

---

# 万通投资控股股份有限公司

## 二〇一〇年度股东大会

### 会议文件

万通投资控股股份有限公司

二〇一一年四月二十五日

---

## 会议文件目录

- 一、 会议议程
- 二、 公司 2010 年董事会工作报告
- 三、 公司 2010 年监事会工作报告
- 四、 公司 2010 年财务决算报告
- 五、 公司 2010 年利润分配方案
- 六、 关于继续计提万通公益基金的议案
- 七、 关于修改《公司章程》（股东名册）的议案

---

# 会议议程

会议地址:北京市西城区阜城门外大街2号

万通新世界广场B座8层万通控股大会议室

会议时间:2011年04月25日(星期一) 上午09:30

主 持 人:冯仑董事长

9:00 开始入场(董事、监事、股东代表签到)

9:30 宣布大会开始并报告到会股东人数及所代表股权数

9:35 大会开始

- 1、审议公司 2010 年董事会工作报告;
- 2、审议公司 2010 年监事会工作报告;
- 3、审议公司 2010 年财务决算报告;
- 4、审议公司 2010 年利润分配方案;
- 5、审议继续计提万通公益基金的议案;
- 6、审议修改《公司章程》(股东名册)的议案;
- 7、其他需要股东大会讨论的问题。

11:30 大会对以上各项议案进行投票表决

11:50 宣布表决结果,请见证律师发表律师意见

12:00 宣布大会结束

## 万通控股 2010 年董事会工作报告

2010 年度控股公司主要财务指标（万元）

项目	年末数	年初数	计算公式
净利润	23,533	18,582	—
加权净资产收益率	9.26%	7.73%	净利润 / (年初净资产 + 年末净资产) / 2
流动比率	1.64	3.42	流动资产 / 流动负债
资产负债率	24.45%	22.55%	负债总额 / 资产总额
每股净资产	1.83	1.72	净资产 / 股本总额

万通地产2010年全年实现营业收入35.7亿元，较上一年度增长45.1%；实现净利润4.14亿元，较上一年度增长50.6%；住宅业务继续巩固，围绕“滨海新区”的战略，在国家宏观调控的背景下仍完成全年销售目标；商业地产领域积极开拓，按照既定战略加大商用物业投资力度，在展开商用物业布局方面走出坚实一步。

基金业务取得突破，通过创新方式发起一只私募REIT,募集规模约5亿元，并成功实现公司存量资产（万通商城）的退出；作为普通合伙人发起创立募集规模约4亿元的中城万利基金，占30%权益；作为GP参与美国黑狮基金，首期募集规模约200万美元；成立基金管理平台 - 北京万通守正投资基金管理有限公司。

工业地产方面，确定了新的业务战略。万通新创与TCL集团于2010年7月召开新闻发布会，结成战略伙伴关系，共同开拓工业地产领域，并以无锡数码为起点，加大合作深度和广度。覆盖中国华东、华南和华中三大区域的TCL其他资产收购工作已经启动，为未来更大规模的扩张打好了基础。

---

海外项目方面，中国中心于2010年8月18日迁入曼哈顿下城A级写字楼的世贸中心七号楼33层，启动以市场和品牌推广为主的办公空间，5个月内接待260多人次的商务参访，为建立公司品牌地位立下良好口碑。举办了中国中心早餐会、中国360、为中国企业在美拓展做战略培训的“智道美国”系列研修项目，并与纽约市经济发展局、美国德勤、中国企业家论坛、太美主体旅游、财富品质杂志、万通地产等签订顾问及合作合同。IWTC工程前期作业开始，聘请日本建筑设计大师隈研吾启动概念设计工程，并开始组建工程小组。

公司建设方面，为更好的与公司业务相匹配，也为了更好的被市场了解，公司正式更名为万通投资控股股份有限公司。为与投资公司业务相匹配，对于已投资的产业板块和项目投资，采取不同于传统集团公司的管理模式，搭建了以资产管理部为龙头的投资管理体系。继续加强企业文化与品牌建设，举办2010公司主题年——“沟通年”系列活动，实施与公司更名配套的万通品牌增值计划，企业电视台www.Vantoneonline.com上线，开创了对外传播企业经营理念，对内讲解企业发展历程的平台——“龙山传习会”，成功举办了首届讲习会。

公司一直致力于公益事业，万通公益基金会2010年与多家公益组织合作实施了多次公益活动，并参与发起建立了深圳壹基金公益基金会。

公司治理方面，成功组织并召开09年度股东大会、3次临时股东大会，累计共审议完成17项议案并形成决议，同时保证了会议召开程序合规、合法。2010年组成了新一届董事会，为股东办理历年分红派息184项，包括法人股共107项，自然人股共77项，完成股权转让及变更手续35项，为股东更换股权证手续15项，成功组织并召开5次董事会会议，累计共审议完成40项议案并形成决议，其中14项议案报请股东大会审议，并且全部获得通过；完成8项董事会传签决议；通报8项工作完成情况；针对6项重要问题开展专题讨论；组织3次专家培训。全体董事和各专门委员会成员勤勉尽责，积极参加董事会工作，认真履行职责，使董事会工作更加务实、有效。董事会严格遵守并执行《公司法》、《公司章程》和《董事

---

会工作条例》的相关规定，按期召开董事会会议，准备充分、程序规范，并不断加强董事会决议执行情况的监督与反馈工作。

2011年计划进一步推进各项业务发展，进一步深化控股公司对于子公司的资产管理体系，强化财务管理，保证稳健的前提下，多种融资尝试，为新业务发展提供资金支持。进行股权的海外结构设计，为控股整体海外上市做准备。改变目前资产组合的回报与风险集中于单一投资（地产）的现状，充分利用市场机遇，开拓新的业务组合。通过合理的资产负债管理，在兼顾利率风险、信用风险、政策风险、市场风险及流动性风险的前提下，适当增加财务杠杆，从而确保控股股东投资回报最大化。召开万通成立20华诞庆典系列活动，进一步提高凝聚力、深化文化传播以及扩大万通品牌的影响力。

## 万通控股 2010 年监事会工作报告

### 1、监事会会议召开情况

2010年度，公司监事会共召开2次会议,1次临时会议，具体情况如下：

- 1) 2010年4月27日召开公司第六届监事会第十次会议。会议审议通过了“关于公司监事会2009年度工作报告的议案”、“关于公司第七届监事会成员候选人的议案”等提案。
- 2) 2010年7月6日召开公司第七届监事会第一次会议。会议通报了2010年度上半年召开的董事会及股东会会议情况；选举马军为第七届监事会监事长、胡加方为第七届监事会副监事长，并由监事长马军通报了关于对副监事长胡加方的日常工作授权决定；监事会秘书处通报了正在进行的公司（含各子公司）高管年度履职行为审计的相关情况；会议审议通过了关于“任命监事会秘书长”的议案。

此次会议的另一项重要的内容，是对新一届监事会及秘书处的工作，以及如何进一步加强监事会的监管力度、完善公司的内控机制等课题进行了研讨，与会监事均提出了建设性意见和建议。最后，会议对监事会及秘书处的团队建设工作、提升自身的专业能力、完善工作体系、改进工作方法、增加工作内容、提高工作

---

要求等形成一致意见。

3) 2010年9月8日以传签方式通过了关于“第七届监事会监事报酬”的议案。

## 2、内部监督工作情况

根据公司监事会年度工作安排，并结合公司的实际情况，本年度开展了如下具体工作：

1) 按照公司第七届监事会第一次会议的要求：

- 加强监事会秘书处团队建设，积极组织开展招聘工作，落实审计副经理职位人选，搭建完整的审计团队；
- 参加北京市证监局举办的关于财政部、审计署等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及相关《指引》的培训；参加北京辖区内上市公司董事监事培训。通过培训，积极学习政府监管部门对公司内控及治理方面的相关要求，提升自身的专业能力，为监事会日后的相关监管工作做好充足准备；
- 通过编制公司监事会监管方案，梳理监管思路、逻辑，规划监管模式及内容，整合监管资源，设计监管体系，最终完善公司监事会工作体系；
- 重新设计、编制公司重要业务及主要监管业务的审计方案、内容及程序等相关报告模板，包括绩效管理、授权管理、预算管理、经济责任审计、内部控制审计、履职行为审计等，以改进公司监事会工作方法、增加工作内容、提高工作要求。

2) 公司副监事长就监管体制及具体问题与公司总经理、有关高管和子公司高管及部门经理进行过多次交流沟通。9月2日，副监事长与公司董事长及总经理就万通系统的内部监管工作展开讨论，即万通系统监管工作四人会议，并形成会议纪要。年底也与公司股东方就万通系统的内部监管工作进行了沟通。通过交流讨论，在一系列相关问题上沟通了情况也达成许多共识。

3) 组织公司及上市公司审计部门全体人员多次开展业务研讨会，共同分析经济责任审计、内部控制审计及其他专项审计业务的思路及内容，固化审计方式及程序，搭建科学、专业、高效的审计体系。

4) 内部审计工作：

- 公司高管2009年度履职审计 监事会于本年度5-7月份，对公司高管2009年度履职情况进行了审计，包括控股公司本部及各子公司共计5家单位，审计对

---

象共计14人，最终出具了公司及下属子公司共计9份审计报告。报告中对该公司在审计过程中发现的各项问题进行了客观描述，并提出相应的意见与建议。针对审计结果，监事会下发了审计情况通报，就审计所发现的各项问题，对公司经营层提出了整改要求，并给予较为明确、详细的整改意见和时间表。

- 离职审计 监事会本年度共计实施离职审计业务3次，包括：万通广场房地产有限公司总经理、万通控股财务部经理、万通新创总经理等3位的离职审计工作。
- 内部控制审计 监事会于11月中旬，协同上市公司审计部门开展内部控制专项审计，审计范围包括上市公司本部、天竺新新家园项目、天津万通时尚股份有限公司、天津富铭置业股份有限公司；审计内容包括人力资源管理、销售业务管理、全面预算管理、授权体系管理、资金业务管理、对外投资业务、担保业务、关联交易业务及信息披露业务等重要控制循环；审计目标为了解公司上述内控循环的设计及执行情况，发现薄弱环节并提出改进建议，以配合上市公司明年的内部控制体系建设工作；同时，设计、搭建审计部门对内控审计业务的专业性程序及框架，形成公司审计体系的规范性操作指南。并将该项审计工作成果与次年的高管履职审计相结合，以达到合理、高效利用审计成果的目标。
- 公司经营层临时委托的其他监督、调查工作。

## 二、监事会对2010年度有关事项的独立意见

### 1、公司的依法运作情况

报告期内，公司监事出席了各次股东大会，列席了董事会各次会议，并认真审阅了股东大会的各项议案和董事会的有关报告。监事会认为：报告期内公司股东大会和董事会会议决策程序合规、决策事项合法，未发现董事会成员在工作中有违反法律规定和公司章程或损害公司利益的行为。监事会对董事会执行股东大会决议的情况进行了监督，认为董事会严格按照《公司法》的有关制度及《公司章程》进行规范运作，未发现损害公司利益和股东利益的情况，保证了公司的依法运作。

监事会认为：公司高级管理人员在履行职务时，均能按照授权，认真履行职



---

责，严格遵守诚信原则，以公司最大利益为出发点行事，未发现有违反法律法规的行为，亦未发现滥用职权及损害本公司利益、本公司股东及员工权益的行为。

## 2、公司的财务状况

公司聘请的北京兴华会计师事务所对2010年度财务报表进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（（2011）京会兴审字第1-042号审计报告），监事会对公司2009年度财务报告进行了审核，监事会认为公司的财务报告符合《企业会计制度》和财务报表的编制要求，真实地反映了公司的财务状况和经营成果，会计师事务所出具的审计意见客观、公正。

2010年度，公司本部净利润23,533.21万元；公司合并会计报表中，利润总额78,193.63万元，净利润20,754.54万元。

## 三、2011年度监事会工作重点

2011年度，监事会将在以往年度开展各项内部监督工作的基础上，继续推进、不断总结、勇于实践和探索，适应公司发展战略、管理体制的新变化，进一步促进形成科学、完备、有效的监督体系，起到“监察、威慑、教育、制衡、服务”的作用，促进公司的健康发展。除定期召开监事会会议外，通过列席董事会会议、定期召开公司及下属各子公司经营情况汇报专题会议等形式，及时了解公司经营战略决策及意图，实时掌握公司经营业务动态，充分运用专业知识和发现问题的敏锐度，为监事会秘书处的内部审计工作提供素材。

内部审计具体工作方面，将形成年初的以人为对象的高管履职审计、年终的以制度为对象的内部控制审计两条审计业务主线，期间兼顾各类举报调查、重大事项审计、突发案件调查等专项审计业务及公司经营层临时委托的审计业务，其中：

- 1、以人为对象的高管履职审计将包括：个人行为审计、职务行为审计、工作绩效审计、经济责任审计、离职离任审计、整改复查审计、满意度调查等既定内容。
- 2、以制度为对象的内部控制审计将包括：企业文化、公司战略、治理结构、风险预警、授权体系、投资融资、抵押担保、人力资源、计划预算、实物资产、工程采购、行政办公、财务资金、信息系统等既定内容。

## 万通控股 2010 年财务决算报告

### 一、 2010 年末公司资产构成及各项财务指标

母公司报表各项指标				单位：万元
项目	年末数	年初数	增加额	增长率
资产总计	346,433	318,669	27,764	8.71%
其中：流动资产	134,173	117,574	16,599	14.12%
负债总额	84,695	71,862	12,833	17.86%
其中：流动负债	81,695	34,362	47,333	137.75%
长期负债	3,000	37,500	-34,500	-92.00%
股本总额	143,378	143,378	-	-
净资产	261,738	246,808	14,930	6.05%
流动比率	1.64	3.42	-1.78	-52.00%
资产负债率	24.45%	22.55%	1.90%	8.41%
每股净资产	1.83	1.72	0.11	6.40%

【备注：流动比率=流动资产/流动负债；资产负债率=负债总额/资产总额；每股净资产=净资产/股本总额】

合并报表资产负债构成				单位：万元
项目	年末数	年初数	增加额	增长率
资产总计	1,385,169	1,128,975	256,194	22.69%
流动资产	1,168,289	947,011	221,278	23.37%
流动负债	606,686	448,662	158,024	35.22%
长期负债	310,351	237,562	72,789	30.64%
负债总额	917,037	686,224	230,813	33.64%
股本总额	143,378	143,378	-	-
母公司权益	258,286	246,431	11,855	4.81%
流动比率	1.93	2.11	-0.18	-8.78%
资产负债率	66.20%	60.78%	5.42%	8.92%
每股净资产	1.80	1.72	0.08	4.65%

### 二、 总体经营情况

母公司 2010 年度经营情况表					单位：万元
项目 年份	合并报表		母公司报表		
	2010 年	2009 年	2010 年	2009 年	
主营业务收入	359,932	256,227	3,284	2,558	
主营业务成本	227,854	146,356	12,712	2,395	
其他业务利润	4,914	151	-131	914	
营业利润	31,705	28,224	-17,501	-5,556	

投资收益	38,061	19,041	43,736	26,020
净利润	20,755	16,704	23,533	18,582
加权净资产收益率	8.22%	6.96%	9.26%	7.73%

本年度母公司预算净利润为 23,521 万元，实际完成 23,533 万元，超额完成了 12 万元，比 2009 年度利润 18,582 万元增长了 26.64%。2010 年度净利润和预算相比超额完成的项目主要有：主营业务收入增加 3,284 万元、投资收益增加 8,289 万、财务费用结余 361 万元、企业所得税结余 1,206 万元。

### 三、 现金流量情况（母公司）

单位：万元

项 目	现金流入	占流入总 额比例	现金流出	占流出总 额比例	净流量
经营活动	26,151	22.52%	34,492	39.36%	-8,341
投资活动	46,955	40.44%	5,458	6.23%	41,497
筹资活动	43,000	37.04%	47,689	54.42%	-4,689
合 计	116,106	100.00%	87,639	100.00%	28,467

本年度公司现金净流量为 28,467 万元，平均每股现金净流量为 0.20 元。投资活动现金流入为 46,955 万元，投资活动支付的现金主要为万通守正基金与中城万利基金；筹资活动收到的现金为 43,000 万元，筹资活动支付的款项主要为偿还北京银行及浦发银行贷款。

### 四、 公司本部预算完成情况

关键业绩指标项目	衡量标准	2010 年度实际
公司净利润(万元)	23,521	23,533
管理费用(万元)	4,948	5,141
净资产收益率	>7%	9.26%
资产负债率	<35%	24%

【备注：加权净资产收益率=净利润/（年初净资产+年末净资产）/2】

---

## 万通控股 2010 年利润分配方案

万通投资控股股份有限公司 2010 年度实现净利润共 235,332,087.50 元，在根据规定提取 10% 的法定盈余公积 23,533,208.75 元之后，2010 年度未分配利润为 211,798,878.75 元；2010 年初累计结余未分配利润 259,570,412.67 元，2010 年度根据董事会分红决议分配股利 86,026,500.00 元，2010 年末累计可供股东分配的利润为 385,342,791.42 元，现提议按每股 0.07 元向股东分派红利 100,364,250.00 元，未分配利润余额 284,978,541.42 元结转下一年度。

## 关于继续计提万通公益基金的议案

公司于 2007 年 11 月 02 日召开临时股东大会通过了关于发起成立万通公益基金会的决议，同时决定自 2007 年度至 2009 年度每年计提净利润的 0.5%—1% 作为对基金会的捐赠支出。

根据公司公益战略的需要，并更好地履行企业公民义务，现提议自 2010 年度起继续每年计提公益基金。具体计提方法为：自 2011 年起每年按照上一年度经审计净利润的 1% 计提万通公益基金，列入当年的营业外支出。公司董事会可针对公益支出波动性的特点，结合当年的实际需要决定预借或预留计提额度。公司可根据当年实际的支出金额进行核销或按年摊销。

## 关于修改《公司章程》（股东名册）的议案

鉴于近期公司部分股东发生股权转让，公司股东名册需要进行修改，具体转让明细在此省略。