

北京万通地产股份有限公司

2019 年年度股东大会

会议资料

二〇二〇年五月二十八日

会 议 须 知

为维护全体股东的合法权益，确保股东大会的正常秩序和议事效率，根据《公司法》、《上市公司股东大会规则》及《公司章程》等相关规定，特制定本次股东大会须知如下：

一、会议按照法律、法规、有关规定和《公司章程》的规定进行，参会人员应自觉维护会议秩序。

二、股东参加股东大会，依法享有发言权、质询权、表决权等权利，并应认真履行法定义务，不得侵犯其他股东的合法权益。

三、参会股东或股东代表应在 2020 年 5 月 27 日上午 9：00 至下午 5：00 办理参会登记。法人股东持营业执照复印件、股东账户卡、法人身份证、代理人持法人授权委托书及代理人身份证办理参会登记手续；个人股东持本人身份证、股东账户卡、持股证明、代理人持授权委托书及代理人身份证办理登记手续；可采取传真或信函（包括电子邮件）方式登记。现场登记地址为北京市朝阳区朝阳门外大街甲 6 号万通中心写字楼 D 座 4A 层，未办理签到登记的股东或股东代表不能参加会议表决。

四、股东提问应举手示意，并按照主持人的安排进行。发言及提问前应先介绍自己的股东身份（或所代表的股东单位）、持股数量等情况。发言及提问应围绕本次会议议案，每位发言时间不超过 3 分钟。议案表决开始后将不再安排发言。

五、会议采取现场投票与网络投票相结合的方式进行表决。现场会议采取记名投票方式，出席会议的股东或股东代表按其所持公司的每一股份享有一份表决权，在表决票上逐项填写表决意见。参加网络投票的股东需按会议通知中的具体操作程序在 2020 年 5 月 28 日交易时段内进行投票。

六、股东大会期间，请参会人员将手机关机或调为静音状态，谢绝个人进行录音、拍照及录像。

会议议程

现场会议：

召开时间：2020 年 5 月 28 日 9:30

召开地点：北京市朝阳区朝外大街甲 6 号万通中心写字楼 D 座 4 层第一会议室

召 集 人：董事会

主 持 人：董事长、董事会秘书 王忆会先生

参会人员：股权登记日登记在册的股东或其授权代表、部分董事、监事、见证律师
出席会议，部分高级管理人员列席会议。

网络投票系统及网络投票起止时间：

网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间：自 2020 年 5 月 28 日

至 2020 年 5 月 28 日

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

会议议程：

- 一、 会议主持人宣布会议开始；
- 二、 报告现场出席的股东及股东代理人人数及其代表的有表决权股份数量；
- 三、 介绍到会董事、监事、董事会秘书及列席会议的其他高级管理人员、见证律师以及其他人员；
- 四、 推选本次会议计票人、监票人；
- 五、 逐项审议以下议案：
 - 1、 审议关于 2019 年度董事会工作报告的议案；
 - 2、 审议关于 2019 年度监事会工作报告的议案；
 - 3、 审议关于 2019 年年度报告全文及摘要的议案；
 - 4、 审议关于 2019 年度财务决算报告的议案；
 - 5、 审议关于 2019 年年度利润分配方案的议案；

6、审议关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度财务报告及内部控制审计机构的议案；

7、审议关于选举公司第七届董事会非独立董事的议案；

7.01 梅志明先生

7.02 张家静女士

六、听取独立董事述职报告。

七、与会股东发言及公司董事、监事、高级管理人员回答股东提问。

八、与会股东及股东代表对上述议案现场投票表决。

九、统计表决结果；

十、主持人宣布表决结果；

十一、万思恒律师事务所律师发表对本次会议的法律意见。

十二、签署股东大会会议决议及会议记录；

十三、主持人宣布会议结束。

议案一：

北京万通地产股份有限公司 关于 2019 年度董事会工作报告的议案

各位股东、股东代表：

2019 年度公司董事会全体董事严格按照国家有关法律法规和公司章程的规定，始终以公司和股东的最大利益为行为准则，忠实、诚信、勤勉地履行职责，圆满地完成全年各项工作任务。根据有关法律法规和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号—年度报告的内容与格式（2017 年修订）》的规定，公司董事会将 2019 年度工作情况进行归纳总结，分析讨论了公司 2019 年度经营管理的整体情况，对公司未来发展及经营计划等进行了分析与展望，形成 2019 年度董事会工作报告。

董事会工作报告全文附后。

本项议案已经 2020 年 4 月 28 日公司第七届董事会第三十一次临时会议暨 2019 年度会议审议通过，现提交本次股东大会审议。

本项议案，请各位股东及股东代表予以审议。

北京万通地产股份有限公司董事会

2020 年 5 月 28 日

北京万通地产股份有限公司

2019 年度董事会工作报告

2019 年，公司董事会按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律法规及《公司章程》的规定，严格执行董事会议事方式和决策程序，贯彻执行了股东大会的各项决议，及时履行了信息披露义务，进一步完善了公司治理结构。公司全体董事均能够依照法律、法规和公司章程赋予的权利和义务，忠实、诚信、勤勉地履行职责，为提升公司治理水平和运营建言献策。现将一年来的工作情况报告如下：

一、公司治理情况

（一）公司治理情况简介

经过董事会的不懈努力，公司在完善法人治理结构方面有了长足地进步，提升了公司治理水准，规范了公司经营运作，目前，公司股东大会、董事会、监事会、经营管理层之间权力责任义务明确，相互关系清晰，形成了较为完善的公司治理架构。

本年度公司治理的具体情况如下：

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》和其他有关法律法规的规定，按照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理办法》等规章制度要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，提高公司治理水平，切实维护公司及全体股东的利益。公司决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范。公司治理实际情况与中国证监会有关文件的要求不存在差异。

公司在报告期内共召开 1 次董事会定期会议及 13 次董事会临时会议，1 次监事会定期会议及 6 次监事会临时会议，1 次年度股东大会和 5 次临时股东大会；同时，公司董事会专门委员会也按照相关议事规则及其他相关法律法规的规定，配合公司董事会开展各项工作。报告期内，共召开审计与风险控制委员会会议 4 次，提名委员会会

议 3 次，薪酬与考核委员会 2 次，这些会议形成的决议和成果对促进公司经营发展、规范治理等都发挥了积极重要的作用。公司严格按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及《公司信息披露事务管理办法》等有关规定，真实、准确、完整、及时地披露信息，切实履行上市公司信息披露义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司和投资者，尤其是中小股东的合法权益。

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开、独立运作，公司涉及重大投资、关联交易等均严格按照相关规定履行决策程序和信息披露义务。控股股东及其附属企业等关联方不存在非经营性占用公司资金的情况。

公司高度重视防范违规交易，本年度内公司董事、监事、高级管理人员和相关重大事项知情人员无违规交易和内幕交易事项发生；公司从源头上监控、执行中防范、日常里教育，力争从思想上使所有董事、监事、高级管理人员高度重视防范内幕交易的重要性和必要性；董秘办工作人员利用大小会议机会，利用和董事、监事、高级管理人员以及核心部门的同事工作交流的机会，宣传防范内幕交易和违规交易的知识。

（二）董事会专门委员会履职情况

公司董事会设立了专门委员会，分别为董事会审计与风险控制委员会、薪酬与考核委员会、战略委员会、提名委员会，其中审计与风险委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会中独立董事占多数，且担任召集人。各董事会专门委员会严格按照相关议事规则及其他相关法律法规的规定，积极配合公司董事会开展各项工作。报告期内，公司累计召开了审计与风险控制委员会会议 4 次，提名委员会会议 3 次，薪酬与考核委员会会议 2 次，分别就相关领域的诸项事宜进行了审议。董事会各专门委员均严格履行相关审议程序，切实发挥专业指导优势进行了审议并发表意见，不存在异议事项。这些会议形成的决议和成果对促进公司经营发展、规范治理等都发挥了积极重要的作用。

（三）内控制度建设情况

在董事会、监事会、管理层及全体员工的共同努力下，公司已经建立起一套较完整的内控管理体系，从公司治理层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制制度。董事会负责内部控制的建立、健全及有效实施，监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督，经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。董事会下设审计与风险控

制委员会，审计与风险控制委员会负责督导企业内部控制体系建立、健全，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况。公司审计部直接由审计与风险控制委员会领导，日常工作接受监事会的监督和指导，保证了其机构设置、人员配备和工作的独立性。

二、公司业务概要

（一）报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

1、主要业务与经营模式

公司经过多年的持续发展，目前已发展成为集房地产开发与销售、投资性物业运营、房地产金融等多个业务板块的上市公司。公司坚持以高标准助推高质量发展，持续提升产品质量和服务水平，以创新精神打造精品项目和品牌影响力。

房地产开发与销售板块，经营模式以公司自主开发、自主销售为主，主要通过销售房地产项目获取销售收入。公司开发销售的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。公司具备房地产开发一级资质，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，深化产品、装修、景观的专业标准化程度并持续优化，打造绿色节能的房地产项目产品。

投资性物业运营板块，经营模式以公司自主建设、自持物业租赁为主，主要通过出租自持物业获取租赁收入。公司现持有的物业集中在北京、天津、上海三地，物业类型包括写字楼、酒店公寓、商铺等。公司以市场为导向，优化运营服务体系建设，采取有针对性的运营策略，提高物业运营管理水平，强化高端专业的品牌核心价值。

房地产金融板块，公司全资子公司中融国富主要从事资产管理业务，业务模式包括三类：一是私募股权投资，管理方式为主动管理；二是房地产顾问咨询，管理方式为协助客户管理；三是房地产资产管理，管理方式为向客户提供物业运营及管理服务。中融国富具备成熟的投资团队、完善的管理体制、专业的投资及管理能力。

2、行业情况说明

2019年，中国坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革

改革为主线，国民经济运行总体平稳。在中央明确“稳地价、稳房价、稳预期”的目标定调下，房地产政策继续坚持“房住不炒”的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，着重实行“一城一策”的调控模式，房地产企业融资环境持续收紧，市场调控趋于常态化，进一步保持了政策的连续性、稳定性和有效性，房地产市场总体保持稳定运行。

2019 年，全国房地产销售较为平稳。根据国家统计局的数据，2019 年全国商品房销售面积 17.16 亿平方米，与 2018 年相比下降 0.1%；销售额平稳增长，为 15.97 万亿元，同比增长 6.5%，房地产调控效果显现。在持续的调控政策下，房地产企业的投资态度趋于谨慎。2019 年全国房地产开发投资 13.22 万亿元，同比增长 9.9%。但土地市场呈现降温的态势，2019 年房地产开发企业土地购置面积 2.58 亿平方米，同比下降 11.4%；土地成交价款 1.47 万亿元，同比下降 8.7%。

房地产行业市场竞争日益激烈，传统单一的房地产开发模式越来越不适应时代的变化，各大房地产企业也纷纷探寻转型升级发展之路，谋求新的发展方向与功能定位。

（二）报告期内核心竞争力分析

1、立足核心区域的优质资产

公司房地产开发秉持立足京津冀、全力拓展长三角等核心区域的发展理念，公司多数项目布局于京津冀及长三角区域。深耕核心区域的核心城市是公司房地产业务的发展优势，特别是目前公司全部持有运营的物业均位于北京、天津、上海、杭州等核心城市，这是确保未来公司长期持续发展的基础。

2、拥有较强的品牌影响力

公司开发了以住宅和商用物业为核心的业态体系，形成了以“新新家园”为代表的低密度住宅品牌和以“万通中心”为代表的商用物业品牌。公司成功打造了辨识度清晰、市场美誉度高的品牌形象，搭建起公司与客户的信任桥梁，持续为客户提供优质产品和服务。

3、具备专业的运营能力

公司拥有逾二十年的商用物业开发、运营经验。北京万通中心自 2008 年至今已持续运营十余年，天津万通中心 2017 年挂牌成为天津航运金融中心，上海虹桥商务

区的万通中心也已经全面投入运营。公司运营的“万通中心”各项目具有突出的区位优势 and 高端品质，均获得了美国 LEED 金级及以上认证或预认证，这是国际上通行的绿色建筑最高评价标准。公司完善的商用物业管控体系及运营能力得到业内外的高度认可。

三、经营情况讨论与分析

（一）经营情况讨论与分析

2019 年，在董事会的领导下，公司积极应对宏观经济压力和复杂的行业形势，紧跟市场动态，坚持守正创新，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。

报告期内，公司引入了新的国际化战略投资者，全球领先的物流产业运营商——普洛斯集团的 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 成为公司持股 10% 的股东；公司完成了新的管理层调整，新的管理团队年轻化、国际化，具有整合国际国内新赋能资源及运营管理的综合能力；公司启动了用于员工激励的股份回购；公司调整了组织架构，优化了员工构成等。

报告期内，公司转让了所持正奇尚诚、正奇尚信、正奇尚德、正奇尚惠和正奇尚予 5 家合伙企业合伙之份额及公司持有的阳光正奇 70% 股权、公司全资子公司中融国富持有的阳光正奇 30% 股权；公司出售了全资子公司香河万通 70% 房地产业务。

公司主要业务分为房地产开发及销售、投资性物业运营、房地产金融三个板块。各业务板块经营情况如下：

1、房地产开发及销售

2019 年房地产行业依旧稳字当头，政策面上“房住不炒”仍为主线，强化地方政府稳定楼市的主体责任，随着各地因城、因区、因势施策，保障了房地产市场的整体稳定，全国商品房销售面积和销售额增速均有所放缓。2019 年度公司房地产项目合同销售面积 3.38 万平方米，合同销售金额 8.27 亿元，存货面积 22 万平方米，业务范围覆盖北京、天津、杭州、成都等一二线城市。房地产销售项目主要是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、杭州万通中心写字楼产品等项目。

2、投资性物业运营

2019 年受宏观经济调整、资本流动性收紧等因素影响，写字楼等商用物业空置率升高，租金面临回调压力；但得益于减税降费等政策实施，同时部分地方政府出台支持商业服务业发展、促进消费增长等措施，提高了商用物业的吸引力，核心区优质写字楼出租率和平均租金仍保持高位。截至 2019 年末，公司持有运营物业总面积 22.58 万平方米，租金收入 2.55 亿元。其中北京万通中心写字楼租金收入占 41%，出租率多年来稳定在 90%以上；此外，天津万通中心和上海虹桥万通中心两个写字楼项目以及北京新城国际的酒店公寓和底商项目贡献了部分收入。

3、房地产金融

近年来随着房地产行业不断变革，公司全资子公司中融国富紧抓房地产企业各类服务需求的市场机遇，积极开拓客户及业务量。报告期内，中融国富实现净利润 1.11 亿元，较上年增长 14.69%，中融国富超额完成了业绩承诺，业绩增长主要来自中融国富房地产资产顾问板块业绩提高。

（二）主要会计数据和财务指标

1. 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期 增减(%)
营业收入	1,102,767,118.94	3,644,769,338.52	-69.74
归属于上市公司股东的净利润	604,780,282.12	327,274,290.61	84.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	181,019,593.32	89,903,930.93	101.35
经营活动产生的现金流量净额	-338,856,950.03	330,520,359.19	-202.52
	2019年末	2018年末	本期末比上年 同期末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	7,711,496,965.23	7,203,125,588.88	7.06
总资产	12,588,051,408.35	13,039,471,595.48	-3.46
期末总股本	2,054,009,302	2,054,009,302	-

主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元/股）	0.2944	0.1593	84.81
稀释每股收益（元/股）	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.0881	0.0438	101.14

加权平均净资产收益率（%）	8.11	4.64	增加3.47个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.43	1.27	增加1.16个百分点

（三）报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 1,102,767,118.94 元，较上年减少 69.74%；实现归属于母公司所有者的净利润 604,780,282.12 元，同比增长 84.79%。截至 2019 年 12 月 31 日，归属于母公司股东权益合计 7,711,496,965.23 元，同比增长 7.06%。

1、主营业务分析

（1）利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	1,102,767,118.94	3,644,769,338.52	-69.74
营业成本	532,477,808.85	2,403,526,984.37	-77.85
销售费用	111,726,612.56	121,791,875.89	-8.26
管理费用	161,415,444.80	130,488,728.40	23.70
研发费用	-	-	
财务费用	139,604,385.78	181,746,341.55	-23.19
经营活动产生的现金流量净额	-338,856,950.03	330,520,359.19	-202.52
投资活动产生的现金流量净额	1,386,869,271.67	197,076,057.06	603.72
筹资活动产生的现金流量净额	-400,843,629.48	-1,481,151,652.89	72.94

（2）收入和成本分析

主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产销售	619,758,670.16	351,415,655.45	43.30	-80.67	-84.52	增加 14.12 个百分点
房屋租赁	255,150,175.49	134,591,544.12	47.25	6.62	34.72	减少 11 个百分点
资产管理	221,176,488.34	37,986,202.75	82.83	13.85	51.63	减少 4.27 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
商业地产	275,055,196.48	151,437,358.94	44.94	-33.11	-54.99	增加 26.76 个百分点

住宅	344,703,473.68	199,978,296.51	41.99	-87.67	-89.66	增加 11.19 个百分点
物业出租	255,150,175.49	134,591,544.12	47.25	6.62	34.72	减少 11.00 个百分点
基金管理	221,176,488.34	37,986,202.75	82.83	13.85	51.63	减少 4.27 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北京区域(含香河)	453,781,862.81	96,216,141.14	78.80	-44.42	-59.96	增加 8.23 个百分点
天津区域	293,623,801.09	218,891,629.37	25.45	273.71	207.30	增加 16.11 个百分点
川渝地区	24,985,678.99	23,340,852.97	6.58	-33.92	-33.96	增加 0.05 个百分点
华东区域	323,693,991.10	185,544,778.84	42.68	-88.04	-90.94	增加 18.36 个百分点

成本分析表

单位：元币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产销售	房地产销售	351,415,655.45	66.00%	2,270,378,682.42	94.46	-84.52%	
房屋租赁	房屋租赁	134,591,544.12	25.28%	99,903,268.77	4.16	34.72%	
资产管理	资产管理	37,986,202.75	7.13%	25,052,171.20	1.04	51.63%	
其他	其他	8,484,406.53	1.59%	8,192,861.98	0.34	3.56%	

2、报告期内房地产开发投资情况

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京	万通怀柔新新家园	住宅	竣工	41,065	126,489	126,489	0	126,489	182,637	2,608
2	北京	天竺新新家园	住宅	竣工	212,264	225,877	330,535	0	330,535	320,228	1,801
3	天津	万通华府	住宅	竣工	63,496	147,732	167,615	0	167,615	181,482	340
4	天津	万通新城国际	住宅	竣工	112,586	489,664	478,989	0	478,989	249,450	0
5	天津	万通生态城新新家园	住宅	竣工	78,208	124,791	179,566	0	179,566	120,435	967
6	天津	万通金府国际	住宅	竣工	42,438	135,800	157,046	0	157,046	88,537	85
7	天津	万通新新逸墅	住宅	竣工	129,839	103,840	160,824	0	160,824	130,429	16,464
8	天津	万通上游国际	住宅	竣工	111,530	281,445	357,578	0	357,578	207,893	5
9	天津	万通上北新新家园	住宅	竣工	245,417	364,346	442,677	0	442,677	186,436	0
10	天津	天津万通中心	综合	竣工	8,707	64,604	93,790	0	93,790	161,520	40
11	上海虹桥	虹桥万通中心	写字楼+配套商业	竣工	12,194	52,040	80,903	0	80,903	191,222	372
12	杭州	杭州未来科技城	综合	竣工	63,375	196,169	280,658	0	280,658	207,623	7,539
13	杭州	杭州万通中心	写字楼商贸	竣工	17,522	94,618	141,235	0	141,235	159,206	79
14	金牛新都会	金牛区金府路 88 号	综合	竣工	18,916	144,709	179,274	0	179,274	102,019	0

15	红 墙 国际	青羊区过街楼街 17 号	综合	竣工	6,668	53,277	69,941	0	69,941	53,979	0
----	-----------	-----------------	----	----	-------	--------	--------	---	--------	--------	---

3、报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营 业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	怀 柔 区 迎 宾 路 西 侧 HR-0002-54	万通怀柔新新家园	住宅	114,067	81,509
2	北京市顺义区天竺	天竺新新家园	住宅	296,006	292,397
3	天津开发区	万通华府	住宅	135,983	135,753
4	天津开发区	万通新城国际	住宅	407,398	402,860
5	天津生态城	万通生态城新新家园	住宅	126,592	126,592
6	天津空港经济区	万通金府国际	住宅	134,441	114,104
7	天津生态城	万通新新逸墅	住宅	100,457	69,589
8	天津红桥区	万通上游国际	住宅	248,935	248,724
9	天津滨海新区	万通上北新新家园	住宅	383,172	383,172
10	杭州拱墅区	杭州万通中心	写字楼商贸	93,846	63,729
11	成都金牛区金府路 88 号	金牛新都会	综合	162,408	156,242
12	成都青羊区过街楼街 17 号	红墙国际	综合	64,788	63,476
13	杭州余杭区	杭州未来科技城	综合	193,515	129,112

报告期内，公司共计合同销售金额 82,676.97 万元，合同销售面积 33,800 平方米。

4、报告期内房地产出租情况

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产 的建筑面积 (平方米)	出租房地 产的租金 收入	是否采用 公允价值 计量模式	租金收入/ 房地产公允 价值(%)
1	北京	万通中心 D 座	办公写字楼	35,349	10,481	否	
2	北京	新城国际	酒店公寓+底商	15,739	4,174	否	
3	天津	天津万通中心	写字楼	93,790	4,897	否	
4	上海	上海万通中心	写字楼	80,903	5,937	否	

(四) 公司关于公司未来发展的讨论与分析

1、行业格局和趋势

2020 年受新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响，中国经济短期下行压力明显增加，国内消费需求疲软，房地产行业面临较大挑战。但由于中国政府及时加大宏观政策调节和实施力度，以及中国经济具有超强的发展韧性，新冠肺炎疫情所造成的经济短期波动会逐渐减弱并回归到经济发展的一般趋势，国内经济稳中向好、长期向好的基本趋势不会改变。

稳定依然是下一阶段房地产调控政策的主基调，继续坚持“房住不炒”的定位，“因城施策”将根据市场情况灵活调整。住宅市场方面，商品房销售回归居民自住需求，预期会更趋理性；随着城镇化进程的不断推进，改善型需求的持续释放对市场规模仍有较大支撑。商业地产方面，伴随中国高质量发展的不断推进，商业地产被赋予

新的时代使命，在消费升级的大趋势下，商用物业功能将不断完善，新业态、新经济模式将层叠出现。总体来看，疫情对房地产市场尤其是对一季度的房地产市场将造成一定影响，但房地产行业后期发展仍有较大潜力，行业整体将实现平稳健康发展。

房地产市场未来分化也将更为明显，具有较强竞争力的核心城市仍将持续吸引人才、资金等要素流入，核心地区的房地产市场预计未来仍会保持稳中向好的走势；各城市群的房地产市场因受人才吸引、政策支持、规划优化程度等因素影响，根据需求支撑力度的不同预计会出现一定程度的分化。随着房地产行业增速换挡，房地产行业转型升级、服务于人民美好生活的诉求日益强烈。为适应新的发展需求，房地产企业逐渐从单纯的开发商向城市运营商、服务商延伸，从传统的房地产开发向新产品、新业态探索。

2、公司发展战略

立足公司原有优势，充分整合、发挥股东的各项背景资源优势，以改革为基础、赋能为手段，引领创新为方向、稳中求胜为前提的发展理念，年轻并国际化的团队为运营主力，打造新万通在新时代经济下的新一轮创造性发展格局，以期实现“新万通，新赋能，新发展”。

展望 2020 年，为把握时代发展契机，新万通将以原有地产业务为载体，积极探索业务创新，积极打通股东现有各项产业资源，以全球化视角，整合全球优质资源，在新消费、新科技和新文化等产业地产领域积极进行布局，打造“新万通”的核心竞争力，真正实现对地产业务的新赋能，打造面向未来的“新城市科技生活服务商”，让新万通成为“缔造美好生活的服务者”，实现万通的新发展格局。

2.1 公司以新型房地产经营与运营为主营业务，积极布局赋能新发展的优势产业资源。

基于国家对房地产行业的政策调控及推进房地产长效机制的建设，结合国内房地产市场发展趋势及房地产金融环境变化趋势，公司房地产板块经营战略向房地产行业细分和专业化升级方向进一步发展。房地产传统业务将谨慎投资，坚持创新性和可持续发展性。

（1） 整理提升已持有的各类优势资产，实现北京、上海、天津、杭州等自持

优质资产保值的同时，优化更合理的租售结构，进行功能等升级改造，提升综合运营及管理服务水平，贯彻高质量发展的文化理念，实现资产及收益的升值。

（2）整合利用股东优势资源，积极开拓新地产业务发展机会。

2.2 地产新赋能发展板块，将积极结合现代消费升级、智慧管理、文化体育等产业为地产业务新赋能，投资布局引进、嫁接国际国内具有独特优势的产业资源，为地产业务提供优质的内容、技术、理念，同时地产业务为新产业提供落地资源及持续运营支持，两者互为依托、互相赋能，以期实现“新万通，新赋能，新发展”。

2.3 房地产金融业务方面，将在继续发挥以往成功的管理模式的基础上，努力创新新的业务模式和发展空间，激发团队的积极性，发挥股东的优势资源，创造与合作方及客户共赢的持续发展的新局面。

3、经营计划

2020 年，公司将紧扣发展战略，不断提升公司整体竞争力，努力开创公司事业新局面。具体将做好以下几方面工作：

（1）房地产业务方面，坚持聚焦深耕北京、天津、上海、杭州、成都等一二线城市，盘活现有存量资产，夯实主业。秉持“以产促城，产城融合”的发展理念，围绕智慧管理、现代科技、文化体育等产业方向寻求业务协同，构建产业综合运营服务体系，推动区域产业结构升级，实现多方共赢。

（2）创新业务方面，公司将充分利用现有资源，紧密把握时代发展脉搏，围绕将万通打造成为“新城市科技生活服务商”的战略目标，逐步尝试在新经济行业进行探索性布局，为房地产业务新赋能。

（3）资金管理方面，公司将不断强化以财务指标为核心的经营管理理念，加强资金保障，优化财务结构。加强融资方式创新，加大对产业基金等创新融资的探索力度，为公司战略提供坚实的资金保障。

（4）组织能力打造方面，配合公司战略实施，积极引入外部优秀人才，推动管

理干部年轻化，加大内部轮岗力度。规划实施员工激励，实现员工、公司、股东三方共赢。

4、可能面对的风险

（1）政策风险

房地产市场面临的政策环境整体仍然偏紧，城市间调控差异度增大，限购限售限价等政策可能会对房地产市场造成抑制，政策的不确定性将对房地产企业的经营发展产生直接影响。

（2）经营管理风险

公司根据发展需求积极探索业务开拓，尽管公司管理团队经验丰富，公司的经营管理、人力资源、风险控制和整合管控等依然面临更高的要求。

（3）新冠肺炎疫情影响风险

突发新型冠状病毒感染的肺炎疫情预计将对房地产行业的生产和经营造成一定的暂时性影响，公司原有营销计划受到冲击，短期业绩承压。

在新冠肺炎疫情对经济发展各层面造成冲击的背景下，公司将紧跟国家政策，围绕战略规划，创新企业发展思路，拓展企业盈利模式，在制度建设、组织架构、运营管理、资金管理和内部控制等方面加强管控，积极应对各种机遇和风险。

北京万通地产股份有限公司董事会

2020年5月28日

议案二：

北京万通地产股份有限公司 关于 2019 年度监事会工作报告的议案

各位股东、股东代表：

2019 年度,北京万通地产股份有限公司监事会严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规以及《北京万通地产股份有限公司章程》（以下简称《公司章程》）、《北京万通地产股份有限公司监事会议事规则》（以下简称《监事会议事规则》）的相关规定，从切实维护公司利益和全体股东权益出发，认真履行职责，积极开展工作，列席了公司董事会和股东大会，对公司规范运作、财务状况及公司董事、高级管理人员履职情况等方面进行了有效监督。

监事会工作报告全文附后。

本项议案已经 2020 年 4 月 28 日公司第七届监事会第十六次临时会议暨 2019 年度会议审议通过，现提交本次股东大会审议。

本项议案，请各位股东及股东代表予以审议。

北京万通地产股份有限公司监事会

2020 年 5 月 28 日

北京万通地产股份有限公司

2019 年度监事会工作报告

2019 年度,北京万通地产股份有限公司(以下简称“公司”)监事会严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规以及《北京万通地产股份有限公司章程》(以下简称《公司章程》)、《北京万通地产股份有限公司监事会议事规则》(以下简称《监事会议事规则》)的相关规定,从切实维护公司利益和全体股东权益出发,认真履行职责,积极开展工作,列席公司董事会和出席公司股东大会,对公司规范运作、财务状况及公司董事、高级管理人员履职情况等方面进行了有效监督。现将 2019 年度监事会工作情况报告如下:

一、 2019 年度监事会工作情况

报告期内,监事会共召开 7 次会议,其中定期会议 1 次,临时会议 6 次,每次会议的召集及表决均按照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》的相关要求规范运作,公司全体监事均出席了历次会议,未出现缺席会议的情况。会议内容主要涉及定期报告、股权转让、出售资产、会计政策变更等。

会议届次	开会时间	审议事项
第七届监事会第九次临时会议	2019.2.18	1、关于 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 以协议转让方式对公司进行战略投资的议案 2、关于豁免公司股东万通投资控股股份有限公司股份限售承诺的议案
第七届监事会第十次临时会议暨 2018 年度监事会会议	2019.3.25	1、2018 年度监事会工作报告 2、2018 年度报告及摘要 3、2018 年度募集资金存放与使用情况专项报告 4、2018 年度内部控制审计报告 5、2018 年度内部控制评价报告 6、2018 年度财务决算方案 7、2018 年度利润分配预案 8、关于变更会计政策变更的议案
第七届监事会第十一次临时会议	2019.3.28	关于出售资产的议案
第七届监事会第十二次临时会议	2019.4.29	1、关于审核公司 2019 年第一季度报告全文及正文的议案 2、关于审核公司 2019 年第一季度经营情况简报的议案
第七届监事会第十三次临时会议	2019.8.14	1、审核公司 2019 年半年度报告全文及正文的议案 2、审核募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案

第七届监事会第十四次临时会议	2019. 9. 27	关于签署《关于<香河万通房地产开发有限公司股权转让暨合作开发协议>权利与义务概括转移之协议书》的议案
第七届监事会第十五次临时会议	2019. 10. 29	1、关于审核公司 2019 年第三季度报告全文及正文的议案 2、关于审核公司 2019 年第三季度经营情况简报的议案

二、 2019 年度监事会履职情况

2019 年，公司监事会严格遵守《公司法》、《证券法》及其他法律、法规、规章和《公司章程》及《监事会议事规则》的规定，认真履行职责，出席股东大会，列席董事会会议，对公司规范运作、财务情况、募集资金等情况进行了认真的监督与核查。

1、 公司依法运作情况

报告期内，公司监事会依照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》所赋予的职责，认真履行了监督职能，并按照公司章程及监事会议事规则的相关规定，列席了公司年度内召开的部分董事会会议及股东大会会议，监督股东大会的决议执行情况，并通过审阅资料和现场调查的方式对公司日常运行情况进行了解。监事会认为报告期内公司的股东大会和董事会的召开程序、议事规则和决议程序合法有效，本年度公司各项重要事项的决策程序符合相关法律法规。

2、 检查公司财务情况

监事会认真审阅了公司各期财务报告和报表，结合公司经营状况，监事会认为公司 2019 年度报告及财务报告真实反映了公司经营管理情况和财务状况。德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对公司财务状况进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，报告客观、公正。

3、 定期报告的审议情况

报告期内，监事会对公司定期报告的编制和审议程序进行监督和审核，出具相关的审核意见。监事会认为：（1）公司定期报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定；（2）定期报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定，所包含的信息真实地反映了公司 2018 年度的财务状况和经营成果；（3）定期报告的编制和审议的人员没有违反保密规定的行为。

4、 出售资产及股权转让的审议情况

报告期内，第七届监事会第九次临时会议及第十一次临时会议分别审议通过了《关于 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 以协议转让方式对公司进行战略投资的议案》、《关于豁免公司股东万通投资控股股份有限公司股份限售承诺的议案》、《关于出售资产的议案》。监事会认为：上述议案均有利于保障公司稳定经营，优化公司股权结构，增强公司股票流动性。表决程序符合有关法律法规和《公司章程》的有关规定，不存在损害公司及股东利益的情形，亦不会对公司经营造成不利影响。因此，监事会同意上述议案，相关议案尚需提交公司股东大会予以审议。

5、 专项审计与监督情况

2019 年度，监事会继续参与公司内部控制体系的建设，对内部控制体系提出意见及建议，提升现有管理工作的效率与效果，达到从流程上规范公司内部控制体系及决策体系。2019 年度，组织审计部实施了募集资金存放、使用及管理情况的内部审计、企业公开信息披露情况审计及公司内部控制自我评价等工作。

6、 公司内部控制情况

公司监事会对公司内部控制制度的建设和运行情况、公司 2019 年度内部控制的自我评价报告进行了审核，认为公司建立健全了内部控制体系，形成了科学的决策机制、执行机制和监督机制，保证公司规范、安全运行。公司 2019 年度内部控制的自我评价报告全面、真实、准确地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

7、 会计政策变更

报告期内，监事会审议讨论了公司会计政策变更的议案，并发表了以下意见：公司根据财政部颁布的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》对公司原会计政策及相关会计科目进行变更，其决策程序符合相关法律、行政法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及全体股东利益的情形，同意本次会计政策变更。

三、 监事会对 2019 年度公司运营的整体评价

监事会认为：2019 年度公司的运作及经营，符合《公司法》、《证券法》、《公司章程》的规定。公司决策程序合法，公司财务工作符合法律、法规及公司管理制度的规

定，无重大财务风险。公司董事、高管人员执行公司职务时没有违反法律、法规、公司章程及损害公司利益的行为。

以上是公司监事会 2019 年年度工作报告，请予审议。

北京万通地产股份有限公司监事会

2020 年 5 月 28 日

议案三：

北京万通地产股份有限公司 关于 2019 年年度报告全文及摘要的议案

各位股东、股东代表：

在公司董事会的有效组织和指导下，公司各职能部门密切配合，已顺利完成了财务报告审计及年度报告的编制工作，按照上海证券交易所的安排，公司已于 2020 年 4 月 30 日披露年度报告及摘要。

本项议案已经 2020 年 4 月 28 日公司第七届董事会第三十一次临时会议暨 2019 年度会议审议通过，现提交本次股东大会审议。

本项议案，请各位股东及股东代表予以审议。

注：《北京万通地产股份有限公司 2019 年年度报告摘要》附后；《北京万通地产股份有限公司 2019 年年度报告全文》已于 2020 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站披露，现场会议材料另附。

北京万通地产股份有限公司董事会

2020 年 5 月 28 日

公司代码：600246 公司简称：万通地产

北京万通地产股份有限公司 2019 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

经审计，公司 2019 年度实现归属母公司净利润 604,780,282.12 元，提取法定盈余公积金 46,905,113.19 元，截至 2019 年 12 月 31 日，公司合并报表未分配利润为 1,832,617,487.23 元。

经第七届董事会第三十一次临时会议暨 2019 年度会议审议通过，公司 2019 年度拟以实施权益分派股权登记日登记的可参与分配的股份为基数分配利润，公司通过集中竞价交易方式回购的股份不参与利润分配，具体实施分配方案时，实际派发现金红利金额根据股权登记日实际的股份回购情况确定。公司拟向可参与分配的全体股东每 10 股派发现金红利 0.60 元（含税）。截至 2019 年 12 月 31 日公司总股本 2,054,009,302 股，扣除公司目前回购专户的股份 16,997,000 股，以此计算合计拟派发现金红利 122,220,738.12 元（含税）。公司本次不进行资本公积金转增股本。本次利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

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	万通地产	600246	万通先锋

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	周茜莉	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	zhouqianli@vantone.com	yangmeng@vantone.com

2 报告期公司主要业务简介

(1) 主要业务与经营模式

公司经过多年的持续发展，目前已发展成为集房地产开发与销售、投资性物业运营、房地产金融等多个业务板块的上市公司。公司坚持以高标准助推高质量发展，持续提升产品质量和服务水平，以创新精神打造精品项目和品牌影响力。

房地产开发与销售板块，经营模式以公司自主开发、自主销售为主，主要通过销售房地产项目获取销售收入。公司开发销售的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。公司具备房地产开发一级资质，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，深化产品、装修、景观的专业标准化程度并持续优化，打造绿色节能的房地产项目产品。

投资性物业运营板块，经营模式以公司自主建设、自持物业租赁为主，主要通过出租自持物业获取租赁收入。公司现持有的物业集中在北京、天津、上海三地，物业类型包括写字楼、酒店公寓、商铺等。公司以市场为导向，优化运营服务体系建设，采取有针对性的运营策略，提高物业运营管理水平，强化高端专业的品牌核心价值。

房地产金融板块，公司全资子公司中融国富主要从事资产管理业务，业务模式包括三类：一是私募股权投资，管理方式为主动管理；二是房地产顾问咨询，管理方式为协助客户管理；三是房地产资产管理，管理方式为向客户提供物业运营及管理服务。

中融国富具备成熟的投资团队、完善的管理体制、专业的投资及管理能力。

（2）行业情况说明

2019 年，中国坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，国民经济运行总体平稳。在中央明确“稳地价、稳房价、稳预期”的目标定调下，房地产政策继续坚持“房住不炒”的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，着重实行“一城一策”的调控模式，房地产企业融资环境持续收紧，市场调控趋于常态化，进一步保持了政策的连续性、稳定性和有效性，房地产市场总体保持稳定运行。

2019 年，全国房地产销售较为平稳。根据国家统计局的数据，2019 年全国商品房销售面积 17.16 亿平方米，与 2018 年相比下降 0.1%；销售额平稳增长，为 15.97 万亿元，同比增长 6.5%，房地产调控效果显现。在持续的调控政策下，房地产企业的投资态度趋于谨慎。2019 年全国房地产开发投资 13.22 万亿元，同比增长 9.9%。但土地市场呈现降温的态势，2019 年房地产开发企业土地购置面积 2.58 亿平方米，同比下降 11.4%；土地成交价款 1.47 万亿元，同比下降 8.7%。

房地产行业市场竞争日益激烈，传统单一的房地产开发模式越来越不适应时代的变化，各大房地产企业也纷纷探寻转型升级发展之路，谋求新的发展方向与功能定位。

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

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	12,588,051,408.35	13,039,471,595.48	-3.46	13,359,993,217.29
营业收入	1,102,767,118.94	3,644,769,338.52	-69.74	3,294,957,299.48
归属于上市公司股东的净利润	604,780,282.12	327,274,290.61	84.79	356,142,317.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	181,019,593.32	89,903,930.93	101.35	351,578,579.51
归属于上市公司股东的净资产	7,711,496,965.23	7,203,125,588.88	7.06	6,947,247,797.72
经营活动产生的现金流量净额	-338,856,950.03	330,520,359.19	-202.52	982,017,859.42
基本每股收益（元 / 股）	0.2944	0.1593	84.81	0.1734
稀释每股收益（元 / 股）				
加权平均净资产收益率（%）	8.11	4.64	增加3.47个百分点	5.26

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	239,954,991.34	221,110,077.95	249,900,143.39	391,801,906.26
归属于上市公司股东的净利润	-18,880,164.83	237,193,381.92	21,582,082.56	364,884,982.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-20,186,526.51	-157,371,388.47	19,681,330.13	338,896,178.17
经营活动产生的现金流量净额	-190,802,333.51	-537,397,517.13	86,336,049.72	303,006,850.89

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

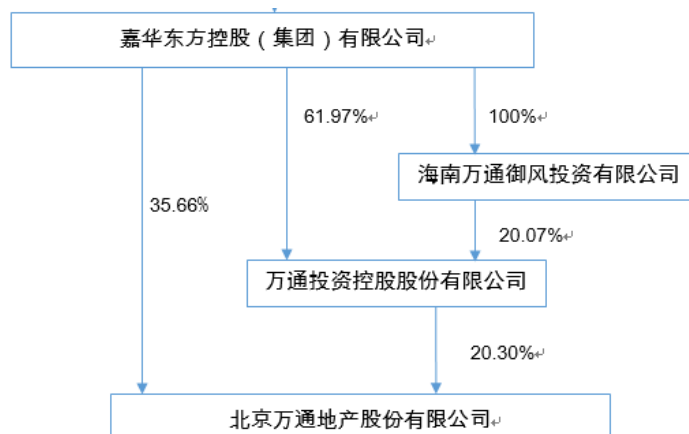
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					41,651		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					36,167		
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		质押	732,558,141	境内非国有法人
万通投资控股股份有限公司	-205,400,931	417,062,289	20.30		质押	161,315,769	境内非国有法人
GLP Capital Investment 4（HK） Limited	205,400,931	205,400,931	10.00		无	0	境外法人
上海富诚海富通资产—宁波银 行—富诚海富通福瑞通达1号专 项资产管理计划	0	104,651,161	5.09		无	0	其他
华宝信托有限责任公司—华宝 信托—万通地产员工持股一期 集合资金信托	-24,000,000	20,966,336	1.02		无	0	其他
曹慧利	0	12,557,479	0.61		无	0	境内自然人
北京方顺科技有限公司	0	12,271,650	0.60		无	0	境内非国有法人
赵晓东	0	12,042,784	0.59		无	0	境内自然人
闪音琨	4,584,151	9,662,151	0.47		无	0	境内自然人
郑凤清	7,716,210	7,716,210	0.38		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。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	
---------------------	--

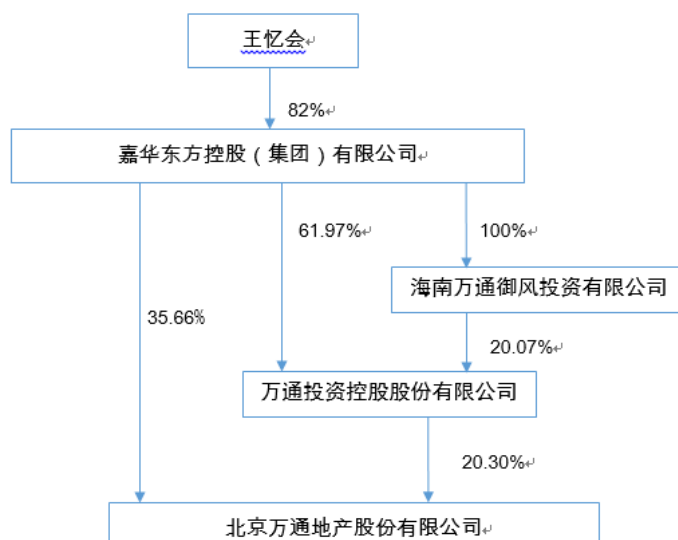
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√ 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

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 1,102,767,118.94 元，较上年减少 69.74%；实现归属于母公司所有者的净利润 604,780,282.12 元，同比增长 84.79%。截至 2019 年 12 月 31 日，归属于母公司股东权益合计 7,711,496,965.23 元，同比增长 7.06%。

2019 年，在董事会的领导下，公司积极应对宏观经济压力和复杂的行业形势，紧跟市场动态，坚持守正创新，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。

报告期内，公司引入了新的国际化战略投资者，全球领先的物流产业运营商——普洛斯集团的 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 成为公司持股 10% 的股东；公司完成了新的管理层调整，新的管理团队年轻化、国际化，具有整合国际国内新赋能资源及运营管理的综合能力；公司启动了用于员工激励的股份回购；公司调整了组织架构，优化了员工构成等。

报告期内，公司转让了所持正奇尚诚、正奇尚信、正奇尚德、正奇尚惠和正奇尚予 5 家合伙企业合伙之份额及公司持有的阳光正奇 70% 股权、公司全资子公司中融国富持有的阳光正奇 30% 股权；公司出售了全资子公司香河万通 70% 房地产业务。

公司主要业务分为房地产开发及销售、投资性物业运营、房地产金融三个板块。各业务板块经营情况如下：

1、房地产开发及销售

2019 年房地产行业依旧稳字当头，政策面上“房住不炒”仍为主线，强化地方政府稳定楼市的主体责任，随着各地因城、因区、因势施策，保障了房地产市场的整体稳定，全国商品房销售面积和销售额增速均有所放缓。2019 年度公司房地产项目合同销售面积 3.38 万平方米，合同销售金额 8.27 亿元，存货面积 22 万平方米，业务范围覆盖北京、天津、杭州、成都等一二线城市。房地产销售项目主要是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、杭州万通中心写字楼产品等项目。

2、投资性物业运营

2019 年受宏观经济调整、资本流动性收紧等因素影响，写字楼等商用物业空置率

升高，租金面临回调压力；但得益于减税降费等政策实施，同时部分地方政府出台支持商业服务业发展、促进消费增长等措施，提高了商用物业的吸引力，核心区优质写字楼出租率和平均租金仍保持高位。截至 2019 年末，公司持有运营物业总面积 22.58 万平方米，租金收入 2.55 亿元。其中北京万通中心写字楼租金收入占 41%，出租率多年来稳定在 90%以上；此外，天津万通中心和上海虹桥万通中心两个写字楼项目以及北京新城国际的酒店公寓和底商项目贡献了部分收入。

3、房地产金融

近年来随着房地产行业不断变革，公司全资子公司中融国富紧抓房地产企业各类服务需求的市场机遇，积极开拓客户及业务量。报告期内，中融国富实现净利润 1.11 亿元，较上年增长 14.69%，中融国富超额完成了业绩承诺，业绩增长主要来自中融国富房地产资产顾问板块业绩提高。

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 2019 年年度报告全文“第十一节、五、41. 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

本年度纳入合并财务报表范围的子公司详细情况参见 2019 年年度报告全文附注（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 2019 年年度报告全文附注（八）“合并范围的变更”。

议案四：

关于公司 2019 年度财务决算报告的议案

各位股东、股东代表：

公司 2019 年的财务决算报告已经编制完成，德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)对万通地产 2019 年的财务决算报告进行了审计并出具了标准无保留意见的审计报告，现提请本次会议审议公司 2019 年度财务决算报告。

2019 年度财务决算报告全文附后。

本项议案已经 2020 年 4 月 28 日公司第七届董事会第三十一次临时会议暨 2019 年度会议审议通过，现提交本次股东大会审议。

本项议案，请各位股东及股东代表予以审议。

北京万通地产股份有限公司董事会

2020 年 5 月 28 日

北京万通地产股份有限公司

2019年度财务决算报告



关于公司2019年度财务决算报告的议案

各位董事：

公司2019年的财务决算报告已经编制完成，德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)对万通地产2019年的财务决算报告进行了审计并出具了标准无保留意见的审计报告，现提请本次会议审议公司2019年度财务决算报告。

本议案尚需提请2019年度股东大会审议。

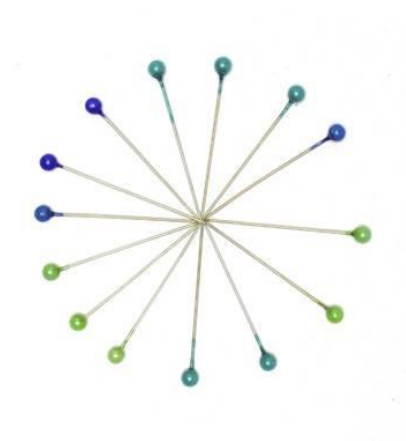
目录

CONTENTS

- 利润情况
- *利润表
- *主营业务状况
- *主要销售项目情况

- 资产负债情况
- *资产负债表
- *资产主要变动情况
- *负债主要变动情况

- 现金流量情况
- *现金流量表
- *现金流量主要变化



3

利润表

人民币万元

利润表	2019年度	2018年度	差异金额	差异
营业收入	110,277	364,477	-254,200	-69.74%
减：营业成本	53,248	240,353	-187,105	-77.85%
税金及附加	29,138	45,626	-16,488	-36.14%
销售费用	11,173	12,179	-1,006	-8.26%
管理费用	16,142	13,049	3,093	23.70%
财务费用	13,960	18,175	-4,215	-23.19%
加：其他收益	214	-	214	
投资收益	125,122	22,258	102,864	462.14%
公允价值变动收益	369	-	369	
信用减值损失	-1,593	-	-1,593	
资产减值损失	-44,680	-1,553	-43,127	2777.01%
资产处置收益(损失)	24	-0	24	
加：营业外收入	1,197	1,446	-249	-17.22%
减：营业外支出	186	161	25	15.53%
减：所得税费用	5,369	13,997	-8,628	-61.64%
净利润	61,714	43,088	18,626	43.23%
归属于母公司股东的净利润	60,478	32,727	27,751	84.80%
少数股东损益	1,236	10,360	-9,124	-88.07%

利润表（续）

人民币万元

	2019年度	2018年度	差异金额	差异
营业收入	110,277	364,477	-254,200	-69.74%
其中：房地产销售	61,976	320,588	-258,612	-80.67%
房屋租赁	25,515	23,930	1,585	6.62%
资产管理	22,118	19,427	2,690	13.85%
其他业务	668	531	137	25.79%
综合毛利率	51.71%	34.06%	17.65%	51.82%
净利润	61,714	43,088	18,626	43.23%
归属于母公司的净利润	60,478	32,727	27,751	84.80%

■ 非主营业务变动

- 本年度的投资收益为人民币12.51亿元，较上年增加人民币10.29亿元，主要由于本年处置子公司香河万通产生投资收益人民币8.73亿元；处置北京正奇尚诚投资中心等五家合伙企业确认投资收益3.94亿元；处置子公司阳光正奇投资损失人民币1,927万元；其他非流动金融资产在持有期间的投资收益人民币200万元。
- 本年度的资产减值损失为人民币4.5亿元，主要为本年计提存货跌价准备2.1亿元，计提商誉减值准备2.30亿元所致

主营业务状况

人民币万元

	2019年度	2018年度	变动	变动百分比
主营业务收入	110,277	363,946	-254,200	-69.74%
其中：房地产销售	61,976	320,588	-258,612	-80.67%
主营业务成本	53,248	240,353	-187,105	-77.85%
主营业务毛利率	51.71%	34.18%	17.65%	51.85%

营业收入的毛利率本年度较上年度相比增加17.65%，主要原因为：

- 本年房地产销售项目主要集中在天津万通新新逸墅项目与杭州万通时尚公馆项目的商铺销售，2018年销售主要集中在杭州万通时尚公馆项目的住宅销售，天津万通新新逸墅项目本年的销售毛利率高于上年平均毛利率；杭州万通时尚公馆项目的商铺销售本年的毛利率高于上年的该项目的住宅销售。因此综合导致房地产销售业务毛利率的上升。
- 本年租赁收入占总收入比例为23%，租赁收入占比明显，房屋租赁毛利率明显会高于房屋销售的毛利率，从而带动了本年整体毛利率的提升。

主营业务状况(续)

房地产销售

万通地产集团本期房地产销售收入金额人民币6.2亿，本期结转收入主要项目为：

项目名称	位置	类别	可售面积 万平方米	本期结转面积 万平方米	累计结转面积 万平方米
天津万通新颐园二期	天津市滨海新区	别墅	5.49	1.14	1.14
杭州万通时尚公馆	杭州市余杭区	住宅、写字楼、商贸	21.19	0.60	12.83
北京天竺新新家园	北京市顺义区	住宅、商业、配套	29.65	0.18	27.67
杭州万通中心	杭州市拱墅区	写字楼、公寓、底商	9.38	0.26	6.37

- 本年收入主要来自于天津新新逸墅、杭州万通时尚公馆、北京天竺新新家园及杭州万通中心四个项目，合计取得销售房屋收入人民币约5.84亿元，约占房地产销售收入的约85%。
- 本年整体收入较上年下降，主要是由于2019年仅天津新新逸墅项目二期开新盘销售，杭州两项目剩余货值多为写字楼，市场情况竞争激烈去化速度慢，其他项目多为尾盘，销售难度较大。

7

主要项目销售情况

房地产销售



房地产租赁

房屋租赁收入本年实现人民币2.55亿元，主要来源于北京万通中心、天津万通中心以及上海万通中心开展的租赁业务。本年上海万通自上年度转为投资性房地产后本期出租率不断提升，实现租赁收入较上期有所增加。

资产管理

资产管理收入来源于中融国富，中融国富本年实现收入2.2亿元，较去年增加人民币2,690万元，增幅14%。实体营业收入包括财务顾问咨询费收入、基金管理费收入和资产管理收入。

资产负债表

人民币万元

资产负债	2019年12月31日	2018年12月31日	差异金额	差异
流动资产	731,860	720,642	11,218	1.56%
非流动资产	526,945	583,305	-56,360	-9.66%
资产总计	1,258,805	1,303,947	-45,142	-3.46%
流动负债	203,461	291,619	-88,159	-30.23%
非流动负债	235,259	244,316	-9,057	-3.71%
负债总计	438,720	535,935	-97,215	-18.14%
归属于母公司股东权益	771,150	720,313	50,837	7.06%
少数股东权益	48,936	47,700	1,236	2.59%
股东权益合计	820,085	768,012	52,073	6.78%
负债和股东权益总计	1,258,805	1,303,947	-45,142	-3.46%

资产主要变动情况

人民币万元

资产	2019年12月31日	2018年12月31日	差异金额	差异
流动资产	731,860	720,642	11,218	1.56%
非流动资产	526,945	583,305	-56,360	-9.66%
资产总计	1,258,805	1,303,947	-45,142	-3.46%

■ **流动资产** 较上期末增加1.12亿，主要是如下项目变动所致：

货币资金

实体本年货币资金年末余额人民币24.05亿元，比上年末增加人民币4.9亿元，具体分析见“现金流量表”部分。

其他应收款

实体其他应收款年末余额人民币12.4亿元，比上年末增加人民币8.5亿元。其中主要由于香河万通出表而引起合并范围的变化，使其他应收款增加人民币9.7亿元，另外本年收购星恒电源股份有限公司的事项终止，总部本年度收回前期支付的保证金款人民币2亿元，剩余增加为正常业务开展产生。

存货

实体本年末存货余额为人民币29.7亿元，较上年减少人民币13.3亿元，其中开发成本减少人民币12.2亿元，开发产品原值增加人民币1.1亿元，开发产品存货跌价准备增加人民币2.1亿元。

■ **非流动资产** 较上期末减少5.6亿，主要是商誉减值2.3亿、天竺新家园项目土增税清算导致递延所得税资产转回1.96亿，其余减少主要为投资性房地产、固定资产摊销所致。

资产主要变动情况(续)

存货变化:

人民币万元

科目	原值			减值准备		
	2019年12月31日	2018年12月31日	变动	2019年12月31日	2018年12月31日	变动
开发成本	-	122,540	-122,540	-	-	-
开发产品	325,895	315,060	10,835	29,319	7,880	21,439
合计	325,895	437,600	-111,705	29,319	7,880	21,439

。原值变动

本年开发成本减少人民币12亿元，变动主要为公司本年处置香河万通导致合并范围变化减少开发成本人民币8.4亿元，以及天津万通新新逸墅项目2019年11月竣工，开发成本人民币3.8亿元全部转入开发产品。

本年开发产品原值增加1.1亿元，主要为本年天津中新生态城二期项目竣工转入开发产品人民币6.6亿元，本年销售减少开发产品人民币1.4亿元，本年因处置子公司香河万通减少人民币2亿元等。

。减值准备变动

本年存货跌价准备较上年末增加人民币2.1亿元，主要为：

- 杭州万通中心本期对酒店式公寓及写字楼计提存货减值人民币1.59亿元；
- 天津万华对万通金府国际项目的公寓和底商计提存货减值人民币1,996万元；
- 天津时尚对天津万通华府一期二期三期车位计提存货减值人民币844万元；
- 天津泰达万通项目对天津上游国际项目一期二期三期车位计提存货减值人民币1,631万元；
- 成都时尚对红墙国际和金牛新都会项目写字楼、车位及商铺计提存货减值人民币1,306万元。

资产主要变动情况(续)

存货变化: -续

▪ 开发产品:

人民币万元

项目名称	竣工时间	2018.12.31	本年增加	本年减少	2019.12.31
天津万通新新逸墅	2019年11月	953	65,991	-13,884	53,060
杭州万通时尚公馆	2017年12月	100,009	-	-8,114	91,895
杭州万通中心	2014年9月	65,830	317	-5,535	60,612
北京天竺新新家园	2015年12月	16,190	-	-2,475	13,715
香河运河国际生态城	2014年9月	20,227	-	-20,227	-
北京万通中心地下车库	2009年1月	1,801	-	-1,801	-
北京新城·国际	2008年3月	14,062	1,311	-180	15,193
天津万通金府国际	2014年11月	19,595	283	-907	18,971
怀柔万通新新家园	2017年12月	57,440	1,023	-823	57,640
其他	N/A	18,953	-	-4,144	14,809
合计		315,060	68,925	-58,090	325,895

- 实体本年销售主要集中在天津万通新新逸墅、杭州万通时尚公馆、杭州万通中心、北京天竺新新家园四个项目。
- 其他项目本年销售主要为成都金牛新都会、天津万通金府国际、天津上游国际等。
- 北京新城·国际项目本年增加主要为投资性房地产转为存货所致；2019年1月23日，北京万通中心地下车库本年减少主要为公司将待售的万通中心地下车库用于出租性质转为投资性房地产所致。

负债主要变动

人民币万元

负债	2019年12月31日	2018年12月31日	差异金额	差异
流动负债	203,461	291,619	-88,159	-30.23%
非流动负债	235,259	244,316	-9,057	-3.71%
负债总计	438,720	535,935	-97,215	-18.14%

- **流动负债**较上期末减少8.8亿元，主要为天竺新新家园项目土增税清算导致应交税费减少7.83亿，其他余额变动为偿还贷款利息及正常支付工程款所致。
- **非流动负债**较上期末减少0.91亿元，主要为2019年偿付长期借款本金0.55亿元，以及递延所得税负债减少0.36亿元，其原因主要为存货减值导致合并层面溢价减少。

13

现金流量表

现金流量表主要变化:

现金流活动	2019年度	2018年度	变动金额	变动比例(%)
经营活动产生的现金流量净额	-33,886	33,052	-66,938	-202.52%
投资活动产生的现金流量净额	138,687	19,708	118,979	603.72%
筹资活动产生的现金流量净额	-40,084	-148,115	108,031	72.94%
汇率变动对现金及现金等价物的影响	218	637	-419	-65.72%
现金及现金等价物净增加(减少)额	64,935	-94,719	159,654	-168.56%
加：年初现金及现金等价物余额	172,705	267,423	-94,719	-35.42%
年末现金及现金等价物余额	237,640	172,705	64,935	37.60%

● 经营活动相关

经营活动现金净流出为人民币3.4亿元，其中主要是销售商品、提供劳务产生现金流入人民币14亿元、购买商品接受劳务支付的现金人民币4.7亿元、支付给职工以及为职工支付的现金人民币1.4亿元、本年支付税费人民币11.8亿元，其中主要是北京广厦富城置业有限公司本年缴纳土地增值税约人民币7.83亿元。

现金流量表（续）



万通地产
VANTONE

创造最具价值的生活空间
To create the most valuable life space

现金流量表主要变化-续:

• 投资活动相关

投资活动净现金流入人民币13.9亿元，其中：

- ✓ 处置Z3项目份额（五家合伙企业）收到处置价款人民币6.6亿元，
- ✓ 收到转让香河万通70%股权交易价款人民币6.3亿元，
- ✓ 收回上年度星恒股权预付款人民币2亿元。

投资活动现金流出主要为地产总部申购浙江瀚木三号私募证券投资基金确认交易性金融资产支付人民币1,000万元。

• 筹资活动相关

筹资活动净现金流出人民币4亿元，主要为取得借款人民币5,514万元，偿还借款人民币2亿元，万通地产2019年分配现金股利人民币9,859万元，偿付利息人民币1.6亿元。



15

创造最具价值的生活空间
To create the most valuable life space



万通地产
VANTONE REAL ESTATE

感谢聆听！



议案五：

北京万通地产股份有限公司 关于 2019 年年度利润分配方案的议案

各位股东、股东代表：

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2019 年度实现归属母公司净利润 604,780,282.12 元，提取法定盈余公积金 46,905,113.19 元，加上 2019 年初未分配利润 1,373,334,764.80 元，扣除已根据 2018 年年度股东大会决议分配的 2018 年度现金红利 98,592,446.50 元，截至 2019 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 1,832,617,487.23 元。

本次利润分配方案如下：公司 2019 年度拟以实施权益分派股权登记日登记的可参与分配的股份为基数分配利润，公司通过集中竞价交易方式回购的股份不参与利润分配，具体实施分配方案时，实际派发现金红利金额根据股权登记日实际的股份回购情况确定。公司拟向可参与分配的全体股东每 10 股派发现金红利 0.60 元（含税）。截至 2019 年 12 月 31 日公司总股本 2,054,009,302 股，扣除公司目前回购专户的股份 16,997,000 股，以此计算合计拟派发现金红利 122,220,738.12 元（含税）。公司本次不进行资本公积金转增股本。

具体内容详见公司于 2020 年 4 月 30 日在《中国证券报》、《上海证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《万通地产 2019 年年度利润分配方案公告》（公告编号：2020-031）

本项议案已经 2020 年 4 月 28 日公司第七届董事会第三十一次临时会议暨 2019 年度会议审议通过，现提交本次股东大会审议。

本项议案，请各位股东及股东代表予以审议。

北京万通地产股份有限公司董事会

2020 年 5 月 28 日

议案六：

北京万通地产股份有限公司 关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为 公司 2020 年度财务报告及内部控制审计机构的议案

各位股东、股东代表：

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“德勤华永”）具备证券、期货相关业务审计资格，具有多年为上市公司提供审计服务的经验和能力，能够满足公司财务审计和相关专项审计工作的要求，为公司 2019 年度财务报告及内部控制审计机构，该所在聘任期间，能够履行职责，按照独立审计准则，客观、公正地为公司出具审计报告。公司 2020 年度拟继续聘请德勤华永为公司的财务报告和内部控制审计机构，拟支付德勤华永 2019 年度财务报告及内部控制审计费共计人民币 200 万元。

具体内容详见公司于 2020 年 4 月 30 日在《中国证券报》、《上海证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《万通地产关于续聘会计师事务所公告》（公告编号：2020-032）

本项议案已经 2020 年 4 月 28 日公司第七届董事会第三十一次临时会议暨 2019 年度会议审议通过，现提交本次股东大会审议。

本项议案，请各位股东及股东代表予以审议。

北京万通地产股份有限公司董事会

2020 年 5 月 28 日

议案七：

北京万通地产股份有限公司 关于选举公司第七届董事会非独立董事的议案

各位股东、股东代表：

根据《中华人民共和国公司法》和《北京万通地产股份有限公司章程》的有关规定，经 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited、嘉华东方控股（集团）有限公司提名，董事会提名委员会审核，拟选举梅志明先生、张家静女士为公司第七届董事会董事候选人（梅志明先生、张家静女士简历附后）。任期自股东大会批准之日起至本届董事会任期届满之日止。

本项议案已经 2020 年 5 月 11 日公司第七届董事会第三十二次临时会议审议通过，现提交本次股东大会审议。详见公司于 2020 年 5 月 12 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的《万通地产关于董事辞任暨增补董事的公告》（公告编号：2020-041）。

本项议案，请各位股东及股东代表予以审议。

北京万通地产股份有限公司董事会

2020 年 5 月 28 日

附件：第七届董事会非独立董事候选人简历

1、梅志明先生：拥有美国西北大学凯洛格管理学院和香港科技大学商学院的工商管理硕士学位，印第安纳大学商学院的金融学学士学位。2009年2月就职于普洛斯公司(GLP)，现任联合创始人、首席执行官。梅志明先生将普洛斯打造成为了全球最大的地产及私募基金管理机构之一，管理的资产规模达890亿美元。同时，梅志明先生兼任了钟鼎创投的投委会主席以及多家上市与私营公司董事。梅志明先生还是唯泰中国有限公司的联合创始人及董事会成员，该公司在中国开发和运营奕欧来精品购物村。

2、张家静女士：北京大学金融硕士学位，英国剑桥哈默顿商学院经济学博士（在读），清华大学全球金融博士（在读）。2014年至2017年间，任中国人民大学文化艺术策划与推广研究所研究员。2010年至2019年任嘉华东方控股（集团）有限公司城市运营项目管理中心总经理、主持创新型发展投资工作，领导和实施公司在城市科技、文化、体育领域中的产业投资、发展与运营。现任北京万通地产股份有限公司首席执行官（总经理）。

