

北京万通新发展集团股份有限公司

2020年年度股东大会

会议资料

2021年4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在 2021 年 4 月 26 日上午 9:00 至下午 5:00 到公司办理参会登记。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；异地股东可采取传真或信函方式登记。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 层董事会秘书办公室，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 2021 年 4 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

现场会议：

召开时间：2021年4月30日10:00

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

召集人：董事会

主持人：副董事长张家静女士

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、董事会秘书、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2021年4月30日

至2021年4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。

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、审议以下议案：

1、关于2020年度董事会工作报告的议案；

2、关于2020年度监事会工作报告的议案；

3、关于2020年年度报告全文及摘要的议案；

4、关于2020年度财务决算报告的议案；

5、关于2020年年度利润分配方案的议案；

6、关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2021年度财务报告及

内部控制审计机构的议案。

- 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， 股东代表及监事监督投票；
- 九、 统计并宣读现场表决结果；
- 十、 万思恒律师事务所律师发表对本次会议的法律意见；
- 十一、 签署股东大会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 2020 年度董事会工作报告的议案

各位股东、股东代表：

2020 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 2020 年度工作情况进行归纳总结，分析讨论了公司 2020 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 2020 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 2021 年 4 月 8 日公司第八届董事会第五次临时会议暨 2020 年度会议审议通过，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

2021 年 4 月 30 日

附件：

北京万通新发展集团股份有限公司

2020 年度董事会工作报告

2020 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股东大会会议 7 次、董事会会议 18 次；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《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要害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。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，公司累计召开了战略委员会会议 1 次、审计与风险控制委员会会议 6 次、提名委员会会议 5 次、薪酬与考核委员会会议 1 次，分别就公司发展战略、定期报告、续聘会计师事务所、关联交易、提名公司董事及高级管理人员、公司高级管理人员薪酬方案等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）内控制度完善情况

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。

报告期内，公司根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《上市公司章程指引》、《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、规范性文件的规定，结合公司实际情况，进一步完善公司法人治理制度，对《公司章程》部分条款进行了修订。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、董事会、监事会（以下简称“三会”）的议事方式和决策程序，提高三会的规范运作和科学决策水平，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》、《上市公司股东大会规则》、《上海证券交易所上市公司董事会议事示范规则》和《上海证券交易所上市公司监事会议事示范规则》等有关规定，结合公司实际情况，对《公司股东大会议事规则》、《公司董事会议事规则》、《公司监事会议事规则》同步进行重新修订。

另外，为加强公司对外投资管理，规范投资行为，提高投资效益，防范投资风险，结合公司实际情况，重新修订了《公司对外投资管理办法》。

（四）变更公司名称暨增加公司经营范围

报告期内，公司启动了名称变更的审议程序，并于2020年7月29日完成了工商备案，由“北京万通地产股份有限公司”正式更名为“北京万通新发展集团股份有限公司”（英文名称：Vantone Neo Development Group Co., Ltd.）；2020年8月18日，公司证券简称由“万通地产”变更名称为“万通发展”，公司股票代码“600246”保持不变。

公司第七届董事会第四十次临时会议及2020年第六次临时股东大会审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》，同意对《公司章程》中涉及公司经营范围的第十三条进行修订，新增公司经营范围。经营范围增加了“智慧城市、智慧楼宇、数字科技、智能科技、智慧系统的技术服务、技术开发；软件开发；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外）；大数据服务；信息系统集成服务；”等业务内容。

（五）以集中竞价交易方式回购公司股份

报告期内，公司为增强公司股票长期投资价值，维护投资者利益，增强投资者信心，提升对公司价值的高度认可和对公司未来发展前景的信心，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，激励公司核心员工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。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2019年12月27日召开第七届董事会第二十六次临时会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份的议案》，使用自有资金作为回购股份资金来源，以集中竞价交易方式回购公司部分股份，回购价格不超过6.58元/股，回购股份资金总额不低于人民币2.5亿元且不超过人民币5亿元，回购期限为自董事会审议通过之日起12个月内。后经第七届董事会第三十次临时会议及第七届董事会第三十九次临时会议两次调整回购股份价格上限，公司回购股份价格上限由原方案的6.58元/股，调整为9.76元/股，并再次调整为13.26元/股。

截至2020年11月5日，公司完成回购，已实际回购公司股份66,627,340股，占公司总股本的比例为3.2438%，回购最高价格9.02元/股，回购最低价格4.60元/股，回购均价7.49元/股，使用资金总额499,176,459.80元（含印花税、佣金等交易费用）。公司回购金额已超过回购方案中回购资金总额的下限，此次回购股份方案实施完毕。

此次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。

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

公司始终秉持创新发展理念，经过近年来的转型布局，形成了以原有核心地产开发与运营业务为载体，依托各股东强大的资源背景和国际化创新内容资源储备，积极开拓“地产+N”的多元化城市运营生态模式，在新城市运营管理、新科技、新消费和

新文化等领域，形成了独特的资源及能力禀赋。在积极响应国家建设数字中国的重大战略决策背景下，公司将打造以城市为主体、以数字科技为动力、以“可持续发展”为目标的新型城市发展综合产业，致力于成为面向未来的城市更新运营商。

房地产开发与销售板块。主要通过房地产项目销售获取收入。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、品牌化销售及特色化增值服务。

地产+N生态城市运营板块。公司在运营包括甲级写字楼、配套商业及高端酒店式公寓等经营性物业产品上拥有较高的品牌知名度和影响力，运营物业产品主要集中在北京、上海、天津等城市的核心商务区，目前三栋甲级写字楼均为自持物业，由自有的专业团队管理，确保了物业管理高水平运作。

在原有持有经营性物业运营基础上，公司构建了多元化产业生态体系，分别为文、商、旅运营能力与内容资源布局、能源管理、数字管理与运营能力，多生态产业园区发展及运营能力等方面建立了核心运营能力，为城市可持续发展提供多层次综合运营服务。

资本运营与管理板块。通过借鉴国内外领先的资本管理模型，为支撑业务的快速发展，构建了包括房地产金融、产业生态孵化和数字新基建产业基金。未来，依托公司在产业上的布局和扩展，将形成构建强力的产融结合的闭环生态。

2. 行业情况说明

2020年，随着新冠肺炎疫情全球爆发，国内外经济政治形势错综复杂，世界正经历着百年未有之大变局。房地产作为经济发展的稳定器和压舱石，表现亦超预期，目前全国房地产市场已完全走出疫情影响，进入正常运行通道，行业总体保持稳定。品牌房企分化严重，财务稳健和稳定的现金流成为企业可持续发展的基础。

中央房地产调控基调保持不变，金融监管强化。坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位不变，中央保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，加快建立房地产金融长效管理制度，下半年房地产金融监管整体呈现逐渐收紧态势，受政策影响，多家房企遭遇债务危机，资金链断裂风险骤升。

在国家最新颁布的“十四五”规划中提出，我国新型城市发展将在“两新一重”策略的引导下，逐步解决城市化发展中的不协调、不统一及条块分割的突出矛盾，以城市运营为核心的发展理念得到进一步确认，城市运营者的角色也将进一步丰富，逐步从资产管理向资本管理迈进，同时不断提升的行业数字化水平及科技含量，将为经济发展注入新动力。

（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，特别是目前公司持有的经营性物业均位于北京、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“万通中心”、“新新家园”为代表的知名商用物业、高品质住宅品牌体系。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及运营服务。

3、具备专业的运营能力

公司拥有逾 20 年的商用物业开发、运营经验。位于北京、上海、天津等地的多座“万通中心”均具备突出的区位优势和高端品质，有多年高质量运营业绩，并已获得国际通行的绿色建筑最高评价标准美国 LEED 金级及以上认证或预认证。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；依托不断完善的数字产业化和产业数字化的独特能力，正在形成为城市发展各个场景提供全流程数字化和智慧化运营服务的核心运营能力。

4、完善的股东产业资源布局

结合控股股东在文化、娱乐、体育、新能源及新一代通信领域的布局积累，积极打通普洛斯集团全球领先不动产领域资产及运营管理资源生态，以及上海商汤智能科技有限公司（以下简称“商汤科技”）在全球人工智能生态领域的领先优势，实现股东

资源充分赋能，形成公司完善的生态资源体系建设。

三、经营情况讨论与分析

第一部分 经营情况讨论与分析

2020 年公司贯彻“新万通，新赋能，新发展”的整体发展战略，以原有地产业务为核心载体，升级“产城融合”，文化消费赋能“新城市”空间，数字科技赋能“新基建”，积极开拓地产+N 的多元化产业生态运营模式，致力于成为面向未来的城市更新运营商。

（一）公司业务进展回顾

继 2019 年公司引入普洛斯集团的 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 成为公司第三大股东后，2020 年 6 月，普洛斯联合创始人、首席执行官梅志明先生，出任万通发展的董事兼战略委员会主任委员。在梅先生的战略指导及资源赋能下，公司坚定战略转型，建立着眼于未来发展的内外部能力和资源体系。

2020 年 7 月，“北京万通地产股份有限公司”正式更名为“北京万通新发展集团股份有限公司”，股票简称变更为“万通发展”。

2020 年 7 月，公司与普洛斯投资（上海）有限公司签订战略合作协议，双方就产城融合、城市更新、数字地产、科技孵化器、资管平台等方面展开全方位合作，并就上述板块分别成立合资公司展开深入合作，打通双方产业生态进行资源整合，实现共赢共融。

截至 2020 年年度报告出具日，公司已完成与普洛斯组建成立普万企业管理（上海）有限公司（以下简称“普万管理”）、万普数字（北京）科技有限公司（以下简称“万普数字”）、万普资产管理（北京）有限公司（以下简称“万普资管”）等 3 家合资公司，拟重点在产城融合、科技产业孵化以及产业资本等领域展开合作。

2020 年 9 月，公司与商汤科技签署战略合作框架协议，双方将在人工智能应用场景落地，人工智能产业集群和智慧城市等多领域进行战略合作。截至报告期末，商汤科技通过宁波阡誓企业管理合伙企业（有限合伙）间接持有公司股份，成为公司前十大股东。

2020 年 10 月，公司调整经营范围，增加“智慧城市、数字科技、信息系统集成”

等相关内容，标志公司发展转型迈出坚实的一步，彰显转型决心。

（二）业务板块经营情况

1、房地产开发与销售

（1）坚定公司战略转型，2020 年传统房地产开发及销售业务战略性收缩，未做增量房地产开发业务。

报告期内公司房地产项目合同销售面积 5.19 万平方米，合同销售金额 10.43 亿元，存货面积 15.32 万平方米，房地产销售项目主要是天津万通新新逸墅住宅产品、杭州万通中心写字楼产品、杭州未来科技城综合产品、北京天竺新新家园住宅产品等项目。

（2）现有房地产存量可销售物业转为自持经营性物业运营，彰显转型决心。

2、地产+N 生态产业运营落地情况

基于对自持存量经营物业多年成熟的管理经验，公司不断迭代升级自有运营管理能力，积极整合内外部资源，在内容体系及能力建设方面形成了多元化生态布局，成为公司转型升级的坚实基础。

（1）高端商办类资产运营

万通在二十年的商用物业开发、招商、运营及资产管理方面形成了独特的企业竞争优势，成功开发、自持、运营万通中心系列品牌物业。受新冠疫情影响，2020 年全国商办写字楼空置率持续走高，大幅影响了租金水平。公司在市场下行环境下实施品牌提升计划，升级服务水平，完善高端物业管理产品手册，强化增值服务，对运营能力体系进行持续迭代升级。截止报告期末，公司自持物业总体盈利水平与去年持平，通过运营提升实现了内生式增长。

（2）以科技与文化赋能城市更新业务

A、以科技驱动城市更新业务

2020 年 5 月，公司与福建省电子信息(集团)有限责任公司签署《投资合作备忘录》，并于 2020 年 10 月与福建省电子信息(集团)有限责任公司旗下福建省星云大数据应用服务有限公司签订合作协议，在物联网、AI 城市大脑、工业互联网、能源管

理、网络安全、产业基金等领域展开战略投资与产业布局。通过市场化合作模式，深化双方在信息产业、新基建、智慧城市运营、城市更新、产城融合等优势产业布局的战略协同。

2020年6月，公司成立全资子公司“万通数字（北京）科技有限公司”，作为万通数字科技发展平台，主要业务涉及技术科技领域新产业孵化，IDC项目孵化及运营，智慧运营等领域，为公司数字产业布局注入强动能。

2020年8月，公司与中铁房地产集团商业地产开发有限公司签订全面战略合作协议，双方拟在商业运营、产业升级、城市更新、教育、IDC、大数据、云计算、新能源、新材料、节能环保、医疗健康、体育和会展和房地产开发等领域上进行广泛合作，实现资源共享、共同发展。

2020年9月，公司与商汤科技签署战略合作框架协议，双方将在人工智能应用场景落地，人工智能产业集群和智慧城市等多领域进行战略合作。

2020年11月，公司与普洛斯投资（上海）有限公司合资成立普万管理，以新产业生态为主导，促进产城深度融合，重点打造包括城市更新、生态导入、消费升级、产业升级等“新产业生态”为核心的产城融合项目。

截至2020年年度报告出具日，公司与普洛斯 GLP GCH Management Holdings Limited 签订协议共同成立万普数字（北京）科技有限公司，双方结合各自优势资源，全面布局 IDC 数据中心业务及 5G 通信技术及应用等项目合作。

B、夯实文、商、旅运营能力与内容资源布局

公司在长达20年品牌及运营能力基础上，2020年着力进行能力体系扩展及升级，扩大运营资产范围与业态，升级生态核心运营管理能力与水平。公司储备了一批能够支撑消费升级背景下，城市更新业务中所需新型商业多场景空间运营内容和优秀的运营团队。

C、综合能源管理

2020年10月，公司与国家电网有限公司全资子公司——国网综合能源服务集团有限公司（以下简称“国网综能”）达成框架合作协议，双方将在城市的综合能源管理方面进行全面合作，包括大型综合体、产业园、城市居住区为端口的高效能源站、分

布式光伏、建筑节能等综合能源服务，以变电站为端口的“多站融合”综合能源服务，以互联网数据中心为端口的“新基建”领域综合能源服务的三大基础设施服务等领域展开战略合作布局。

3、资本运营与管理

报告期内，为适应国家宏观经济政策调整，公司原房地产金融业务转型升级为资本运营与管理平台。通过资本赋能城市更新运营和开发业务，是快速扩张发展的保障，形成闭环生态的核心竞争力。主要业务包括房地产金融板块及产业生态孵化基金板块。

(1) 房地产金融布局

万通旗下全资子公司中融国富投资管理有限公司，主要经营地产类私募股权投资、房地产顾问咨询和地产类资产管理等业务。

东方万通(天津)股权投资基金管理有限公司（以下简称“东方万通”）充分结合公司专业地产开发能力及东方资产国有金融机构资金渠道实力，聚焦一二线城市，在住宅、公寓、写字楼、购物中心等领域专注商办物业股权投资。

截至 2020 年年度报告出具日，公司的全资子公司与普洛斯旗下普牧投资(珠海)有限公司合资成立万普资产管理（北京）有限公司，万普资产管理（北京）有限公司主要经营不动产投资并购基金、类 REITs 基金等，将打造产业地产价值变现闭环生态系统。

(2) 生态产业资本孵化

数字产业生态孵化：2020 年 9 月，公司战略投资上海商汤智能科技有限公司，双方拟在 AIDC、AI 硅谷（产城融合）、AI 智慧城市、城市大脑、AI 新基建产业基金等领域展开战略合作，为公司各业态场景赋能。

2020 年 10 月，公司增资平潭会同开元股权投资管理有限公司（以下简称“会同资本”），成为会同资本第一大股东，在 5G、人工智能（AI、先进制造、供应链升级）、产业互联网、智慧城市、新能源、大健康、智慧农业、环保科技等多个领域进行产业生态布局与孵化。

新经济、新消费生态孵化：公司参与投资了珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙），投资布局新经济、消费升级和产业升级领域具有发展潜力的标的。

(三) 完成了“新万通”企业文化的价值体系重构

- 1、建立了“诚信、共荣”为核心价值的“新万通”经营合作理念。
- 2、确立了“健康、阳光、正能量”为团队共识的“新万通人”文化。
- 3、形成了“务实高效、创新引领”的创业式发展氛围。
- 4、优化了组织结构，重建了激励考核和人才淘汰机制。
- 5、明确了对违反法律法规及道德标准“零容忍”的红线原则。

第二部分 主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
营业收入	1,362,421,996.78	1,102,767,118.94	23.55	3,644,769,338.52
归属于上市公司股东的净利润	50,867,369.80	604,780,282.12	-91.59	327,274,290.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	14,688,137.36	181,019,593.32	-91.89	89,903,930.93
经营活动产生的现金流量净额	1,224,419,648.55	-338,856,950.03	461.34	330,520,359.19
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减(%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	7,134,322,192.61	7,711,496,965.23	-7.48	7,203,125,588.88
总资产	11,582,215,557.35	12,588,051,408.35	-7.99	13,039,471,595.48

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
基本每股收益(元/股)	0.0252	0.2944	-91.44	0.1593
稀释每股收益(元/股)	不适用	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)	0.0073	0.0881	-91.71	0.0438
加权平均净资产收益率(%)	0.66	8.11	减少7.45个百分点	4.64
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.19	2.43	减少2.24个百分点	1.27

第三部分 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入1,362,421,996.78元，较上年增长23.55%；实现归属于母公司所有者的净利润50,867,369.80元。截至2020年12月31日，归属于母公司股东权益合计7,134,322,192.61元。2020年，在董事会的领导下，公司积极应对疫情带来的经济压力和复杂的行业形势，紧跟市场动态，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。

（一）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	1,362,421,996.78	1,102,767,118.94	23.55
营业成本	723,744,668.30	532,477,808.85	35.92
销售费用	97,259,260.81	111,726,612.56	-12.95
管理费用	169,091,238.68	161,415,444.80	4.76
研发费用	-	-	-
财务费用	115,917,582.08	139,604,385.78	-16.97
经营活动产生的现金流量净额	1,224,419,648.55	-338,856,950.03	461.34
投资活动产生的现金流量净额	-180,573,693.15	1,386,869,271.67	-113.02
筹资活动产生的现金流量净额	-875,192,006.23	-400,843,629.48	-118.34

2、 收入和成本分析

（1）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	1,056,047,020.47	583,599,211.63	44.74	70.40	66.07	增加 1.45 个百分点
房屋租赁	249,011,550.99	132,750,123.97	46.69	-2.41	-1.37	减少 0.56 个百分点
资产管理	44,498,343.87	6,576,390.33	85.22	-79.88	-82.69	增加 2.40 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	457,562,076.93	300,270,001.77	34.38	66.35	98.28	减少 10.57 个百分点
住宅	598,484,943.54	283,329,209.86	52.66	73.62	41.68	增加 10.67 个百分点
物业出租	249,011,550.99	132,750,123.97	46.69	-2.41	-1.37	减少 0.56 个百分点
资产管理	44,498,343.87	6,576,390.33	85.22	-79.88	-82.69	增加 2.40 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	240,073,914.70	45,687,069.81	80.97	-47.09	-52.52	增加 2.17 个百分点
天津区域	515,883,237.01	313,326,988.45	39.26	75.70	43.14	增加 13.81 个百分点
川渝地区	21,117,957.98	19,206,645.66	9.05	-15.48	-17.71	增加 2.47 个百分点
华东区域	572,481,805.64	344,705,022.01	39.79	76.86	85.78	减少 2.89 个百分点

(2) 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	583,599,211.63	80.64	351,415,655.45	66.00	66.07	
房屋租赁	房屋租赁	132,750,123.97	18.34	134,591,544.12	25.28	-1.37	
资产管理	资产管理	6,576,390.33	0.91	37,986,202.75	7.13	-82.69	
其他	其他	818,942.37	0.11	8,484,406.53	1.59	-90.35	

(二) 公司房地产业务主要经营数据

报告期内,公司共计实现销售金额 104,278.89 万元,销售面积 51,874.80 平方米,实现结转收入金额 105,604.70 万元,结转面积 68,209.83 平方米,报告期末待结转面积 153,178.07 平方米。2020 年度,公司累计已出租房地产面积 111,182.59 平方米;累计实现合同租金 24,901.00 万元。

1、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	2,692
2	北京	天竺新新家园	住宅	竣工	212,264	225,877	330,535	0	330,535	320,228	2,538
3	天津	万通华府	住宅	竣工	63,496	147,732	167,615	0	167,615	181,482	490
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	120,395	3,015
6	天津	万通金府国际	住宅	竣工	42,438	135,800	157,046	0	157,046	88,537	0
7	天津	万通新新逸墅	住宅	竣工	129,839	103,840	160,824	0	160,824	130,429	3,458
8	天津	万通上游国际	住宅	竣工	111,530	281,445	357,578	0	357,578	207,893	0

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	0
11	上海	虹桥万通中心	写字楼+ 配套商业	竣工	12,194	52,040	79,930	0	79,930	191,222	0
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	1,218
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	52
14	成都	金牛新都会	综合	竣工	18,916	144,709	179,274	0	179,274	102,019	0
15	成都	红墙国际	综合	竣工	6,668	53,277	69,941	0	69,941	53,979	0

2、报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售 面积(平方米)	已售(含已 预售)面积 (平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入金额	报告期末待 结转面积 (平方米)
1	北京怀柔区	万通怀柔新新家园	住宅	114,067	0.00	0.00	0.00	32,558.00
2	北京顺义区	天竺新新家园	住宅	296,006	2,236.74	2,257.00	5,623.21	2,295.00
3	天津开发区	万通华府	住宅	136,185	0.00	0.00	209.18	630.60
4	天津开发区	万通新城国际	住宅	410,267	169.18	169.18	40.16	3,049.26
5	天津生态城	万通生态城新新家园	住宅	126,592	0.00	0.00	0.00	0.00
6	天津空港经济区	万通金府国际	住宅	134,441	5,157.97	4,412.36	3,728.17	15,923.80
7	天津生态城	万通新新逸墅	住宅	102,752	18,326.35	34,591.87	42,083.89	20,866.24
8	天津红桥区	万通上游国际	住宅	277,174	0.00	0.00	557.05	211.09
9	天津滨海新区	万通上北新新家园	住宅	383,172	0.00	0.00	0.00	0.00
10	杭州拱墅区	杭州万通中心	写字楼商贸	93,846	12,864.05	12,864.05	29,835.70	17,252.73
11	杭州余杭区	杭州未来科技城	综合	193,515	8,679.13	8,622.32	20,815.70	56,666.73
12	成都金牛区	金牛新都会	综合	162,408	3,466.96	4,318.63	1,674.05	2,698.68
13	成都青羊区	红墙国际	综合	64,788	659.11	659.11	437.75	652.69
14	其他	其他	综合	57,693	315.31	315.31	599.84	373.25

注：（1）天津华府、天津新城国际、天津逸墅、天津上游项目可售面积由预测面积调整为实测面积。

（2）其他主要是万通龙山逸墅等尾盘项目销售产生的收入。

3、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	权益比例 (%)	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	9,938	100%	否	
2	北京	新城国际	酒店公寓+底商	15,739	3,470	60%	否	
3	天津	天津万通中心	写字楼	93,790	4,896	100%	否	
4	上海	上海万通中心	写字楼	79,930	6,597	100%	否	

第四部分 公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

“十四五”规划中指出：在我国要加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循

环相互促进的新发展格局，在此背景下，扩大内需、释放城市发展空间成为关键。传统房地产行业已逐步步入存量时代，城市更新作为当前城市存量发展的重要路径，对激活城市存量土地，满足住房需求，提升城市的未来发展空间意义重大。未来聚焦城市，重点发展城市经营性物业开发及运营，做好城市更新工作将成为“十四五”阶段企业发展的重要方向。

中央政治局会议提出，加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度，以人工智能、云计算、区块链等为代表的新技术基础设施和以数据中心、智能计算中心为代表的算力基础设施，作为重要的基础产业和新兴产业，是实现中国经济高质量发展的重要引擎，蕴含的巨大投资规模和产业协同效应。

资产价值重构“新格局”：资管能力与产业基金全面融合产业发展的全新尝试，将带动资本运营管理从传统资金管理、房地产金融，逐步向新型基础设施、城市更新等领域发展。

（二）公司发展战略

公司秉承“新万通，新赋能，新发展”理念，聚焦“新城市”发展策略，以实现城市高质量可持续发展为目标，以“城市研究+顶层设计”为核心，以“城市更新+产业消费升级”为载体，以“数字科技+智慧能源管理”为驱动，拟发展成为面向未来的创新型城市更新运营专家。

城市是实现现代化的重要载体，城市更新是实现高质量高标准发展的核心手段，城市运营是实现转型升级可持续发展的必经之路。公司通过数十年在该领域的积累，打造了通过城市更新业务实现价值提升，通过数字+能源管理实现未来价值创造，通过资本运营管理实现闭环价值变现的生态体系。

新万通将以原有核心优势能力为依托，重点在三大领域进行战略推进与落地：

1、城市更新与运营业务，聚焦深耕城市更新升级发展，盘活存量，提升价值，进一步升级在商、办、文、旅、园等多领域场景的落地运营能力，打造多元化产业生态体系，为城市产业转型升级和新兴产业集聚提供更好空间载体。

2、数字+能源业务，依托新兴数字技术，为城市政府、产业、消费者等提供多类场景智慧解决方案服务，打造数字城市样板；通过以电力为基础的能源平台，嫁接新

能源工具，为城市运营提供能源综合提升解决方案，形成面向未来的城市更新运营能源体系。

3、资本运营与发展业务，以原有房地产金融为基础，构建多层次资本赋能业务发展平台，拟在生态孵化、产业并购、产业园开发、类 REITs 基金等方面打造以数字科技为管理目标，以城市更新价值提升为核心创造，以资管模式价值变现的闭环生态。

公司将秉承创新绿色发展的理念，以推动高质量可持续发展为主题，加快自身能力建设和新商业模式落地，为股东创造更加优异的成绩。

（三）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，努力开创新万通的开元新局面。主要将做好以下几个方面工作：

1、城市更新与运营业务

（1）推动 2020 年新万通完成的城市更新业务的资源布局与战略合作落地工作。

（2）继续提升在城市更新与商业运营方面的核心能力，在空间文化生活、新消费业态、大文娱商业、数字生态等领域持续布局。

2、数字+能源管理与运营

（1）加快推进与国家电网综合能源集团的合作落地、尽快投入到城市绿色能源的管理与运营。

（2）推进与普洛斯战略生态协同。

（3）将城市更新业务、城市综合能源管理与运营业务有机结合。

3、资本运营与管理

（1）**房地产金融**：以东方万通、万普资管等基金平台推动房地产投资及产业园开发业务，并持续赋能业务发展。推进存量基金业务，同时推进万普资管基金落地，在产业孵化基金、不动产投资并购基金、类 REITs 基金等领域及其上下游进行产业链整合，打造产业地产闭环生态系统。

（2）**产业生态孵化基金**：加快普万管理、万普资管、会同资本、金镒铭基金等产

业基金的协同与合作，全面构建新万通在新科技、新消费、新文化等领域的城市更新运营产业生态，培育孵化具备高市场潜力的优质产业项目。

(3) 数字新基建产业基金：加快推进万普数字新基建产业基金的各项落地，持续培育孵化具备高市场价值的数字新基建优质资产。

4、新万通新文化体系建设

(1) 以心相交，成其久远。践行“新万通”“新文化”核心价值观体系，与国家共荣、与社会共荣，与企业共荣。

(2) 构建并传播极具鲜明“新万通”特征与特色的品牌价值体系，持续优化“新万通”从视觉到内容的品牌文化体系建设。

(3) 持续加强新万通团队建设，优化人才结构，升级业务落地能力。

(四) 可能面对的风险

当前世界不确定因素持续增加，随着新冠疫苗的广泛使用，人类战胜疫情可以预期，但全球经济复苏仍然存在较多不确定性，资产价格有通胀或滞胀可能，在一定程度上孕育金融和经济风险。

1、宏观经济风险：国内经济稳步复苏，但经济结构发展不平衡、不充分问题仍值得关注，就业形势虽有好转，但整体内循环仍面临较大压力。

2、市场风险：在城市更新发展的过程中需要做好引领示范，规避不可控因素。

3、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。

4、疫情不稳定风险：新型冠状病毒的疫情对整体经济形势存在不确定性风险因素。

北京万通新发展集团股份有限公司董事会

2021年4月30日

议案二：

北京万通新发展集团股份有限公司 关于 2020 年度监事会工作报告的议案

各位股东、股东代表：

2020 年度公司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（2017 年修订）》的规定，公司监事会将 2020 年度工作情况进行归纳总结，形成 2020 年度监事会工作报告。

监事会工作报告全文附后。

本项议案已经 2021 年 4 月 8 日公司第八届监事会第三次临时会议暨 2020 年度会议审议通过，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监事会

2021 年 4 月 30 日

附件：

北京万通新发展集团股份有限公司

2020 年度监事会工作报告

2020 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《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《北京万通新发展集团股份有限公司章程》(以下简称《公司章程》)、《北京万通新发展集团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 2020 年度监事会工作情况报告如下:

一、 2020 年度监事会工作情况

报告期内,监事会共召开 4 次会议,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、利润分配、内部控制、募集资金存放与使用情况、会计政策变更、议事规则等。

会议届次	开会时间	审议事项
第七届监事会第十六次临时会议暨 2019 年度会议	2020. 4. 28	1、关于 2019 年度监事会工作报告的议案 2、关于 2019 年年度报告全文及摘要的议案 3、关于 2019 年度财务决算报告的议案 4、关于 2019 年年度利润分配方案的议案 5、关于 2019 年度募集资金存放与使用情况专项报告的议案 6、关于 2019 年度内部控制评价报告的议案 7、关于 2019 年度内部控制审计报告的议案 8、关于计提存货减值准备及信用损失准备的议案 9、关于计提商誉减值准备的议案 10、关于会计政策变更的议案 11、关于 2020 年第一季度报告全文及正文的议案
第七届监事会第十七次临时会议	2020. 7. 27	1、关于 2020 年半年度报告全文及摘要的议案 2、关于 2020 年半年度募集资金存放与使用情况专项报告的议案
第七届监事会第十八次临时会议	2020. 9. 14	1、关于修订《公司监事会议事规则》的议案
第七届监事会	2020. 10. 29	1、关于 2020 年第三季度报告全文及正文的议案

二、 2020 年度监事会履职情况

2020 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、减值准备及会计政策变更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，2020 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，报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；（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、 专项审计与监督情况

2020 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。2020 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。

5、 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。

6、 募集资金存放与使用情况

报告期内，监事会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，监事会认为：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。

7、 计提商誉减值准备、计提存货减值准备及信用损失准备的情况

报告期内，监事会审议了《关于计提商誉减值准备的议案》、《关于计提存货减值准备及信用损失准备的议案》，并发表了表示同意的意见：公司审议的关于计提商誉减值准备、计提存货减值准备及信用损失准备议案的相关程序合法，符合《企业会计准则》等相关规定。经过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。

8、 会计政策变更情况

报告期内，监事会审议了《关于变更会计政策变更的议案》，会计政策变更后，公司按照财政部发布的《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）、《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）相关规定执行以上会计政策。对此，监事会发表了以下意见：本次会计政策变更是公司根据财政部发布的相关文件进行的合理变更及调整。符合财政部的相关规定，符合公司实际情况。本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规及《公司

章程》的相关规定，不存在损害公司及股东利益的情形。监事会同意公司本次会计政策变更。

三、 监事会对 2020 年度公司运营的整体评价

监事会认为：2020 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。

北京万通新发展集团股份有限公司监事会

2021 年 4 月 30 日

议案三：

北京万通地产新发展集团股份有限公司 关于 2020 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 2021 年 4 月 10 日披露年度报告全文及摘要。

本项议案已经 2021 年 4 月 8 日公司第八届董事会第五次临时会议暨 2020 年度会议审议通过，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。

注：《北京万通新发展集团股份有限公司 2020 年年度报告摘要》附后；《北京万通新发展集团股份有限公司 2020 年年度报告全文》已于 2021 年 4 月 10 日在上海证券交易所网站披露，现场会议材料另附。

北京万通新发展集团股份有限公司董事会

2021 年 4 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
2020 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

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2020年度母公司实现净利润21,563.10万元，提取法定盈余公积金2,156.31万元。2020年初合并报表中未分配利润183,261.75万元，2020年度归属上市公司股东净利润5,086.74万元，扣除已根据2019年年度股东大会决议分配的2019年度现金红利12,012.93万元，截至2020年12月31日，公司期末可供分配利润为174,179.24万元。

根据《上海证券交易所上市公司现金分红指引》和《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》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。2020年度归属于上市公司股东净利润5,086.74万元，公司完成回购计划，在报告期内实施股份回购49,917.65万元（含印花税、佣金等交易费用）。因此，2020年度公司通过股份回购方式实现分红的金额为人民币49,917.65万元（含印花税、佣金等交易费用），占公司2020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981.33%。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，2020年度公司拟不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。本次利润分配方案尚需提交股东大会审议。

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	匡娜	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	dongban@vantone.com	dongban@vantone.com

2 报告期公司主要业务简介

2.1 主要业务与经营模式

公司始终秉持创新发展理念，经过近年来的转型布局，形成了以原有核心地产开发与运营业务为载体，依托各股东强大的资源背景和国际化创新内容资源储备，积极开拓“地产+N”的多元化城市运营生态模式，在新城市运营管理、新科技、新消费和新文化等领域，形成了独特的资源及能力禀赋。在积极响应国家建设数字中国的重大战略决策背景下，公司将打造以城市为主体、以数字科技为动力、以“可持续发展”为目标的新型城市发展综合产业，致力于成为面向未来的城市更新运营商。

房地产开发与销售板块。主要通过房地产项目销售获取收入。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、品牌化销售及特色化增值服务。

地产+N生态城市运营板块。公司在运营包括甲级写字楼、配套商业及高端酒店式公寓等经营性物业产品上拥有较高的品牌知名度和影响力，运营物业产品主要集中在北京、上海、天津等城市的核心商务区，目前三栋甲级写字楼均为自持物业，由自有的专业团队管理，确保了物业管理高水平运作。

在原有持有经营性物业运营基础上，公司构建了多元化产业生态体系，分别为文、商、旅运营能力与内容资源布局、能源管理、数字管理与运营能力，多生态产业园区

发展及运营能力等方面建立了核心运营能力，为城市可持续发展提供多层次综合运营服务。

资本运营与管理板块。通过借鉴国内外领先的资本管理模型，为支撑业务的快速发展，构建了包括房地产金融、产业生态孵化和数字新基建产业基金。未来，依托公司在产业上的布局和扩展，将形成构建强力的产融结合的闭环生态。

2.2 行业情况说明

2020年，随着新冠肺炎疫情全球爆发，国内外经济政治形势错综复杂，世界正经历着百年未有之大变局。房地产作为经济发展的稳定器和压舱石，表现亦超预期，目前全国房地产市场已完全走出疫情影响，进入正常运行通道，行业总体保持稳定。品牌房企分化严重，财务稳健和稳定的现金流成为企业可持续发展的基础。

中央房地产调控基调保持不变，金融监管强化。坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位不变，中央保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，加快建立房地产金融长效管理制度，下半年房地产金融监管整体呈现逐渐收紧态势，受政策影响，多家房企遭遇债务危机，资金链断裂风险骤升。

在国家最新颁布的“十四五”规划中提出，我国新型城市发展将在“两新一重”策略的引导下，逐步解决城市化发展中的不协调、不统一及条块分割的突出矛盾，以城市运营为核心的发展理念得到进一步确认，城市运营者的角色也将进一步丰富，逐步从资产管理向资本管理迈进，同时不断提升的行业数字化水平及科技含量，将为经济发展注入新动力。

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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	11,582,215,557.35	12,588,051,408.35	-7.99	13,039,471,595.48
营业收入	1,362,421,996.78	1,102,767,118.94	23.55	3,644,769,338.52
归属于上市公司股东的净利润	50,867,369.80	604,780,282.12	-91.59	327,274,290.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	14,688,137.36	181,019,593.32	-91.89	89,903,930.93
归属于上市公司股东的净资产	7,134,322,192.61	7,711,496,965.23	-7.48	7,203,125,588.88
经营活动产生的现金流量净额	1,224,419,648.55	-338,856,950.03	461.34	330,520,359.19

基本每股收益（元/股）	0.0252	0.2944	-91.44	0.1593
稀释每股收益（元/股）	不适用	不适用	不适用	不适用
加权平均净资产收益率（%）	0.66	8.11	减少7.45个百分点	4.64

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	218,583,770.29	342,912,631.36	470,073,901.37	330,851,693.76
归属于上市公司股东的净利润	2,045,368.70	6,797,882.32	36,942,368.38	5,081,750.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,044,124.60	4,628,568.09	34,827,400.69	-26,811,956.02
经营活动产生的现金流量净额	36,499,989.70	101,264,911.14	193,598,434.74	893,056,312.97

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

截止报告期末普通股股东总数（户）	28,093						
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	27,314						
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	0	质押	732,558,141	境内非国有法人
万通投资控股股份有限公司（注）	-15,500,000	401,562,289	19.55	0	质押	265,715,769	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
北京万通新发展集团股份有限公司回购专用证券账户	66,627,340	66,627,340	3.24	0	无	0	其他
西藏博恩资产管理有限公司一博恩添富7号私募证券投资基金	12,459,957	16,000,049	0.78	0	无	0	其他

何宇晖	12,701,857	12,701,857	0.62	0	无	0	境内自然人
曹慧利	0	12,557,479	0.61	0	无	0	境内自然人
赵晓东	-1,042,784	11,000,000	0.54	0	无	0	境内自然人
宁波阡誓企业管理合伙企业（有限合伙）	10,800,000	10,800,000	0.53	0	无	0	境内非国有法人
北京方顺科技有限公司	-1,843,920	10,427,730	0.51	0	无	0	境内非国有法人
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	不适用						

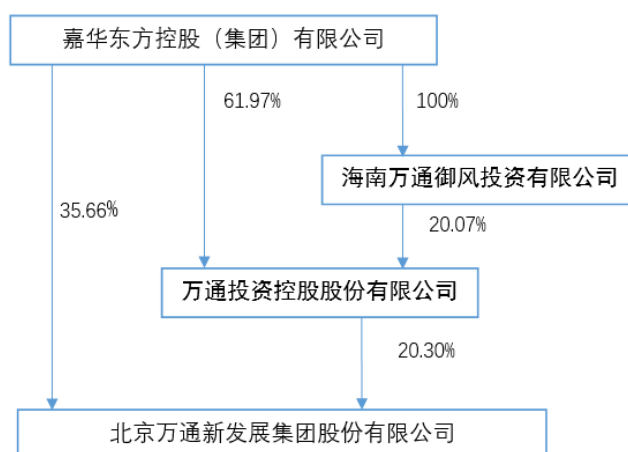
注：

万通投资控股股份有限公司持有公司 401,562,289 股，其中，通过普通证券账户持有 305,363,376 股，通过投资者信用证券账户持有 96,198,913 股。报告期内，万通投资控股股份有限公司将其持有的 15,500,000 股股份进行了转融通出借业务，该部分股份所有权未发生转移。2021 年 3 月 10 日，上述转融通出借股份已全部收回。

截至 2020 年年度报告出具日，暂无参与转融通出借业务的安排，万通投资控股股份有限公司合计持有公司股份 417,062,289 股，占公司总股本的 20.30%。

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

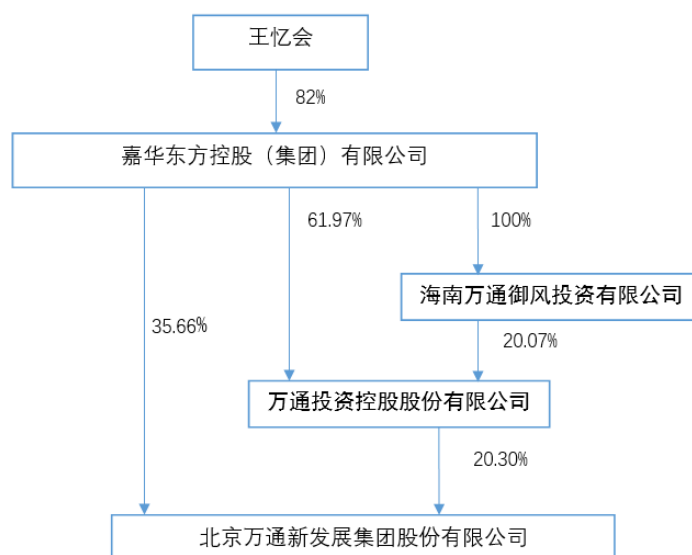
√适用 □不适用



注：截至 2020 年年度报告出具日，万通投资控股股份有限公司合计持有公司股份 417,062,289 股，占公司总股本的 20.30%。

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



注：截至 2020 年年度报告出具日，万通投资控股股份有限公司合计持有公司股份 417,062,289 股，占公司总股本的 20.30%。

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 1,362,421,996.78 元，较上年增长 23.55%；实现归属于母公司所有者的净利润 50,867,369.80 元。截至 2020 年 12 月 31 日，归属于母公司股东权益合计 7,134,322,192.61 元。2020 年，在董事会的领导下，公司积极应对疫情带来的经济压力和复杂的行业形势，紧跟市场动态，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。

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

参见本报告“第十一节、五、44 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

本期纳入合并财务报表范围的子公司详细情况参见附注(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，详细情况参见附注(八)“合并范围的变更”。

议案四：

北京万通新发展集团股份有限公司 关于公司 2020 年度财务决算报告的议案

各位股东、股东代表：

公司 2020 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)对北京万通新发展集团股份有限公司 2020 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。

2020 年度财务决算报告全文附后。

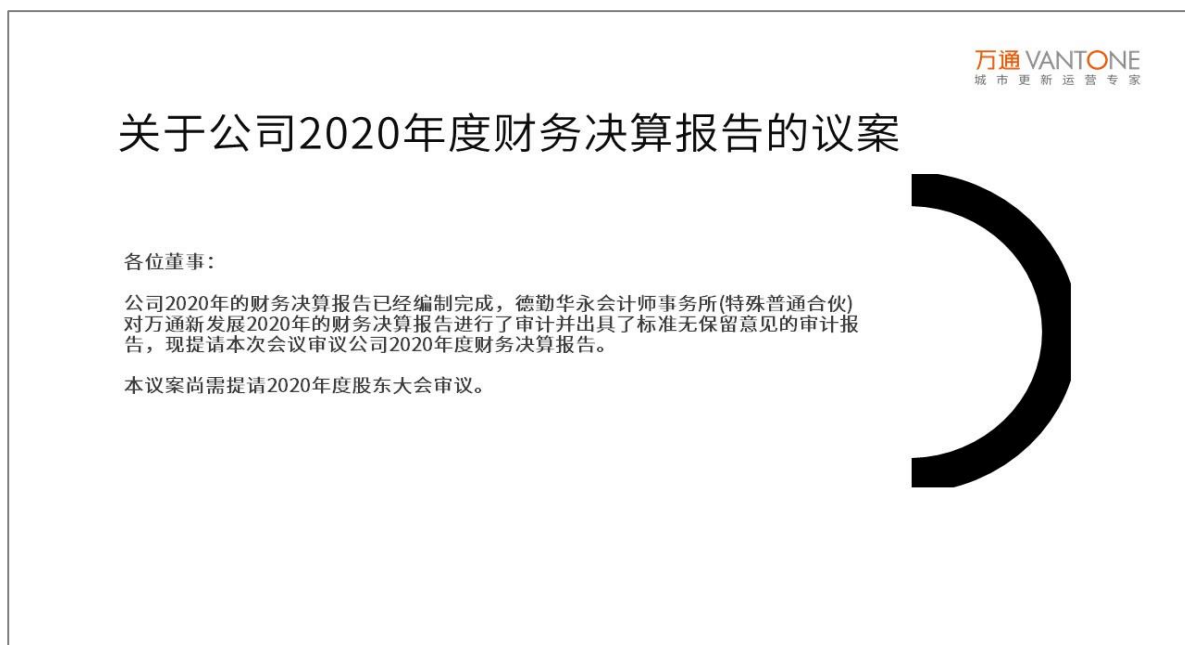
本项议案已经 2021 年 4 月 8 日公司第八届董事会第五次临时会议暨 2020 年度会议审议通过，现提交本次股东大会审议。

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

2021 年 4 月 30 日

附件：



目录content

利润情况

利润表
主营业务情况
主要销售项目情况
经营状况-其他

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

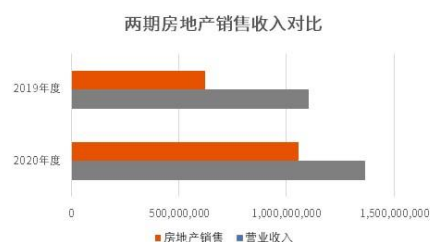
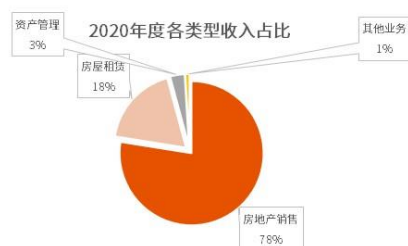
利润表

利润表	2020年度	2019年度	差异金额	差异比例
营业收入	1,362,421,997	1,102,767,119	259,654,878	23.55%
减：营业成本	723,744,668	532,477,809	191,266,859	35.92%
税金及附加	138,954,237	291,384,036	(152,429,799)	-52.31%
销售费用	97,259,261	111,726,613	(14,467,352)	-12.95%
管理费用	169,091,239	161,415,445	7,675,794	4.76%
财务费用	115,917,582	139,604,386	(23,686,804)	-16.97%
加：其他收益	774,309	2,138,277	(1,363,968)	-63.79%
投资(损失)收益	(11,432,510)	1,251,217,839	(1,262,650,349)	-100.91%
公允价值变动收益	27,373,975	3,687,580	23,686,395	642.33%
信用减值利得(损失)	8,875,159	(15,926,041)	24,801,200	-155.73%
资产减值利得(损失)	4,708,495	(446,803,461)	451,511,956	-101.05%
资产处置收益	20,946	239,631	(218,685)	-91.26%
加：营业外收入	10,465,211	11,973,287	(1,508,076)	-12.60%
减：营业外支出	1,782,327	1,855,064	(72,737)	-3.92%
减：所得税费用	80,715,620	53,690,619	27,025,001	50.33%
净利润	75,742,649	617,140,260	(541,397,611)	-87.73%
归属于母公司股东的净利润	50,867,370	604,780,282	(553,912,912)	-91.59%
少数股东损益	24,875,279	12,359,978	12,515,301	101.26%

主营业务情况

万通 VANTONE
城市更新运营专家

	2020年度	2019年度	差异金额	差异比例
营业收入	1,362,421,997	1,102,767,119	259,654,878	23.55%
其中:房地产销售	1,056,047,020	619,758,670	436,288,350	70.40%
房屋租赁	249,011,551	255,150,175	(6,138,624)	-2.41%
资产管理	44,498,344	221,176,488	(176,678,144)	-79.88%
其他业务	12,865,081	6,681,785	6,183,296	92.54%
综合毛利率	46.88%	51.71%	-4.84%	-9.36%
净利润	75,742,649	617,140,260	(541,397,611)	-87.73%
归母净利润	50,867,370	604,780,282	(553,912,912)	-91.59%



主营业务情况 (续)

万通 VANTONE
城市更新运营专家

收入变化:

房地产销售

实体本年度房地产销售收入人民币10.56亿元,较上年度增加人民币4.36亿元,主要为天津万通新新逸墅二期项目在2019年底竣工开始交房,在去年实现部分销售,在2020年继续成为销售主力;杭州万通中心项目本年市场回暖,实现较大的销售额;杭州万通时尚公馆项目本年加大销售推广力度实现可观销售。

其中本年度天津万通新新逸墅项目销售收入人民币4.21亿元,较上年度增长人民币1.95亿元;杭州万通中心项目销售收入人民币2.99亿元,较上年度增加人民币2.33亿元;杭州万通时尚公馆项目销售收入人民币2.08亿元,较上年度增加人民币782万元。

本年度主要房产销售项目情况如下:

• 人民币元

项目名称	2020年度	2019年度	差异金额	差异比例
天津万通新新逸墅	420,838,860	226,084,551	194,754,309	86.14%
杭州万通中心	298,566,765	65,238,431	233,328,334	357.65%
杭州时尚公馆	208,157,020	200,339,836	7,817,184	3.90%
北京天竺新新家园	56,232,103	81,947,056	(25,714,953)	-31.38%

主营业务情况 (续)

万通 VANTONE
城市更新运营专家

收入变化 - 续:

房地产租赁

房屋租赁本年度实现收入人民币2.49亿元，主要收入来源为北京万通中心、天津万通中心以及上海万通中心开展的租赁业务。本年度房屋租赁收入较上年度下降人民币614万元，主要系由于受疫情影响，出租率下降。

资产管理

资产管理收入来源于中融国富，本年度实现收入人民币4,450万元，较上年度减少人民币1.77亿元，降幅较大。下降原因主要系2020年度受疫情影响开展业务放缓，造成收入减少。

经营情况—其他

万通 VANTONE
城市更新运营专家

税金及附加

本年度的税金及附加为人民币1.39亿元，较上年度减少人民币1.52亿元，主要因为土地增值税较上年度减少人民币1.48亿元，主要原因系北京天竺新新家园项目于2019年度完成土地增值税清算；杭州万通中新项目于2020年度进行土地增值税清算。

资产减值利得(损失)

本年度资产减值利得为人民币471万元，主要为杭州万通中心项目本年度转回存货跌价准备4,469.64万元，计提中融国富商誉减值准备3,998.79万元所致。

投资收益

本年度投资损失为人民币1,143万元，主要包括本年度权益法核算的长期股权投资损失831万元，处置子公司产生的投资损失738万元及金融资产在持有期间的投资收益426万元。

资产负债表

万通 VANTONE
城市更新运营专家

资产	2020年12月31日	2019年12月31日	差异金额	差异比例
货币资金	2,544,232,135	2,404,528,420	139,703,715	5.81%
交易性金融资产	33,660,219	10,000,000	23,660,219	236.60%
应收账款	45,219,200	25,788,993	19,430,207	75.34%
预付款项	384,718,807	390,179,540	(5,460,733)	-1.40%
其他应收款	855,696,982	1,237,147,966	(381,450,984)	-30.83%
存货	2,316,988,222	2,965,758,535	(648,770,313)	-21.88%
其他流动资产	77,019,779	285,198,290	(208,178,511)	-72.99%
长期应收款	23,416,960	23,416,960	-	0.00%
长期股权投资	810,735,280	772,044,269	38,691,011	5.01%
投资性房地产	3,742,577,725	3,864,690,010	(122,112,285)	-3.16%
固定资产	114,378,880	116,231,745	(1,852,865)	-1.59%
其他非流动金融资产	327,961,367	134,687,580	193,273,787	143.50%
在建工程	232,450	-	232,450	ADD
无形资产	1,489,184	241,457	1,247,727	516.75%
商誉	212,467,915	252,455,809	(39,987,894)	-15.84%
长期待摊费用	3,985,116	5,182,224	(1,197,108)	-23.10%
递延所得税资产	87,435,338	100,499,611	(13,064,273)	-13.00%
资产总计	11,582,215,557	12,588,051,408	(1,005,835,851)	-7.99%

资产主要变动情况

万通 VANTONE
城市更新运营专家

货币资金

实体本年末货币资金余额人民币25.44亿元，较上年末增加人民币1.39亿元。主要原因为：1)经营活动现金净流入为人民币12.24亿元，主要系本年杭州万通中心、天津新新逸墅二期以及杭州时尚公馆项目销售回款，联营企业香河万通回款所致；2)投资活动净现金流出人民币1.81亿元，主要为支付商汤科技投资款人民币1.03亿元，购买金镒铭私募股权基金份额人民币6,448万元等；3)筹资活动净现金流出人民币8.75亿元，主要为偿还债务支付人民币1.09亿元，分配股利支付人民币3.01亿元，回购股票支付人民币4.99亿元。

交易性金融资产

实体本年末交易性金融资产余额为人民币0.34亿元，较上年末增加0.24亿元，主要原因为本年实体投资由腾讯主办的“腾讯高校电商带货线上成长大赛”项目0.2亿元，实体根据赛事活动收益按协议收取投资收益。

其他应收款

实体本年末其他应收款余额为人民币8.56亿元，较上年末减少人民币3.81亿元，主要系本期收回香河万通房地产开发有限公司往来款2.55亿元、收回北京茂新企业管理有限公司香河万通股权转让款1.36亿元。

资产主要变动情况 (续)

万通 VANTONE
城市更新运营专家

存货

账面原值	2020年12月31日	2019年12月31日	变动	变动比例
开发产品	2,476,173,968	3,258,952,680	(782,778,712)	-24.02%
跌价准备	(159,185,746)	(293,194,145)	134,008,399	-45.71%
账面价值	2,316,988,222	2,965,758,535	(648,770,313)	-21.88%

实体目前存货全部为已开发完成的项目。本年末开发产品较上年末减少人民币7.83亿元，主要系天津万通新新逸墅二期、杭州万通中心及杭州万通时尚公馆项目销售结转所致。跌价准备减少人民币1.34亿元，主要系杭州万通中心项目存货跌价准备转销及转回所致。

项目名称	竣工时间	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
		人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
杭州万通时尚公馆	2017年12月	918,945,613	-	(144,511,360)	774,434,253
怀柔万通新新家园	2017年12月	576,408,397	-	-	576,408,397
杭州万通中心	2014年9月	606,118,948	-	(259,500,992)	346,617,956
天津万通新新逸墅	2015年11月	530,606,027	-	(279,585,099)	251,020,928
天津万通金府国际	2014年11月	189,713,135	-	(31,825,311)	157,887,824
北京新城国际	2008年3月	151,924,063	-	(981,676)	150,942,387
北京天竺新新家园	2015年12月	137,147,126	-	(23,413,218)	113,733,908
其他项目		148,089,371	-	(42,961,055)	105,128,316
合计		3,258,952,680	-	(782,778,712)	2,476,173,968

资产主要变动情况 (续)

万通 VANTONE
城市更新运营专家

长期股权投资

实体本年末长期股权投资较上年末增加人民币3,869万元，主要系本年新增联营企业北京太极通工电子技术有限责任公司的股权投资人民币1,000万元、平潭会同开元股权投资管理有限公司的股权投资人民币700万元、北京大唐永盛科技发展有限公司的股权投资人民币3,000万元；其余变动系权益法核算下的投资损失。

其他非流动金融资产

实体本年末其他非流动金融资产余额较上年末增加人民币1.93亿元，主要为本年新增商汤科技投资1.03亿元、新增金镒铭私募股权基金投资0.64亿及公允价值变动收益0.26亿元。

商誉

实体本年末商誉余额为人民币2.12亿元，本年计提商誉减值准备人民币0.4亿元，累计计提商誉减值准备人民币3.05亿元。

资产负债表 (续)

万通 VANTONE
城市更新运营专家

负债和权益	2020年12月31日	2019年12月31日	差异金额	差异比例
应付账款	535,347,862	779,600,981	(244,253,119)	-31.33%
预收款项	17,345,483	426,083,805	(408,738,322)	-95.93%
合同负债	333,155,888	-	333,155,888	ADD
应付职工薪酬	105,436,340	120,114,602	(14,678,262)	-12.22%
应交税费	402,011,682	375,267,723	26,743,959	7.13%
其他应付款	201,940,136	218,734,632	(16,794,496)	-7.68%
一年内到期的非流动负债	125,589,209	114,804,635	10,785,023	9.39%
长期借款	2,192,548,239	2,278,136,284	(85,588,045)	-3.76%
递延所得税负债	64,285,648	74,454,631	(10,168,983)	-13.66%
负债合计	3,977,660,485	4,387,196,843	(409,536,358)	-9.33%
股本	2,054,009,302	2,054,009,302	-	-
资本公积	3,525,128,790	3,525,128,790	-	-
减: 库存股	(499,107,534)	-	(499,107,534)	ADD
其他综合收益	(546,860)	8,258,439	(8,805,299)	-106.62%
盈余公积	313,046,047	291,482,948	21,563,099	7.40%
未分配利润	1,741,792,448	1,832,617,487	(90,825,039)	-4.96%
归属于母公司所有者权益合计	7,134,322,193	7,711,496,965	(577,174,772)	-7.48%
少数股东权益	470,232,879	489,357,600	(19,124,721)	-3.91%
所有者权益合计	7,604,555,072	8,200,854,565	(596,299,493)	-7.27%
负债和所有者权益总计	11,582,215,557	12,588,051,408	(1,005,835,851)	-7.99%

负债主要变动情况

万通 VANTONE
城市更新运营专家

应付账款

实体本年末应付账款较上年年末减少人民币2.44亿元，降幅31.33%，主要系项目公司支付工程款及项目预决算对暂估款项的调整，其中天津中新生态城减少7,612万元，杭州邦信减少5,406万元，天津万通时尚减少3,495万元，天津万拓减少3,164万元。

合同负债/预收款项

实体自2020年1月1日起开始执行新收入准则。本年年末合同负债/预收款项余额较上年年末余额减少人民币0.76亿元，主要因为部分预收售楼款在本年满足收入确认条件结转收入。

库存股

实体本年以自有资金回购公司股份用于员工持股计划或股权激励。于2020年11月5日完成股份回购，已实际回购公司股份66,627,340股，占公司总股本的比例为3.2438%。回购均价7.49元/股，支付资金人民币4.99亿元。

现金流量表

万通 VANTONE
城市更新运营专家

现金流量活动	2020年度	2019年度	变动金额	变动比例(%)
经营活动产生的现金流量净额	1,224,419,649	(338,856,950)	1,563,276,599	-461.34%
投资活动产生的现金流量净额	(180,573,693)	1,386,869,272	(1,567,442,965)	-113.02%
筹资活动产生的现金流量净额	(875,192,006)	(400,843,629)	(474,348,377)	118.34%
汇率变动对现金及现金等价物的影响	(8,805,298)	2,183,541	(10,988,839)	-503.26%
现金及现金等价物净增加(减少)额	159,848,651	649,352,233	(489,503,582)	-75.38%
加：年初现金及现金等价物余额	2,376,401,962	1,727,049,729	649,352,233	37.60%
年末现金及现金等价物余额	2,536,250,613	2,376,401,962	159,848,651	6.73%

现金流量主要变化

万通 VANTONE
城市更新运营专家

经营活动

实体本年度经营活动现金净流入为人民币12.24亿元，净额较上年度增加15.63亿元，主要由于：a. 本年度全部项目均为开发产品，导致购买商品、接受劳务支付的现金较上年度减少人民币3.39亿元；b. 北京天竺新新家园于上年度进行土地增值税汇算清缴，补缴税款7.97亿元，从而导致本年度收到企业所得税退税1.94亿元；c. 收到星河万通往来款2.55亿元。

投资活动

实体本年度投资活动净现金流出人民币1.81亿元，净额较上年度减少15.67亿元。主要由于：上年度处置五家合伙企业收到处置价款人民币6.6亿元，收到转让星河万通70%股权交易价款人民币6.3亿元；本年度支付尚汤科技投资款人民币1.02亿元。

筹资活动

实体本年度筹资活动净现金流出人民币8.75亿元，净额较上年减少4.74亿元。主要由于：本年度回购股票支付人民币4.99亿元。

议案五：

北京万通新发展集团股份有限公司 关于 2020 年年度利润分配方案的议案

各位股东、股东代表：

鉴于北京万通新发展集团股份有限公司 2020 年度通过股份回购方式实现分红人民币 49,917.65 万元（含印花税、佣金等交易费用），占公司 2020 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 981.33%；根据上海证券交易所《上市公司现金分红指引》《上市公司回购股份实施细则》和《公司章程》有关利润分配的规定，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，2020 年度公司拟不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

利润分配方案具体内容如下：

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2020 年度母公司实现净利润 21,563.10 万元，提取法定盈余公积金 2,156.31 万元。2020 年初合并报表中未分配利润 183,261.75 万元，2020 年度归属上市公司股东净利润 5,086.74 万元，扣除已根据 2019 年年度股东大会决议分配的 2019 年度现金红利 12,012.93 万元，截至 2020 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 174,179.24 万元。

根据《上海证券交易所上市公司现金分红指引》和《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》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。2020 年度归属于上市公司股东净利润 5,086.74 万元，公司完成回购计划，在报告期内实施股份回购 49,917.65 万元（含印花税、佣金等交易费用）。因此，2020 年度公司通过股份回购方式实现分红的金额为人民币 49,917.65 万元（含印花税、佣金等交易费用），占公司 2020 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 981.33%。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，2020 年度公司拟不进行利润分配，也不进行公积金转

增股本。

本项议案已经 2021 年 4 月 8 日公司第八届董事会第五次临时会议暨 2020 年度会议审议通过，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

2021 年 4 月 30 日

议案六：

北京万通新发展集团股份有限公司 关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为 公司 2021 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 2020 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 2021 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 2020 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 2021 年 4 月 10 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《北京万通新发展集团股份有限公司关于续聘会计师事务所的公告》（公告编号：2021-035）

本项议案已经 2021 年 4 月 8 日公司第八届董事会第五次临时会议暨 2020 年度会议审议通过，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

2021 年 4 月 30 日