

北京万通地产股份有限公司

2008年度第一次临时股东大会

会议资料

2008.06.02

会议议程

- 一、董事长冯仑先生宣布会议开始。
- 二、董事长冯仑先生作董事会换届议案的报告。
- 三、董事长冯仑先生作关于确定独立董事年度津贴议案的报告。
- 四、监事会主席孙晓明先生作监事会换届议案的报告。
- 五、独立董事李延武先生作由公司全资子公司北京万通时尚置业有限公司收购万通中心 D 座议案的报告。
- 六、董事会秘书程晓晞先生作修改公司章程有关条款议案的报告。
- 七、董事会秘书程晓晞先生作修改董事会议事规则相关条款议案的报告。
- 八、与会股东及股东代表对以上议案逐项审议并发表意见。
- 九、与会股东及股东代表对上述议案表决。
- 十、监事张序先生宣布表决结果。
- 十一、 竞天公诚律师事务所律师发表对本次会议的法律意见。
- 十二、 董事会秘书程晓晞先生宣读本次股东大会决议。
- 十三、 会议结束。

关于董事会换届的议案

各位股东、股东代表：

受公司董事会委托，我向本次会议作关于提请审议董事会换届议案的报告。

鉴于公司第三届董事会任期届满，按照相关法律、法规及公司章程的规定并依据股东推荐董事人选、独立董事人选的情况，董事会提名冯仑先生、楼为华先生、许立先生、李斌先生、胡加方先生、张悠金先生为公司第四届董事会董事人选；王兵先生、李延武先生、于小镭先生、任少华先生为公司第四届董事会独立董事人选。

现提请本次会议审议。

北京万通地产股份有限公司

董事会

二 00 八年六月二日

附件：第四届董事会候选人简历

冯仑先生，1959年7月出生，1978-1982年就读于西北大学，获经济学学士学位，1982-1984年就读于中共中央党校，获法学硕士学位，2000-2003年就读于中国社会科学院，获法学博士学位。自1984年起，先后任职于中共中央党校马列研究所、国家体改委中国经济体制改革研究所、海南省改革发展研究所、万通实业集团、北京万通地产股份有限公司，先后担任过讲师、副主任、常务副所长、董事局主席、董事长等职务。现任万通实业集团董事局主席，本公司第三届董事会董事长。

楼为华先生，1953年11月出生，自1997年起，先后任职于北京先锋粮农实业股份有限公司、山东邹平西王实业有限公司、北京嘉华筑业实业有限公司，先后担任过总经理、董事长等职务。现任北京嘉华筑业实业有限公司总经理，本公司第三届董事会副董事长。

许立先生，1965年9月出生，1983-1988年就读于清华大学，获工学学士学位，1988-1991年就读于北京工业大学，获工学硕士学位。并于1996年获高级经济师资格。自1992年起，先后任职于海南万通企业集团、北京万通实业股份有限公司、北京万通广场房地产有限公司、北京万通星河实业有限公司，先后担任过部门经理、副总经理、总经理、董事总经理等职务。本公司第三届董事会董事、总经理。

胡加方先生，1958年2月出生，1982年12月毕业于北京大学分校历史系。中共党员，高级研究员。曾任北京市委研究室理论处处长、中实集团公司执行董事、副总裁、万通实业集团有限公司副总裁、北京万通实业股份有限公司总经济师、北京万通新世界房地产开发公司总经理、亚运新新家园项目总经理。现任北京万通实业股份有限公司执行董事、董事会治理委员会主任和公共关系委员会主任，本公司第三届董事会董事。

李斌先生，1968年6月出生，1986-1990年就读于天津商学院，1998-2000年就读于天津大学，获工商管理硕士学位，2003年于悉尼科技大学进修风险投资管理（UTS）。自1990年起，先后就职于天津第二商业局、安信集团、天津泰达集团有限公司。先后担任过投资总监、项目经理、副部长、部长等职务。现任天津泰达集团有限公司投资发展部部长、本公司第三届董事会董事。

张悠金先生，1963年2月出生，1981-1985年就读于合肥工业大学，获工

学学士学位，1985—1988 年就读于首都经济贸易大学，获经济学硕士学位。自 1988 年起，先后就职于武汉工业大学北京研究生部、中联房地产开发股份有限公司、招商证券股份有限公司和当代投资集团有限公司等，从事教学科研、房地产开发、投资银行、公司资产管理及商业运营等工作。现任北京嘉华筑业实业有限公司副总经理、本公司第三届董事会董事。

李延武先生，1967 年 5 月出生，1985-1989 年就读于中国政法大学，获法律专业学士学位，并于 1996 年获北京市司法局授予的律师资格。1989 年起，先后任职于中国政法大学、司法部长安公证处、北京市广盛律师事务所、北京五环律师事务所，先后担任过教师、公证员、律师等职务。现任北京五环律师事务所律师、本公司第三届董事会独立董事。

王兵先生，1968 年 4 月出生。在教育过程中先后获经济学学士学位和工商管理硕士学位。自 1991 年起先后任职于中创公司、中鼎信公司、鼎天资产管理有限公司，先后担任过经理、总经理、董事长、CEO 等职务。现任鼎天资产管理有限公司董事长兼 CEO、本公司第三届董事会独立董事。

任少华先生，1965 年 4 月出生。在教育过程中先后获吉林大学法学硕士学位和苏州大学经济学博士学位。专业技术资格：证券从业资格、期货从业资格。自 1987 年起先后任职于苏州市人民检察院研究室、苏州中辰期货经纪有限责任公司、东吴证券有限责任公司，先后担任助理检察员、总经理助理、总经济师。现任东吴证券有限责任公司总经济师。

于小镭先生，1963 年 9 月出生。在教育过程中先后获金陵大学财务会计专业学士、首都经贸大学会计学硕士、财政部科研所会计学博士学位。获得如下专业技术资格：注册会计师、注册评估师、注册税务师。自 1988 年起先后任职于南京审计学院、财政部科研所、中华会计师事务所、中财经会计师事务所、岳华（集团）会计师事务所、中企港咨询集团、亚太中汇会计师事务所，先后担任教师、编辑、高级经理、副所长、合伙人、董事长兼总裁、高级合伙人。现任中企港咨询集团董事长兼总裁、亚太中汇会计师事务所高级合伙人。

关于确定独立董事年度津贴的议案

各位股东、股东代表：

受公司董事会委托，我向本次会议作关于提请审议确定独立董事年度津贴议案的报告。

根据证券监管部门的相关规定，结合我公司资产规模、业务状况、盈利水平并参照北京辖区上市公司独立董事津贴的整体水平，拟确定公司第四届董事会四位独立董事王兵先生、李延武先生、于小镭先生、任少华先生年度津贴分别为人民币 12 万元，年度津贴的支付时间自 2008 年 6 月份起。

现提请本次会议审议。

北京万通地产股份有限公司

董事会

二 00 八年六月二日

关于监事会换届的议案

各位股东、股东代表：

受公司监事会委托，我向本次会议作关于提请审议监事会换届议案的报告。

鉴于公司第三届监事会任期届满，按照相关法律、法规及公司章程的规定并依据股东推荐监事人选的情况，监事会提名孙晓明先生、马军先生、张序先生为公司第四届监事会监事人选。

现提请本次会议审议。

北京万通地产股份有限公司

监事会

二〇〇八年六月二日

附件：监事会候选人简历

孙晓明先生，1957 年 11 月出生。1979-1983 年就读于中国人民大学第一分校，获经济学学士学位。自 1989 年起，先后任职于首钢实业公司、首钢美洲工作部、北京金诚财务投资咨询公司、北京新民生有限责任公司、万通实业集团有限公司及北京万通实业股份有限公司，先后担任过财务处副处长、计财部副处长、总经理、总会计师、总裁执行董事、财务总监、副总经理等职务。现任北京万通实业股份有限公司董事、本公司第三届监事会监事会主席。

马军先生，1967 年 11 月出生。1985-1989 年就读于天津大学管理工程系工业工程管理专业。自 1989 年起，先后任职于天津中药集团、天津开发区总公司计财处、天津泰达担保有限公司、天津泰达集团有限公司，先后担任过业务部经理、副总经理、财务总监等职务。现任天津泰达集团有限公司财务总监。

张序先生，1971 年 5 月出生。1993 年 6 月毕业于兰州商学院，曾就职于北京粮食局审计处，1999 年 6 月至今，就职于北京万通地产股份有限公司，现任北京广厦富城置业有限公司财务部经理，本公司第三届监事会监事。

关于由我公司全资子公司北京万通时尚置业有限公司收购 万通中心 D 座的议案

各位股东、股东代表：

受公司董事会委托，我向本次会议作关于提请审议由我公司全资子公司北京万通时尚置业有限公司收购万通中心 D 座议案的报告。

为拓展公司商用物业业务，进一步优化公司主营业务结构，经与北京万通世界房地产开发公司（以下简称“万通世界”）协商，由我公司全资子公司北京万通时尚置业有限公司收购万通世界拥有的万通中心 D 座。

鉴于上述交易为关联交易，依据相关法律法规及证券监管部门政策的要求，本人作为公司董事会独立董事，特将此议案提请本次会议审议。

北京万通地产股份有限公司

董事会

二 00 八年六月二日

附件：北京万通中心 D 座收购方案



目 录

- 1、收购必要性、标的及交易价格
- 2、市场分析
- 3、财务评价
- 4、风险因素分析
- 5、经营措施

本次收购的必要性

➤ 符合公司的长期战略

商用物业是万通地产的三大业务方向之一，资产运营能力将是公司商用物业业务需要培养的核心能力，本项目的收购将是公司在商用物业业务领域迈出的实质性一步。

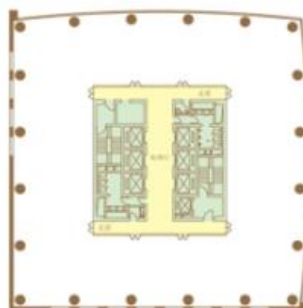
➤ 商用物业的资产价值被低估，目前是进入的好时机

目前，在全国，包括在北京CBD，商用物业的资产价值被严重低估，写字楼的价格低于住宅的价格，这种现象在一个成熟的市场环境内是不可想象的。因此目前正是投资商用物业的市场时机。

万通地产 | Page 3

收购标的—北京万通中心D座

业态及楼层	层数	建筑面积 (m2)
办公 标准楼层 (层高3.6米)	F3层 -F23层	1532.89/F
	总计	27592.02
办公 特殊楼层 (层高7.2米)	F4层	1532.89
	F21层	1532.89
	F22层	1532.89
	总计	4598.67
办公总计		32,190.69
商业 (层高5米)	F1层	551.91
	F2层	616.69
	总计	1168.6
D座面积 办公、商业合计		33,359.29



万通地产 | Page 4

交易价格

面积指标	数值	单位
总建筑面积（含地下）	55,913	m ²
地上建筑面积	33,359	m ²
办公楼	32,190	m ²
商业	1,169	m ²
地下建筑面积	22,553	m ²
员工餐厅	1,919	m ²
地下车位（D座）	186	个
地下车位（ABC座）	240	个

交易价格

依据评估机构出具的评估报告，经与交易对方协商，确定本次收购的交易价格为6.7亿元。

交易对价分析

交易时间	买家	项目	开发商	商圈	总建筑面积单价	地上面积单价
Nov-06	泰康保险	北京国际中心（1）	北京首创房地产公司	CBD	18,858	
Nov-06	民生保险	北京国际中心（2）	北京首联房地产开发中心	CBD		20,981
Dec-06	世茂房地产	华平大厦	北京天寰房地产开发责任有限公司	CBD	17,965	
May-07	平安保险	美邦国际中心	美邦亚联房地产开发公司	燕莎	16,516	
May-08	万通地产	北京万通中心	北京万通新世界房地产开发有限公司	CBD	15,058	17,993

交易对价分析

万通中心ABC座价格变化统计

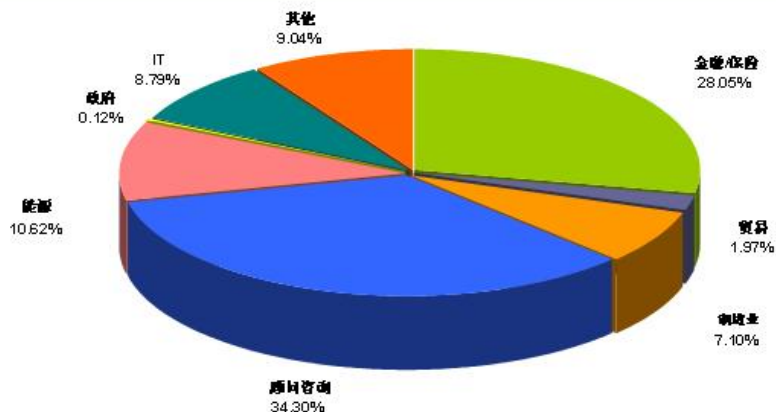
	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
成交单价	17,217	18,571	22,137	25,535	27,115
年增长率		8%	19%	15%	6%
平均年增长率	12%				

本次万通中心D座的收购对价仅为 17993 元/m²。

目 录

- 1、收购必要性、标的及交易价格
- 2、市场分析
- 3、财务评价
- 4、风险因素分析
- 5、经营措施

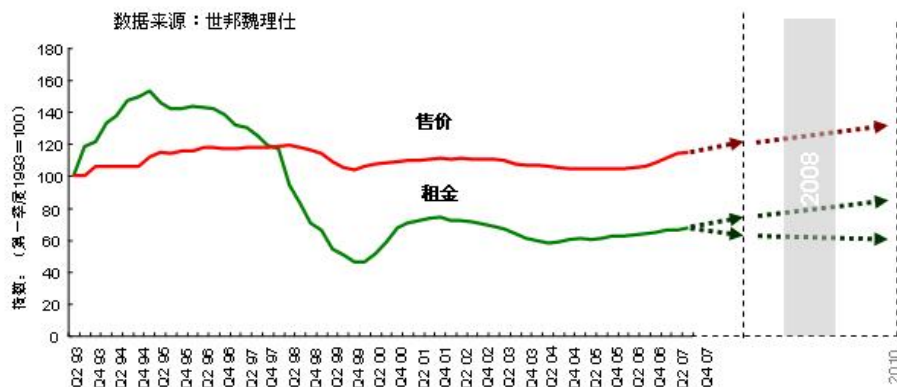
CBD写字楼客户构成



- 众多世界500强企业，大型跨国公司
- 包括 顾问咨询，金融保险，IT，制造业等
- 客户需求明显高于其它区域
- 主要大型承租公司：普华永道，瑞士银行，壳牌，摩托罗拉，惠普，IBM

万通地产 | Page 9

CBD写字楼租金及售价指数



- 市场租金呈上扬趋势，最新CBD写字楼租金报价均价为每月每平方米231.7元人民币，相对上季度升 4.8 %
- 售价呈上扬趋势，最新CBD写字楼售价报价均价为每平方米25,875元人民币，相对上季度升 3.1 %

万通地产 | Page 10

当前周边写字楼租金水平

	写字楼	报价	成交价	备注
1	国贸	370元		目前没有空置
2	招商局大厦	220元	162	不含物业费
3	艾维克大厦	180元	150-165	含物业费
4	新华保险大厦	310-340元		不含物业费
5	双子座	256-288元	230	含物业费
6	凯德大厦	280元		含物业费
7	盈科中心	240元	200	不含物业费
8	嘉里中心	320元	270	不含物业费
9	世纪财富中心	310元		含物业费
10	财富中心	300元	150	不含物业费
11	华贸中心	300元	260	含物业费
12	万达广场	288元	240	含物业费
13	民生人寿	210元	160	不含物业费

万通地产 | Page 11

租金定位分析

通过对4个不同的对比项目的多项指标（硬件及软件）进行加权分析，
得出万通中心D座出租率达到50%左右时平均成交租金为 **171 元/月**
/m²（不含物业管理费及免租期）。

	招商局大厦	北京财富中心	新华保险大厦	金地中心B座
平均成交租金	162	150	208	170
综合调整系数	1.013	0.974	0.984	0.993
与各物业推算平均租金	164	146	205	169
万通中心D座的平均成交租金(RMB/月.平方米)	171			

万通地产 | Page 12

目 录

- 1、收购必要性、标的及交易价格
- 2、市场分析
- 3、财务评价
- 4、风险因素分析
- 5、经营措施

万通地产 | Page 13

财务评价

- 经初步测算，本次收购完成后预计五年内（2008年-2012年），可获得租金收入3.24亿元，净利润6000万元。
- 按照过去几年的价格趋势分析，在可预测的未来估计每年的资产增值率在10%左右。
- 在市场机会合适并符合公司经营战略的情况下，通过采取股权出让或资产出让的方式，获得满意的现金回报。

万通地产 | Page 14

目 录

- 1、收购必要性、标的及交易价格
- 2、市场分析
- 3、财务评价
- 4、风险因素分析
- 5、经营措施

万通地产 | Page 15

风险因素分析

- 市场风险：近几年来，CBD地区写字楼的供应量增长迅速，在一定程度上，加大了写字楼市场竞争的激烈程度，使得未来的经营压力加大。
- 财务风险：商用物业的经营周期较长，短期内难以给公司带来较高的投资回报和现金流入，而且占用的资金量较大。

万通地产 | Page 16

目 录

- 1、收购必要性、标的及交易价格
- 2、市场分析
- 3、财务评价
- 4、风险因素分析
- 5、经营措施

万通地产 | Page 17

经营措施

提升硬件档次

- 公共区域的装修方案实施后将提升D座的档次；
- 部分面向中小客户的交房标准也将提升；
- 对D座的强电弱电系统进行升级，给客户提供更加全面的服务；

万通地产 | Page 18

经营措施

提供增值服务，改善软件品质

万通中心D座收购后公司将聘请专业化程度较高的物业管理公司进行管理，针对D座客户提供更优质的增值服务，提升软件品质。

未来将采取依靠高端物业顾问公司的意见，借鉴香港置地的管理经验，对租户提供良好的软件服务，取得物业的升值空间，获得项目和租户的双赢局面。

万通地产 | Page 19

谢 谢！

万通地产 | Page 20

关于修改公司章程有关条款的议案

各位股东、股东代表：

受公司董事会委托，我向本次会议作关于修改公司章程部分条款议案的报告，请予审议。

原公司章程第一百零七条为：

第一百零七条 董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名,非独立董事 6 名,设董事长 1 人，副董事长 1 人。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。

现修改为：

第一百零七条 董事会由 10 名董事组成，其中独立董事 4 名,非独立董事 6 名,设董事长 1 人，副董事长 1 人。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。

现提请本次会议审议。

北京万通地产股份有限公司

董事会

二 00 八年六月二日

关于修改董事会议事规则相关条款的议案

各位股东、股东代表：

受公司董事会委托，我向本次会议作关于修改公司董事会议事规则相关条款议案的报告，请予审议。

一、将原议事规则第二十三条 董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，副董事长 1 人。

修改为：第二十三条 董事会由 10 名董事组成，设董事长 1 人，副董事长 1 人。

二、对原议事规则第九十一条 审计委员会的主要职责予以补充，增加一项职责：

审计委员会应参与公司年度报告编制，审议、披露以及事后反馈全过程工作，并依据如下工作规程履行年度报告审计工作职责。

1. 董事会审计委员会应与提供年报审计的会计师事务所协商确定年度财务报告审计工作的具体时间安排。
2. 审计委员会有权了解公司管理层年度报告编制情况。
3. 审计委员会有权了解会计师事务所的审计工作进度及在审计过程中发现的问题，并督促会计师事务所在约定的时间内提交审计报告。审计委员会应当以书面意见形式记录督促的方式、次数和结果，并由相关负责人在书面意见上签字确认。
4. 审计委员会应在年审注册会计师进场前审阅公司编制的财务报告，形成书面意见。
5. 年审注册会计师进场后，审计委员会应加强与其的沟通，在年审注册会计师出具初步审计意见后再次审阅公司财务报告，形成书面意见。
6. 年度财务报告完成后，审计委员会应召开会议对相关问题进行表决，形成决议后提交董事会审核。

7. 在向董事会提交财务报告的同时，审计委员会应向董事会提交会计师事务所从事本年度审计工作的总结报告和下年度续聘或改聘会计师事务所的决议。

审计委员会形成的上述文件应在年报中予以披露。

8. 公司董事会秘书负责协调审计委员会与年审注册会计师的沟通，为审计委员会在年报编制工作过程中履行职责创造必要的条件。

现提请本次会议审议。

北京万通地产股份有限公司

董事会

二 00 八年六月二日