

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间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年度合并母公司实现净利润1,563.10万元,拟提取法定盈余公积1,163.61万元,2020年度合并母公司未分配利润为4,021.22万元,2020年度上市公司现金分红1,009.12万元,扣除已执行2019年度股东大会决议分配的2019年度现金分红12,012.93万元,截至2020年12月31日,公司期末可供分配的利润为19,176.24万元。

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利润分配实施细则》和《公司章程》中利润分配的相关规定,上市公司以现金方式对价,采用现金方式分配股利,将形成利润分配预案,当期已实施的利润分配金额同现金分红,计入本年度现金分红的计划比例,2020年度属于上市公司现金分红总额,0.6674元/股,公司完成回购计划,报告期内实施股份回购49,176.24万元(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49,176.24万元(含印花税、佣金等交易费用),占公司2020年度合并及母公司净利润的31.43%。

结合公司实际情况,为保障公司生产经营及未来投资资金的持续资金需求,2020年度公司拟不进行利润分配,也不进行现金转增股本。本次利润分配方案尚需提交股东大会审议。

二、公司简介

1. 公司基本情况

| 股票简称 | 股票代码 | 注册地址 | 办公地址 |
|---------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 北京万通新发展集团股份有限 | 600246 | 北京市东城区东直门北大街16号万通新世界中心A座1001室 | 北京市东城区东直门北大街16号万通新世界中心A座1001室 |
| 联系人及联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 | |
| 姓名 | 王娜 | 杨静 | |
| 办公地址 | 北京市东城区东直门北大街16号万通新世界中心A座1001室 | 北京市东城区东直门北大街16号万通新世界中心A座1001室 | |
| 电话 | 010-56077788 | 010-56071189 | |
| 电子邮箱 | ir@wtv.com.cn | ir@wtv.com.cn | |

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,经过近十年的转型发展,形成了以核心商业地产与商业运营为主体,股权投资为重要支撑,品牌孵化为重要补充,物业服务为重要保障,科技赋能为核心的“四位一体”经营生态模式。在一线城市深耕细作,新消费和新文化领域,形成了独特的运营能力优势,在积极践行国家建设“双中”的重大战略背景下,公司将着力以城市为主体,以数字科技为支撑,以“可持续发展”为目标的新型城镇化建设产业,致力成为面向未来的城市主要运营服务商。

“房地产开发与销售板块,主要通过房地产项目销售实现收入。房地产项目主要位于北京、天津、杭州、成都等地,物业管理包括住宅、写字楼、酒店、商场等,公司拥有自主研发和运营的项目管理运营团队,致力于房地产项目的专业化开发、品牌化销售及专业化增值服务。

“地产+生态化运营板块,公司在运营包租型写字楼、配套商业及高端酒店地产等经营性物业上,具有领先的经营生态模式。在一线城市深耕细作,主要集中在北京、上海、天津等城市的核心商务区,在第二梯城市写字楼均为自持物业,由自有专业团队管理,确保了物业管理水平提升。

在原有经营性物业运营基础上,公司构建了多元化产业运营体系,为产业运营提供智力与内资源支持,能精准洞察、数字管理运营生态,多生产态产业园区及管理能力方面建立了核心运营能力,为城市可持续发展提供多次综合运营服务。

资本运营与股权投资板块,通过借鉴国内外领先的资本管理模式,为支撑业务的快速发展,构建了包括房地产金融、产业生态孵化和金融基建等业务。未来,依托公司在地产上的品牌优势,将形成构建数字金融闭环生态。

2020年,随着新冠肺炎疫情全球爆发,国内外经济形势持续承压,世界正经历百年未有之大变局,房地产行业整体呈现低迷和震荡,表现趋弱态势,目前全国房地产市场已基本完成企稳预期,进入正常上行通道,行业总体保持稳定,购房信心逐步回升,财务稳健和现金流成为企业可持续发展的基础。

公司坚持“稳中求进”经营策略,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,在中央保持房地产市场金融政策的连续性、一致性和稳定性,加快提升房地产金融管理质效,下半年房地产行业金融政策呈现宽松态势,受政策影响,多家房企出现债务危机,资金链断裂风险凸显。

在政策重新出台的“十四五”规划中提出,我国将实施城市更新行动,“两新一重”领域市场化发展持续推进,房地产行业不降不减,并具备充分的韧性,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凸显,逐步成为资产管理的重要环节,到不断发展的行业数字化水平也将基本成熟,将为经济发展注入新动力。

3. 公司发展战略和经营目标

3.1 近年来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(%) | 2019年 |
|------------------------|-------------------|-------------------|------------|-------------------|
| 总资产 | 11,862,216,527.28 | 12,180,011,408.25 | -7.30 | 13,026,471,006.48 |
| 营业收入 | 1,362,421,996.79 | 1,102,767,118.94 | 23.55 | 3,644,709,328.62 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 50,387,300.00 | 604,789.00 | -91.50 | 327,274,200.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 14,468,127.98 | 181,019,503.32 | -91.80 | 89,303,003.00 |
| 归属于上市公司股东的现金流量净额 | 7,134,322.12 | 7,711,466.28 | -7.48 | 7,305,125,688.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,224,419.49 | -338,864.00 | 461.34 | 330,520,369.19 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.0262 | 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 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 0.66 | 8.11 | -92.10 | 4.64 |

3.2 报告期内主要会计科目

单位:元 币种:人民币

| | 第一至第三 | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 218,583,770.29 | 342,912,013.61 | 470,073,380.81 | 390,851,693.76 | 603,676,929.14 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 2,045,368.70 | 6,797,382.32 | 39,942,282.20 | 5,051,760.54 | 1,001,740.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,044,124.00 | 6,426,348.87 | 38,827,286.20 | 4,861,286.20 | 966,002.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 38,499,101.264 | 101,264,195.66 | 88,056,991.66 | 191,114,434.74 | 212,927,000.00 |

3.3 报告期内主要会计科目

单位:元 币种:人民币

| | 第一至第三 | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 218,583,770.29 | 342,912,013.61 | 470,073,380.81 | 390,851,693.76 | 603,676,929.14 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 2,045,368.70 | 6,797,382.32 | 39,942,282.20 | 5,051,760.54 | 1,001,740.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,044,124.00 | 6,426,348.87 | 38,827,286.20 | 4,861,286.20 | 966,002.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 38,499,101.264 | 101,264,195.66 | 88,056,991.66 | 191,114,434.74 | 212,927,000.00 |

3.4 报告期内主要会计科目

单位:元 币种:人民币

| | 第一至第三 | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 218,583,770.29 | 342,912,013.61 | 470,073,380.81 | 390,851,693.76 | 603,676,929.14 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 2,045,368.70 | 6,797,382.32 | 39,942,282.20 | 5,051,760.54 | 1,001,740.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,044,124.00 | 6,426,348.87 | 38,827,286.20 | 4,861,286.20 | 966,002.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 38,499,101.264 | 101,264,195.66 | 88,056,991.66 | 191,114,434.74 | 212,927,000.00 |

3.5 报告期内主要会计科目

单位:元 币种:人民币

| | 第一至第三 | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 218,583,770.29 | 342,912,013.61 | 470,073,380.81 | 390,851,693.76 | 603,676,929.14 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 2,045,368.70 | 6,797,382.32 | 39,942,282.20 | 5,051,760.54 | 1,001,740.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,044,124.00 | 6,426,348.87 | 38,827,286.20 | 4,861,286.20 | 966,002.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 38,499,101.264 | 101,264,195.66 | 88,056,991.66 | 191,114,434.74 | 212,927,000.00 |

3.6 报告期内主要会计科目

单位:元 币种:人民币

| | 第一至第三 | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 218,583,770.29 | 342,912,013.61 | 470,073,380.81 | 390,851,693.76 | 603,676,929.14 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 2,045,368.70 | 6,797,382.32 | 39,942,282.20 | 5,051,760.54 | 1,001,740.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,044,124.00 | 6,426,348.87 | 38,827,286.20 | 4,861,286.20 | 966,002.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 38,499,101.264 | 101,264,195.66 | 88,056,991.66 | 191,114,434.74 | 212,927,000.00 |

3.7 报告期内主要会计科目

单位:元 币种:人民币

| | 第一至第三 | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 218,583,770.29 | 342,912,013.61 | 470,073,380.81 | 390,851,693.76 | 603,676,929.14 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 2,045,368.70 | 6,797,382.32 | 39,942,282.20 | 5,051,760.54 | 1,001,740.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,044,124.00 | 6,426,348.87 | 38,827,286.20 | 4,861,286.20 | 966,002.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 38,499,101.264 | 101,264,195.66 | 88,056,991.66 | 191,114,434.74 | 212,927,000.00 |

3.8 报告期内主要会计科目

单位:元 币种:人民币

| | 第一至第三 | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 218,583,770.29 | 342,912,013.61 | 470,073,380.81 | 390,851,693.76 | 603,676,929.14 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 2,045,368.70 | 6,797,382.32 | 39,942,282.20 | 5,051,760.54 | 1,001,740.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,044,124.00 | 6,426,348.87 | 38,827,286.20 | 4,861,286.20 | 966,002.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 38,499,101.264 | 101,264,195.66 | 88,056,991.66 | 191,114,434.74 | 212,927,000.00 |

3.9 报告期内主要会计科目

单位:元 币种:人民币

| | 第一至第三 | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 218,583,770.29 | 342,912,013.61 | 470,073,380.81 | 390,851,693.76 | 603,676,929.14 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 2,045,368.70 | 6,797,382.32 | 39,942,282.20 | 5,051,760.54 | 1,001,740.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,044,124.00 | 6,426,348.87 | 38,827,286.20 | 4,861,286.20 | 966,002.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 38,499,101.264 | 101,264,195.66 | 88,056,991.66 | 191,114,434.74 | 212,927,000.00 |

3.10 报告期内主要会计科目

单位:元 币种:人民币

| | 第一至第三 | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 218,583,770.29 | 342,912,013.61 | 470,073,380.81 | 390,851,693.76 | 603,676,929.14 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 2,045,368.70 | 6,797,382.32 | 39,942,282.20 | 5,051,760.54 | 1,001,740.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,044,124.00 | 6,426,348.87 | 38,827,286.20 | 4,861,286.20 | 966,002.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 38,499,101.264 | 101,264,195.66 | 88,056,991.66 | 191,114,434.74 | 212,927,000.00 |

3.11 报告期内主要会计科目

单位:元 币种:人民币

| | 第一至第三 | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 218,583,770.29 | 342,912,013.61 | 470,073,380.81 | 390,851,693.76 | 603,676,929.14 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 2,045,368.70 | 6,797,382.32 | 39,942,282.20 | 5,051,760.54 | 1,001,740.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,044,124.00 | 6,426,348.87 | 38,827,286.20 | 4,861,286.20 | 966,002.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 38,499,101.264 | 101,264,195.66 | 88,056,991.66 | 191,114,434.74 | 212,927,000.00 |

3.12 报告期内主要会计科目

单位:元 币种:人民币

| | 第一至第三 | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 218,583,770.29 | 342,912,013.61 | 470,073,380.81 | 390,851,693.76 | 603,676,929.14 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 2,045,368.70 | 6,797,382.32 | 39,942,282.20 | 5,051,760.54 | 1,001,740.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,044,124.00 | 6,426,348.87 | 38,827,286.20 | 4,861,286.20 | 966,002.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 38,499,101.264 | 101,264,195.66 | 88,056,991.66 | 191,114,434.74 | 212,927,000.00 |

3.13 报告期内主要会计科目

单位:元 币种:人民币

| | 第一至第三 | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 218,583,770.29 | 342,912,013.61 | 470,073,380.81 | 390,851,693.76 | 603,676,929.14 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 2,045,368.70 | 6,797,382.32 | 39,942,282.20 | 5,051,760.54 | 1,001,740.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,044,124.00 | 6,426,348.87 | 38,827,286.20 | 4,861,286.20 | 966,002.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 38,499,101.264 | 101,264,195.66 | 88,056,991.66 | 191,114,434.74 | 212,927,000.00 |

3.14 报告期内主要会计科目

单位:元 币种:人民币

| | 第一至第三 | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 218,583,770.29 | 342,912,013.61 | 470,073,380.81 | 390,851,693.76 | 603,676,929.14 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 2,045,368.70 | 6,797,382.32 | 39,942,282.20 | 5,051,760.54 | 1,001,740.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,044,124.00 | 6,426,348.87 | 38,827,286.20 | 4,861,286.20 | 966,002.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 38,499,101.264 | 101,264,195.66 | 88,056,991.66 | 191,114,434.74 | 212,927,000.00 |

3.15 报告期内主要会计科目

单位:元 币种:人民币

| | 第一至第三 | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 218,583,770.29 | 342,912,013.61 | 470,073,380.81 | 390,851,693.76 | 603,676,929.14 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 2,045,368.70 | 6,797,382.32 | 39,942,282.20 | 5,051,760.54 | 1,001,740.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,044,124.00 | 6,426,348.87 | 38,827,286.20 | 4,861,286.20 | 966,002.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 38,499,101.264 | 101,264,195.66 | 88,056,991.66 | 191,114,434.74 | 212,927,000.00 |

3.16 报告期内主要会计科目

单位:元 币种:人民币

| | 第一至第三 | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 218,583,770.29 | 342,912,013.61 | 470,073,380.81 | 390,851,693.76 | 603,676,929.14 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 2,045,368.70 | 6,797,382.32 | 39,942,282.20 | 5,051,760.54 | 1,001,740.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,044,124.00 | 6,426,348.87 | 38,827,286.20 | 4,861,286.20 | 966,002.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 38,499,101.264 | 101,26 | | | |