

北京万通地产股份有限公司

2015年度股东大会

会议资料

2016. 4. 7

会 议 议 程

- 一、 副董事长姚鹏先生宣布会议开始。
- 二、 副董事长姚鹏先生作董事会 2015 年度工作报告。
- 三、 监事会主席赵毅先生作监事会 2015 年度工作报告。
- 四、 董事会秘书程晓晞先生作关于提请审议公司 2015 年度报告及摘要的报告。
- 五、 财务总监石莹女士作公司 2015 年度财务决算报告。
- 六、 财务总监石莹女士作公司关于计提 2015 年存货跌价准备的报告。
- 七、 董事会秘书程晓晞先生作公司 2015 年度利润分配方案的报告。
- 八、 独立董事年度述职报告。
- 九、 与会股东及股东代表对以上议案逐项审议并发表意见。
- 十、 与会股东及股东代表对上述议案逐项表决。
- 十一、 董事会秘书程晓晞先生宣布表决结果。
- 十二、 万思恒律师事务所律师发表对本次会议的法律意见。
- 十三、 董事会秘书程晓晞先生宣读本次股东大会决议。
- 十四、 会议结束。

北京万通地产股份有限公司
董事会 2015 年度工作报告

各位股东、股东代表：

受公司第六届董事会委托，我向本次会议作董事会 2015 年度工作报告，请予审议。

2015年， 公司董事会完成了如下几项工作：

一、 完成了中期票据发行工作，募集资金 15.2 亿元。

二、依据相关法律法规履行完毕非公开发行业股票的决策及批准程序并取得证券监管部门的审批。

董事会要求管理层依法依规在完成发行工作后，严格按照募投项目要求，将资金用于公司主营业务，提升公司持续经营能力，不断改善公司经营业绩。

二、 公司董事会履职情况

（一）召开董事会会议情况 报告期内，董事会共召开 20 次会议，其中现场方式召开会议 2 次，通讯方式召开会议 18 次，每次会议的召集、提案、出席、议事、表决及会议记录均按照《公司法》、公司《章程》的相关要求规范运作，公司全体董事都出席了历次董事会，没有出现缺席会议的情况。会议内容主要涉及定期报告、发行中期票据、非公开发行股票、为子公司担保、关联交易、制度建设等。公司董事会严格按照公司《章程》的规定行使职责，对公司的相关事务做出决策。主持召开股东大会及执行决议情况

（二）报告期内，董事会主持召开股东大会 8 次，其中 2014 年年度股东大会 1 次，2015 年临时股东大会 7 次。股东大会审议通过的事项主要涉及定期报告、发行中期票据、非公开发行股票、为子公司担保、关联交易、制度建设等，经履行信息披露义务后均得到及时有效执行。

（三）独立董事履职情况 报告期内，董事会各独立董事通过其所在的董事会各专门委员会认真履行职责，就公司年报审计、薪酬考核等进行审议。并在资产重组、非公开发行股票、关联交易、对外担保等方面发表独立意见，为公司的业务发展和经营活动发挥了积极的作用。

（四）内控制度建设情况 公司为了更好保障全体股东的权益，进一步细化公司章程中关于利润分配政策的条款，便于股东行使权利和对利润分配进行监督，制定了《北京万通地产股份有限公司 2015-2017 年股东回报规划》、修改公司章程相关条款（第七十九条和第一五十五条）、修订《北京万通地产股份有限公司股东大会议事规则》；为进一步规范公司募集资金的使用与管理，确保公司募集资金使用管理符合相关法律法规的要求，对公司《募集资金管理办法》进行修订。

（五）信息披露工作情况 报告期内，公司发布定期和临时报告共 97 份。公司严格执行信息披露管理相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露相关信息。

（六）投资者关系管理情况 报告期内，公司高度重视投资者关系管理工作，尤其是中小股东的咨询，通过热线电话、网络投资者说明会等方式与投资者沟通。

2016 年度，公司董事会工作目标：

- 一、 督促公司经营层积极稳妥落实 2016 年度经营计划。
- 二、 持续改善公司治理水平，提升规范化运作水平。

以上议案，请股东大会审议。

北京万通地产股份有限公司

董 事 会

2016 年 4 月 7 日

北京万通地产股份有限公司

监事会 2015 年度工作报告

各位股东、股东代表：

受公司第六届监事会委托，我向本次会议作监事会 2015 年度工作报告，请审议。

2015 年，监事会严格遵循国家有关法律、法规、证券监管部门下发的规范性文件及《公司章程》的规定，按照《监事会议事规则》，认真行使监事会职权，监督公司董事、高管人员诚实守信、勤勉尽职，守法经营，规范运作，维护了股东的合法权益。

一、关于股东大会决议落实情况

公司监事会依照《证券法》、《公司法》、《公司章程》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董事会会议及股东大会全部会议，公司监事会对股东大会的决议执行情况进行了监督。

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合法。

二、内部控制及专项审计与监督

2015 年度，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。

2015 年度，组织审计部实施高管人员及关键岗位人员离职、离任审计，天津区域公司财务专项审计，天津正奇及杭州杭哟全面审计等审计工作。

三、审议公司 2015 年度财务报告情况

监事会审议了普华永道中天会计师事务所有限公司出具的公司 2015 年度的财务审计报告后认为：该报告客观、公正、全面和真实的反映了公司 2015 年度的财务状况和经营业绩。

监事会认真审议了公司 2015 年度报告及摘要，一致认为：该报告真实反映了公司 2015 年度经营管理情况和财务状况。

四、监事会对 2015 年度公司运营的整体评价

监事会认为：2015 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。

以上议案，请股东大会审议。

北京万通地产股份有限公司

监 事 会

2016 年 4 月 7 日

关于提请审议公司 2015 年度报告全文及摘要的议案

各位股东、股东代表：

受公司第六届董事会委托，我向本次会议作关于审议公司 2015 年度报告全文及摘要的议案，请予审议。

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，于 2016 年 3 月 17 日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 2016 年 3 月 18 日披露年度报告及摘要（详见上海证券交易所网站相关公告）。

以上议案，请股东大会审议。

北京万通地产股份有限公司

董事会

2016 年 4 月 7 日

关于公司 2015 年度财务决算报告的议案

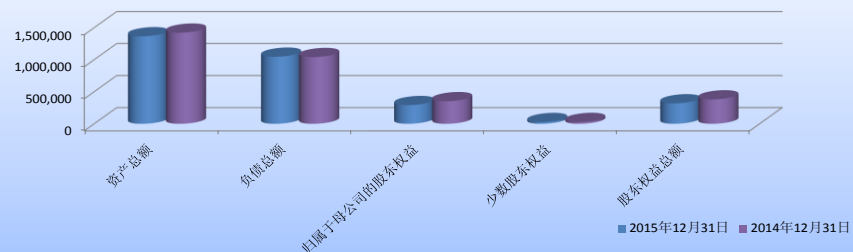
各位股东、股东代表：

公司 2015 年的财务决算报告已经编制完成，普华永道中天会计师事务所有限公司对万通地产 2015 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。

尚未公开信息，请注意保密

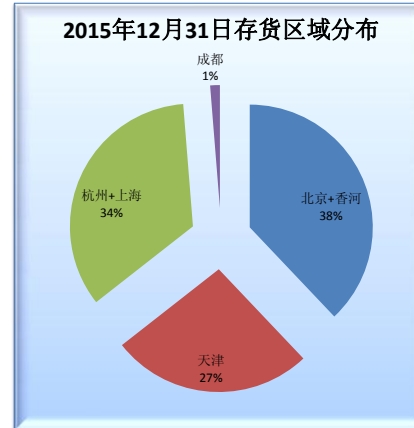
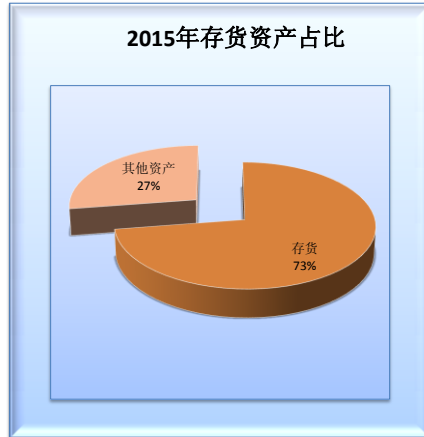
2015年度主要财务状况指标

项目	2015年12月31日 (万元)	2014年12月31日 (万元)
资产总额	1,366,790	1,423,082
其中：存货	992,293	1,012,998
负债总额	1,047,355	1,041,835
归属于母公司的股东权益	292,210	352,901
少数股东权益	27,224	28,345
股东权益总额	319,435	381,246
资产负债率	77%	73%



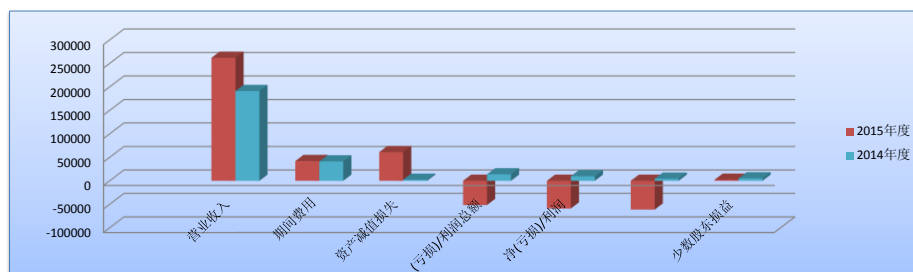
2015年度主要财务状况指标-续

存货占总资产的比重及存货构成



2015年度主要经营成果指标

损益表项目	2015年度 (万元)	2014年度 (万元)
营业收入	261,886	191,158
毛利率	30%	29%
期间费用	42,060	41,210
资产减值损失	61,042	2,374
(亏损)/利润总额	约(51,550)	13,759
净(亏损)/利润	约(58,901)	9,765
归属于母公司股东的净(亏损)/利润	约(61,222)	4,509
少数股东损益	2,321	5,256

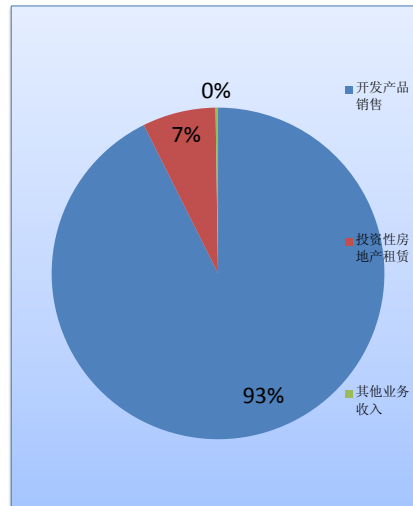


2015年度主要现金流量指标

现金流量表项目	2015年度 (万元)	2014年度 (万元)
经营活动产生的现金净流量	2,407	(118,333)
投资活动产生的现金净流量	10,591	(9,521)
筹资活动产生的现金净流量	(8,977)	60,600
现金的增加/(减少)净额	4,463	(67,234)
期初现金余额	145,216	212,450
期末现金余额	149,679	145,216

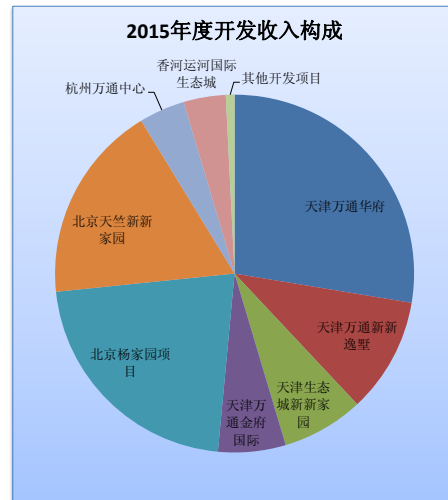
2015年度销售收入构成

项目	2015年度	2014年度
	(万元)	(万元)
开发产品销售	242,576	169,631
投资性房地产租赁	18,685	17,838
其他业务收入	625	3,689
营业收入合计	261,886	191,158



开发销售收入构成-续

地区	项目	2015年度合并	2014年度合并
		(人民币万元)	(人民币万元)
天津	天津万通华府	66,990	3,842
天津	天津万通新新逸墅	25,242	0
天津	天津生态城新新家园	17,903	58,638
天津	天津万通金府国际	14,747	7,871
北京	北京杨家园项目	53,113	0
北京	北京天竺新新家园	43,458	11,462
杭州	杭州万通中心	10,007	66,266
香河	香河运河国际生态城	9,218	1,150
其他	其他开发项目	1,898	20,403
		242,576	169,631



2015年度新增融资情况

公司名称	项目名称	融资种类	融资规模 (亿)	利率 (年)	担保方式
万通投资私人有限公司 (SG1)	台北2011	内保外贷	0.74	3.60%	存单质押
北京万通地产股份有限公司	Z3项目	履约保函	0.88	0.20%	抵押+担保
北京万通正远置业有限公司	怀柔杨家园	开发贷	4.5	6.78%	抵押
北京万通地产股份有限公司	广厦富城	委托贷款	1.9	12.00%	担保+质押
北京万通正远置业有限公司	怀柔杨家园	信托借款	3	14.00%	质押+担保
杭州万通时尚置业有限公司	杭州万通中心	信托借款	6.5	11.00%	抵押+担保
杭州万通邦信置业有限公司	未来科技城	信托借款	3	11.00%	抵押+担保+质押
天津和信发展有限公司	天津万通中心	股权融资	4.16	12.50%	无
杭州万通杭昀置业有限公司	上园国际	股权融资	5	13.00%	无
北京万通时尚置业有限公司	北京万通中心D座	资管+委贷	3.01	12.00%	质押+担保
北京万通地产股份有限公司		中期票据	15.2	7.50%	3+2
天津中新生态城万通正奇实业	生态城19号地	股票质押	3.25	10.50%	股票质押+担保
合计			<u>51.14</u>		

尚未公开信息，请注意保密

2016年度预计新增融资情况

公司名称	项目名称	融资种类	融资规模（亿）	利率（年）	备注
北京万通地产股份有限公司		定向增发	36		
香河万通房地产开发有限公司	运河生态城	开发贷	1.5	基准上浮30%	项目新开地块在三季度取得四证的前提下完成
合 计			37.5		

以上议案，请股东大会审议。

北京万通地产股份有限公司

董事会

2016年4月7日

关于计提 2015 年存货跌价准备的议案

各位股东、股东代表：

我向本次会议作关于审议计提 2015 年存货跌价准备预案的报告，请予审议。

2015 年，杭州房地产市场体现出供应量增长、成交量增长、市场热度上升、板块差异明显、大型房地产开发商竞争激烈等特点，2015 年四季度，杭州两个项目所在区域市场库存量仍在上升，去库存压力持续加大，在 2015 年 12 月 18 日至 21 日召开的中央经济工作会议上，中央提出要鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略，适当降低商品住房价格，以加快去库存速度。

杭州万通中心项目主要的物业类型为写字楼及酒店式公寓，具体包括 5A 级写字楼(E 幢)，普通写字楼(A、C 幢)、酒店式公寓(B、D 幢)、底商以及地下车位。2015 年度写字楼尾盘在售；酒店式公寓去化速度慢且周边类似可比物业的销售均价为 1.7-1.8 万元/m²，公司结合杭项目所在区域的市场现状、主要竞争对手的销售情况等，及时调整项目的销售策略，普通写字楼尾盘和酒店式公寓的售价下调至与周边均价范围一致的水平。按照新销售策略的定价测算，普通写字楼可变现净值(可变现净值=存货估计售价-至完工估计将发生的成本-估计销售费用-相关税金)低于账面价值 0.05 亿元，酒店式公寓可变现净值低于账面价值 1.35 亿元，按照会计准则相关规定普通写字楼和酒店式公寓共计提存货跌价准备 1.4 亿元。

杭州上园国际项目共 9 栋高层住宅，占地面积 3.6 万平方米，建筑面积 11.5 万平方米，项目尚未完工，住宅的单方成本约 1.8 万元-1.9 万元/m²。2015 年受政府宏观政策及房地产市场持续调整的影响，与该项目毗邻且同期拿地同物业类型的竞品楼盘以 1.3 万元/m²入市，于资产负债表日，周边竞品楼盘销售均价为 1.2-1.4 万元/m²，公司作出降低售价、缩短去库存周期，快速回笼资金的策略，预计开盘销售定价下调至与周边楼盘均价范围一致的水平，按照该新的销售定价测算，杭州

上园国际项目住宅的可变现净值低于账面价值 4.7 亿元，按照会计准则相关规定计提存货跌价准备 4.7 亿元。两个项目共计提存货跌价准备 6.1 亿元。

由于上述两项目计提了存货跌价准备，导致公司 2015 年度发生经营性亏损。

以上议案，请股东大会审议。

北京万通地产股份有限公司

董事会

2016 年 4 月 7 日

关于公司 2015 年度利润分配的议案

各位股东、股东代表：

我向本次会议作关于审议公司 2015 年度利润分配预案的报告，请予审议。

2015 年度实现净利润-612,220,333 元，提取法定盈余公积金 3,102,763 元，加上 2015 年初未分配利润 1,324,903,929 元，2015 年末未分配利润 709,580,833 元。

鉴于公司 2015 年度净利润为负，为保证公司经营业务稳健发展和日常经营计划的正常实施，也为了维护股东的长远利益，公司 2015 年度拟不进行现金利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

公司独立董事对此事项发表了独立意见。

以上议案，请股东大会审议。

北京万通地产股份有限公司

董事会

2016 年 4 月 7 日