

北京万通实业股份有限公司  
二零零九年度股东大会

董事会工作报告

2010年05月28日



万通实业  
VANTONE

察于未萌 投资未来  
Foresee Value, Invest Future

# 内容

## □ 公司2009年度经营情况

- 1、基本指标
- 2、主要任务目标完成情况
- 3、KPI考核结果
- 4、利润结果

## □ 公司2010年度经营计划

## □ 公司2009年度履行企业公民责任情况

- 1、员工权益维护
- 2、社会公益事业

## □ 关于2009年股东大会和股东及股权事务

## □ 关于2009年董事会



## 1.1 公司2009年度经营情况—基本指标（1）

母公司2009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	318,669	308,665	10,004	3.24%
流动资产	117,574	146,133	-28,559	-19.54%
流动负债	34,362	34,507	-145	-0.42%
长期负债	37,500	40,000	-2,500	-6.25%
负债总额	71,862	74,507	-2,645	-3.55%
股本总额	143,378	143,378	0	0.00%
股东权益	246,808	234,158	12,650	5.40%
每股净资产	1.72元	1.63元	0.09元	5.61%



## 1.1 公司2009年度经营情况—基本指标（2）

合并报表数据（单位：万元）

项目	年末数	年初数	增加额	增长率
资产总计	1,128,975	923,986	204,989	22.19%
流动资产	947,126	807,101	140,025	17.35%
流动负债	448,662	315,991	132,671	41.99%
非流动负债	237,562	184,481	53,081	28.77%
负债总额	686,224	500,472	185,752	37.12%
股本总额	143,378	143,378	0	0.00%
母公司权益	246,431	233,700	12,731	5.45%
每股净资产	1.72元	1.63元	0.09元	5.44%



## 1.1 公司2009年度经营情况—基本指标（3）

母公司各项财务指标（单位：万元）

项目	年末数	年初数	计算过程
净利润	18582	17236	
加权净资产收益率	7.73%	7.13%	净利润 / (年初净资产 + 年末净资产) / 2
流动比率	3.42	4.23	流动资产 / 流动负债
总资产负债率	22.55%	24.14%	负债总额 / 资产总额
每股净资产	1.72元	1.63元	净资产 / 股本总额



万通实业  
VANTONE

察于未萌 投资未来  
Foresee Value, Invest Future

## 1.1 公司2009年度经营情况—万通地产经营情况

---

万通地产主要财务事项:

- 根据万通地产2009年年度报告,在报告期内,实现营业收入246,399.19万元;实现归属于母公司所有者的净利润27,459.10万元。截至2009年12月31日,公司净资产 298,290.38万元。
- 经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计,2009年度,公司实现了净利润274,591,002.43元,年初未分配利润625,724,462.92元,提取盈余公积金11,356,566.79元,扣减本年度实施的2008年度现金分红177,450,000元后,期末可供股东分配利润为711,508,898.56元。
- 经公司2009年度股东大会批准,本次分红派息以2009年末总股本101,400万股为基数,向全体股东每10股派发现金红利1元(含税),共计派发股利10,140万元,占本次可供股东分配利润的15%。剩余未分配利润610,108,898.56元结转下一年度。
- 经公司2009年度股东大会批准,以2009年末总股本101,400万股为基数,以资本公积金向全体股东每10股转增2股,共计转增20,280万股。



万通实业  
VANTONE

察于未萌 投资未来  
Foresee Value, Invest Future

## 1.2 公司2009年度经营情况—战略目标

---

- 明确战略方向：以凯德置地为标杆，做专业的房地产投资公司
- ✓ 先后完成了三个框架性战略研究：
    - 万通实业转型的基础研究
    - 物业公司未来发展定位
    - 万通双创园区开发商务模型
  - ✓ 形成了四大业务版块：房地产开发、园区投资、基金管理、资产管理公司各项工作皆围绕公司转型这一核心任务展开



万通实业  
VANTONE

察于未萌 投资未来  
Foresee Value, Invest Future

## 1.2 公司2009年度经营情况—公司内部建设完成情况（1）

---

### ✓ 制度建设

梳理公司管理制度体系、引入办公室环境5S管理方式、强化OA系统建设及使用

### ✓ 品牌建设与传播

重整品牌架构、VI系统；通过多种媒体渠道及展会等增大万通品牌传播力度

### ✓ 企业文化建设

万通历史陈列馆的开放、《万通》季刊的改版及新媒体发布方式、《万通全书》2009版的编制印刷



## 1.2 公司2009年度经营情况—公司内部建设完成情况（2）

---

### ✓ 团队建设

- 现有员工43人，29%具有海外的工作经验和学习经历，38%拥有硕士以上学历
- 管理团队更年轻、精干、专业、合理

### ✓ 全员培训

- 龙山学校开学，组织常态化的专题培训
- 技能拓展、制度宣讲、新员工培训等

### ✓ 绩效考核体系的完善

- 建立与投资公司相适应的考核体系
- KPI考核、360度考核、半年面谈、梯队建设

### ✓ 引入健康管理



## 1.2 公司2009年度经营情况—投资完成情况（1）

---

### ■ 基金业务

- ✓ 与工商联合作，完成对基础设施基金基金管理公司的投资
- ✓ 与仲量联行合作，发起美国机会型基金，基金正在募集之中  
与MGPA签署合资备忘，已经完成三轮预路演
- ✓ 与嘉实基金、华宝信托等接触，达成合作意向，共同筹备REITS管理公司
- ✓ 建立了投资者数据库
- ✓ 完成了28个重点城市商场、办公、商务园区项目数据库



## 1.3 公司2009年度经营情况—投资完成情况（2）

---

### ■ 投资业务

2009年度完成三项投资：

- ✓ 纽约中国中心签约
- ✓ 无锡TCL厂区收购与回租
- ✓ 香河土地一级开发项目



万通实业  
VANTONE

察于未萌 投资未来  
Foresee Value, Invest Future

## 1.3 公司2009年度经营情况—投资完成情况（3）

---

### ■ 资产管理业务

- ✓ 成立资产管理部，加强对已投资资产的管理
- ✓ 建立资产管理例会制度
- ✓ 股权类与房产类资产的盘点、整理，资产5.5亿元
- ✓ 万通广场与万通商城资产重组，案值约6-7亿元
- ✓ 万通物业管理升级与资产退出准备



### 1.3 公司2009年度经营情况—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2009年度KPI完成情况的审计，公司的主要任务指标已完成。经审计委员会考核和董事会讨论认定得分为92.54分。



万通实业  
WANTONE

察于未萌 投资未来  
Foresee Value, Invest Future

## 1.4 公司2009年度经营情况—利润结果

---

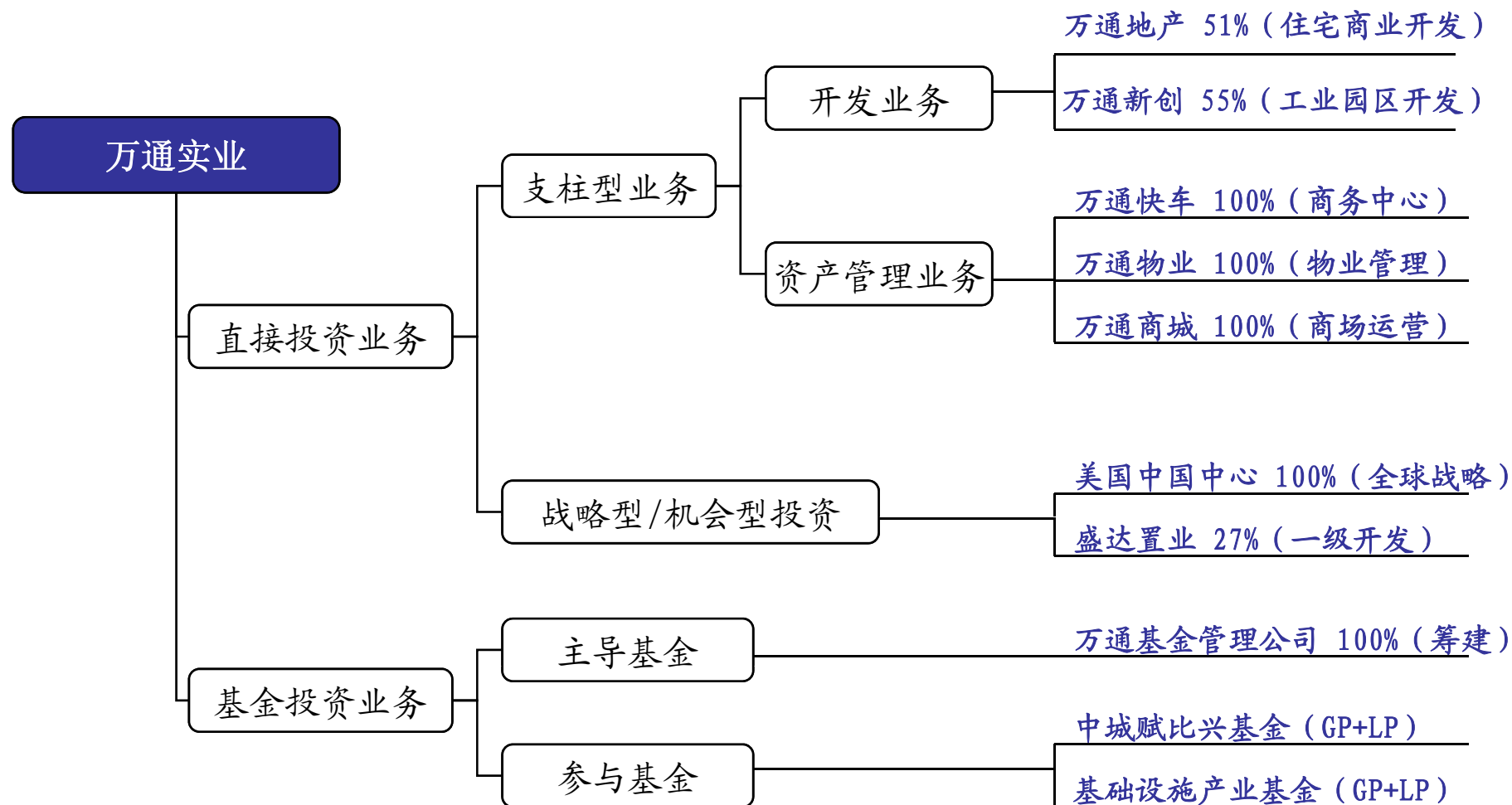
经北京中永恒会计师事务所审计，北京万通实业股份有限公司2009年度实现净利润为18582.2万元，每股净资产1.72元。计划按每股0.06元向股东分派红利8602.65万元。



万通实业  
VANTONE

察于未萌 投资未来  
Foresee Value, Invest Future

## 2.1 公司2010年度经营计划——业务构架



## 2.2 公司2010年度经营计划——基金业务

---

➤ 主导发起第一只人民币基金

➤ 初步策略:

- 规模: 10-20亿元 (基金规模)
- 投资方向: 商务地产 (机会型 + 行业型)
- 合作伙伴: 能为我们带来融资帮助的合作伙伴
- 种子资金: 2-3亿 (含基金管理公司启动资金)
- 预计回报: IRR=18%-25% (Gross)
- 计划时间: 2010年三季度



## 2.3 公司2010年度经营计划——房地产投资业务

---

- 加强对上市公司——万通地产的管理
  - 通过董事管理重大决策
  - 预算、投资等重大事项
  - 财务报告等重要信息
- 人才、项目资源整合
- 协助万通地产的业务发展
  - 协助完成增发
  - 协助上市公司的商业地产转型（资产注入、基金协同、融资支持）



## 2.4 公司2010年度经营计划—园区开发业务

---

- 扩张战略的清晰化
  - 业务定位及商业计划
  - 融资安排
  - 组织形式
- 核心能力的进一步提高
  - 运营能力
  - 开发能力
  - 资本运营能力
- 进一步投资新项目



## 2.5 公司2010年度经营计划—资产管理业务

---

资产组合管理策略 (Portfolio Management) 的目标

- 建立更为系统、客观的评估框架，以衡量所投资的各项业务板块的业绩表现、发展前景
- 优化投资组合及资源配置

如：整体组合的价值增长 (EVA)

各投资部分的贡献作用 (收益、现金、风险) 及平衡

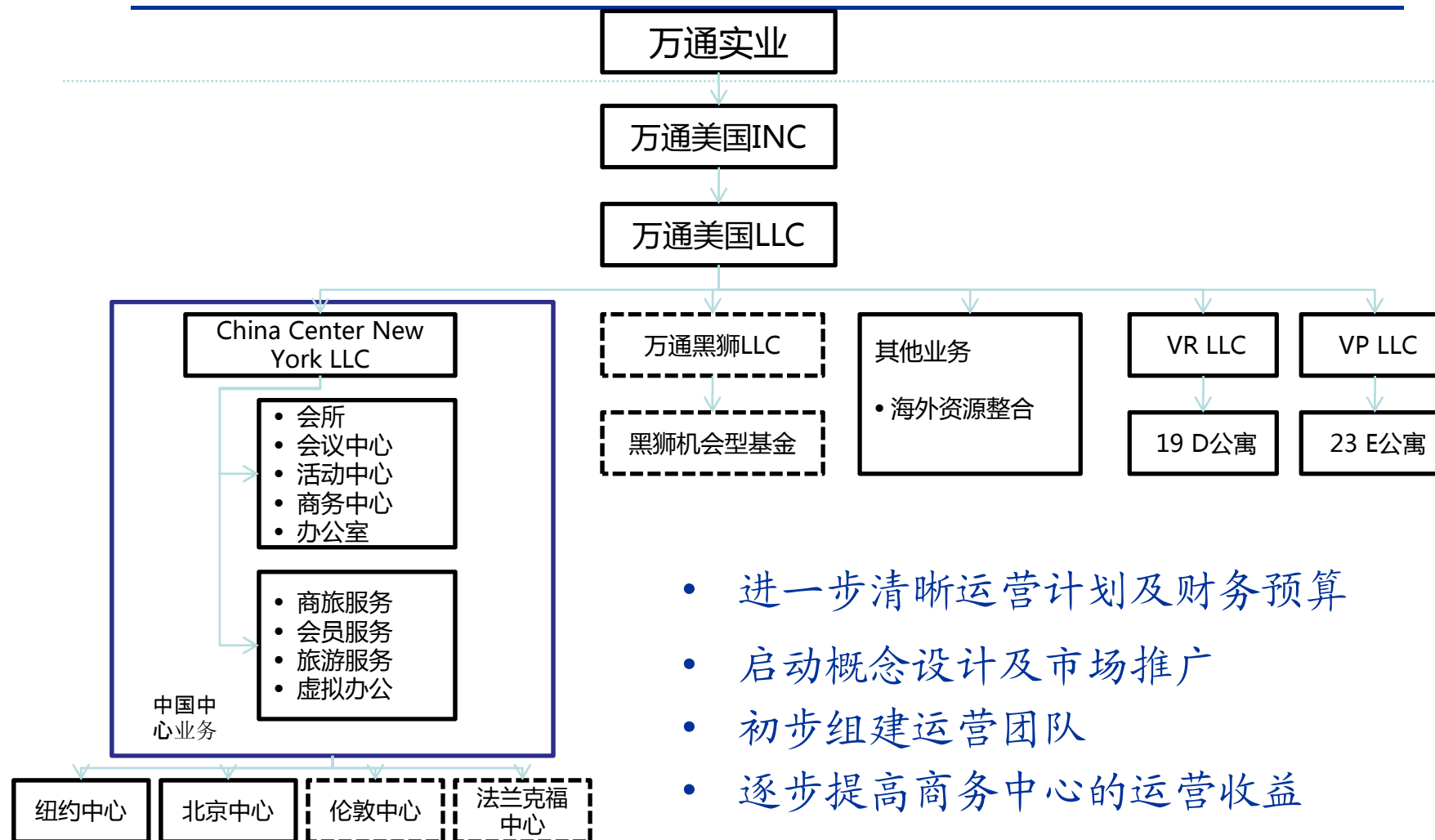
实业整体上市的财务目标及资源配置



万通实业  
VANTONE

察于未萌 投资未来  
Foresee Value, Invest Future

## 2.6 公司2010年度经营计划—中国中心业务



万通实业  
VANTONE

察于未萌 投资未来  
Foresee Value, Invest Future

### 3.1 公司2009年度履行企业公民责任情况—员工权益维护

截止2009年12月31日，万通实业及下属公司员工人数如下表：

公司名称	员工总数（单位：人）
北京万通实业股份有限公司	43
北京万通地产股份有限公司	460（其中190人与万通地产签订劳动合同，270人与万通地产项目签订劳动合同）
万通驿馆（北京）酒店管理有限公司	13
天津万通双创工业资源投资有限公司	13
中国中心纽约有限责任公司	17（含商务中心15人）
北京万通鼎安国际物业服务有限公司	1221
北京万通新世界商城有限责任公司	130
北京万泉花园物业开发有限公司	2
北京万通广场房地产有限公司	3
合计	1902



万通实业  
WANTONE

察于未萌 投资未来  
Foresee Value, Invest Future

### 3.1 公司2009年度履行企业公民责任情况—员工权益维护

---

#### ▶员工雇佣，非歧视

公司一直遵循劳动法律法规和规定，依法与员工签订劳动合同，维护员工的合法劳动权益。从员工招聘第一环节开始就坚持公平、公正的原则，在试用期到签订正式劳动合同期间严格按照国家规定操作执行。

#### ▶健康与安全

关心员工健康，公司在工作环境建设上力求给员工最大的健康安全保证，将员工的健康检查常规化，聘请专业的健康咨询医生为全体员工提供全面的健康咨询。为了及时发现员工的一些早期疾病，保障员工的职业健康安全，公司定期组织员工统一体检，并针对体检结果安排健康讲座和专家的现场答疑。



### 3.1 公司2009年度履行企业公民责任情况—员工权益维护

---

#### ▶教育与培训

为了使员工更好的理解并融入万通文化、促进员工与企业共同成长，公司成立企业学校，建立集中有效的培训机制，确立人才培养的长期目标，为企业培养主人翁人才。

#### ▶关心工作外的细节，丰富员工精神文化生活

公司提倡建立人性化企业，力争成为每位员工的另一个家。不断努力丰富员工精神文化生活，如在每季度末的新员工培训后都会为季度内过生日的员工举办员工生日会；定期为员工组织各类体育活动项目；在每年年末公司都会举办包括年会及登长城观新年曙光在内的增强团队凝聚力的各种文娱活动。



万通实业  
VANTONE

察于未萌 投资未来  
Foresee Value, Invest Future

## 3.2 公司2009年度履行企业公民责任情况—社会公益事业

---

公司一直致力于关注弱势群体以及各种环保工作，旗下的万通公益基金会与多家公益组织合作实施了多次公益活动，公司对于各种公益活动总是予以全力支持。海地地震发生后，公司第一时间作出反应，向灾区伸出援助之手，除以公司名义的捐款外，每位员工都不约而同的在短时间内通过公司为灾区提供了捐助。

万通实业一直相信，对于公益事业的支持、企业社会责任的体现不能局限于物质、经济层面，更要全方位的参与其中。在2009年10月18日的“2009自然之友‘减垃圾’马拉松行动”与2010年1月30日的“再生资源回收日”活动中，万通实业员工作为活动的志愿者亲自参与其中。



## 4. 关于2009年股东大会和股东及股权事务

---

- 成功召开08年度股东大会、三次临时股东大会，累计共审议完成13项议案并形成决议。审议通过因股权转让和股东名称变更而修改股东名册的决议，为股东股权情况变更办理工商备案手续。
- 为股东办理更换股权证手续30余项，分红派息170余项，完成股权转让及变更手续近40项。
- 接待大量股东来访、来电、来函，解答股东咨询；协助股东办理股权质押、抵押、挂牌、评估、股东更名、股权证挂失等诸多手续；协助法院办理股权冻结、解冻等手续；根据不同情况为股东单位提供适当的股权处置意见；根据相关法律、法规和公司章程的规定，配合股东了解公司情况。



## 5. 关于2009年董事会

---

- ▶ 本年度召开了3次董事会，先后审议了19项议案，形成13项决议，其中13项议案报请股东大会审议，并且全部获得通过；另外完成10项董事会传签决议，通报4项工作完成情况，组织2次专家培训。
- ▶ 董事会各专门委员会和全体董事勤勉尽职，充分发挥了应有作用，使董事会的各项工作更加务实，有效。
- ▶ 本公司严格执行《公司法》、《公司章程》和《董事会工作条例》，按期召开董事会，准备充分、程序规范，并加强决议执行情况的监督与反馈。
- ▶ 2009年上半年编写并完成2008年公司年报。





万通实业  
VANTONE