

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
2020 年年度报告摘要

一 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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、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 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 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

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2020年度母公司实现净利润21,563.10万元，提取法定盈余公积金2,156.31万元。2020年初合并报表中未分配利润183,261.75万元，2020年度归属上市公司股东净利润5,086.74万元，扣除已根据2019年年度股东大会决议分配的2019年度现金红利12,012.93万元，截至2020年12月31日，公司期末可供分配利润为174,179.24万元。

根据《上海证券交易所上市公司现金分红指引》和《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》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。2020年度归属于上市公司股东净利润5,086.74万元，公司完成回购计划，在报告期内实施股份回购49,917.65万元（含印花税、佣金等交易费用）。因此，2020年度公司通过股份回购方式实现分红的金额为人民币49,917.65万元（含印花税、佣金等交易费用），占公司2020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981.33%。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，2020年度公司拟不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。本次利润分配方案尚需提交股东大会审议。

二 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	匡娜	杨梦
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	010-59070788	010-59071169
电子信箱	dongban@vantone.com	dongban@vantone.com

2 报告期公司主要业务简介

2.1 主要业务与经营模式

公司始终秉持创新发展理念，经过近年来的转型布局，形成了以原有核心地产开发与运营业务为载体，依托各股东强大的资源背景和国际化创新内容资源储备，积极开拓“地产+N”的多元化城市运营生态模式，在新城市运营管理、新科技、新消费和新文化等领域，形成了独特的资源及能力禀赋。在积极响应国家建设数字中国的重大战略决策背景下，公司将打造以城市为主体、以数字科技为动力、以“可持续发展”为目标的新型城市发展综合产业，致力于成为面向未来的城市更新运营商。

房地产开发与销售板块。主要通过房地产项目销售获取收入。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、酒店公寓、商铺等。公司拥有丰富的开发经验和专业的经营管理团队，致力于房地产项目的专业化开发、品牌化销售及特色化增值服务。

地产+N生态城市运营板块。公司在运营包括甲级写字楼、配套商业及高端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，运营物业产品主要集中在北京、上海、天津等城市的核心商务区，目前三栋甲级写字楼均为自持物业，由自有的专业团队管理，确保了物业管理高水平运作。

在原有持有经营性物业运营基础上，公司构建了多元化产业生态体系，分别为文、商、旅运营能力与内容资源布局、能源管理、数字管理与运营能力，多生态产业园区发展及运营能力等方面建立了核心运营能力，为城市可持续发展提供多层次综合运营服务。

资本运营与管理板块。通过借鉴国内外领先的资本管理模型，为支撑业务的快速发展，构建了包括房地产金融、产业生态孵化和数字新基建产业基金。未来，依托公司在产业上的布局 and 扩展，将形成构建强力的产融结合的闭环生态。

2.2 行业情况说明

2020年，随着新冠肺炎疫情全球爆发，国内外经济政治形势错综复杂，世界正经历着百年未有之大变局。房地产作为经济发展的稳定器和压舱石，表现亦超预期，目前全国房地产市场已完全走出疫情影响，进入正常运行通道，行业总体保持稳定。品牌房企分化严重，财务稳健和稳定的现金流成为企业可持续发展的基础。

中央房地产调控基调保持不变，金融监管强化。坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位不变，中央保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，加快建立房地产金融长效管理制度，下半年房地产金融监管整体呈现逐渐收紧态势，受政策影响，多家房企遭遇债务危机，资金

链断裂风险骤升。

在国家最新颁布的“十四五”规划中提出，我国新型城市发展将在“两新一重”策略的引导下，逐步解决城市化发展中的不协调、不统一及条块分割的突出矛盾，以城市运营为核心的发展理念得到进一步确认，城市运营者的角色也将进一步丰富，逐步从资产管理向资本管理迈进，同时不断提升的行业数字化水平及科技含量，将为经济发展注入新动力。

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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	11,582,215,557.35	12,588,051,408.35	-7.99	13,039,471,595.48
营业收入	1,362,421,996.78	1,102,767,118.94	23.55	3,644,769,338.52
归属于上市公司股东的净利润	50,867,369.80	604,780,282.12	-91.59	327,274,290.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	14,688,137.36	181,019,593.32	-91.89	89,903,930.93
归属于上市公司股东的净资产	7,134,322,192.61	7,711,496,965.23	-7.48	7,203,125,588.88
经营活动产生的现金流量净额	1,224,419,648.55	-338,856,950.03	461.34	330,520,359.19
基本每股收益(元/股)	0.0252	0.2944	-91.44	0.1593
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
加权平均净资产收益率(%)	0.66	8.11	减少7.45个百分点	4.64

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	218,583,770.29	342,912,631.36	470,073,901.37	330,851,693.76
归属于上市公司股东的净利润	2,045,368.70	6,797,882.32	36,942,368.38	5,081,750.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,044,124.60	4,628,568.09	34,827,400.69	-26,811,956.02
经营活动产生的现金流量净额	36,499,989.70	101,264,911.14	193,598,434.74	893,056,312.97

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)	28,093
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	27,314

截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
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）							
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	0	732,561,141	35.66	0	质押	732,558,141	境内非国有法人
万通投资控股股份有限公司（注）	-15,500,000	401,562,289	19.55	0	质押	265,715,769	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
北京万通新发展集团股份有限公司回购专用证券账户	66,627,340	66,627,340	3.24	0	无	0	其他
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	12,459,957	16,000,049	0.78	0	无	0	其他
何宇晖	12,701,857	12,701,857	0.62	0	无	0	境内自然人
曹慧利	0	12,557,479	0.61	0	无	0	境内自然人
赵晓东	-1,042,784	11,000,000	0.54	0	无	0	境内自然人
宁波阡誓企业管理合伙企业（有限合伙）	10,800,000	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	-1,843,920	10,427,730	0.51	0	无	0	境内非国有法人
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。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	不适用						

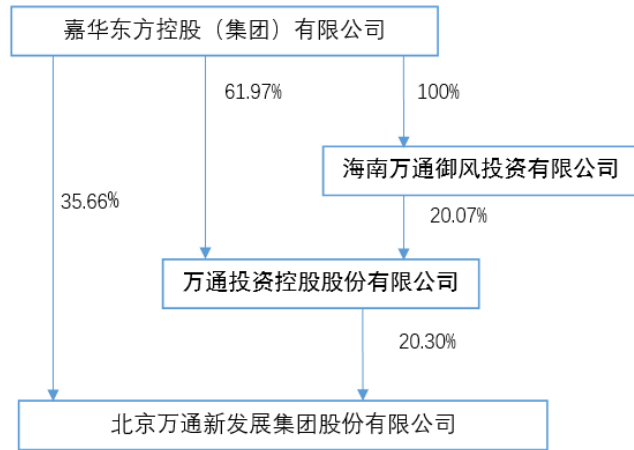
注：

万通投资控股股份有限公司持有公司 401,562,289 股，其中，通过普通证券账户持有 305,363,376 股，通过投资者信用证券账户持有 96,198,913 股。报告期内，万通投资控股股份有限公司将其持有的 15,500,000 股股份进行了转融通出借业务，该部分股份所有权未发生转移。2021 年 3 月 10 日，上述转融通出借股份已全部收回。

截至本报告出具日，暂无参与转融通出借业务的安排，万通投资控股股份有限公司合计持有公司股份 417,062,289 股，占公司总股本的 20.30%。

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

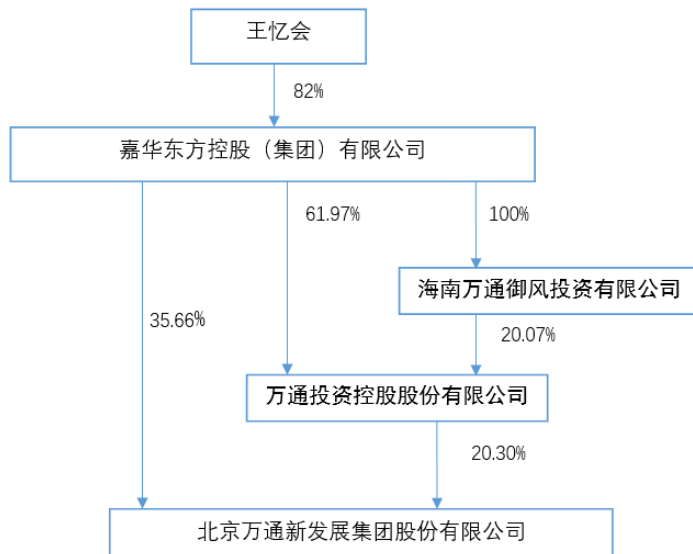
√适用 □不适用



注：截至本报告出具日，万通投资控股股份有限公司合计持有公司股份 417,062,289 股，占公司总股本的 20.30%。

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



注：截至本报告出具日，万通投资控股股份有限公司合计持有公司股份 417,062,289 股，占公司总股本的 20.30%。

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

三 经营情况讨论与分析

1. 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 1,362,421,996.78 元，较上年增长 23.55%；实现归属于母公司所有者的净利润 50,867,369.80 元。截至 2020 年 12 月 31 日，归属于母公司股东权益合计 7,134,322,192.61 元。2020 年，在董事会的领导下，公司积极应对疫情带来的经济压力和复杂的行业形势，紧跟市场动态，在主营业务平稳发展的前提下激发公司活力，整合新的赋能资源，促进公司持续健康发展。

2. 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3. 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4. 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

参见本报告“第十一节、五、44 重要会计政策和会计估计的变更”之说明。

5. 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6. 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。

适用 不适用

本期纳入合并财务报表范围的子公司详细情况参见附注(九)“在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围变化主要为处置子公司，详细情况参见附注(八)“合并范围的变更”。