）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。报告期内，公司房地产项目合同销售面积 1.62 万平方米、合同销售金额 24,626.13 万元，主要包括北京万通怀柔新新家园产品、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销售项目。

（三）通信与数字科技

公司在通信与数字科技投入方面，依托万通信研院多位院士级科学家的产业科技规划指导，一方面聚合优势技术和产业能力，一方面在重要资源上积极布局。

1、以重大资产重组方式推进战略转型

公司拟通过重大资产重组方式收购索尔思光电，这是公司在既定的通信与数字科技转型战略的指导方向上做出的主业转型投资决策。索尔思光电是一家全球领先的光通信元器件供应商，主要产品包括光模块、光芯片、光器件和光组件，其拥有完整的研发、制造、销售部门，进行全球化布局，解决方案和产品被广泛应用于数据中心与电信通信场景。

2、控股子公司成都知融在产品、研发、市场上均有较好成绩

成都知融于 2023 年二季度启动全新一代 Ku 频段波束成形产品导入，其中包括全新的基于 Tdd 模式的收发一体芯片、星载芯片等，2023 年四季度完成了星载产品低噪声放大器、双通道低噪声放大器等多款产品的设计流片工作，相关产品在 2024 年开始陆续推向市场。2023 年下半年成功完成 Ka 频段新一代 Tx/Rx 产品设计并投放市场，经客户测试反馈，是目前国产芯片少有的接收双波束产品，综合性能优异得到客户认可。

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

	2023年	2022年	本年比上年 增减(%)	2021年
总资产	8,831,416,267.27	9,519,063,246.59	-7.22	10,860,197,753.47
归属于上市公司股东的	5,632,633,254.86	6,021,834,029.59	-6.46	7,018,810,447.92

净资产				
营业收入	487,177,935.61	422,149,265.25	15.40	813,288,073.74
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	486,149,746.56	400,281,849.15	21.45	812,019,998.41
归属于上市公司股东的净利润	-390,149,450.33	-323,107,310.52	-20.75	184,824,261.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-329,656,472.94	-263,053,558.18	-25.32	86,291,322.67
经营活动产生的现金流量净额	91,345,606.22	419,721,073.43	-78.24	55,693,015.80
加权平均净资产收益率(%)	-6.70	-5.04	减少1.66个百分点	2.63
基本每股收益(元/股)	-0.2085	-0.1706	-22.22	0.0946
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	126,903,487.50	128,409,649.66	105,998,078.37	125,866,720.08
归属于上市公司股东的净利润	-27,197,354.82	-69,268,374.90	-72,610,652.73	-221,073,067.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-34,591,720.44	-49,315,259.16	-51,827,036.85	-193,922,456.49
经营活动产生的现金流量净额	957,354.17	31,625,976.45	21,634,001.01	37,128,274.59

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

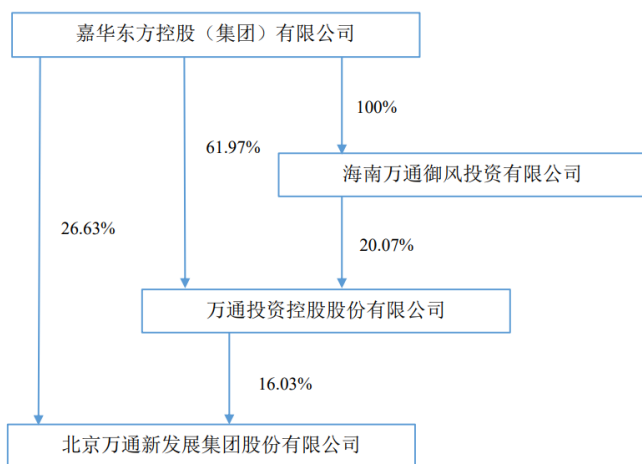
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)	33,125
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	32,309
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	-102,910,000	546,889,141	26.63	0	质押	543,584,770	境内非国有法人
					冻结	3,304,371	
万通投资控股股份有限公司	9,820,000	329,259,789	16.03	0	质押	295,925,769	境内非国有法人
					冻结	33,283,611	
GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	-16,432,020	188,968,911	9.20	0	无	0	境外法人
北京昊青财富管理有限公司—昊青星辰一期私募证券投资基金	102,910,000	102,910,000	5.01	0	无	0	其他
丁春红	0	10,972,861	0.53	0	无	0	境内自然人
金燕	1,000,000	10,300,055	0.50	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	10,242,528	10,242,528	0.50	0	无	0	其他
唐正花	8,801,391	8,801,391	0.43	0	无	0	境内自然人
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	2,374,898	7,955,317	0.39	0	无	0	其他
施挺	7,501,500	7,501,500	0.37	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						

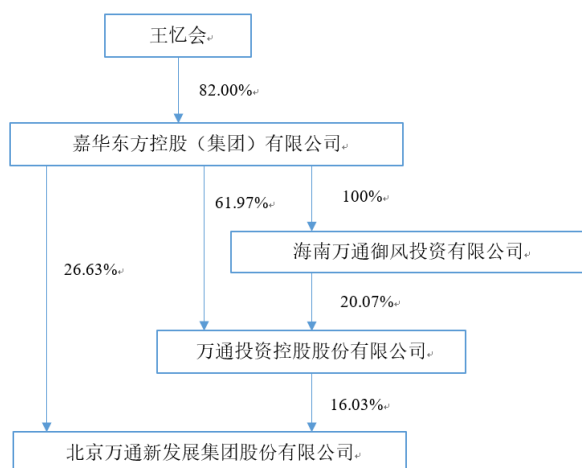
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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。

报告期内，公司实现营业收入 48,717.79 万元，较上年同期上升 15.40%；实现归属于上市公司股东的净利润为-39,014.95 万元，较上年同期下降 20.75%。

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