

北京万通地产股份有限公司独立董事
关于第七届董事会第三十一次临时会议暨 2019 年度会议
相关事项的独立意见

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《公司章程》和公司《独立董事工作制度》等有关规定，我们作为北京万通地产股份有限公司的独立董事，在仔细审阅公司董事会提交的有关资料，听取公司董事会情况介绍以及向公司有关人员进行询问的基础上，基于我们客观、独立判断，就下述事项发表独立意见如下：

一、关于公司 2019 年年度利润分配方案的独立意见

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），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。本年度公司现金分红占 2019 年度合并报表中归属于上市公司股东净利润的 20.21%。公司本次不进行资本公积金转增股本。

我们认为：公司 2019 年年度利润分配方案充分考虑了公司现阶段的经营状况、资金需求、未来发展及对投资者的合理回报，符合相关法律法规及《公司章程》等规定的要求，符合公司实际情况，兼顾了公司与股东的利益，有利于公司持续、稳定、健康的发展，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形。我们同意本次利润分配方案。同意董事会审议通过后提交公司 2019 年年度股东大会审议。

二、关于 2019 年度募集资金存放与使用情况的专项报告的意见

根据《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》及公司《募集资金管理制度》等有关规定，公司董事会编制了截至 2019 年 12 月 31 日的《2019 年度募集资金存放与使用情况专项报告》。

我们认为：2019 年度公司募集资金的存放和使用符合中国证监会、上海证券交易所关于上市公司募集资金存放和使用的相关规定，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情况，不存在募集资金存放和使用违规的情形。

三、关于内部控制评价报告的意见

公司根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制评价指引》等相关法律法规的要求，对公司截至 2019 年 12 月 31 日的内部控制体系建设情况进行了自我评价，在此基础上编制了公司 2019 年度内部控制评价报告。

我们认为：报告期内，公司各项内部控制制度符合国家有关法律、法规和监管部门的要求，公司进一步加强内部控制工作，对关联交易、重大投资、信息披露等方面的内部控制已经建立健全了相关制度，保证了公司的经营管理的正常进行。公司内部控制自我评价全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。我们同意公司 2019 年度内部控制评价报告事项。董事会关于公司内部控制的自我评估报告真实、客观地反映了公司目前内部控制体系建设、内控制度执行和监督的实际情况。

四、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的审计机构的独立意见

我们认为：董事会依据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及公司《章程》有关规定的要求履行对该事项的表决程序。德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）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会计师事务所（特殊普通合伙）为公司的财务报告和内部控制审计机构。同意将该议案经董事会审议通过后提交公司 2019 年年度股东大会审议。

五、关于计提存货减值准备及信用损失准备的独立意见

根据《企业会计准则》及其应用指南、《关于进一步提高上市公司财务信息披露质量的通知》等有关规定，公司拟计提存货跌价准备及信用减值损失。

我们认为：公司本次计提存货减值准备及信用损失准备采用稳健的会计原则，依据充分合理，决策程序规范合法，符合《企业会计准则》和相关法律法规的规定，能够客观反映公司截至 2019 年 12 月 31 日的财务状况、资产价值及经营成果；本次计提存货减值准备及信用损失准备符合公司整体利益，不存在损害公司和全体股东特别是中小股东利益的情况，独立董事同意本次计提存货减值准备及信用损失准备。

六、关于计提商誉减值准备的独立意见

中融国富投资管理有限公司 2020 年预测经营利润明显低于形成商誉时的业绩表现，存在商誉减值迹象。根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》、证监会《会计监管风险提示第 8 号—商誉减值》相关规定，结合中融国富投资管理有限公司实际经营情况和资产现状，及评估机构对商誉进行减值测试的评估，公司拟计提相应的商誉减值准备。

我们认为：公司本次计提商誉减值准备是基于谨慎性原则，符合《企业会计准则》等相关规定，符合公司实际情况。计提减值准备后，能够更加公允反映公司财务状况及经营成果，没有损害公司及中小股东的利益，同意本次计提商誉减值准备。

七、关于会计政策变更的独立意见

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 14 号——收入〉的通知》（财会[2017]22 号），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。2019 年 9 月 19 日，财政部发布《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）。根据上述要求，公司对会计政策予以相应变更。

我们认为：本次会计政策变更是根据财政部修订及颁布的会计准则进行的合理变更，符合财政部、中国证监会和上海证券交易所等相关规定，能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，符合公司和所有股东的利益。本次会计政

策变更程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及中小股东权益的情形。因此，我们同意公司本次会计政策变更。

北京万通地产股份有限公司第七届董事会

独立董事： 殷雄 荣健 李路路

2020 年 4 月 30 日