

**北京万通新发展集团股份有限公司**

**2022 年年度股东大会**

**会议资料**

**2023 年 6 月 30 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按照股东大会通知要求携带相关证明材料，于2023年6月29日上午9:00至下午5:00到公司办理参会登记，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2023年6月30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

## 一、现场会议

召开时间：2023年6月30日15:00

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

## 二、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2023年6月30日至2023年6月30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。

## 三、会议议程

(一) 会议主持人宣布会议开始；

(二) 宣布现场出席的股东及代理人人数及其代表的有表决权股份数量；

(三) 介绍参会董事、监事、董事会秘书及列席会议的高级管理人员、见证律师以及其他人员；

(四) 推选本次会议计票人、监票人；

(五) 审议以下议案：

1、关于2022年度董事会工作报告的议案；

2、关于2022年度监事会工作报告的议案；

3、关于2022年年度报告全文及摘要的议案；

4、关于2022年度财务决算报告的议案；

5、关于2022年度利润分配方案的议案；

6、关于公司为董事、监事和高级管理人员购买责任险的议案。

(六) 听取独立董事述职报告；

(七) 与会股东及股东代表对上述议案审议并发表意见；

(八) 与会股东及股东代表对上述议案现场投票表决；

(九) 统计并宣读现场表决结果；

- (十) 万思恒律师事务所律师宣读见证意见；
- (十一) 签署股东大会现场会议决议及会议记录；
- (十二) 主持人宣布会议结束。

## 议案一：

# 北京万通新发展集团股份有限公司 关于 2022 年度董事会工作报告的议案

各位股东、股东代表：

2022 年度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，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》的规定，公司董事会将 2022 年度工作情况进行归纳总结，分析讨论了公司 2022 年度经营管理的整体情况，对公司工作发展及经营计划等进行了分析与展望，形成 2022 年度董事会工作报告。

本项议案已经公司第八届董事会第二十八次临时会议暨 2022 年度会议审议通过，现提交本次股东大会审议。

2022 年度董事会工作报告全文附后，请各位股东及股东代表予以审议。

北京万通新发展集团股份有限公司

董事会

2023 年 6 月 30 日

**附件：**

## **北京万通新发展集团股份有限公司**

### **2022 年度董事会工作报告**

2022 年，公司董事会严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律法规和规范性文件以及《公司章程》的规定，本着对全体股东负责的态度，严格执行董事会议事方式和决策程序，切实履行股东大会赋予的职责，认真贯彻落实股东大会的各项决议，及时履行信息披露义务，进一步完善了公司治理结构。公司全体董事依照法律法规和《公司章程》赋予的权利和义务，忠实、诚信、勤勉地履行职责，不断提升公司治理水平。现将一年来的工作情况报告如下：

#### **第一部分 2022 年度董事会工作回顾**

##### **一、公司治理相关情况概述**

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的进步，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》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规和规范性文件的规定，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，不断优化公司法人治理结构，健全公司内部控制体系，完善内部管理制度，有效提升公司规范运作水平。公司股东大会、董事会、监事会和经营管理层之间权责明确、恪尽职守、有效制衡、协调运作、密切配合，切实维护公司及全体股东的利益。公司治理实际情况符合上市公司治理规范性文件的要求。

公司在报告期内共召开一次年度股东大会和两次临时股东大会、十一次董事会；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。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。

公司严格按照有关法律法规以及《公司章程》《信息披露管理制度》等规定，及时通过《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>）真实、准确、完整地披露有关信息，公平对待所有投资者，防止选择性信息披露，确保所有投资者享有平等的知情权。切实履行上市公司信息披露义务，维护公司及广大投资者的合法权益。

公司拥有独立完整的业务和自主经营能力，报告期内与控股股东在资产、人员、财务、机构、业务上相互独立，各自独立承担责任和风险。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。

公司一向高度重视投资者关系管理工作，积极开展投资关系管理活动。公司通过接待机构投资者调研、召开业绩说明等形式，通过公司网站、对外公共邮箱等渠道，保持与投资者交流，并安排专人负责接听投资者服务热线、回复上证 e 互动的问题。公司积极接受投资者监督，加强投资者对公司的了解和认同，认真听取广大投资者对公司经营发展的意见和建议，切实维护投资者权益。

公司严格执行《内幕信息知情人登记制度》的有关规定，对公司定期报告和重大事项的内幕信息知情人进行登记备案，组织、督促相关知情人员签署《内幕信息知情人登记表》，真实、准确和完整地记录上述信息公开前所有内幕信息知情人名单及知悉内幕信息的时间等，做好信息披露前的保密工作，保证信息披露的公平。对于来访的机构投资者签署《登记表》和《承诺书》，维护公司信息披露的公平原则，强化公司内幕信息的保密管理。

公司始终高度重视内幕信息知情人管理工作，通过加强内部培训教育，利用工作交流等机会，警示、强化公司董监高和员工的合规意识，防范内幕交易。

## 二、董事会人员变更情况

报告期内，公司收到持股 10%的股东 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 发来的《关于变更万通发展非独立董事人选的推荐函》，推荐鲜焱先生为公司第八届董事会非独立董事。经公司董事会提名委员会审核，公司第八届董事会第二十次临时会议于 2022 年 6 月 14 日审议通过了《关于变更公司第八届董事会非独

立董事的议案》，并经 2022 年 6 月 30 日召开的公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过，同意选举鲜焱先生为公司第八届董事会董事。

公司独立董事蒋德嵩先生因其个人事务涉嫌职务违法配合北京市监察委员会调查并被实施留置措施，缺席了公司第八届董事会第二十二次临时会议和第二十三次临时会议，无法正常履行独立董事职责。后经公司董事会审慎研究，为了充分发挥独立董事在上市公司治理中的作用，保障中小股东的合法权益，于 2022 年 10 月 27 日召开第八届董事会第二十三次临时会议，审议通过了《关于变更公司第八届董事会独立董事的议案》并经公司 2022 年第二次临时股东大会审议通过，同意选举黄晓京先生接替蒋德嵩先生担任公司第八届董事会独立董事。

截至报告期末，公司第八届董事会由九名董事组成，包括王忆会先生、张家静女士、吴丹毛先生、孙华先生、杨东平先生、鲜焱先生六名非独立董事和黄晓京先生、熊澄宇先生、张建平先生三名独立董事。

### 三、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、战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会，其中审计与风险控制委员会、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。因报告期内，公司变更了独立董事和非独立董事，故各专门委员会委员调整如下（首位为主任委员）：

审计与风险控制委员会：张建平、孙华、吴丹毛、黄晓京、熊澄宇；

战略委员会：王忆会、张家静、吴丹毛、黄晓京、熊澄宇、杨东平、张建平；

提名委员会：黄晓京、王忆会、熊澄宇；

薪酬与考核委员会：熊澄宇、张家静、张建平。

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四次、提名委员会会议两次，分别就定期报告、续聘会计师事务所、计提商誉减值准备、计提信用损失准备、关联交易、提名公司独立董事及非独立董事等诸项事宜进行了审议。董事会各专门委员依据各委员会的议事规则，均严格履行相关审议程序，在各自职责范畴内，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。

### 四、内控制度完善情况

按照《企业内部控制基本规范》及配套指引要求，在董事会、监事会、管理层及全体员工的共同努力下，本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，并在报告期内，结合行业特点及公司实际经营情况，对内部控制制度进行持续完善和优化。

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，管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，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。

报告期内，公司内部控制流程运行总体平稳，未出现内部控制重大缺陷，达到了内部控制体系预期目标。公司将持续健全、优化内控管理体系，规范内控制度有效执行，以保障公司及全体股东的利益。

## **五、依据新规修订《公司章程》相应条款**

报告期内，公司根据 2022 年新修订的《上市公司章程指引》《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规，结合公司实际情况，及时对《公司章程》的部分条款进行修订，同时为了保持公司相关制度的一致性，进一步规范公司股东大会会议方式和决策程序，对公司《股东大会会议事规则》同步进行了修订。

## **六、以集中竞价交易方式回购公司股份事项**

### **1、第三次以集中竞价交易方式回购股份事项**

基于对公司未来发展前景的信心和未来战略转型的需要，提升投资者对公司价值的认可，为进一步完善公司长效激励机制，公司使用自有资金回购部分股份用于未来适宜时机实施员工激励，以提升对高层次人才的吸引力和激励公司核心员工，从而为公司创造更大价值，提高公司员工的凝聚力，促进公司稳定、健康、可持续发展。在综合考虑公司未来发展战略、经营、财务和盈利能力的情况下，公司于 2022 年 1 月 11 日召开第八届董事会第十四次临时会议，审议通过了《关于第三次以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》。本次回购股份方案为：公司使用自有资金不低于人民币 1.5 亿元（含）且不超过人民币 3 亿元（含）回

购公司股份，回购价格不超过人民币 15.16 元/股，回购期限为自公司董事会审议通过本次回购方案之日起 12 个月内，回购的股份将全部用于员工持股计划或股权激励。

2022 年 4 月 26 日，公司召开第八届董事会第十八次临时会议审议通过了第三次股份回购完成的事项，公司已实际回购股份 26,728,000 股，占公司总股本的比例为 1.3013%，购买的最高价为 10.10 元/股、最低价为 7.27 元/股，已支付的总金额为 235,118,896.60 元（含交易费用）。公司本次回购金额已超过第三次股份回购方案中回购资金总额的下限，本次回购股份方案实施完毕。

上述回购股份全部存放于公司股份回购专用证券账户，将全部用于员工持股计划或股权激励，并在回购完成后三年内予以转让；若公司未能以本次回购的股份在股份回购结果公告日后三年内转让完毕，则将依法履行减少注册资本的程序，未转让股份将被注销。

## 2、以集中竞价交易方式开展维护公司价值及股东权益回购股份事项

2022 年 4 月 26 日，因公司股票收盘价格在连续 20 个交易日内跌幅累计达到 30%，在综合考虑公司未来发展战略、经营、财务数据等情况下，为维护公司价值及股东权益，公司召开第八届董事会第十八次临时会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式开展维护公司价值及股东权益回购股份的议案》。本次回购股份方案主要内容为：同意公司使用自有资金不低于人民币 4 亿元（含）且不超过人民币 8 亿元（含）回购公司股份，回购价格不超过人民币 13.88 元/股，回购期限为自公司董事会审议通过本次回购方案之日起 3 个月内，回购的股份拟在发布回购结果公告 12 个月后采用集中竞价交易方式予以出售。

2022 年 6 月 15 日，鉴于公司股价运行情况平稳，且已达本次回购方案中回购资金总额的下限，根据公司经营发展状况及资金使用规划，公司管理层在董事会授权范围内决定本次回购股份实施完毕。本次回购公司已实际回购股份 45,672,700 股，占公司总股本的比例为 2.2236%，购买的最高价为 10.88 元/股、最低价为 7.39 元/股，均价为 9.44 元/股，已支付的总金额为 431,328,202.52 元（含交易费用）。

## 第二部分 2022 年度公司经营情况

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。

公司当前业务主要包括房地产开发与销售、城市更新与运营、通信与数字科技三大板块。

### 1、房地产开发与销售

公司目前在房地产开发与销售板块主要推进的是将位于北京、天津、杭州、成都等地的项目进行收尾，配合公司的整体战略发展目标，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，运营的物业产品主要集中在北京、上海、天津、杭州等城市的核心商务区。公司目前正在探索 5G/6G 相关专网通信技术在未来如何更好的赋能“数字中国”战略下的城市更新业务，探索通过先进专网通信技术对传统业态进行赋能升级改造的可能，以期为城市可持续发展提供多层次的综合运营服务。

### 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在技术、产业与市场方面高屋建瓴的整体指导，建立了以太极通工的优质频率资源合作为核心，万通盛安可用于 5G/6G 通信的非谐波稀布相控阵技术、知融科技应用于卫星通信终端的微波毫米波芯片产品为支点的战略布局，帮助公司在未来能够分享 AI 时代下的 5G/6G 通信产业的产业红利打下坚实基础。未来公司会继续不断聚合通信与数字科技行业相关的关键资源、关键技术、关键团队，打通关键市场，

取得通信与数字科技战略转型的阶段性成功。

### 第三部分 2023 年度工作规划及展望

2023 年，公司将以二十大精神为指引，围绕公司的战略转型目标，奋力开拓、不辱使命。

#### 1、落实公司发展战略

公司积极响应国家“十四五”规划提出的“数字经济发展规划”指导方针，以数字科技为动力促进产业升级，以可持续发展为目标，以市场化运营为根本，稳步推进整体战略转型。以取得通信关键资源为核心，以布局先进通信技术为抓手，与相关产业头部力量合作，不断聚合通信与数字科技领域相关的关键资源、关键技术、关键团队，持续推进以数字科技为驱动力的战略转型，为公司在未来能够分享 AI 时代下的 5G/6G 通信行业的产业红利打下坚实基础。

#### 2、科学制定公司经营计划

公司将紧扣发展战略，进一步提升公司核心竞争力，提升盈利水平和行业地位。2023 年公司将从以下几个方面开展经营：

##### （1）传统地产业务战略性收缩

2023 年，公司将继续秉持对传统房地产业务的战略性收缩，进一步推进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）通信与数字经济业务

公司在 2023 年要将公司通信科技战略转型相关的关键资源、关键伙伴、关键技术、关键团队的聚合，以积极开拓通信领域关键市场。

##### （3）城市更新与运营业务

探索 5G/6G 相关专网通信技术在未来如何更好的赋能基于“数字中国”战略下的城市更新业务发展，探索通过先进专网通信技术对传统业态进行赋能升级改造，为城市可持续发展提供多层次综合运营服务。推动城市更新业务的资源布局与战略合作落地工作，进一步提升公司在城市更新与商业运营方面的独特能力。

#### 3、完善公司内控体系建设

董事会将会按照公司治理规范健全和完善公司基本管理制度，监督制度实施。督促公司经理层认真落实董事会各项决议，考核公司管理层的履职情况，提升经

营管理工作质量。根据公司战略发展方向，审慎研究重大决策事项。召集股东大会，向股东大会汇报工作情况和提交有关议案，认真执行股东大会各项决议。接受公司监事会的监督，积极采纳意见和建议，促进董事会高效运行。

#### **4、企业文化体系及团队建设**

持续加强企业文化建设的宣贯力度，大力推进公司治理体系和治理能力现代化，建立优化与企业战略发展相匹配的人力资源管理体系，选拔培养支撑企业战略发展的适应市场开拓需求的专业人才。

各位董事，众智谋事必明，众力举事必成。2023 年公司将继续聚力既定的战略方针，持续对传统房地产业务进行战略性收缩，继续贯彻以数字科技为动力，以科技与绿色双驱动来促进转型的可持续发展为目标，努力推进公司战略转型。砥砺奋发开新局，精细管理控风险，争取实现公司和全体股东利益最大化，以良好的业绩回报投资者。

## 议案二：

# 北京万通新发展集团股份有限公司 关于 2022 年度监事会工作报告的议案

各位股东、股东代表：

2022 年度监事会全体监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》的规定，公司监事会将 2022 年度工作情况进行归纳总结，形成 2022 年度监事会工作报告。

本项议案已经公司第八届监事会第十四次临时会议暨 2022 年度会议审议通过，现提交本次股东大会审议。

2022 年度监事会工作报告全文附后，请各位股东及股东代表予以审议。

北京万通新发展集团股份有限公司

监事会

2023 年 6 月 30 日

**附件：**

## **北京万通新发展集团股份有限公司**

### **2022 年度监事会工作报告**

2022 年度,北京万通新发展集团股份有限公司(以下简称“公司”)监事会严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规以及《公司章程》《监事会议事规则》等相关规定和要求,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,充分发挥监事会监督作用,对公司经营情况、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,促进公司规范运作和持续健康发展。现将 2022 年度监事会工作情况报告如下:

#### **一、监事会工作情况**

报告期内,监事会共召开四次会议,每次会议的召集及表决均按照相关法律法规的要求规范运作,公司全体监事未出现缺席会议的情况。会议内容主要涉及定期报告、利润分配、内部控制、减值准备等。

1、公司于 2022 年 4 月 14 日召开第八届监事会第十次临时会议暨 2021 年度会议,审议通过《关于 2021 年年度报告全文及摘要的议案》《关于 2021 年度监事会工作报告的议案》《关于 2021 年度财务决算报告的议案》《关于 2021 年度利润分配方案的议案》《关于 2021 年度内部控制评价报告的议案》《关于续聘会计师事务所的议案》《关于公司为董事、监事和高级管理人员购买责任险的议案》《关于计提商誉减值准备的议案》《关于计提信用损失准备的议案》。

2、公司于 2022 年 4 月 24 日召开第八届监事会第十一次临时会议,审议通过《关于 2022 年第一季度报告的议案》。

3、公司于 2022 年 8 月 25 日召开第八届监事会第十二次临时会议,审议通过《关于 2022 年半年度报告全文及摘要的议案》。

4、公司于 2022 年 10 月 27 日召开第八届监事会第十三次临时会议,审议通过《关于 2022 年第三季度报告的议案》。

## 二、监事会对 2022 年度工作有关事项的审核意见

报告期内，公司监事会严格遵照《公司法》《证券法》及其他法律法规和《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、内部控制、减值准备等情况进行了认真的监督与核查。

### 1、公司规范运作的情况

报告期内，公司监事会切实履行对全体股东负责的精神，认真履行监督职能，对公司股东大会、董事会的召开程序及决议事项，董事会对股东大会决议的执行情况，公司董事、高级管理人员执行公司职务情况等进行了监督、检查，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，公司能够严格依法规范运作，经营决策科学合理，2022 年度公司各项重要事项的决策程序符合相关法律法规，履行了必要的决策程序。公司董事、高级管理人员执行公司职务时，均能恪尽职守，不存在违反法律法规、公司章程或损害公司利益的行为。

### 2、公司财务及定期报告的审核情况

报告期内，公司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，认真核查了公司的财务制度及财务状况，通过审阅公司季度、半年度、年度财务报告和报表，结合公司经营状况，及时对公司财务状况与经营成果进行监督。监事会认为公司本年度定期报告的编制和审议程序符合法律法规的规定，各期财务报告真实反映了公司财务状况和经营成果，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年度财务报告出具的标准无保留意见的审计报告客观公允。

### 3、专项审计与监督情况

报告期内，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。2022 年度，组织审计部实施了企业公开信息披露情况审计、公司内部控制自我评价、内部控制专项审计及离职审计等工作。

#### **4、 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 2021 年度内部控制的自我评价报告进行了审核,认为公司内部控制体系建设符合有关要求和公司实际,公司《2021 年度内部控制评价报告》真实、全面地反映了公司内部控制体系的建立、健全情况。

#### **5、 计提商誉减值准备的情况**

报告期内,监事会审议了《关于计提商誉减值准备的议案》,并发表了表示同意的意见:公司本次计提商誉减值准备的决议程序合法,依据充分,计提符合《企业会计准则》等相关规定。经过商誉减值准备计提后更能公允的反映公司的资产状况、财务状况以及经营成果,未发现存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形,同意本次计提商誉减值准备。

综上,2022 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。

### **三、监事会 2023 年度工作展望**

2023 年,监事会将继续按照《公司法》《证券法》《公司章程》《监事会议事规则》的相关规定,恪尽职守、勤勉尽责,促进公司规范运作,依法对公司的经营及财务状况以及董事和高级管理人员的履职行为进行监督检查。监事会还将继续加强监督职能,切实维护公司及全体股东的利益,促进公司持续健康发展。

### 议案三：

## 北京万通新发展集团股份有限公司 关于 2022 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 2023 年 4 月 29 日披露年度报告全文及摘要。

本项议案已经公司第八届董事会第二十八次临时会议暨 2022 年度会议审议通过，现提交本次股东大会审议。

《2022 年年度报告摘要》附后，请各位股东及股东代表予以审议。

注：公司《2022 年年度报告》全文已于 2023 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露。

北京万通新发展集团股份有限公司

董事会

2023 年 6 月 30 日

## 附件：

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](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 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合作协议，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

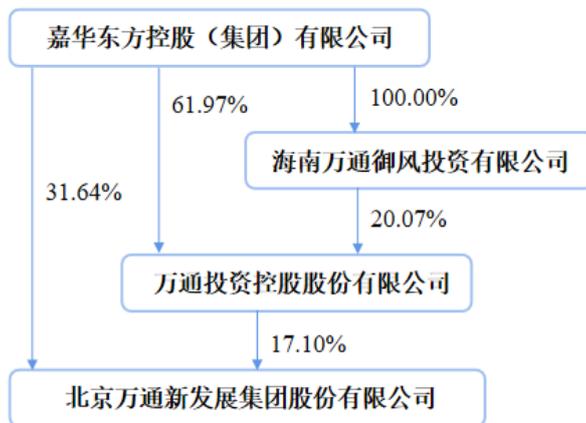
单位：股

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						

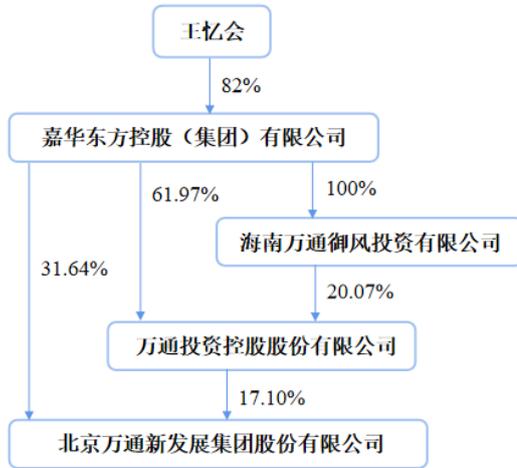
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

## 议案四：

# 北京万通新发展集团股份有限公司 关于 2022 年度财务决算报告的议案

各位股东、股东代表：

公司 2022 年度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）对公司 2022 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。

本项议案已经公司第八届董事会第二十八次临时会议暨 2022 年度会议审议通过，现提交本次股东大会审议。

2022 年度财务决算报告全文附后，请各位股东及股东代表予以审议。

北京万通新发展集团股份有限公司  
董事会

2023 年 6 月 30 日

## 附件：

# 北京万通新发展集团股份有限公司

## 2022 年度财务决算报告

北京万通新发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）2022 年度财务决算工作已经完成，经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的审计报告，现将 2022 年度财务决算工作情况报告如下：

### 一、利润情况分析

单位：人民币元

项目（摘要）	2021 年	2022 年	差异金额	差异比例
营业收入（注（一））	813,288,074	422,149,265	-391,138,809	-48.09%
减：营业成本	527,313,768	257,278,583	-270,035,185	-51.21%
税金及附加（注（二）（1））	101,715,604	172,821,038	71,105,434	69.91%
销售费用（注（二）（2））	108,435,915	47,073,645	-61,362,270	-56.59%
管理费用	157,444,920	143,770,570	-13,674,350	-8.69%
研发费用（注（二）（3））	-	3,027,508	3,027,508	不适用
财务费用	83,318,950	81,557,726	-1,761,224	-2.11%
投资收益(损失)（注（二）（4））	529,193,553	-1,366,883	-530,560,436	-100.26%
公允价值变动收益（注（二）（5））	81,864,302	-88,073,264	-169,937,566	-207.58%
信用减值（注（二）（6））	-21,506,300	-12,355,246	9,151,054	-42.55%
资产减值（注（二）（7））	-205,826,597	-16,954,529	188,872,068	-91.76%
所得税费用（注（二）（8））	47,790,845	-53,078,391	-100,869,236	-211.06%
归属于母公司股东的净利润	<b>184,824,261</b>	<b>-323,107,311</b>	<b>-507,931,572</b>	<b>-274.82%</b>
少数股东损益	-4,724,340	-19,734,943	-15,010,603	317.73%

### （一）主营业务情况

单位：人民币元

行业	项目（摘要）	2021 年	2022 年	差异金额	差异比例
房地产销售	收入	596,910,574	188,296,242	-408,614,332	-68.45%
	成本	392,384,820	103,893,088	-288,491,732	-73.52%
	毛利率	34.26%	44.82%	-	10.56%
房屋租赁	收入	205,035,976	204,881,330	-154,646	-0.08%
	成本	133,885,220	135,806,596	1,921,376	1.44%
	毛利率	34.70%	33.71%	-	-0.99%
综合毛利率	<b>34.38%</b>	<b>39.04%</b>	<b>4.66%</b>	不适用	

## 1、主营业务收入变动分析：

### （1）房地产销售：

本年房地产销售收入为人民币 1.88 亿元，较上年度减少人民币 4.09 亿元，本年创收项目主要包括：

怀柔杨家园，销售占比 41%；

天津万通新新逸墅，销售占比 27%；

杭州未来科技城，销售占比 7%；

北京天竺新新家园，销售占比 10%。

收入减少主要因公司对传统房地产业务进行战略性收缩，坚定推进以数字科技为驱动力的公司转型。

各项目均已进入尾盘销售阶段，在报告期内，受宏观经济环境及市场需求萎缩等综合因素影响，公司销售整体下滑，达到结转收入时点的项目比上年同期减少，其中除怀柔杨家园销售收入较上期增加人民币 0.71 亿元外，天津万通新新逸墅销售收入较上期减少人民币 1.18 亿元，杭州未来科技城销售收入减少人民币 1.23 亿元，北京天竺新新家园较上期减少人民币 0.41 亿元，其他项目（包括天津、杭州及成都等地尾盘项目）销售收入减少 1.97 亿元，销售收入较上期减少金额合计为 4.09 亿元。

本年度主要房产销售项目情况如下：

单位：人民币元

项目名称	2021 年	2022 年	差异金额	差异比例
怀柔杨家园	6,529,207	77,640,461	71,111,254	1089.13%
天津万通新新逸墅	169,136,052	51,005,561	-118,130,491	-69.84%
杭州未来科技城	136,680,404	13,612,722	-123,067,682	-90.04%
北京天竺新新家园	61,118,081	19,710,299	-41,407,782	-67.75%
其他项目	223,446,830	26,327,199	-197,119,631	-88.22%
合计	<b>596,910,574</b>	<b>188,296,242</b>	<b>-408,614,332</b>	<b>-68.45%</b>

### （2）房地产租赁：

房地产租赁本年实现销售收入人民币 2.05 亿元，与上年相比变动较小，主要收入来源为北京万通中心、天津万通中心、上海万通中心及杭州未来科技城。

## 2、毛利率变动分析：

本年综合毛利率为 39.04%，比上年同期 34.38%增长 4.66%。

毛利率上升的主要原因有：

(1) 房地产销售毛利率为 44.82%，较上年同期 34.26%上升 10.56%，主要因本年销售较多的项目拿地时间较早，毛利相比上期销售较多的办公物业毛利率更高；

(2) 租赁毛利率为 33.71%，较上年同期毛利率 34.70%下降了 0.99%，主要因本年前疫情影响，上海万通及天津万通商铺出租率有所下降。

## (二) 其他主要科目变动分析

### 1、税金及附加

本年税金及附加为人民币 1.73 亿元，较上年度增加人民币 0.71 亿元，主要因部分项目预提土地增值税金额较上年同期有所增加，且其他项目税金随收入同向减少。

### 2、销售费用

本年销售费用为人民币 4,707 万元，较上年减少人民币 6,136 万元，主要因销售佣金等费用随销售额变化趋势同向减少所致。

### 3、研发费用

本年新增研发费用人民币 303 万元，主要由本年度新收购的子公司成都知融科技有限公司（以下简称“成都知融”）及新设立的子公司北京万通盛安通信科学技术发展有限公司（以下简称“万通盛安”）产生。

### 4、投资收益

本年投资损失为人民币 136 万元，较上期减少人民币 5.3 亿元，主要因上年同期处置北京万置 60%房地产业务产生投资收益人民币 5.34 亿元，其他主要系权益法核算投资确认损益调整。

### 5、公允价值变动损益

本年公允价值变动发生额为人民币-0.88 亿元，比上年同期减少人民币 1.7 亿元，主要由于商汤科技本年公允价值变动较上年同期下降人民币 1.7 亿元。

### 6、信用减值损失

本年信用减值损失发生额为人民币 1,236 万元，相比上年同期减少人民币 915 万元，主要因本期应收款项预期信用损失较上年同期减少。

本年应收账款计提信用损失准备人民币 329 万元，其他应收款计提信用损失准备人民币 907 万元。

## 7、资产减值损失

本年资产减值损失人民币 1,695 万元，相比上年同期发生额减少人民币 1.89 亿元，主要因上年同期公司发生商誉减值损失，而本期无此类事项。

本期资产减值损失主要是杭州万通中心计提存货跌价准备人民币 1,238 万元；天津区域，成都区域共计提人民币 457 万元。

## 8、所得税费用

本年所得税费用变动主要原因是上述各项指标综合影响导致。

## 二、资产情况分析

单位：人民币元

资产（摘要）	2021.12.31	2022.12.31	差异金额	差异比例
货币资金(注 1)	2,644,237,198	1,794,089,032	-850,148,166	-32.15%
交易性金融资产	13,618,136	11,514,975	-2,103,161	-15.44%
应收账款	54,379,825	61,538,609	7,158,784	13.16%
预付款项(注 2)	385,819,534	579,420	-385,240,114	-99.85%
存货(注 3)	1,258,448,576	1,128,748,729	-129,699,847	-10.31%
长期应收款(注 4)	23,416,960	11,304,892	-12,112,068	-51.72%
长期股权投资(注 5)	824,605,270	1,032,401,350	207,796,080	25.20%
无形资产(注 6)	745,442	120,108,732	119,363,290	16012.42%
其他非流动金融资产	461,646,647	370,296,434	-91,350,213	-19.79%
使用权资产(注 7)	2,207,632	313,054	-1,894,578	-85.82%
商誉(注 8)	-	21,974,081	21,974,081	100.00%
递延所得税资产(注 9)	69,443,883	114,420,827	44,976,944	64.77%
其他非流动资产(注 10)	45,000,000	-	-45,000,000	-100.00%
资产总计	<b>10,860,197,753</b>	<b>9,519,063,247</b>	<b>-1,341,134,506</b>	<b>-12.35%</b>

## 资产主要变化分析

### 1、货币资金

本年货币资金期末余额人民币 17.94 亿元，较上年末减少人民币 8.5 亿元。主要原因：

(1) 本期经营活动现金净流入人民币 4.20 亿元，主要为收回龙山庙彩项目一级开发预付款项人民币 3.63 亿元、天津新新逸墅二期以及杭州时尚公馆销售回款，以及北京万通中心、天津万通中心以及上海万通中心的租金流入；

(2) 投资活动现金净流出人民币 2.22 亿元，主要为支付湖北芯映光电有限公司

投资款共计人民币 2 亿元；

(3) 本年筹资活动现金净流出人民币 10.53 亿元，其中主要为偿还本金 2.57 亿元，支付利息人民币 1.15 亿元，回购股份支付现金人民币 6.69 亿元。

## 2、预付款项

本年预付款项期末余额为人民币 57.94 万元，较上年末减少人民币 3.85 亿元，主要系子公司万通龙山收回部分预付款项所致。

## 3、存货

单位：人民币元

账面原值	2021.12.31	2022.12.31	变动	变动比例
存货-开发产品-原值	1,343,146,648	1,220,999,314	-122,147,334	-9.09%
存货-开发产品-跌价准备	-84,698,072	-94,720,333	-10,022,261	11.83%
存货-开发产品净值	1,258,448,576	1,126,278,981	-132,169,595	-10.50%
存货-其他	-	2,469,748	2,469,748	100%
账面价值	<b>1,258,448,576</b>	<b>1,128,748,729</b>	<b>129,699,847</b>	<b>-10.31%</b>

存货年末账面价值人民币 11.28 亿元，较年初减少人民币 1.30 亿元，降幅 10.31%。目前存货主要为已开发完成的项目，开发产品变动主要系：天津万通新新逸墅、杭州未来科技城及怀柔万通新新家园的销售结转；开发产品减值准备减少人民币 0.1 亿元，主要系天津万通金府国际销售转销已计提的存货跌价准备所致。

本年存货-其他增加人民币 247 万元，变动系 2022 年 7 月收购成都知融增加的存货。

房地产开发产品列示如下：

单位：人民币元

项目名称	竣工时间	2021.12.31	本年增加	本年减少	2022.12.31
怀柔万通新新家园	2017 年 12 月	570,867,953	-	-44,256,096	526,611,857
杭州万通中心	2014 年 9 月	190,663,280	-	-4,021,075	186,642,205
杭州未来科技城	2017 年 12 月	172,327,547	-	-11,943,365	160,384,182
天津万通新新逸墅	2015 年 11 月	134,743,843	-	-34,459,366	100,284,477
天津万通金府国际	2014 年 11 月	100,825,971	-	-15,641,067	85,184,904

北京天竺新新家园	2015年12月	86,405,376	-	-7,501,612	78,903,764
其他项目		87,312,678	-	-4,324,753	82,987,925
合计		<b>1,343,146,648</b>		<b>-122,147,334</b>	<b>1,220,999,314</b>

#### 4、长期应收款

本年长期应收款期末余额为人民币 1,130.49 万元，较上年末减少人民币 1,211.21 万元，主要系根据相关规定 2023 年内预计将收回部分长期应收款，故将此部分金额调整至其他应收款中。

#### 5、长期股权投资

本年长期股权投资期末余额为人民币 10.32 亿元，较上期期末增加人民币 2.08 亿元，变动原因主要系本年新增投资成本 2.26 亿元，其中湖北芯映光电有限公司投资额人民币 2 亿元，增资完成后持股比例 11.76%；蓝天使机场管理(北京)股份有限公司投资额人民币 0.26 亿元，股权转让完成后持股比例 20%。其余变动金额为权益法核算下的损益调整。

#### 6、无形资产

本年无形资产期末余额为人民币 1.2 亿元，较上年末增长人民币 1.19 亿元，主要因本期成都知融及太极通工纳入公司财务报表合并范围所致。

#### 7、使用权资产

本年使用权资产期末余额为人民币 31.3 万元，较上年减少人民币 189 万元，主要因本期部分租赁合同到期对应的使用权资产终止确认所致。

#### 8、商誉

本年商誉期末余额为人民币 2,197 万元，为公司本年 7 月收购成都知融产生。

#### 9、递延所得税资产

本年递延所得税资产期末余额为人民币 1.14 亿元，较上年增加人民币 4,498 万元，主要因本期可抵扣暂时性差异较上年同期增加所致。

#### 10、其他非流动资产

本年其他非流动资产因太极通工成为本公司的子公司，预付股转款人民币 4,500 万转入长期股权投资。

### 三、负债及权益情况分析

单位：人民币元

负债权益（摘要）	2021.12.31	2022.12.31	差异金额	差异比例
应付账款（注1）	355,957,604	278,408,529	-77,549,075	-21.79%
合同负债（注2）	252,005,878	173,372,662	-78,633,216	-31.20%
预收款项	16,900,103	18,909,859	2,009,756	11.89%
应付职工薪酬	66,188,967	57,156,310	-9,032,657	-13.65%
应交税费（注3）	284,263,505	394,986,342	110,722,837	38.95%
其他应付款	196,524,274	185,446,476	-11,077,798	-5.64%
一年内到期的非流动负债（注4）	157,955,110	262,614,883	104,659,773	66.26%
长期借款	2,061,608,490	1,703,877,096	-357,731,394	-17.35%
递延所得税负债	60,299,790	55,673,076	-4,626,714	-7.67%
负债合计	<b>3,451,703,721</b>	<b>3,130,445,232</b>	<b>-321,258,489</b>	<b>-9.31%</b>
股本	2,054,009,302	2,054,009,302	-	-%
资本公积	3,525,128,790	3,514,676,904	-10,451,886	-0.30%
盈余公积	371,989,969	373,672,124	1,682,155	0.45%
减：库存股（注5）	-796,517,795	-1,465,299,913	-668,782,118	83.96%
其他综合收益	-3,472,605	1,892,290	5,364,895	-154.49%
未分配利润	1,867,672,787	1,542,883,323	-324,789,465	-17.39%
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,018,810,448	6,021,834,030	-996,976,418	-14.20%
少数股东权益	389,683,585	366,783,985	-22,899,600	-5.88%
所有者权益合计	<b>7,408,494,033</b>	<b>6,388,618,015</b>	<b>-1,019,876,018</b>	<b>-13.77%</b>
负债和所有者权益总计	<b>10,860,197,754</b>	<b>9,519,063,247</b>	<b>-1,341,134,507</b>	<b>-12.35%</b>

#### 负债主要变化分析

##### 1、应付账款

本年应付账款期末余额为人民币 2.78 亿元，较上年期末约减少人民币 7,755 万元，主要因本年支付的应付工程款。其中天津中新生态城万通正奇实业有限公司本年支付约人民币 1,885 万元；杭州万通邦信置业有限公司本年支付约人民币 370 万元；上海万通新地置业有限公司本年支付约人民币 257 万元。

##### 2、合同负债

本年合同负债期末余额为人民币 1.73 亿元，较上年期末减少人民币 7,863 万元。主要因部分预收售楼款在本年已达到收入确认条件，结转至收入，且本年签约额较上

年同期下降，因此本期确认的合同负债较上年同期有所减少。

### 3、应交税费

本年应交税费期末余额为人民币 3.95 亿元，较上年减少人民币 1.1 亿元，主要因本期实际纳税土地增值税金额比上年同期增加所致。

### 4、一年内到期的非流动负债

本年一年内到期的非流动负债期末余额为人民币 2.63 亿元，上年增加人民币 1.05 亿元，主要因为根据借款协议，本期偿付借款本金较上年同期增加所致。

### 5、库存股

公司通过集中竞价交易方式回购公司股份，目前公司已累计回购股份 182,765,926 股，占公司总股本的比例为 8.90%，已累计支付的总金额为人民币 1,465,299,913 元。

## 四、现金流量变化分析

单位：人民币元

现金流量表（摘要）	2021 年	2022 年	变动金额	差异比例
经营活动产生的现金流量净额(注 1)	55,693,016	419,721,073	364,028,057	653.63%
投资活动产生的现金流量净额(注 2)	589,190,088	-222,423,513	-811,613,601	-137.75%
筹资活动产生的现金流量净额(注 3)	-533,975,425	-1,052,810,335	-518,834,910	97.16%
现金及现金等价物净增加额	<b>107,981,933</b>	<b>-850,147,879</b>	<b>-958,129,812</b>	<b>-887.31%</b>
加：年初现金及现金等价物余额	2,536,250,613	2,644,232,546	107,981,933	4.26%
年末现金及现金等价物余额	<b>2,644,232,546</b>	<b>1,794,084,667</b>	<b>-850,147,879</b>	<b>-32.15%</b>

#### 1、经营活动现金流量净额变化

本年度经营活动现金净流入为人民币 4.20 亿元，净额较上年度增加人民币 3.64 亿元，其中销售商品、提供劳务收到的现金减少人民币 4.31 亿元，收到其他经营活动的现金增加人民币 2.78 亿元，主要因本期收回大额预付款项而上年同期未发生类似事项所致。

#### 2、投资活动现金流量净额变化

本年度投资活动净现金流出为人民币 2.22 亿元，净额较上年度减少人民币 8.1 亿元。其中投资支付的现金增加人民币 0.97 亿元，处置子公司及其他营业单位收到的现金净额减少人民币 6.18 亿元，主要因是上年同期处置子公司房地产业务，本期未发生类似事项所致。

### 3、筹资活动现金流量净额变化

本年度筹资活动净现金流出人民币 10.53 亿元，净额较上年增长人民币 5.19 亿元。其中分配股利、利润或偿付利息支付的现金减少人民币 0.21 亿元，支付其他与筹资活动有关的现金增加人民币 3.83 亿元，主要因本期回购股票金额较上年同期增加所致。

## 议案五：

# 北京万通新发展集团股份有限公司 关于 2022 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 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。

本项议案已经公司第八届董事会第二十八次临时会议暨 2022 年度会议审议通过，独立董事对本议案发表了同意的独立意见，现提交本次股东大会审议。

请各位股东及股东代表予以审议。

北京万通新发展集团股份有限公司  
董事会

2023 年 6 月 30 日

## 议案六：

# 北京万通新发展集团股份有限公司 关于公司为董事、监事和高级管理人员 购买责任险的议案

各位股东、股东代表：

为了保障公司和董事、监事及高级管理人员的合法权益，完善公司风险控制体系，维护公司及广大投资者的利益，公司拟购买公司、董事、监事及高级管理人员责任险，方案主要内容如下：

- 1、投保人：北京万通新发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）
- 2、被保险人：公司和全体董事、监事及高级管理人员（以正式签署的保险合约为准）
- 3、责任限额：不低于人民币 5,000 万元/年（具体金额以保险合约为准）
- 4、保险费用：不超过人民币 60.00 万元/年（具体金额以保险合约为准）
- 5、保险期限：12 个月

为了提高决策效率，公司董事会拟提请公司股东大会在上述权限内授权公司经营层负责办理公司和全体董事、监事及高级管理人员责任险购买的相关事宜（包括但不限于确定保险公司；选择及聘任保险经纪公司或其他中介机构；如市场发生变化，则根据市场情况确定责任限额、保费总金额及其他保险条款；签署相关法律文件及处理与投保、理赔等相关的其他事项等）。

根据相关法律法规的规定，公司全体董事、监事已在董事会、监事会审议本议案时对本议案回避表决，独立董事对本议案发表了同意的独立意见，现提交本次股东大会审议。

请各位股东及股东代表予以审议。

北京万通新发展集团股份有限公司

董事会

2023 年 6 月 30 日