

北京万通新发展集团股份有限公司

2021 年度董事会工作报告

2021 年，北京万通新发展集团股份有限公司（以下简称“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，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，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 公司治理情况

一、公司治理情况概述

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，现公司股东大会、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 4 次、董事会会议 15 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，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、董事会换届选举

报告期内，公司第七届董事会任期届满，根据《公司法》和《公司章程》的相关规定，由公司股东嘉华东方控股(集团)有限公司、万通投资控股股份有限公司、GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 分别提名，经公司董事会提名委员会审核，公司第七届董事会第四十六次临时会议及 2021 年第一次临时股东大会审议通过了《关于董事会换届选举非独立董事候选人的议案》及《关于董事会换届选举独立董事候选人的议案》。

公司第八届董事会由 9 名董事组成，包括 6 名非独立董事和 3 名独立董事，任期三年，王忆会先生、梅志明先生、张家静女士、吴丹毛先生、孙华先生、杨东平先生为公司第八届董事会非独立董事，蒋德嵩先生、熊澄宇先生、张建平先生为公司第八届董事会独立董事。

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、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，公司累计召开了审计与风险控制委员会会议 6 次、提名委员会会议 1 次、薪酬与考核委员会会议 1 次，分别就定期报告、续聘会计师事务所、关联交易、提名公司董事及非职工代表监事、公司高级管理人员薪酬方案、计提商誉减值准备、执行新租赁准则暨变更相关会计政策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。

四、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《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》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》等法律法规、规范性文件的规定，对《董事会审计与风险控制委员会议事规则》《董事会战略委员会议事规则》、《董事会提名委员会议事规则》《董事会薪酬与考核委员会议事规则》进行了修订。

五、变更公司经营范围暨修订《公司章程》相应条款

报告期内，公司启动了经营范围变更的审议程序，公司第八届董事会第三次临时会议及 2021 年第三次临时股东大会审议通过了《关于拟变更公司经营范围暨修订<公司章程>相应条款的议案》，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“互联网信息服务、

第一类增值电信业务、网络文化经营”等业务内容。

六、以集中竞价交易方式回购公司股份

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2021年1月7日召开第七届董事会第四十五次临时会议，审议通过了《关于第二次以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，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10.93元/股，回购股份资金总额上限不超过3亿元（含），下限不低于1.5亿元（含），回购期限为自董事会审议通过之日起12个月内。

已于2022年1月5日完成第二次股份回购，已实际回购公司股份43,737,886股，占公司总股本的2.1294%，回购的最高价为10.82元/股，最低价为5.92元/股，回购均价为6.86元/股，支付的资金总额为299,951,447.09元（含过户费、佣金等交易费用）。公司本次回购金额已超过第二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。

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。

第二部分 2021年度工作回顾

2021年，公司继续对传统房地产业务进行战略性收缩。报告期内，公司实现营业收入81,328.81万元，较上年同期下降40.31%；实现归属于上市公司股东的净利润18,482.43万元，较上年同期增长263.35%。公司始终秉持创新发展理念，依托专业的团队及强大的股东资源支持，形成了较为独特的资源及能力禀赋。报告期内，公司积极响应国家“十四五”规划提出的“实施城市更新行动”及“数字经济发展规划”指导方针，以城市为主体，以数字科技为动力，以科技与绿色

双驱动来促进产业升级，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。

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、其他业务三大板块。

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。公司的专业管理团队拥有丰富的房地产开发与运营经验，致力于房地产项目的专业化开发及品牌化销售。

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。公司运营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。与此同时，公司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。

3、其他业务

公司在积极探索和布局数字经济与资产管理等业务。

第三部分 2022 年度工作计划

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。2022 年公司将从以下几个方面开展经营：

1、传统房地产业务战略性收缩

2022 年，公司将继续秉持对传统房地产业务的战略性收缩，积极布局新业务，稳步推进既定的转型战略。

2、数字经济业务

积极布局数字经济战略转型，紧扣数字经济发展脉络，跟随国家“数字经济发展规划”指导方针，开拓数字经济业务板块。

3、城市更新与运营业务

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核心能力。

4、资本运营与发展业务

以东方万通、万普私募、会同资本、金镒铭基金等投融资平台推动房地产投资业务,并持续赋能业务发展,全面构建新万通产业生态,在产业孵化、不动产投资并购、类 REITs 基金等领域及其上下游进行产业链投资整合,打造产业投资闭环生态系统。

5、企业文化体系建设及团队建设

(1) 大力推进公司治理体系和治理能力现代化,贯彻“与国家共荣、与社会共荣、与伙伴共荣”与“阳光、健康、正能量”的企业文化。

(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及品牌管理。

(3) 完善人力资源梯队、优化薪酬激励,培养和吸纳英才,不断优化人才结构,为公司的快速发展夯实人力资源的基础,提升加强组织动力、组织凝聚力、组织向心力。

各位董事,众智谋事必明,众力举事必成。2022 年公司董事会将继续把提高上市公司质量作为工作重点,切实落实国务院发布的《关于进一步提高上市公司质量的意见》中的各项举措,团结一心、砥砺前行,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。

北京万通新发展集团股份有限公司

董事会

2022 年 4 月 14 日