

北京万通实业股份有限公司
二零零七年度股东大会

董事会工作报告

2008年5月30日

内 容

1. 公司07年度经营状况
 - 07年度基本指标
 - 07年度主要任务目标完成情况
 - 07年度KPI考核结果
 - 07年度利润结果
2. 公司资产重组
3. 公司未来三年的业务框架
4. 公司2008年度工作计划
5. 公司07年度履行企业公民责任情况
 - 员工就业情况
 - 社会公益事业
6. 关于股东和股东大会
7. 关于董事和董事会
8. 关于股票期权激励计划

1.1 公司07年度基本指标

公司2007年度财务指标完成情况如下：（单位：万元）

项目	年末数	年初数	增加额	增长率
资产总计	304,508	236,127	68,380	28.96%
流动资产	166,297	194,018	(27,721)	-14.29%
流动负债	35,821	47,600	(11,779)	-24.75%
长期负债	44,000	59,780	(15,780)	-26.40%
负债总额	79,821	107,380	(27,559)	-25.66%
股本总额	143,378	121,880	21,498	17.64%
股东权益	224,687	128,748	95,939	74.52%

1.1 公司07年度基本指标

母公司各项财务指标

(单位: 元)

项目	2007年	2006年	增加额	增长率
加权净资产收益率	7.98%	-1.03%	9.01%	不适用
流动比率	464.25%	407.61%	57%	13.90%
总资产负债率	26.21%	45.48%	-19%	-42.36%
每股净资产	1.57	1.06	0.51	48.35%

1.2 公司07年度主要任务目标完成情况

2007年重要工作完成情况:

- 对上市公司的支持: 全力支持上市公司完成资产重组和定向增发, 提供相关资源、人员、技术及品牌上的支持;
- 万通驿馆的投资及经营: 分别在2007年10月和11月签署了位于呼和浩特和江阴的物业承租合同, 面积均为7000平方米。目前呼和浩特分店装修设计方案已完成, 江阴分店设计正在进行。万通驿馆VI系统设计完成;
- 泰通基金: 于2007年11月成立。基金规模人民币4.5亿元, 万通出资2亿元。截止2007年底基金净值约人民币4.57亿元;

1.2 公司07年度主要任务目标完成情况

- 其他工作完成情况：
 - 工业地产项目前期投资策划与调研工作完成，与TCL的合资公司注册完毕，注册资本人民币1亿元，万通占有55%的股份，公司名称：天津万通新创工业资源投资有限公司；
 - 商务快车项目前期调研与定位工作完成，已承租万通广场8层业主约2200平方米的面积，正进行规划设计改造成商务服务中心；
 - 前门项目进行投资整理，维持参股比例约10%，不再追加投资；

1.3 公司07年度KPI考核结果

根据年度财务审计报告和董事会对公司经营团队2007年度KPI完成情况的审计，公司的主要任务指标已完成，考核得分为4.56分；

1.4 公司07年度利润结果

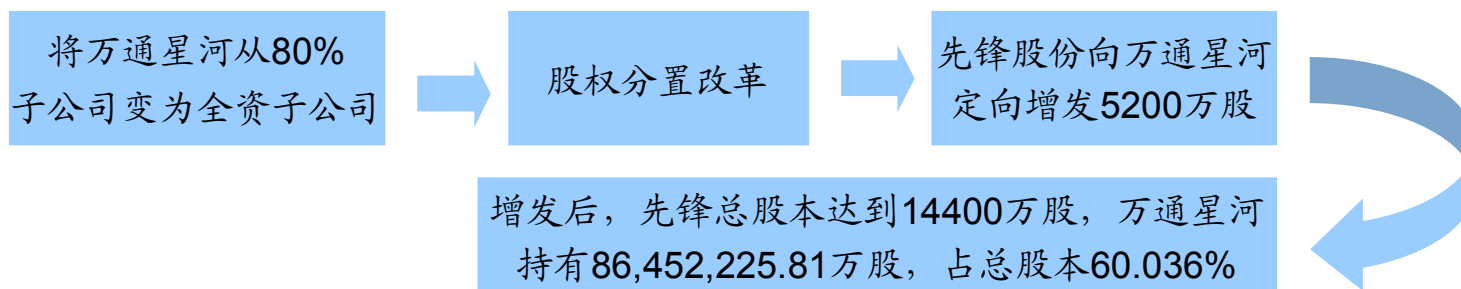
经北京中永恒会计师事务所审计，北京万通实业股份有限公司2007年度实现净利润为114,059,960.62元，每股净资产为1.57元。

2.1 公司资产重组-背景和过程简介

- 北京万通实业股份有限公司（以下简称“北京万通”）增持北京万通先锋置业股份有限公司（以下简称“先锋股份”）的背景

北京万通历经多年探索整体上市，但经专业顾问评估，认为存在较大障碍。此时，北京万通持有先锋股份比例合计达到32.99%，因此，通过进一步控制先锋股份，使之成为公司重要融资及发展平台，最终实现整体上市或住宅类业务整体上市是当时明智和现实的选择。

- 北京万通增持先锋股份的过程

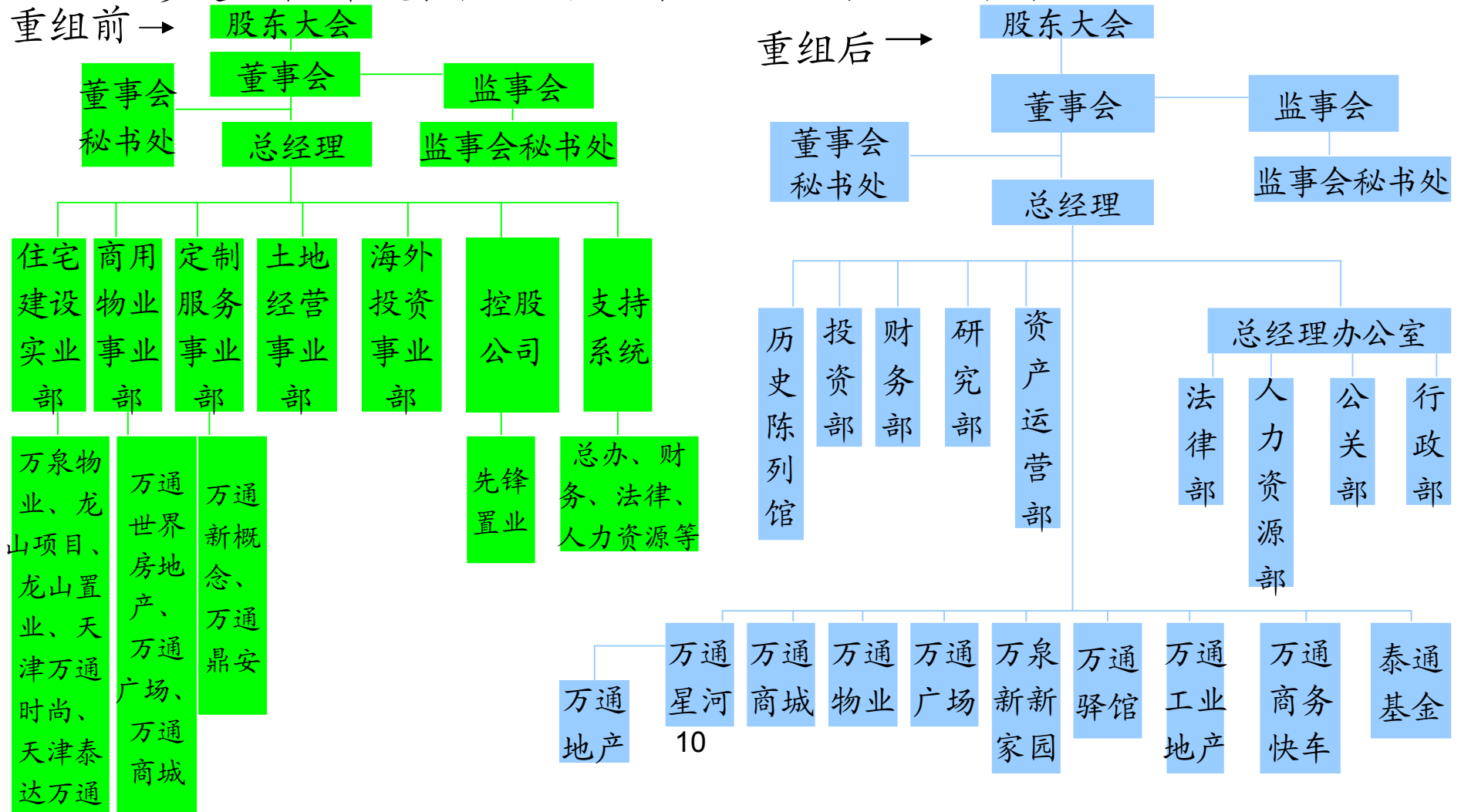


- 资产注入合规性：上述北京万通增持先锋股份履行了所有必要的决策程序，分别由北京万通地产股份有限公司（现万通实业）第五届第十次、十四次及十五次会议全票通过。整个增持过程也是严格按照董事会决议内容执行的；

（注：详细内容请详见专题报告）

2.2 公司资产重组-组织结构变化

- 资产注入前后北京万通组织结构变化: 重组时将住宅业务及部分职能部门装入上市公司, 重组后万通实业针对战略发展变化及新业务的需要重新定位人员和组织机构机制, 并请专业咨询顾问设计公司设计人员及薪酬体系, 新团队已初步建立并正在发展壮大, 重组前后组织结构变化如下图:



2.3 公司资产重组-股东权益变化

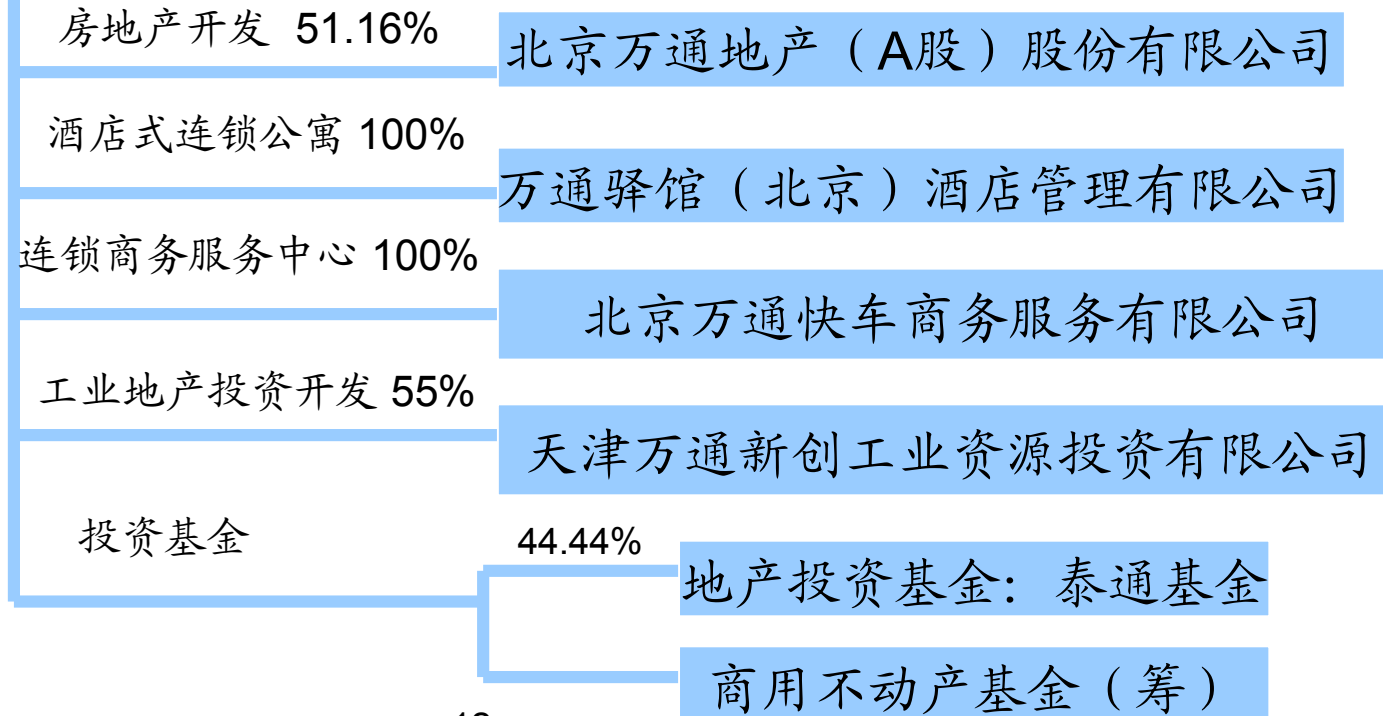
- 重组前后北京万通股东权益变化

时间	2007	2006	2005
项目	收购后第一年	收购当年	收购前
所有者权益	2,241,382,757	1,281,561,549	1,319,221,807
净利润	108,771,756	(19,439,878)	40,587,529
股本	1,433,775,000	1,218,800,000	1,218,800,000
每股净资产	1.56	1.05	1.08
每股收益	0.08	(0.02)	0.03

3. 公司未来三年业务框架

- 2007年，万通实业成功实现了战略转型，成为万通系统的投资控股公司，全面展开地产基金、工业地产、万通驿馆、股权投资、物业经营等大型投资业务。

北京万通实业股份有限公司



3.1 公司主营业务（一）—房地产

- 北京万通实业股份有限公司作为北京万通地产（A股上市公司）股份有限公司（股票代码：600246，简称万通地产）的第一大股东，持有其51.16%的股份
- **战略目标：**
- 住宅开发、商用物业及定制服务三大业务并举，开发与运营并重的综合类房地产公司
- 三年内成为中国北方地区最大的房地产公司之一；五年后成为中国最大的商业不动产开发公司之一



3.2 公司主营业务（二）——万通驿馆

- 万通驿馆（Vantone Inn）：连锁品牌酒店式自助公寓
- 市场定位：商务系列、观光度假系列、短期居住、经济型
- 基本商业模式：
 - 标准化经营；统一内容、品质的服务；统一品牌；连锁网络系统；
 - 目标客户：本地逗留短中期商务人员及旅游度假者；
 - 典型客户群：外派中短期商务职员；学习、培训以及从事开发项目的工作人员；家庭、旅游度假者等；
 - 未来三年发展计划：直营及加盟店数达到90家，年销售收入达到人民币3亿元，争取三至五年内成为上市公司。

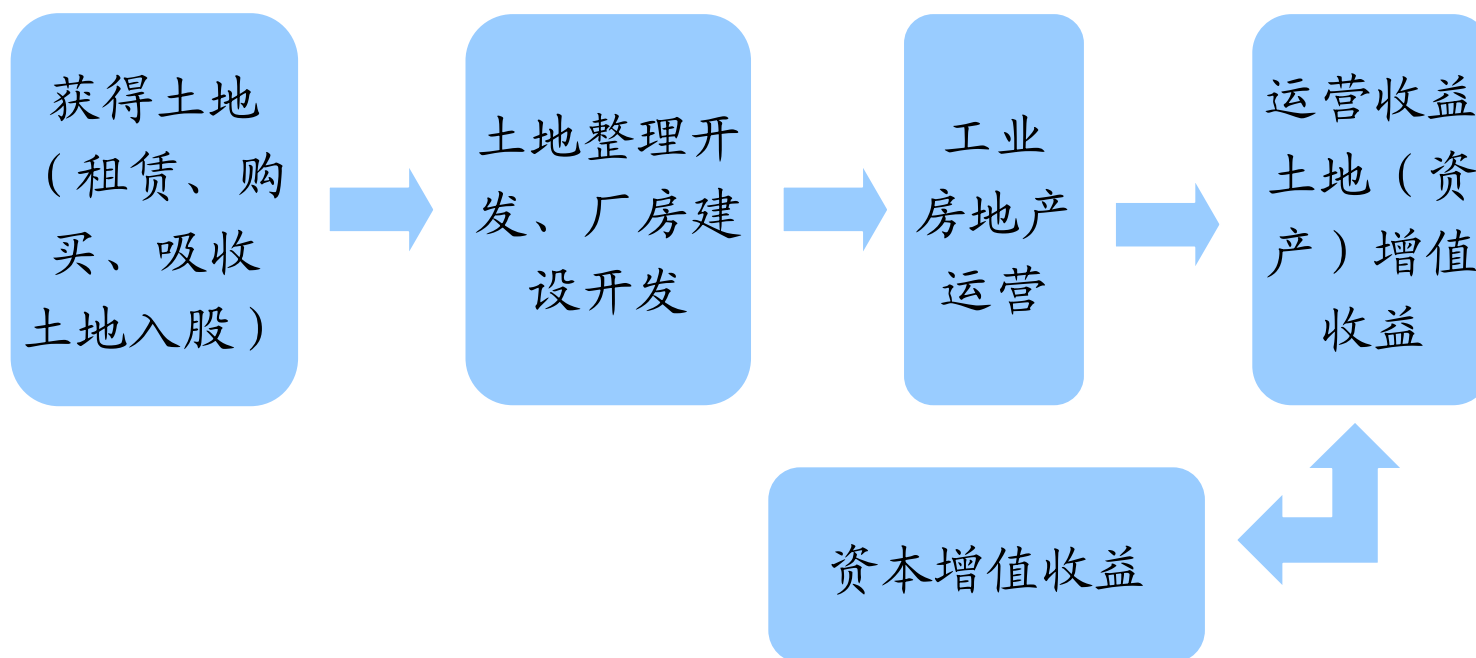


3.3 公司主营业务（三）——连锁商务服务中心

- 万通商务快车（Vantone Business Express）
- 目标定位：商务服务中心连锁经营
- 客户定位：
 - 满足短期弹性租赁办公需求；
 - 典型客户群：跨国性海外分公司或办事处、短期办公空间扩张、专案性临时组织、小规模公司、专业顾问形态小公司；
- 商业模式：通过不断复制统一标准的办公空间、统一标准硬件设施、统一标准远程网络办公系统和统一标准多方位秘书服务，形成万通商务快车连锁网络，进而形成品牌连锁。

3.4 公司主营业务（四）--工业地产开发

- 万通新创（Vantone Industry Property Development）
- 商业模式：



3.5 公司主营业务（五）——投资基金

- 泰通基金简介
 - 全称：泰通稳健增长型定向集合资金信托计划（地产领域产业基金）
 - 发起人（委托人及受益人）：天津泰达集团有限公司、北京万通实业股份有限公司
 - 受托人：北方国际信托投资有限公司
 - 初始募集资金：人民币4.5亿元，其中泰达集团认购2.5亿元，万通实业认购2亿元
 - 投资地域：集中在天津特别是滨海新区进行投资
 - 投资方向：以土地开发投资为主，过桥贷款为辅，新股申购为补充，通过合理配置投资组合，为投资人获取最大利益
 - 基金现状：已于2007年6月募集完毕，并开始运作。初期以信托基金模式募集运营，待国家产业基金政策出台后，正式转化为产业基金

4. 公司08年度经营计划

- 08年度重要的工作目标:

种类	重要工作内容
对上市公司管理	加强和完善对上市公司的投资与管理、督促完善治理结构、对外披露信息的事先沟通、内部管理事务的信息沟通
万通驿馆	本年度计划开业4家；计划签约物业8家；创立融资渠道；对于万通cotel（集装箱酒店）模式，初期利用自有资金进行启动，创立并完善商业模式，本年度力争引入风险投资进入快速发展阶段。
工业地产	有选择地收购合作伙伴TCL公司的有市场价值及增值前景的土地资产，投资内部收益率在8%以上，搭建适应海外融资的公司架构、拓展海外融资渠道。
万通商务快车	经营网络选址与布局（金融街-万通广场、CBD-万通中心、中关村-正寻找物业），融资战略主要确定为加强对营运资本的管理，稳步进行战略扩张。达到一定规模后，将引入风险投资/私募基金进行融资。

4. 公司08年度经营计划

- 08年度重要的工作目标:

种类	重要工作内容
泰通基金	本年度基金目标规模：人民币10亿；以房地产产业基金为发展方向，明确基金的投资定位，逐步建立明晰的投资策略，管理上将引入专业的产业基金管理机构，在引入资本的同时引入技术及管理机制。
公司管理支持系统	专业的投资团队建设、系统培训、健全法律事务管理体系、管理信息系统、人才储备
万通商城	着手进行万通商城的转型前期调研策划工作
针对OTC市场所作计划	<p>法律合规：以上市公司标准为行为规范，与具有丰富经验的律师事务所接触，选定未来上柜交易时需要的中介机构；</p> <p>财务报表：严格遵守企业会计准则及相关法律法规，按照OTC上柜交易对财务指标的要求，对公司目前财务状况及帐项进行整合并对相关资产进行处置；</p> <p>公司治理：按董事会要求，完善内控环境及相应的组织结构，在日常经营中强化公司的治理机制，引入OA系统降低人为风险</p>

5. 公司07年度履行企业公民责任状况

万通一直以来都秉承“以天下为己任，以企业为本位，创造财富，完善自我”的理念，树立“勿忘在莒”的自警信念，重视培养自身的前瞻力和创造力，以“资本社会化、公司专业化、经理职业化和发展本土化”为公司的经营战略方针，以国际标准来要求自己，以守法经营为准则来履行企业公民的社会责任。十几年来历经市场和国家政策的考验，争取为股东创造最大价值的同时回报社会。2007年“万通公益基金会”的成立标志着万通拥有了专业化的公益实体，其特点是提倡以节能环保项目的推广来履行社会责任。

5.1 07年度公司人力资源情况

截止2007年12月31日，万通实业及下属公司员工人数如下图：

公司名称	07年底员工总数（人）
万通实业	19
万通驿馆	2
万通地产	420
物业	1100
商城	126
万泉	5
广场	3
合计	1675

5.1 07年度公司人力资源情况

公司重组过程中，人员发生较大变化，重组后所需人才也随着公司主营业务和战略的转变而发生变化，人力资源部门在公司完成重组后即时制定了与新业务相适应的人事制度及相关公司内部规范，并设立了以招聘、培训、薪酬福利和绩效考核为核心的全方位人力资源系统，为公司进一步发展储备人才并致力于完善人力资源体系。

5.1 07年度公司人力资源情况

员工权益保护

- 万通实业致力于为员工提供全面的福利保障：除国家所规定的福利、保险外还包括额外的商业保险、休假福利等物质奖励，同时还注重员工职业生涯发展并为员工职位晋升提供了足够的发展空间；尽可能多的提供给员工日常交流的平台和空间，如生日聚会、春游、各种参观访问等；
- 公司关注员工的薪酬公平性；
- 就业机会均等与反对歧视；
- 关注员工的自身发展，公司内部组织了多次培训；
- 重视人才自身素质的提高，公司设立绩效考核机制，不仅仅是衡量工资涨幅的工具，更希望通过该机制发现员工的优缺点，充分激发员工提高自身素质和工作效率的热情。

5.2 社会公益事业

- 万通公益基金会:

2008年1月，万通公益基金会注册成立，旨在推动环境保护、节能减排、促进人与自然的和谐相处，主要致力于环保、节能、教育社会扶贫等公益领域的交流，宣传、研究及资助相关公益事业；

标志项目：

绿色照明工程：与北京市路灯办合作，科学规范公共空间照明亮度，统一规划与美化公共照明系统，试点更换为节能灯泡以达成环保节能和美观的效果，计划从使馆区、北京市金融街、CBD央视新址逐渐扩展到居民社区，适当开展城乡结合部的外地民工扶贫照明；

5.2 社会公益事业

万通实业公益历史纪录

- 2006年度，万通实业作为阿拉善SEE生态协会的执行理事单位，继续出资10万元赞助阿拉善SEE生态协会，积极参与协会的各项工工作，为荒漠化治理贡献自己的力量。
- 2006年3月向西沙群岛边防官兵捐赠5万元，用于改善边防官兵的生活条件。2006年8月起，定期资助文化社团组织社科院博士生联合会。
- 2006年8月万通中心捐赠新疆儿童3万元学习用品和5万元现金，以改善孩子们的学习环境。
- 2006年9月天津万通上游国际出资支持建华基金会义卖活动。
- 2006年10月积极参与中央电视台组织的大型文化公益活动“玄奘之旅”，冯仑董事长亲自组织并率队“万通之队”，参与荒漠徒步活动，传播万通地产企业精神和企业价值。
- 2006年10月冯仑董事长出资2万元，捐赠给甘肃瓜州博物馆，以支持当地馆藏文化事业。
- 2007年1月，冯仑董事长在“牵手幸福2006中国地产慈善晚宴”义卖现场，积极捐赠拍品，并捐赠8万元给“幸福工程基金会”，以帮扶贫困母亲。
- 万通实业的一系列公益行为也获得了行业和社会的高度认同。2006年末，万通地产获得全国工商联房地产商会颁发的“年度最佳企业公民形象”奖，获得中国社会工作协会企业公民委员会颁发的“2006中国房地产优秀企业公民”荣誉证书。

6. 关于股东和股东大会

- 筹备和举办年度股东大会和临时股东大会共5次；
- 办理换股权证手续（因2004年配送红股）：法人股20余笔，个人股约30余笔；接待大量股东来访、来电，解答股东的咨询；
- 完成股权转让手续法人股约30余笔、个人股约20余笔、以往分红派息约277笔（个人股约165笔，法人股约112笔）、股权转让委托、股权质押冻结、解冻、股东更名、股权询证、挂失、查阅、咨询等诸多手续。

7. 关于董事和董事会

- 本年度召开了7次董事会，董事会先后审议了42项议案，共形成了34项决议，其中报请股东大会审议的议案共17项，并且全部获通过；
- 完成15项传签决议，并按规范要求准备决议说明和背景资料；
- 董事会专门委员会和董事勤勉尽职发挥了应有作用，使董事会工作更加务实；
- 本公司严格执行《董事会工作条例》，董事会按期召开、准备充分、程序规范，并加强决议执行情况监督反馈；

8. 关于股票期权激励计划

- 股东大会原已批准的公司股票期权激励计划，因需参考监管部门出台新的管理办法，并考虑内部业务重组和人员组合的需要，建议推迟到2008年度执行。届时，将根据实际情况调整激励计划并报董事会和股东大会批准。

谢 谢!