

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**  
**2024 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](http://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、 致同会计师事务所（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

经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2024年度母公司实现净利润-28,480.13万元，提取法定盈余公积金0元。2024年初合并报表中未分配利润115,273.39万元，2024年度归属上市公司股东的净利润-45,704.18万元，截至2024年12月31日期末可供分配利润69,569.21万元。

鉴于公司2024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2024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
联系地址	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
传真	010-59071159	010-59071159
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

2024 年中国房地产市场深度调整中显现结构性分化。中央政治局会议连续释放“促进房地产市场止跌回稳”“稳住楼市”政策信号，通过松绑限购、首付利率下调、存量房贷利率调整等组合拳提振市场信心。政策效应在四季度逐步显现，核心城市成交量环比回升，二手房价格跌幅收窄。但市场复苏基础仍不牢固，国家统计局数据显示，2024 年全国新建商品房销售面积 9.74 亿平方米（同比-12.9%），销售额 9.68 万亿元（同比-17.1%），有效需求不足仍是行业面临的突出挑战。

商业地产市场延续调整态势。当前写字楼市场供需失衡持续，去化周期延长，租金下行压力未减，但是行业分化加剧，核心商圈优质资产仍保持较高出租率，而次级商圈空置率持续攀升。市场整体仍处于深度调整期，去库存与运营能力提升成为行业关键课题。

##### （二）通信与数字科技

2024 年中国通信与数字科技行业在政策赋能与技术创新的双重驱动下实现跨越式发展。党的二十届三中全会提出“培育全国一体化技术和数据市场、建设和运营国家数据基础设施”等战略部署，旨在加速产业数字化和数字产业化的进程，为行业高质量发展注入新动能。

国际形势复杂多变、科技竞争加剧以及国内经济结构深度调整的背景下，中国通信与数字科技行业迎来重要发展机遇。国产替代成为突破发展瓶颈、实现自主创新的关键路径。2024 年 7 月，《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》明确要求推进高水平科技自立自强，提出加快形成与新质生产力更相适应的生产关系，促进各类先进生产要素向发展新质生产力集聚，健全促进实体经济和数字经济深度融合，完善促进数字产业化和产业数字化政策体系。同时，国家发改委等部门印发的《2025 年数字经济发展工作要点》强调加快释放数据要素价值，

提升数字经济核心竞争力，推动实体经济和数字经济深度融合等重点任务。这些政策为行业国产替代提供了坚实的政策保障。

依托政策支持与持续技术攻关，国内企业在芯片、操作系统、数据库等关键领域取得显著成果，不仅满足了国内市场需求，更在国际市场上展现了行业竞争力。

2024 年，AI 技术的广泛应用与快速升级成为行业发展的核心驱动力。智能算力需求激增，带动了数字科技在通信领域的多层面应用，通信与数字科技行业正逐步成为经济社会发展的重要引擎。随着政策体系深化与技术的不断创新，中国通信与数字科技行业将在国产替代道路上实现更大突破，为构建数字中国、推动经济高质量发展做出更大贡献。

### 报告期内公司从事的业务情况

#### （一）经营性物业资产管理

经过数十载深耕与稳健发展，公司在甲级写字楼及配套商业等经营性物业领域持续构筑核心效力，已形成颇具行业影响力的专业品牌。报告期内，公司实现合同出租总面积 13.09 万平方米，实现合同租金收入总金额 18,619.33 万元，为日常运营和业务拓展提供可靠资金保障，同时还具备通过资产变现和资本运作等手段实现价值释放，为公司战略转型及可持续发展注入强劲动力。

#### （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 2.10 万平方米、合同销售金额 32,578.66 万元，主要包括北京万通怀柔新新家园产品、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

在既定的战略转型升级框架下，报告期内，公司开展了构成重大资产重组的光通信领域公司的并购工作，公司与交易各方及其他相关方就交易方案进行反复磋商和审慎论证，聘请相关中介机构对标的开展了尽职调查、审计、评估等工作，致在促成本次重大资产重组。尽管最终因客观环境较早前发生一定变化，未能完成控股权收购，但为科技产业布局积累了宝贵经验。

## 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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	7,855,783,088.36	8,831,416,267.27	-11.05	9,519,063,246.59
归属于上市公司股东的净资产	5,176,555,970.37	5,632,633,254.86	-8.10	6,021,834,029.59
营业收入	494,910,828.34	487,177,935.61	1.59	422,149,265.25
扣除与主营业务无关的业务收入和不	494,555,631.47	486,149,746.56	1.73	400,281,849.15

具备商业实质的收入后的营业收入				
归属于上市公司股东的净利润	-457,041,790.27	-390,149,450.33	-17.15	-323,107,310.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-498,489,742.20	-329,656,472.94	-51.21	-263,053,558.18
经营活动产生的现金流量净额	30,816,381.97	91,345,606.22	-66.26	419,721,073.43
加权平均净资产收益率(%)	-8.46	-6.70	减少1.76个百分点	-5.04
基本每股收益(元/股)	-0.2442	-0.2085	-17.12	-0.1706
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	76,243,597.84	158,912,220.30	96,592,842.88	163,162,167.32
归属于上市公司股东的净利润	-63,839,975.75	-15,294,893.81	-36,896,943.79	-341,009,976.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-46,841,325.49	-36,540,884.59	-48,669,834.36	-366,437,697.76
经营活动产生的现金流量净额	-214,043,876.54	59,519,780.73	77,502,300.38	107,838,177.40

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

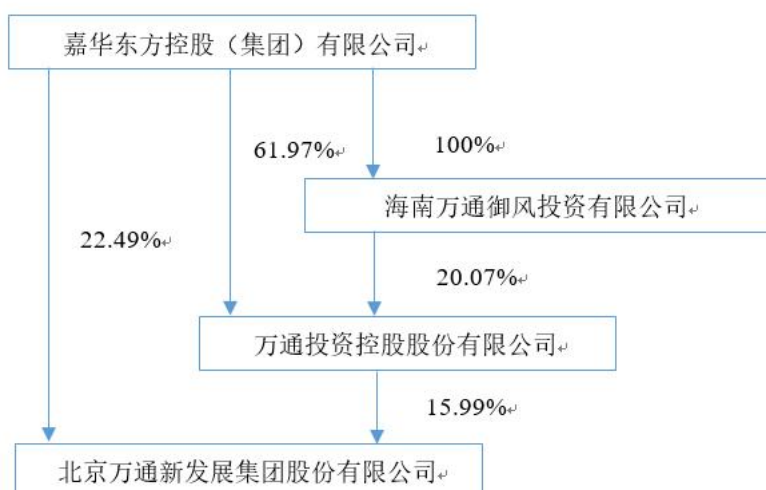
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)		69,297					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		68,613					
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					
前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
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	质押、标记或冻结 情况		股东 性质
					股份	数量	

				份数量	状态		
嘉华东方控股（集团）有限公司	-100,000,000	446,889,141	22.49	0	质押	443,584,770	境内非国有法人
					标记	442,584,770	
					冻结	3,304,371	
万通投资控股股份有限公司	-11,500,000	317,759,789	15.99	0	质押	284,425,790	境内非国有法人
					标记	102,310,000	
					冻结	33,333,999	
北京复远投资管理有限公司—复远复兴一号私募证券投资基金	110,000,000	110,000,000	5.53	0	无	0	其他
和盛财富（北京）基金管理有限公司—和盛财富甄选七号私募证券投资基金	99,369,098	99,369,098	5.00	0	无	0	其他
浙江千同科技有限公司	22,706,600	22,706,600	1.14	0	无	0	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	6,551,853	16,794,381	0.85	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司—南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	8,573,627	9,819,127	0.49	0	无	0	其他
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	1,408,980	9,364,297	0.47	0	无	0	其他
赵尧珂	6,719,100	6,719,100	0.34	0	无	0	境内自然人
招商银行股份有限公司—华夏中证 1000 交易型开放指数证券投资基金	4,145,200	5,280,000	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						

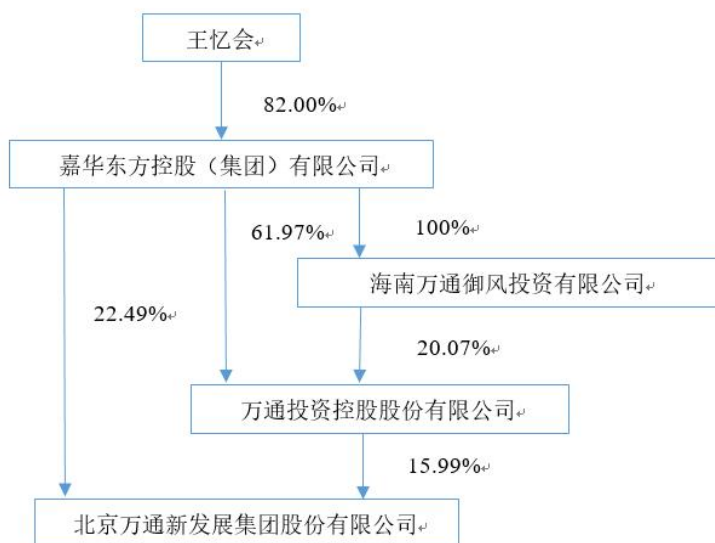
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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。

报告期内，公司实现营业收入 49,491.08 万元，较上年同期上升 1.59%；实现归属于上市公司股东的净利润为-45,704.18 万元，较上年同期下降 17.15%。

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