

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
2022 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 2022 年度母公司实现净利润 1,682.15 万元，提取法定盈余公积金 168.22 万元。2022 年初合并报表中未分配利润 186,767.28 万元，2022 年度归属上市公司股东净利润-32,310.73 万元，截至 2022 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 154,288.33 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 66,894.45 万元（含交易费用）。因此，2022 年度公司通过股份回购方式实现分红的金额为人民币 66,894.45 万元（含交易费用），占公司 2022 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 -207.03%。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，2022 年度公司拟不进行利润分配，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	杨婕
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

1、房地产开发与销售

在 2022 年 12 月中央经济工作会议提出要“推动房地产业向新发展模式平稳过渡”，中央开始重申“房地产是国民经济的支柱产业”等举措前，2022 年房地产市场形势之严峻较上年更甚，一季度受 2021 年末开始的政策宽松趋势的影响，市场表现有所抬头，但之后伴随经济低迷、需求萎缩、市场信心与预期不振等多重因素影响，市场进入持续下行走势，自 2022 年 4 月以来房地产开发投资累计同比基本为负增长，根据国家统计局最新数据，2022 年 1-12 月全国房地产开发投资完成额为 13.28 万亿元，同比下降 10%，其中住宅投资下降 9.5%；1-12 月商品住宅销售面积同比下降 26.7%，销售额下降 28.3%。

与市场的低迷表现相对的，2022 年“房住不炒”依然是楼市调控的主基调。与此同时，各地基于该调控主基调因城施策、定向宽松，充分利用政策工具箱，支持需求端的刚性、改善性住房需求、住房公积金与商业信贷支持、人才住房支持等方面，在供给端强调满足合理融资需求、提升房企流动性、商品房销售支持等方面，更多是以“保交楼、保民生”为主要目的。在当前的市场环境下强调房地产的重要性信号意义较强，预计将有更多支持政策出台以改善房企资产负债表和市场购房者信心。

2、城市更新与运营

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。习总书记指出，城市是人集中生活的地方，城市建设必须把让人民宜居安居放在首位，把最好的资源留给人民。党的二十大报告提出，“加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市”。

实施城市更新行动，是推动解决城市发展中的突出问题和短板、不断满足人民群众日益增长的美好生活需要的重要举措；是坚定实施扩大内需战略、构建新发展格局的重要路径，有利于充

分释放我国发展的巨大潜力，形成新的经济增长点，培育发展新动能，畅通国内大循环。

3、通信与数字科技

近年来，数字经济由于其在相对于传统经济上的高增长，我国高度重视数字经济发展，并将其上升到国家战略的高度，已成为构建新发展格局、构筑国家竞争新优势的重要力量。

新时代我国先后发布《“十四五”国家信息化规划》《“十四五”数字经济发展规划》，强调推动 5G 应用规模化发展，拓展 5G 应用的广度和深度。在此背景下，5G 成为中国数字经济发展的主要增长引擎，在央地政策的持续支持和产业各界的协同推进下，中国 5G 取得突出成绩，网络建设、用户发展、产业演进、融合应用等各方面均迈上新台阶，对经济社会发展的赋能带动作用逐渐显现，为推动经济社会高质量发展作出积极贡献。

近年来，尽管全球都在努力提升移动网络的覆盖面，但受限于经济原因，移动网络的覆盖范围仍然以城市、乡村等人口密集地区为主。数据显示，移动通信系统目前的覆盖范围仅占全球陆地面积的 20%，地球表面积的 6%，全球范围内仍有许多空白区域。随着人类活动空间的拓展，沙漠、海洋、森林等偏远地区对移动通信的需求将逐渐增强，这势必对 6G 网络的覆盖率提出更高的要求。业内普遍认为，卫星通信网络与地面网络的互相融合、相互链接，将成为 6G 网络实现全覆盖的主要模式。也就是说，未来卫星通信网络将成为 6G 的重要组成部分。

在卫星互联网领域，2020 年 4 月国家发改委明确把卫星互联网纳入新基建范畴，同时《“十四五”信息通信行业发展规划》提出，要强化核心技术研发和创新突破。加大光通信、毫米波、5G 增强、6G、量子通信等网络技术研发支持力度，跟踪开放无线网络技术研究，加速通信网络芯片、器件和设施的产业化和应用推广；《“十四五”数字经济发展规划》提出建设高速泛在、天地一体、云网融合、智能敏捷、绿色低碳、安全可控的智能化综合性数字信息基础设施。积极稳妥推进空间信息基础设施演进升级，加快布局卫星通信网络等，推动卫星互联网建设。2023 年 3 月施行的工信部《关于电信设备进网许可制度若干改革举措的通告》，提出对卫星互联网设备、功能虚拟化设备，按照《电信条例》《电信设备进网管理办法》等规定，纳入现行进网许可管理。这一系列政策的落地都进一步推进了卫星互联网产业高速发展，卫星互联网也在迎来新的产业阶段。根据 TrendForce 研报预估，截至 2022 年，全球卫星市场产值将有望达 2950 亿美元，年增长率达 3.3%。而在我国，受物联网需求与有限轨道资源驱动，预计 2021-2035 年我国卫星互联网总产值或可达 9337.7 亿美元。

卫星通信和 5G 融合发展所带来的潜能将充分激发经济活力，未来 3-5 年是我国 5G 商用和应用规模化发展的战略机遇期、发展攻坚期。而相关领域专家预计，2030 年将进入 6G 网络时代。6G 通信技术不再是简单的网络容量和传输速率的突破，它更是为了缩小数字鸿沟，实现万物互联这个“终极目标”。目前我国在 6G 超大规模 MIMO、太赫兹通信、通感一体、内生 AI 通信、确定性网络、星地一体化网络等关键技术研究方面均取得重要进展，相关领域将会涌现出大量商业机会。

报告期内公司从事的业务情况

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。

报告期内，公司房地产项目合同销售面积 0.86 万平方米、合同销售金额 9,663.7 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。

公司的专业管理团队在执行公司对传统房地产业务战略性收缩的前提下，正加快对传统房地产业务出清。一方面进一步整合优质资源、加快组建专业人才队伍、探索出适合新业务开展的组织架构；另一方面，对公司整体资产情况进行全面盘整，进一步推进除核心物业外的传统地产开发业务出清，确保为公司战略转型提供成规模的资金支持。

2、城市更新与运营

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 13.91 万平方米，实现合同租金收入总金额 20,488 万元。公司不断对上述资产进行赋能升级改造，提升公司自持经营性物业的出租率，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。

(1) 2022 年 4 月公司控股子公司万通米贝商业运营管理（杭州）有限公司与杭州未来科技城管委会就数字产业大厦的合作签署了战略协议，万通米贝创新产业示范园作为项目落地合作空间，将充分发挥其资源禀赋、产业基础优势、城市更新与运营核心能力，通力促进杭州未来科技城数字产业发展计划顺利实施，助力杭州未来科技城早日成为浙江数字产业最集中的智慧之城。

(2) 2022 年 1 月成立合资公司北京万域山川文化传媒有限公司，旨在推动文化和旅游演艺项目的内容整合与开发、IP 孵化、策划制作、营销推广、运营管理等。

(3) 2022 年 11 月，子公司北京万通新新文化传媒有限公司所投资的 My Love Andy Lau 刘德华 World Tour 星马站演唱会于 11 月 20 日全网进行首播。

3、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) 2022 年 5 月公司筹备设立万通信研院，立足于链接公司及其重要股东方的技术优势与场景资源禀赋。特邀相关领域有卓越表现的科学家组成专家委员会，开展包括基础理论、重大政策、前沿技术等方面的研究，沿着信息通信产业相关的前沿科技发展脉络，为新兴技术与应用场景融合提供具有前瞻性、高水平的决策咨询、技术支撑和资源保障。

(2) 2022 年 4 月公司与北京大唐永盛科技发展有限公司合资成立北京万通盛安通信科技发展有限公司，前瞻布局稀布相控阵技术。这一技术主要应用在 5G 基站和低轨卫星互联网的产业链中，是双方在卫星通信产业领域的重要探索。该技术的项目成果代表之一“Ka 波段超稀疏

非谐波相控阵天线”项目成果于近日获得了中国信息通信研究院《科学技术成果评价报告》及相关证书，报告对参加测试的“Ka 波段超稀疏非谐波相控阵天线”项目成果出具了在业内总体达到国内领先、国际先进水平的评价。

(3) 2022 年 6 月公司正式受邀成为国家信息中心数字中国研究院常务副理事长单位，将共同投入科研资源在 5G 专网场景及应用、低空经济产业、卫星及地空互联网等三个前沿数字经济课题开展专题研究。

(4) 2022 年 7 月公司通过增资方式控股知融科技。知融科技专注微波毫米波芯片和宽带卫星通信相控阵天线整体解决方案的研发和销售，致力于为新一代平板阵列天线系统、毫米波通信系统提供高性能的芯片级解决方案，主要面向卫星互联网、5G 毫米波基站以及国产化微波射频芯片三个市场方向。知融科技拥有相关领域的十余项知识产权，已经发布了 Ku、Ka 频段的多款卫星通信 BFIC 产品以及相关频段的 PA 和 LNA 产品。知融科技的多个战略合作伙伴基于知融科技芯片，同步开发了卫星互联网相控阵终端设备样机，并开展了高轨、低轨多个宽带卫星通信系统的测试。知融科技已掌控基于一代、二代和三代半导体的全线芯片解决方案，可助力卫星互联网与 5G/6G 毫米波的产业推进和应用落地。

(5) 2022 年 12 月公司控股子公司北京太极通工电子技术有限责任公司与某单位签署了《频率项目业务合作协议》，应协议要求为加大科研建设投入，为频率合作项目准备充足的研发运营资金，公司拟以自有资金 5 亿元人民币投资设立一家通信业务全资子公司-北京万通信通技术有限公司，以“专项保障频率合作项目的顺利推进。”该事项已经公司第八届董事会第二十四次临时会议审议通过。

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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	9,519,063,246.59	10,860,197,753.47	-12.35	11,582,215,557.35
归属于上市公司 股东的净资产	6,021,834,029.59	7,018,810,447.92	-14.20	7,134,322,192.61
营业收入	422,149,265.25	813,288,073.74	-48.09	1,362,421,996.78
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	400,281,800	812,020,000		
归属于上市公司 股东的净利润	-323,107,310.52	184,824,261.09	-274.82	50,867,369.80
归属于上市公司 股东的扣除非经 常性损益的净利 润	-263,053,558.18	86,291,322.67	-404.84	14,688,137.36

经营活动产生的现金流量净额	419,721,073.43	55,693,015.80	653.63	1,224,419,648.55
加权平均净资产收益率(%)	-5.04	2.63	减少7.67个百分点	0.66
基本每股收益(元/股)	-0.1706	0.0946	-280.34	0.0252
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	66,038,081.92	70,765,842.58	121,567,556.18	163,777,784.57
归属于上市公司股东的净利润	-36,957,204.56	-128,110,808.66	-85,538,968.81	-72,500,328.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-45,798,426.39	-65,973,337.85	-36,801,935.57	-114,479,858.37
经营活动产生的现金流量净额	-33,360,119.78	353,428,356.26	68,033,241.98	31,619,594.97

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

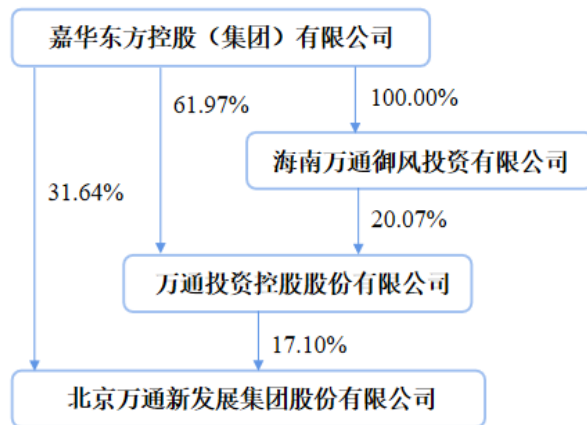
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)		35,105					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		39,606					
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	-54,542,000	649,799,141	31.64	0	质押	646,494,141	境内非国有法人
万通投资控股股份有限公司	-16,871,500	319,439,789	15.55	0	质押 冻结	249,925,769 1,357,600	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
丁春红	4,108,820	10,972,861	0.53	0	无	0	境内自然人

上海展弘投资管理有限公司—展弘守正出奇2号私募证券投资基金	5,099,540	9,600,040	0.47	0	无	0	其他
金燕	3,300,055	9,300,055	0.45	0	无	0	境内自然人
王晓	5,460,600	6,850,400	0.33	0	无	0	境内自然人
王杨	5,965,700	5,965,700	0.29	0	无	0	境内自然人
凌建中	0	5,646,500	0.27	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	3,148,259	5,580,419	0.27	0	无	0	其他
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						

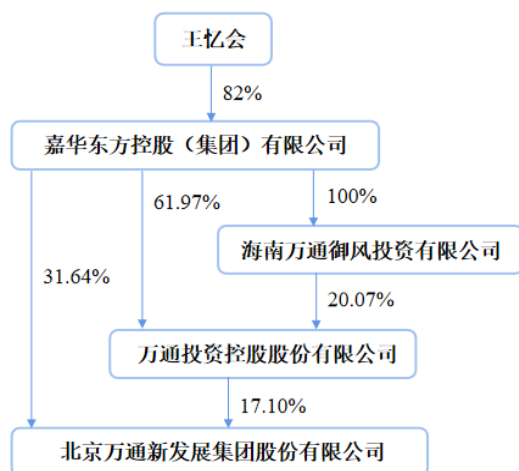
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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。

2022年，公司继续对传统房地产业务进行战略性收缩，推进以数字科技为驱动力的公司转型。报告期内，公司实现营业收入42,214.93万元，较上年同期下降48.09%；实现归属于上市公司股东的净利润为-32,310.73万元，较上年同期下降274.82%。面对复杂的国内外宏观经济环境、经济下行压力加大等挑战，公司不断探索实践，适应市场需求变化，响应国家政策号召。报告期内，公司积极开拓着力谋划，在整合优质资源、储备优势技术和夯实产业能力等方面强化布局，为成功战略转型筑牢根基。

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