

**北京万通地产股份有限公司**

**600246**

**2010 年半年度报告**

## 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	4
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	7
五、董事会报告.....	7
六、重要事项.....	9

**一、重要提示**

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 本报告经公司第四届董事会第十五次会议审议通过，公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

公司负责人姓名	冯仑
主管会计工作负责人姓名	云大俊
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	徐晓阳

公司负责人冯仑、主管会计工作负责人云大俊及会计机构负责人（会计主管人员）徐晓阳声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

**二、公司基本情况**

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	北京万通地产股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	万通地产
公司的法定英文名称	Beijing Vantone Real Estate Co.,ltd
公司法定代表人	冯仑

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	程晓晞	于琛
联系地址	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号 万通中心写字楼 D 座 4 层	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号 万通中心写字楼 D 座 4 层
电话	010-59070788	010-59070710
传真	010-59071159	010-59071159
电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com	yuchen@vantone.com

(三) 基本情况简介

注册地址	北京市海淀区万柳万泉新新家园 14 号楼 A 区 4 层
办公地址	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号万通中心写字楼 D 座 4 层
办公地址的邮政编码	100020
公司国际互联网网址	www.vantone.com
电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com

## (四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会秘书办公室

## (五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	万通地产	600246	万通先锋

## (六) 主要财务数据和指标

## 1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减(%)
总资产	10,327,202,462.02	9,499,566,358.67	8.71
所有者权益(或股东权益)	2,884,249,881.45	2,982,903,834.35	-3.31
归属于上市公司股东的每股 净资产(元/股)	2.37	2.94	-19.39
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业利润	23,810,949.14	91,898,798.71	-74.09
利润总额	61,752,743.57	175,239,693.89	-64.76
归属于上市公司股东的净 利润	2,746,047.10	73,578,377.13	-96.27
归属于上市公司股东的扣 除非经常性损益的净利润	-18,798,888.20	33,320,583.48	-156.42
基本每股收益(元)	0.0023	0.0605	-96.20
扣除非经常性损益后的基 本每股收益(元)	-0.0154	0.0274	-156.20
稀释每股收益(元)	0.0023	0.0605	-96.20
加权平均净资产收益率 (%)	0.09	2.60	减少 2.51 个百分点
经营活动产生的现金流量 净额	176,075,918.41	491,330,747.25	-64.16
每股经营活动产生的现金 流量净额(元)	0.145	0.48	-69.79
资产负债率	69.06%	64.82%	增加 4.24 个百分点
有息负债率	30.67%	29.09%	增加 1.58 个百分点
货币资金占总资产比率	22.90%	21.50%	增加 1.40 个百分点

## 2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-52,315.90
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	39,531,433.66
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,537,323.33
所得税影响额	9,866,213.00
少数股东权益影响额（税后）	6,530,646.13
合计	21,544,935.30

## 三、股本变动及股东情况

## (一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	0	0						0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	1,014,000,000	100			202,800,000			1,216,800,000	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,014,000,000	100			202,800,000			1,216,800,000	100

## 股份变动的批准情况

2010年3月5日，公司2009年年度股东大会通过了2009年度资本公积金转增股本的议案，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。

## (二) 股东和实际控制人情况

## 1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					129,341 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京万通实业股份有限公司	境内非国有法人	51.16	622,463,220	103,743,870	0	327,961,966 质押
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	境内非国有法人	0.58	7,009,161	7,009,161	0	无
中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金	境内非国有法人	0.31	3,812,660	513,260	0	无
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深 300 指数证券投资基金	境内非国有法人	0.30	3,600,000	-300,000	0	无
刘国强	境内自然人	0.23	2,811,974	2,811,974	0	无
茂名石化实华股份有限公司	境内非国有法人	0.23	2,800,108	1,116,973	0	无

中国银行股份有限公司—华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.21	2,500,000	2,500,000	0	无
尹立东	境内自然人	0.17	2,128,188	2,128,188	0	无
上海市拥军优属基金会	境内非国有法人	0.16	2,000,000	2,000,000	0	无
中国工商银行股份有限公司—易方达上证中盘交易型开放式指数证券投资基金	境内非国有法人	0.13	1,560,347	1,560,347	0	无

## 前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
北京万通实业股份有限公司	622,463,220	人民币普通股
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	7,009,161	人民币普通股
中国银行—嘉实沪深300指数证券投资基金	3,812,660	人民币普通股
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深300指数证券投资基金	3,600,000	人民币普通股
刘国强	2,811,974	人民币普通股
茂名石化实华股份有限公司	2,800,108	人民币普通股

中国银行股份有限公司—华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	2,500,000	人民币普通股
尹立东	2,128,188	人民币普通股
上海市拥军优属基金会	2,000,000	人民币普通股
中国工商银行股份有限公司—易方达上证中盘交易型开放式指数证券投资基金	1,560,347	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司未知以上无限售条件股东与其他无限售条件流通股股东之间或无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。	

## 2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

## 四、董事、监事和高级管理人员情况

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

单位：股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
冯仑	董事长	741,850	148,370		890,220	转增
许立	董事总经理	455,400	91,080		546,480	转增
胡加方	监事长	8,980	1,796		10,776	转增

### (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

## 五、董事会报告

### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

#### 1、市场形势分析

2010 年上半年，国家在保持适度宽松货币政策和积极财政政策、促进经济平稳较快增长的同时，加大宏观调控力度，加快经济结构调整和增长方式转变。

2010 年 1 月，为了抑制房价的过快上涨，保持房地产市场的健康平稳发展，国家出台了“国十一条”等一系列针对房地产市场的宏观调控政策，从土地、信贷、税收、保障房建设等多方面调控市场。受调控政策影响，2010 年 4 月下旬开始，房地产市场出现成交量下滑、成交价格下跌的情况。随着本轮房地产调控政策效果的逐步显现，政策面将趋于稳定，市场也将逐渐回归理性；本次调控，及时有效地遏制了房价过快上涨的势头，有效地规范和稳定了房地产市场，有利于行业的长期健康发展。

#### 2、公司发展战略

2010 年上半年，公司稳定推进业务发展战略，对住宅产品做适度产品线拓展，加大了商业地产的研发力度。

2010 年上半年，在公司绿色战略指导下，各相关业务部门针对各社区不同需求特点采取差异化措施，保证万通产品安全、绿色、美丽，推出可持续发展计划，对已建成社区进行绿色升级改造，倡导绿色生活方式。



公司认为，决定中国房地产行业长期发展的深层次因素并未发生任何根本性改变，公司对于房地产行业的中长期前景坚定看好，公司管理层将密切关注市场变化，遵循公司战略，把握市场机会，保持公司持续、稳定、健康发展。

## (二) 公司主营业务及其经营状况

### 1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分产品						
房地产销售	493,033,963.00	274,252,467.72	44.37	-17.06	6.59	减少 12.35 个百分点
物业出租	35,082,440.33	16,186,764.30	53.86	213.56	29.00	不适用

### 2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京地区	275,610,089.20	-35.51
天津地区	252,506,314.13	54.77

### 3、利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动比率	变动原因说明
预收款项	3,311,648,897.12	2,221,990,378.00	1,089,658,519.12	49.04%	主要原因是公司所属子公司开发的各项目预收房款增加
应交税费	-182,313,216.90	55,014,533.51	-237,327,750.41	-431.39%	主要原因是公司所属子公司支付营业税、企业所得税等
应付利息	52,700,441.95	18,935,624.58	33,764,817.37	178.31%	主要原因是公司计提了债券利息
项目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比率	变动原因说明
归属于母公司所有者的净利润	2,746,047.10	73,578,377.13	-70,832,330.03	-96.27%	主要原因是公司本年增加债券利息支出，同时公司所属子公司本年结转项目毛利率有所下降，导致净利润减少
经营活动产生的现金流量净额	176,075,918.41	491,330,747.25	-315,254,828.84	-64.16%	主要原因是公司所属子公司

额					项目工程款支出增加
投资活动产生的现金流量净额	8,118,347.68	-353,061,931.95	361,180,279.63	102.30%	主要原因是上年公司所属子公司支付购置北京万通中心D座的房款等
筹资活动产生的现金流量净额	138,276,154.99	123,073,298.84	15,202,856.15	12.35%	主要原因是公司及所属子公司新增银行借款

### (三) 公司投资情况

#### 1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

#### 2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

## 六、重要事项

### (一) 公司治理的情况

依据中国证券监督管理委员会要求，我公司结合治理现状，按照通知精神要求，安排了自查、评议及整改等几个阶段的专项治理工作，取得了阶段性成果。定期对控股子公司的各个层面的管理人员进行专业培训，及时将监管部门出台的政策传达给子公司，强化其规范化运作意识，最大限度地减少无知违规；实行法律事务专员制度。对各个项目公司派驻专门的法律专员，参与项目公司合同订立、商务谈判等重要经营活动，从源头上把控法律风险。

继续加强组织董事、监事及高管人员参加培训的工作，公司董事会、监事会要求各位董、监事人员积极参加证监局所组织的董、监事培训以及相关学习。

### (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

2010年3月5日，公司2009年年度股东大会通过了2009年度资本公积金转增股本及分红的议案，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，分配现金红利10,140万元。截至2010年4月8日，转增及分红工作实施完毕。

### (三) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

以2010年6月30日总股本1,216,800,000股为基数，向全体股东按每10股派发现金红利0.85元(含税)的比例发放股利103,428,000.00元。本公司2010年半年度不实施资本公积金转增股本。

### (四) 报告期内现金分红政策的执行情况

报告期内实施了2009年度利润分配方案，股权登记日为2010年4月6日，除息日为4月7日，现金红利发放日为4月13日。实施公告发布于2010年3月30日的中国证券报、上海证券报。

### (五) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### (六) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### (七) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

## (八) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

## (九) 报告期内公司重大关联交易事项

本报告期公司无重大关联交易事项。

## (十) 重大合同及其履行情况

## 1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

## (1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

## (2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

## (3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

## 2、担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	300,000,000
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	1,200,000,000
公司担保总额情况 (包括对控股子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	1,200,000,000
担保总额占公司净资产的比例 (%)	41.61
其中:	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	1,200,000,000
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	1,200,000,000

## 3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

## 4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

## (十一) 承诺事项履行情况

## 1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>本公司 2006 年 7 月 21 日披露的《北京万通地产股份有限公司控股股东北京万通实业股份有限公司关于有关承诺事项的公告》中,万通实业就有关事项作出承诺:</p> <p>1. 万通实业将在北京万通地产股份有限公司 2006 年年度提出每 10 股转增 10 股的资本公积金转增股本的提案,并在该次股东大会上对该提案投赞成票;在北京万通地产股份有限公司 2007 年中期提出不低于每 10 股转增 5 股的资本公积金转增股本的提</p>	<p>截止 2010 年 6 月 30 日,万通星河已履行完毕了第一至第三项承诺,其它承诺履行过程中。</p>

	<p>案,并在该次临时股东大会上对该提案投赞成票。</p> <p>2. 万通实业所持有的北京万通地产股份有限公司有限售条件的流通股在 36 个月内不上市交易或者转让,36 个月限售期满以后,通过交易所出售的价格不低于 40 元/股(股本基数以 2005 年年底总股本数为准,如有转增、配股、分红等,出售价格做相应调整),自愿申请上海证券交易所以及上海登记结算公司进行监督。</p> <p>3. 万通实业将促使上市公司管理层提高管理水平,努力改善经营业绩,确保上市公司在 2006 年-2008 年累计净利润不低于 67,000 万元,不足部分由万通实业补齐。</p> <p>4. 万通实业保证定向增发置入的项目在 2006 年-2010 年产生的累计净利润不低于 62,459 万元,不足部分由万通实业补齐。</p> <p>5. 万通实业对上述第 2 条承诺作如下追加承诺: 限售期满后,当本公司股票二级市场价格低于 28 元时(以公司目前总股本 5.07 亿为基数,若有转增、配股、分红等,前述价格作相应调整),万通实业将不减持所持有的本公司股份,自愿申请交易所和登记公司监督。</p>	
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

(1) 截至半年报披露日,是否存在尚未完全履行的业绩承诺:是  
控股股东万通实业保证定向增发置入的项目在 2006 年-2010 年产生的累计净利润不低于 62,459 万元,不足部分由万通实业补齐。

(2) 截至半年报披露日,是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺:否

(十二) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十三) 其他重大事项的说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十四) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
董事会决议公告	中国证券报 C08、上海证券报 B22	2010 年 1 月 12 日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产关联交易公告	中国证券报 C08、上海证券报 B22	2010 年 1 月 12 日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”

万通地产关于召开 2010 年度第一次临时股东大会的通知	中国证券报 C08、上海证券报 B22	2010 年 1 月 12 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产为控股子公司提供担保的公告	中国证券报 C08、上海证券报 B22	2010 年 1 月 12 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产 2010 年度第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 B003、上海证券报 11	2010 年 1 月 28 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产监事会决议公告	中国证券报 D020、上海证券报 B32	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产关于召开 2009 年度股东大会的通知	中国证券报 D020、上海证券报 B32	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明	中国证券报 D020、上海证券报 B32	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产年报及年报摘要	中国证券报 D020、上海证券报 B32	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
董事会决议公告	中国证券报 D020、上海证券报 B32	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产董事会关于控股股东股权质押的公告	中国证券报 B04、上海证券报 B38	2010 年 3 月 2 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产 2009 年度股东大会决议公告	中国证券报 D020、上海证券报 B8	2010 年 3 月 6 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产 2009 年度分红派息及资本公积金转增股本实施公告	中国证券报 A12、上海证券报 16	2010 年 3 月 30 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产董事会关联交易公告	中国证券报 D009、上海证券报 B225	2010 年 3 月 31 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产董事会决议公告	中国证券报 B002、上海证券报 32	2010 年 4 月 3 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产为控股子公司提供担保的公告	中国证券报 B002、上海证券报 32	2010 年 4 月 3 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产关于召开 2010 年度第二次临时股东大会的通知	中国证券报 B002、上海证券报 32	2010 年 4 月 3 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产董事会公告	中国证券报 D021、上海证券报 B16	2010 年 4 月 10 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产 2010 年度	中国证券报 B08、上海证	2010 年 4 月 20 日	上海证券交易所网站：

第二次临时股东大会决议公告	券报 B112	日	www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后, 点击“查公告”
万通地产第一季度季报	中国证券报 D020、上海证券报 B8	2010 年 4 月 24 日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后, 点击“查公告”
万通地产董事会决议公告	中国证券报 C06、上海证券报 B21	2010 年 4 月 29 日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后, 点击“查公告”
万通地产董事会关联交易公告	中国证券报 C05、上海证券报 23	2010 年 6 月 1 日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后, 点击“查公告”

## 七、财务会计报告（未经审计）

### （一）财务报表

**合并资产负债表**  
2010 年 6 月 30 日

编制单位:北京万通地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	1	2,364,614,271.42	2,042,145,359.48
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	2	3,425,872.59	3,534,263.22
预付款项	3	246,066,685.22	204,352,517.52
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4	67,073,717.68	63,988,029.73
买入返售金融资产			
存货	5	6,369,576,094.74	5,868,229,155.71
一年内到期的非流动资产	6	4,556,533.04	6,055,880.95
其他流动资产			
流动资产合计		9,055,313,174.69	8,188,305,206.61
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	7	-	1,286,985.51
长期股权投资	8	397,682,241.24	423,248,520.98
投资性房地产	9	812,870,953.85	826,448,122.67
固定资产	10	51,364,077.75	50,451,170.20
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	11	678,170.79	784,097.58
开发支出			
商誉	12	69,033.22	
长期待摊费用	13	7,459,697.43	7,299,421.42
递延所得税资产	14	1,765,113.05	1,742,833.70

其他非流动资产			
非流动资产合计		1,271,889,287.33	1,311,261,152.06
资产总计		10,327,202,462.02	9,499,566,358.67
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	15		1,983,547.00
应付账款	16	633,018,016.69	661,908,121.32
预收款项	17	3,311,648,897.12	2,221,990,378.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	18	20,011,660.26	60,219,751.77
应交税费	19	-182,313,216.90	55,014,533.51
应付利息	20	52,700,441.95	18,935,624.58
应付股利		-	
其他应付款	21	129,389,588.60	374,465,354.39
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债	22	655,200,000.00	774,780,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,619,655,387.72	4,169,297,310.57
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	23	1,525,650,000.00	1,003,000,000.00
应付债券	24	986,844,364.62	985,560,403.10
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,512,494,364.62	1,988,560,403.10
负债合计		7,132,149,752.34	6,157,857,713.67
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）	25	1,216,800,000.00	1,014,000,000.00
资本公积	26	986,682,960.36	1,189,482,960.36
减：库存股			



专项储备			
盈余公积	27	67,911,975.43	67,911,975.43
一般风险准备			
未分配利润	28	612,854,945.66	711,508,898.56
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		2,884,249,881.45	2,982,903,834.35
少数股东权益		310,802,828.23	358,804,810.65
所有者权益合计		3,195,052,709.68	3,341,708,645.00
负债和所有者权益 总计		10,327,202,462.02	9,499,566,358.67

法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

**母公司资产负债表**  
2010 年 6 月 30 日

编制单位:北京万通地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		902,007,352.52	407,577,868.75
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	1	386.65	386.65
预付款项		200,000.00	282,500.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	2	1,842,619,205.42	2,980,229,244.55
存货		99,842.74	99,842.74
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,744,926,787.33	3,388,189,842.69
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	2,495,737,811.70	1,790,498,250.24
投资性房地产			
固定资产		6,810,262.14	6,059,955.76
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		214,736.88	248,477.94
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,305,316.35	4,039,831.13
递延所得税资产			
其他非流动资产		150,000,000.00	
非流动资产合计		2,656,068,127.07	1,800,846,515.07
资产总计		5,400,994,914.40	5,189,036,357.76
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款		1,285,273.87	1,285,273.87
预收款项		50,000.00	50,000.00
应付职工薪酬		9,907,770.02	28,748,407.29
应交税费		281,047.18	1,234,203.26
应付利息		49,863,013.70	15,150,684.93
应付股利			
其他应付款		1,652,625,111.42	1,694,236,123.19
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,714,012,216.19	1,740,704,692.54
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		986,844,364.62	985,560,403.10
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		986,844,364.62	985,560,403.10
负债合计		2,700,856,580.81	2,726,265,095.64
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,216,800,000.00	1,014,000,000.00
资本公积		986,682,960.36	1,189,482,960.36
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		67,911,975.43	67,911,975.43
一般风险准备			
未分配利润		428,743,397.80	191,376,326.33
所有者权益（或股东权益） 合计		2,700,138,333.59	2,462,771,262.12
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		5,400,994,914.40	5,189,036,357.76

法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

**合并利润表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		536,618,570.56	607,321,663.79
其中:营业收入	29	536,618,570.56	607,321,663.79
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		507,241,341.68	514,086,221.38
其中:营业成本	29	292,242,001.22	269,846,223.42
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	30	81,450,368.56	149,178,292.55
销售费用		39,116,525.57	47,244,786.29
管理费用		51,437,858.91	42,541,069.29
财务费用		42,847,936.77	5,196,409.63
资产减值损失	31	146,650.65	79,440.20
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)	32	-5,566,279.74	-1,336,643.70
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	32	-5,566,279.74	-1,336,643.70
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		23,810,949.14	91,898,798.71
加:营业外收入	33	39,837,693.00	86,297,107.92
减:营业外支出	34	1,895,898.57	2,956,212.74
其中:非流动资产处置损失	34	52,315.90	145,445.52
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		61,752,743.57	175,239,693.89
减:所得税费用	35	38,780,550.22	55,961,047.50
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		22,972,193.35	119,278,646.39
归属于母公司所有者的净利润		2,746,047.10	73,578,377.13
少数股东损益		20,226,146.25	45,700,269.26
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.0023	0.0605

(二) 稀释每股收益		0.0023	0.0605
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		22,972,193.35	119,278,646.39
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,746,047.10	73,578,377.13
归属于少数股东的综合收益总额		20,226,146.25	45,700,269.26

法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

**母公司利润表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	4	7,688,800.00	280,000.00
减: 营业成本	4		
营业税金及附加		555,661.85	643,475.00
销售费用			
管理费用		16,820,402.64	8,977,887.32
财务费用		35,356,245.67	5,625,724.99
资产减值损失		-12,173.08	513,642.24
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)	5	385,591,363.56	158,307,376.86
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	5	-6,814,238.54	-1,494,114.88
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		340,560,026.48	142,826,647.31
加: 营业外收入			
减: 营业外支出		1,792,955.01	2,651,794.02
其中: 非流动资产处置损失			14,611.89
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		338,767,071.47	140,174,853.29
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		338,767,071.47	140,174,853.29
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.2784	0.1152
(二) 稀释每股收益		0.2784	0.1152
六、其他综合收益		338,767,071.47	140,174,853.29
七、综合收益总额		338,767,071.47	140,174,853.29

法定代表人: 冯仑 主管会计工作负责人: 云大俊 会计机构负责人: 徐晓阳

**合并现金流量表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,625,796,731.84	1,637,126,093.08
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	36	95,018,211.31	140,010,604.55
经营活动现金流入小计		1,720,814,943.15	1,777,136,697.63
购买商品、接受劳务支付的现金		740,407,408.02	630,440,949.57
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

支付给职工以及为职工支付的现金		94,343,110.31	81,784,767.83
支付的各项税费		361,120,854.09	481,566,707.53
支付其他与经营活动有关的现金	37	348,867,652.32	92,013,525.45
经营活动现金流出小计		1,544,739,024.74	1,285,805,950.38
经营活动产生的现金流量净额		176,075,918.41	491,330,747.25
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		91,732.00	901,197.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		16,625,037.99	
投资活动现金流入小计		16,716,769.99	901,197.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,598,422.31	342,963,129.30
投资支付的现金			11,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		8,598,422.31	353,963,129.30
投资活动产生的现金流量净额		8,118,347.68	-353,061,931.95
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,035,650,000.00	962,200,000.00
发行债券收到的现金			



收到其他与筹资活动有关的现金			17,128.18
筹资活动现金流入小计		1,035,650,000.00	962,217,128.18
偿还债务支付的现金		632,580,000.00	563,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		264,748,845.01	274,343,829.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		98,210,985.83	25,871,059.13
支付其他与筹资活动有关的现金		45,000.00	1,800,000.00
筹资活动现金流出小计		897,373,845.01	839,143,829.34
筹资活动产生的现金流量净额		138,276,154.99	123,073,298.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,509.14	-475.12
五、现金及现金等价物净增加额		322,468,911.94	261,341,639.02
加：期初现金及现金等价物余额		2,042,145,359.48	890,762,438.13
六、期末现金及现金等价物余额		2,364,614,271.42	1,152,104,077.15

法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

**母公司现金流量表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,223,529.00	280,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,379,450,844.67	560,226,385.91
经营活动现金流入小计		1,388,674,373.67	560,506,385.91
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		43,559,068.58	22,546,011.53
支付的各项税费		1,437,466.04	1,474,681.61
支付其他与经营活动有关的现金		396,588,152.38	707,230,648.40
经营活动现金流出小计		441,584,687.00	731,251,341.54
经营活动产生的现金流量净额		947,089,686.67	-170,744,955.63
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			140,000,000.00
取得投资收益收到的现金		392,405,602.10	79,316,666.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		392,405,602.10	219,316,666.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,612,005.00	304,961.63
投资支付的现金		742,053,800.00	
取得子公司及其他营			

业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		743,665,805.00	304,961.63
投资活动产生的现金流量净额		-351,260,202.90	219,011,705.04
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			335,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			335,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		101,400,000.00	187,115,085.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		101,400,000.00	187,115,085.00
筹资活动产生的现金流量净额		-101,400,000.00	147,884,915.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		494,429,483.77	196,151,664.41
加：期初现金及现金等价物余额		407,577,868.75	132,069,702.47
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		902,007,352.52	328,221,366.88

法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

## 合并所有者权益变动表

2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,014,000,000.00	1,189,482,960.36			67,911,975.43		711,508,898.56		358,804,810.65	3,341,708,645.00
加:会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年初余额	1,014,000,000.00	1,189,482,960.36			67,911,975.43		711,508,898.56		358,804,810.65	3,341,708,645.00
三、本期增减变动金额(减少以“-”)	202,800,000.00	-202,800,000.00					-98,653,952.90		-48,001,982.42	-146,655,935.32

号填列)									
(一) 净利润						2,746,047.10		20,226,146.25	22,972,193.35
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计						2,746,047.10		20,226,146.25	22,972,193.35
(三) 所有者投入和减少资本								29,982,857.16	29,982,857.16
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他								29,982,857.16	29,982,857.16
(四) 利润分配						-101,400,000.00		-98,210,985.83	-199,610,985.83
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有 者(或股						-101,400,000.00		-98,210,985.83	-199,610,985.83

东)的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转	202,800,000.00	-202,800,000.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	202,800,000.00	-202,800,000.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本期期末余额	1,216,800,000.00	986,682,960.36			67,911,975.43		612,854,945.66	310,802,828.23	3,195,052,709.68

法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36			56,555,408.64		625,724,462.92		440,364,919.43	3,326,127,751.35
加:										
会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36			56,555,408.64		625,724,462.92		440,364,919.43	3,326,127,751.35
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	507,000,000.00	-507,000,000.00			11,356,566.79		85,784,435.64		-81,560,108.78	15,580,893.65
(一) 净利润							274,591,002.43		70,307,938.08	344,898,940.51
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							274,591,002.43		70,307,938.08	344,898,940.51
(三) 所有者投									-123,867,614.64	-123,867,614.64

入和减少资本										
1. 所有者投入资本									-123,867,614.64	-123,867,614.64
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					11,356,566.79	-188,806,566.79			-28,000,432.22	-205,450,432.22
1. 提取盈余公积					11,356,566.79	-11,356,566.79				
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配						-177,450,000.00			-28,000,432.22	-205,450,432.22
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	507,000,000.00	-507,000,000.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	507,000,000.00	-507,000,000.00								
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										



四、本期期末余额	1,014,000,000.00	1,189,482,960.36			67,911,975.43		711,508,898.56		358,804,810.65	3,341,708,645.00
----------	------------------	------------------	--	--	---------------	--	----------------	--	----------------	------------------

法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

### 母公司所有者权益变动表

2010 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,014,000,000.00	1,189,482,960.36			67,911,975.43		191,376,326.33	2,462,771,262.12
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,014,000,000.00	1,189,482,960.36			67,911,975.43		191,376,326.33	2,462,771,262.12
三、本期增减变动金额 （减少以“-”号填列）	202,800,000.00	-202,800,000.00					237,367,071.47	237,367,071.47
（一）净利润							338,767,071.47	338,767,071.47
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							338,767,071.47	338,767,071.47
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								

2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配							-101,400,000.00	-101,400,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-101,400,000.00	-101,400,000.00
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	202,800,000.00	-202,800,000.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	202,800,000.00	-202,800,000.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	1,216,800,000.00	986,682,960.36			67,911,975.43		428,743,397.80	2,700,138,333.59

法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36			56,555,408.64		266,617,225.22	2,526,655,594.22
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36			56,555,408.64		266,617,225.22	2,526,655,594.22
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	507,000,000.00	-507,000,000.00			11,356,566.79		-75,240,898.89	-63,884,332.10
(一)净利润							113,565,667.90	113,565,667.90
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							113,565,667.90	113,565,667.90
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配					11,356,566.79		-188,806,566.79	-177,450,000.00
1.提取盈余公积					11,356,566.79		-11,356,566.79	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)							-177,450,000.00	-177,450,000.00

的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	507,000,000.00	-507,000,000.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	507,000,000.00	-507,000,000.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	1,014,000,000.00	1,189,482,960.36			67,911,975.43		191,376,326.33	2,462,771,262.12

法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

#### 八、备查文件目录

- 1、载有董事长签名的半年度报告。
- 2、载有董事长、财务总监、财务部经理签名并盖章的财务报告。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：冯仑

北京万通地产股份有限公司

2010年8月20日

# 北京万通地产股份有限公司

## 2010年半年度财务报表附注

### 一、公司基本情况

北京万通地产股份有限公司（简称“本公司”或“公司”）是经北京市人民政府〔京政办函（1998）182号〕批准，由北京顺通实业公司、山东邹平粮油实业公司、山东邹平西王实业有限公司（简称“西王实业”）、延吉吉辰经济发展有限公司（简称“延吉吉辰”）、中国建筑第一工程局第五建筑公司（简称“中建一局五公司”）共同发起，于1998年12月30日在北京设立的股份有限公司，设立时本公司注册资本为6,200万元。经中国证监会〔证监发行字（2000）119号文〕批准，公司于2000年9月4日公开发行人民币普通股3,000万股（发行后，本公司注册资本变更为9,200万元），并于同年9月22日在上海证券交易所上市交易。

经有关部门批准，本公司股东北京顺通实业公司、山东邹平粮油实业公司、西王实业、延吉吉辰和中建一局五公司分别将其所持本公司的全部股权转让给北京万通星河实业有限公司（简称“万通星河”）、北京裕天投资有限公司（简称“裕天投资”）、北京恒通恒技术发展有限公司、北京嘉华筑业实业有限公司（简称“嘉华筑业”）和北京星河房地产综合开发经营有限责任公司。

2006年6月2日，根据协议，裕天投资和嘉华筑业分别将其持有的本公司股份368万股法人股、1,065万股法人股转让给万通星河。

2006年7月24日，本公司相关股东会议审议通过了《北京万通先锋置业股份有限公司股权分置改革方案的议案》，公司非流通股股东对流通股股东每10股送3.3股，共计送股990万股。

2006年，公司向控股股东万通星河非公开发行5,200万股人民币普通股（A股）。万通星河承诺，就本次公司所增发的股份，自本次发行完成之日起36个月不予转让。发行完成后，万通星河共持有公司股份86,453,225股，占公司股份比例为60.04%，本公司注册资本变更为14,400万元，其中：限售流通股10,410万股，流通股3,990万股。上述交易已获得中国证监会于2006年12月14日以证监公司字〔2006〕279号文批准。

2007年3月19日，根据公司2006年度股东大会决议和修改后章程的规定，公司按每10股转增10股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额14,400万股，变更后的注册资本为人民币28,800万元。本次变更业经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2007）京会兴验字第1-12号验资报告验证确认。

2007年9月13日，根据中国证监会证监发行字〔2007〕252号《关于核准北京万通先锋置业股份有限公司非公开发行股票的通知》，公司向社会非公开定向发行人民币普通股（A股）

5,000万股，变更后的注册资本为人民币33,800万元。本次变更业经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2007）京会兴验字第1-63号验资报告验证确认。

2007年10月31日，根据公司2007年度第三次临时股东大会决议和修改后章程的规定，公司按每10股转增5股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额16,900万股，变更后的注册资本为人民币50,700万元。本次变更业经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2007）京会兴验字第1-86号验资报告验证确认。

2009年3月20日，根据公司2008年度股东大会决议和修改后章程的规定，公司按每10股转增10股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额50,700万股，变更后的注册资本为人民币101,400万元。本次变更业经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2009）京会兴验字第6-2号验资报告验证确认。

经中国证券监督管理委员会以证监许可[2008]747号文《关于核准北京万通实业股份有限公司公告北京万通地产股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》批准，2009年，本公司最终控股股东北京万通实业股份有限公司（简称“万通实业”）完成对万通星河的吸收合并。吸收合并后，万通星河被注销。万通星河的全部资产、负债由万通实业承继，万通实业直接持有本公司股份。

2010年4月8日，根据公司2009年度股东大会决议和修改后章程的规定，公司按每10股转增2股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额20,280万股，变更后的注册资本为人民币121,680万元。本次变更业经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2010）京会兴验字第1-6号验资报告验证确认。

本公司系房地产开发企业，具有房地产开发企业一级资质。

公司经营范围为：房地产开发；销售商品房；停车场建设及经营管理；信息咨询（不含中介）；技术咨询。

## 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，以权责发生制为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 3、会计期间

本公司以公历1月1日至12月31日为一个会计年度。

### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### (1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。

合并资产负债表，以被合并方有关资产、负债的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关原则进行抵消；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的净利润及现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵消。

### (2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

本公司为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投



资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。本公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。

企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

## 6、合并财务报表的编制方法

按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》的有关要求执行，即以合并期间本公司及纳入合并范围的各控股子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司进行编制。合并时将母、子公司之间的投资、重大交易和往来及未实现利润相抵销，逐项合并，并计算少数所有者权益（损益）。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

现金等价物的确认标准为公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。包括：现金、银行存款以及可在证券市场上流通的三个月内到期的短期债券投资等。

## 8、外币业务和外币报表折算

发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折合成记账本位币记账；期末，分别外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

对于外币货币性项目，采用期末即期汇率折算，因结算或采用期末的即期汇率折算而产生的汇兑差额，记入当期损益，同时调增或调减外币货币性项目的记账本位币金额。

以历史成本计量的外币非货币性项目，由于已在交易发生日按当日即期汇率折算，期末不改变原记账本位币金额，不产生汇兑差额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

## 9、金融工具

### 1、金融资产和金融负债的分类

本公司根据自身业务的特点和风险管理的要求，将取得的金融资产和金融负债在初始确认时分为以下几类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，包括交易性金融资产（金融负债）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资

产（金融负债）；（2）持有至到期投资；（3）应收款项；（4）可供出售金融资产；（5）其他金融负债。

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### （1）金融工具的确认依据

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。金融资产满足下列条件之一时，本公司对其终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或其一部分。

### （2）金融工具的计量方法

①本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量（对外销售商品或提供劳务形成的债权通常按从购买方应收的合同或协议价款进行计量）。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额；

②除下列情况外，本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用：A、持有至到期投资，按摊余成本计量；B、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量；

除下列情况外，本公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量：A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；B、与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；C、不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金额负债的财务担保合同，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a、按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额；

③金融工具公允价值变动形成的利得或损失的处理如下：A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益；B、可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益；C、外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益；

④本公司对以摊余成本计量的金融资产或金融负债，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益；

⑤本公司因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价

值与其公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

本公司将尚未到期的持有至到期投资金融资产重分类为可供出售金融资产的依据如下：  
A、持有该金融资产的期限不确定；B、发生市场利率变化、流动性需要变化、替代投资机会及其投资收益率变化、融资来源和条件变化、外汇风险变化等情况时，将出售该金融资产。但是，无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事项引起的金融资产出售除外；  
C、该金融资产的发行方可以按照明显低于其摊余成本的金额清偿；D、没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；E、受法律、行政法规的限制，使公司难以将该金融资产投资持有至到期；F、其他表明公司没有能力将尚未到期的金融资产投资持有至到期的情况。

### 3、金融资产转移的确认和计量

(1) 金融资产转移的确认标准：①将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方；②将金融资产转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的权利，并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务，同时满足下列条件：A、从该金融资产收到对等的现金流量时，才有义务将其支付给最终收款方。本公司发生短期垫付款，但有权全额收回该垫付款并按照市场上同期银行贷款利率计收利息的，视同满足本条件；B、根据合同约定，不能出售该金融资产或作为担保物，但可以将其作为对最终收款方支付现金流量的保证；C、有义务将收取的现金流量及时支付给最终收款方。本公司无权将该现金流量进行再投资，但按照合同约定在相邻两次支付间隔期内将所收到的现金流量进行现金或现金等价物投资的除外。本公司按照合同约定进行再投资的，将投资收益按照合同约定支付给最终收款方。

(2) 金融资产转移的计量：本公司按《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定将金融资产转移区分为金融资产整体转移和金融资产部分转移：①金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：A、所转移金融资产的账面价值；B、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和；②金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：A、终止确认部分的账面价值；B、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和；原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

### 4、主要金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司对主要金融资产和金融负债公允价值的确定方法如下：（1）存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价用于确定其公允价值；（2）金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值；（3）初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

#### 5、金融资产减值测试方法和减值准备计提方法

本公司期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据主要包括：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- （6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；
- （7）债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- （8）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，则确认减值损失，计入当期损益。对单独测试未发生减值的单项金额重大的金融资产，连同单项金额不重大的金融资产，一并在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；对已单项确认减值损失的金融资产，则不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，本公司将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，本公司对原确认的损失予以转回，计入当期损益。但是，转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产发生减值时，本公司对原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出，计入当期损益。

## 10、应收款项

### 1、应收款项坏账的确认标准如下：

(1) 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项；

(2) 债务人逾期三年未履行其偿债义务，且具有明显特征表明无法收回或难以收回、报经董事会批准核销的应收款项。

2、应收款项坏账损失的核算方法：备抵法；

3、应收款项坏账准备的计提方法：本公司以以往年度应收款项的实际损失率为基础，结合现时情况，对单项金额重大的应收款项和有确凿证据表明其可以收回或难以收回的应收款项，根据债务单位的财务状况和现金流量情况以及其他相关信息，单独计提坏账准备；对其他应收款项按期末余额 5% 的比例计提坏账准备。

## 11、存货

1、公司依据房地产行业的生产经营特点，将存货划分为拟开发土地、开发成本、开发产品、分期收款开发产品、低值易耗品等。

2、本公司外购存货按取得时实际成本计价，开发产品成本按开发产品的实际成本进行结转。

3、拟开发土地的核算方法：公司对购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，在“存货”项目中单列“拟开发土地”科目进行核算。项目整体开发时，将其全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，期末未开发土地仍保留在“存货——拟开发土地”项目。

4、公共配套设施费用的核算方法：住宅小区中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用以及由政府部门收取的公共配套设施费，计入小区商品房成本；有偿转让的或拥有收益权的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集成本，单独计入“开发产品”；小区内金融邮电、社区服务用房，由公司负担的征地拆迁等费用，以及用房单位负担建安工程费用等，公司负担部分计入小区商品房成本。

开发产品办理竣工验收后，公司按照建筑面积将尚未发生的公共设施配套费采用预提的办法从开发成本中计提。

5、本公司低值易耗品采用一次摊销法摊销。

6、存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

7、期末存货计价原则及存货跌价准备确认标准和计提方法：期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价；本公司于期末在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因霉烂变质、全部或部分过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，导致存货的市场价格持续下跌、并且在可预见的未来不能回升等原因，预计存货的成本高于其可变现净值，则按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益。

本公司对直接用于出售的商品存货，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值

以合同价格为基础计算；企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。

如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则本公司对减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## 12、长期股权投资

### 1、长期股权投资的初始计量

(1) 本公司对通过企业合并形成的长期股权投资，按照以下方法确定其初始投资成本：

①通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价的账面价值或发行权益性证券面值总额之间的差额，计入资本公积；其借方差额导致资本公积不足冲减的，不足部分计入留存收益；

②通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值以及为合并而发生的各项直接相关费用之和作为合并成本。在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本大于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额，在合并财务报表（控股合并情况下）或个别财务报表（吸收合并情况下）中确认为商誉，合并成本小于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额，在合并财务报表（控股合并情况下）或个别财务报表（吸收合并情况下）中确认为当期损益。

(2) 本公司对通过企业合并以外其他方式取得的长期股权投资，按照以下方法确定其初始投资成本：

①以现金购入的长期股权投资，按照实际支付的全部价款（包括直接相关的费用、税金及其他必要支出）作为初始股权投资成本；实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本；

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

③投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的，则以投入股权的公允价值作为初始投资成本；

④通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》确定；

⑤通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号—债务重组》确定。

### 2、长期股权投资的后续计量

(1) 本公司对子公司的投资，是指本公司对其拥有实际控制权的股权投资。对子公司投资，母公司个别财务报表采用成本法核算，并按权益法纳入合并财务报表范围；

(2) 本公司对合营公司的投资，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和生产经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在的股权投资。对合营投资本公司采用权益法核算；

(3) 本公司对联营公司的投资，是指本公司对其具有重大影响的股权投资。对联营投资本公司采用权益法核算；

(4) 本公司对不具有重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

本公司依据合同、协议的约定以及对被投资单位是否具有参与决策的权力等确定对被投资单位是否具有共同控制或重大影响。

## 13、投资性房地产

1、投资性房地产的种类：投资性房地产包括已出租的建筑物和土地使用权，以及持有并准备增值后转让的土地使用权。

2、投资性房地产的计量模式：本公司对投资性房地产采用成本模式计量。

对已出租的建筑物，按其账面价值及房屋建筑物的估计使用年限，扣除残值后，采用直线法按月计提折旧。

对已出租的土地使用权，按其账面价值及土地使用权的尚可使用年限，采用直线法按月进行摊销。

3、投资性房地产减值准备的计提依据：期末按单项资产账面价值大于可收回金额的差额计提投资性房地产减值准备；投资性房地产减值准备一经确认，在以后的会计期间不得转回。

## 14、固定资产

1、固定资产的确认标准：固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，本公司予以确认：

(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的分类：房屋建筑物、专用设备、运输设备及其他设备。

3、固定资产的初始计量：本公司的固定资产按照成本进行初始计量，具体情况如下：

(1) 外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁（实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁）取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号——债务重组》、《企业会计准则第20号——企业合并》和《企业会计准则第21号——租赁》确定。

本公司在确定固定资产成本时，考虑预计弃置费用因素。

4、固定资产的折旧方法：年限平均法。

5、各类固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧率：

固定资产类别	预计使用寿命	预计净残值	折旧率
房屋建筑物	20~40年	5%~10%	2.25%~4.75%
专用设备	10年	5%~10%	9%~9.5%
运输设备	4~5年	5%~10%	18%~23.75%
其他设备	3~5年	5%~10%	18%~31.67%

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

6、固定资产后续支出的处理原则：本公司对符合上述固定资产确认条件的、与固定资产有关的更新改造等后续支出，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；对不符合上述固定资产确认条件的、与固定资产有关的修理费用等后续支出，计入当期损益。

## 15、在建工程

1、在建工程的类别：本公司在建工程指为建造或更新改造固定资产而进行的各种建筑和安装工程，包括自营的在建工程和发包的在建工程；

2、在建工程的计价：在建工程按成本进行初始计量，工程成本包括在建期间发生的各项工程支出以及符合资本化条件的借款费用等；

3、在建工程结转固定资产的时点：本公司在工程完工、验收合格交付使用的当月结转固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工结算后，按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## 16、借款费用

1、借款费用资本化的确认原则：借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额等。本公司发生的借款费用，可直接归属



于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产的成本。其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2、借款费用资本化的开始：本公司对同时满足以下三个条件的借款费用，开始资本化：

(1) 资产支出（资产支出包括为购建固定资产或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出）已经发生；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用状态或者可销售状态所必要的购建活动或者生产活动已经开始。

3、资本化期间：是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

4、借款费用资本化的暂停和停止：本公司对符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过三个月，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是使所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的程序，则借款费用的资本化继续进行。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的费用于发生当期确认为费用。

5、借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，本公司对每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

(1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 17、无形资产

1、本公司对无形资产按照成本进行初始计量，具体方法如下：

(1) 购入的无形资产的成本，包括购买价款、相关税费及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出；购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，且实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定；

(2) 自行开发的无形资产的成本，按满足资本化条件的时点至达到预定用途前发生的支出总额确定，但对于以前期间已经费用化的支出不再调整；

(3) 投资者投入的无形资产的成本，按投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外；

(4) 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号—债务重组》、《企业会计准则第16号—政府补助》和《企业会计准则第20号—企业合并》的相关规定确定。

2、本公司对内部研究开发无形资产的计量原则和会计处理如下：

(1) 本公司将企业内部研究开发项目的支出区分为研究阶段支出和开发阶段支出，研究阶段支出是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查阶段而发生的支出；开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段而发生的支出。

(2) 本公司对研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；对开发阶段的支出，在同时满足下列条件时确认为无形资产，不同时满足下列条件的确认为损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

3、本公司对无形资产使用寿命的估计情况如下：

本公司对来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，认定其使用寿命不超过合同性权利或其他法定权利的期限；对合同或法律没有规定使用寿命的无形资产，通常综合各方面因素判断（如与同行业比较、参考历史经验，或聘用相关专家进行论证等），确定无形资产为公司带来经济利益的期限。本公司确定无形资产使用寿命通常考虑如下因素：

(1) 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；

(2) 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；

(3) 以该资产生产的产品或提供的服务的市场需求情况；

(4) 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；

(5) 为维护该资产带来经济利益能力的预期维护支出、以及公司预计支付有关支出的能力；

(6) 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制；

(7) 与公司持有的其他资产使用寿命的关联性等。

按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，本公司将其视为使用寿命不确定的无形资产。

4、本公司对使用寿命有限的无形资产自其可供使用时起至不再作为无形资产确认时止在无形资产使用寿命内采用直线法摊销，即按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规

定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。本公司对已提减值准备的无形资产计算应摊销金额时，还需扣除该无形资产已计提的减值准备累计金额。

对于使用寿命不确定的无形资产，本公司不对其进行摊销，但在每个会计期末，对该部分无形资产的使用寿命进行复核，如使用寿命仍不能确定，则对其进行减值测试。

## 18、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经发生，但应由当期及以后各期负担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，本公司对该等费用采用直线法在其受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 19、股份支付及权益工具

1、本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、以权益结算的股份支付的确认和计量

(1) 对于换取职工服务的股份支付，本公司以股份支付所授予的权益工具的公允价值计量。在等待期内的每个资产负债表日，以根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量做出的最佳估计为基础，按照权益工具在授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积中的其他资本公积；

(2) 对于授予后立即可行权的换取职工提供服务的权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值，将取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积中的股本溢价。

权益工具的公允价值按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定。

3、以现金结算的股份支付的确认和计量

(1) 本公司在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计（如根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出）为基础，按照公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入负债（应付职工薪酬），并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益；

(2) 对于授予后立即可行权的现金结算的股份支付，在授予日按照公司承担负债的公允价值计入相关资产成本或当期费用，同时计入负债（应付职工薪酬），并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益。

## 20、收入

1、本公司在同时满足下列条件时，确认商品销售收入：

(1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；

(2) 不再保留通常与商品所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

(3) 收入的金额能够可靠地计量；

(4) 相关的经济利益很可能流入本公司；

(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司的主营业务为开发、销售房地产，在工程已经竣工且经有关部门验收合格，履行了销售合同规定的主要义务，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回，与销售房地产相关的成本能够可靠计量时确认销售房地产收入的实现。

2、本公司对外提供劳务时，按以下方法确定收入：

(1) 在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- ①收入的金额能够可靠地计量；
- ②相关的经济利益很可能流入本公司；
- ③交易的完工进度能够可靠地确定；
- ④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

本公司确定提供劳务交易的完工进度时选用下列方法：

- ①已完工作的测量；
- ②已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；
- ③已经发生的成本占估计总成本的比例。

(2) 在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，于资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；

如预计已经发生的劳务成本不能得到补偿，则将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权：公司预计相关的经济利益很可能流入本公司、收入的金额能够可靠地计量时，按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

本公司出租物业时，满足以下条件确认其收入的实现：（1）具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知单；（2）履行了合同中规定的义务，开具发票且价款已经取得或确信可以取得；（3）投资性房地产成本能够可靠地计量。

## 21、政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

与收益相关的政府补助，如用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## 22、递延所得税资产、递延所得税负债

本企业将当期和以前期间应交未交的所得税确认为负债，将已支付的所得税超过应支付的部分确认为资产。存在应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异的，确认递延所得税负债或递延所得税资产。

以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

除商誉的初始确认和非企业合并且形成既不影响会计利润也不影响应纳税所得额外，应当确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），应当按照税法规定计算的预期应交（或返还）的所得税金额计量。

当期所得税和递延所得税应当作为所得税费用或收益记入当期损益。

## 23、经营租赁、融资租赁

经营租赁：对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期收益；发生的初始直接费用，应当计入当期损益。

融资租赁：租赁期开始日，承租人应当将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。承租人在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，

可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，应当计入租入资产价值。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。

## 24、持有待售资产

同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：一是已经就处置该非流动资产作出决议；二是已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

企业对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

对符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，也按照上述规定比照处理。

## 25、主要会计政策、会计估计的变更

### 1、会计政策变更

本公司年度内无会计政策变更事项发生。

### 2、会计估计变更

本公司年度内无会计估计变更事项发生。

### 3、会计差错更正

本公司年度内无会计差错更正事项发生。

## 26、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

(I) 除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

### 1、长期股权投资减值准备的确认标准和计提方法

本公司于期末对长期股权投资的账面价值逐项进行检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况发生变化等原因导致长期股权投资的可收回金额低于其账面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不可能恢复时，按单项长期股权投资账面价值高于可收回金额的差额计提长期股权投资减值准备，确认资产减值损失。

### 2、固定资产减值准备的确认标准和计提方法

本公司于期末对固定资产进行检查，如发现存在下列情况，则计算固定资产的可收回金额，以确定资产是否已经发生减值。对于可收回金额低于其账面价值的固定资产，按该资产可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，确认资产减值损失：

(1) 固定资产市价大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

(2) 固定资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

(3) 固定资产预计使用方式发生重大不利变化，如固定资产已经或者将被闲置、企业计划终止或重组该资产所属的经营业务、提前处置资产等情形，从而对企业产生负面影响；

(4) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及固定资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

(5) 同期市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致固定资产可收回金额大幅度降低；

(6) 企业内部报告的证据表明固定资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如固定资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额；

(7) 其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

### 3、在建工程减值准备的确认标准和计提方法

本公司于期末对在建工程进行检查，如发现存在下列情况，则计算在建工程的可收回金额，以确定资产是否已经发生减值。对于可收回金额低于其账面价值的在建工程，按该资产可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，确认资产减值损失：

(1) 长期停建并且预计未来三年内不会重新开工的在建工程；

(2) 项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；

(3) 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

#### 4、无形资产减值准备的确认标准和计提方法

本公司对商标等受益年限不确定的无形资产，每年末均需进行减值测试，估计其可收回金额，按其可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备，确认资产减值损失。

对其他无形资产，期末进行检查，当存在下述减值迹象时估计其可收回金额，按其可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备，确认资产减值损失：

- (1) 已被其他新技术所代替，使其为本公司创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- (2) 市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；
- (3) 已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；
- (4) 其他足以证明实际上已经发生减值的情形。

本公司对有迹象表明一项资产（如单项固定资产或无形资产等）可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额。难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

#### 5、商誉减值准备的确认标准和计提方法

本公司对企业合并所形成的商誉，每年末均需进行减值测试。测试时，对因企业合并形成的商誉的账面价值自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后，再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，计提资产减值准备，确认资产减值损失。

除对资产进行处置、出售、对外投资等情况外，本公司对上述资产项目前期已确认的资产减值损失在以后会计期间不予转回。

#### (II) 所得税的会计处理方法

本公司所得税采用资产负债表债务法核算，对资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照《企业会计准则第18号——所得税》的规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

#### (III) 质量保证金的核算方法

本公司按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留，计入“应付账款”。在保修期内为质量保证而发生的维修费用，在预留款项中扣除，待保修期结束后清算。

### 三、税项

1、营业税：按预收商品房款、应税金额的 5%计缴。

2、城市维护建设税：本公司全资子公司北京万通龙山置业有限公司及控股子公司北京广厦富城置业有限公司按应交流转税额的 5%计缴，其他公司均按应交流转税额的 7%计缴。

3、教育费附加：按应交流转税额的 3%计缴。

4、防洪费：系天津市地方税费。本公司全资子公司天津万华置业有限公司、天津富铭置业有限公司、天津万通正奇投资管理有限公司及控股子公司天津万通时尚置业有限责任公司、天津泰达万通房地产开发有限公司、天津生态城万拓置业有限公司按应交流转税额的 1%计缴。

5、企业所得税：按应纳税所得额的 25%缴纳。

6、土地增值税：按增值额的超率累进税率计缴。

7、房产税：依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。

8、地方教育费附加：系四川省地方税费。本公司全资子公司成都万通时尚置业有限公司及控股子公司成都万通成达置地有限公司按应交流转税额的 1 %计缴。

9、价格调节基金：系成都市地方税费。根据成都市价格调节基金管理委员会《关于贯彻落实市政府有关灾后恢复重建政策措施实施意见的通知》（成价调办[2008]42号），本公司全资子公司成都万通时尚置业有限公司及控股子公司成都万通成达置地有限公司按销售收入或营业收入的 0.8‰计缴。

### 四、企业合并及合并财务报表（如无特别说明，以下货币单位均为人民币元）

#### 1、子公司情况

（1）通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
北京万通时尚置业有限公司 (简称“北京时尚”)	有限公司	北京	房地产开发	5,000 万元	房地产开发(凭资质证经营)以及其它无需许可或者审批的合法项目
杭州万通时尚置业有限公司 (简称“杭州时尚”)注(1)	有限公司	杭州	房地产开发	35,000 万元	房地产开发,物业管理,房产中介,投资管理(除证券、期货);批发、零售:建筑材料,装饰材料,五金交电,机电设备;其他无需报经审批的一切合法项目
香河万通房地产开发有限公司 (简称“香河万通”)注(2)	有限公司	香河	房地产开发	15,000 万元	房地产开发经营;房地产中介服务;其他房地产活动(凭资质证经营)
成都万通成达置地有限公司	有限公司	成都	房地产开发	1,000 万元	房地产开发、物业管理、酒店管理
成都万通时尚置业有限公司 (简称“成都时尚”)注(3)	有限公司	成都	房地产开发	20,000 万元	房地产开发(凭资质证经营)以及其它无需许可或者审批的合法项目



天津万通正奇投资管理有限公司(简称“天津正奇”)	有限公司	天津	投融资管理	530万元	受托管理股权投资基金,从事投融资管理及相关咨询服务。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理
--------------------------	------	----	-------	-------	------------------------------------------------

(续表1)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
北京万通时尚置业有限公司	50,000,000.00		100.00	100.00	是
杭州万通时尚置业有限公司	350,000,000.00		100.00	100.00	是
香河万通房地产开发有限公司	150,000,000.00		100.00	100.00	是
成都万通成达置地有限公司	6,000,000.00		60.00	60.00	是
成都万通时尚置业有限公司	265,205,922.73		100.00	100.00	是
天津万通正奇投资管理有限公司	5,300,000.00		100.00	100.00	是

(续表2)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京万通时尚置业有限公司			
杭州万通时尚置业有限公司			
香河万通房地产开发有限公司			
成都万通成达置地有限公司	3,057,652.69		
成都万通时尚置业有限公司			
天津万通正奇投资管理有限公司			

注(1): 报告期, 本公司对全资子公司杭州时尚增资人民币 32,000 万元, 杭州时尚变更后的注册资本为 35,000 万元。

注(2): 报告期, 本公司对全资子公司香河万通增资人民币 10,000 万元, 香河万通变更后的注册资本为 15,000 万元。

注(3): 报告期, 本公司对全资子公司成都时尚债务转增资本 12,000 万元, 成都时尚变更后的注册资本为 20,000 万元。

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
北京万通龙山置业有限公司(简称“万通龙山”)	有限公司	北京	房地产开发	15,000 万元	房地产开发; 专业承包; 技术开发、转让、培训、服务; 仓储服务; 信息咨询(不含中介服务); 承办展览展示; 机电设备租赁; 销售机械设备、电气设备、金属材料、建筑材料、装饰材料、工艺美术品、百货、定型包装食品、定型包装饮料

天津万通时尚置业有限责任公司(简称“天津时尚”)	有限公司	天津	房地产开发	25,000万元	房地产开发、商品房销售、出租,包括住宅、商业写字楼及附属配套设施的开发、出售、出租及相关的经营和管理;物业管理;商务服务;房地产经纪
天津泰达万通房地产开发有限公司(简称“泰达万通”)	有限公司	天津	房地产开发	20,000万元	房地产开发与经营;会展服务

(续表1)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
北京万通龙山置业有限公司	150,000,000.00		100.00	100.00	是
天津万通时尚置业有限责任公司	198,425,000.00		82.00	82.00	是
天津泰达万通房地产开发有限公司	119,055,000.00		65.00	65.00	是

(续表2)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京万通龙山置业有限公司			
天津万通时尚置业有限责任公司	66,880,787.14		
天津泰达万通房地产开发有限公司	66,973,633.24		

注:本公司对参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制的时间在一年以上(含一年)的企业合并确认为同一控制下的企业合并。据此,本公司对2006年12月向本公司的控股股东万通实业的控股子公司天津时尚、泰达万通和万通龙山实施的控股合并确认为同一控制下的企业合并。

## (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
北京万置房地产开发有限公司(简称“万置公司”)	有限公司	北京	房地产开发	1,200万美元	房地产的开发、建设,包括公寓及停车场的建设、出租、出售及物业管理
北京广厦富城置业有限公司(简称“广厦富城”)	有限公司	北京	房地产开发	8,000万元	房地产开发;销售自行开发的房屋;自有房屋的物业管理;信息咨询(中介除外);家居装饰;销售建筑材料、五金交电、机械电器设备、装饰材料
天津万华置业有限公司(简称“天津万华”)(注)	有限公司	天津	房地产开发	13,100万元	区域基础设施的建设、开发、经营,房地产经营,信息咨询,高科技产品的技术服务,自有设备租赁,房地产经纪,物业管理,商务咨询服务

天津富铭置业有限公司(简称“富铭置业”)	有限公司	天津	房地产开发	12,480万元	以自有资金对房地产开发项目、城市基础设施建设项目、科技开发项目投资及管理;物业管理;商品房销售、二手房买卖;家居装饰;房地产开发;房屋租赁。国家有专营专项规定的按专营专项规定办理
天津生态城万拓置业有限公司(简称“天津万拓”)	有限公司	天津	房地产开发	15,075.38万元	房地产开发;房地产信息咨询;商品房销售;物业服务(以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理)

(续表1)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
北京万置房地产开发有限公司	124,393,328.54		60.00	60.00	是
北京广厦富城置业有限公司	50,000,000.00		62.50	62.50	是
天津万华置业有限公司	228,000,000.00		100.00	100.00	是
天津富铭置业有限公司	374,971,597.85		100.00	100.00	是
天津生态城万拓置业有限公司	120,753,800.00		80.10	80.10	是

(续表2)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京万置房地产开发有限公司	123,727,508.62		
北京广厦富城置业有限公司	20,298,071.49		
天津万华置业有限公司			
天津富铭置业有限公司			
天津生态城万拓置业有限公司	29,865,175.05		

注:报告期,本公司对全资子公司天津万华增资人民币6,600万元,天津万华变更后的注册资本为13,100万元。

## 2、合并范围发生变更的说明

(1)、报告期,本公司投资人民币530万元新设成立天津正奇,报告期纳入合并范围。

(2)、2010年1月,本公司对天津万拓增资人民币10,075.38万元,增资后股权比例由40%增至80.10%,天津万拓变更后的注册资本为15,075.38万元。自2010年2月起,本公司将天津万拓纳入合并范围。

## 3、本期新纳入合并范围的主体

名称	期末净资产	本期净利润
天津万通正奇投资管理有限公司	5,300,000.00	
天津生态城万拓置业有限公司	150,076,256.55	-591,367.39

## 五、合并财务报表项目注释（如无特别说明，以下货币单位均为人民币元）

## 1、货币资金

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金—人民币			5,463,070.59			4,183,188.99
现金—美元				23,149.68	6.8282	158,070.64
现金—港元				5,000.00	0.8805	4,402.50
银行存款—人民币			2,358,333,439.72			2,036,974,606.97
银行存款—美元	4,023.68	6.7909	27,324.41	4,021.95	6.8282	27,462.67
银行存款—港元	906,048.49	0.8724	790,436.70	905,880.42	0.8805	797,627.71
其他货币资金—人民币						
合计			2,364,614,271.42			2,042,145,359.48

注：期末余额中包括使用受到限制的货币资金共计 42,887,902.70 元，包括：

(1) 因房屋所有权证未办妥抵押登记而暂时无法提用的银行存款 34,685,705.70 元，其中：①万置公司的银行存款 2,631,631.61 元；②万通龙山的银行存款 16,844,453.51 元；③本公司的银行存款 15,209,620.58 元。

(2) 天津时尚因工程尚未竣工而暂时无法提用的劳务工资保障金 8,202,197.00 元。

## 2、应收账款

## (1) 应收账款按账龄列示

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年以内	3,465,241.66	96.09%	173,262.07	5%	2,488,857.47	66.90%	124,442.88	5%
一至二年	87,553.00	2.43%	4,377.65	5%	1,178,032.61	31.67%	58,901.63	5%
二至三年								
三年以上	53,387.00	1.48%	2,669.35	5%	53,387.00	1.43%	2,669.35	5%
合计	3,606,181.66	100.00%	180,309.07		3,720,277.08	100.00%	186,013.86	

## (2) 应收账款按种类列示

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的应收账款	2,442,517.93	67.73%	122,125.89	5%	2,361,295.80	63.47%	118,064.80	5%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款	1,163,663.73	32.27%	58,183.18	5%	1,358,981.28	36.53%	67,949.06	5%
合计	3,606,181.66	100.00%	180,309.07		3,720,277.08	100.00%	186,013.86	

注：单项金额重大的应收账款是指余额大于 100 万元的应收账款，其余款项为其他不重大应收款项。本公司不存在单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。

## (3) 应收账款金额前五名单位情况

前五名	金额	年限	占应收账款总额的比例
1	2,442,517.93	一年以内	67.73%
2	361,184.84	一年以内	10.02%
3	227,495.94	一年以内	6.31%
4	213,888.89	一年以内	5.93%
5	95,185.41	一年以内	2.64%
合计	3,340,273.01		92.63%

(4) 期末余额中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(5) 期末余额中无应收本公司关联方的款项。

(6) 报告期无通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备。

(7) 报告期无实际核销的应收账款。

(8) 报告期内无以前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收款项。

## 3、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	206,176,365.88	83.79%	178,165,936.34	87.19%
一至二年	34,322,298.94	13.95%	23,952,060.78	11.72%
二至三年	3,333,500.00	1.35%	1,880,000.00	0.92%
三年以上	2,234,520.40	0.91%	354,520.40	0.17%
合计	246,066,685.22	100.00%	204,352,517.52	100.00%

注：期末余额中账龄一年以上的预付款项系预付土地价款及因工程尚未完工而未结算的工程款。

(2) 期末余额中，无预付持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 期末余额中，无预付本公司关联方单位的款项。

(4) 预付款项金额前五名情况

前五名	金额	年限	未结算原因
1	141,872,660.00	三年以内	土地款
2	17,311,746.18	一年以内	工程未完工
3	11,702,476.00	一年以内	工程未完工
4	8,377,270.85	二年以内	工程未完工
5	3,759,967.50	二年以内	工程未完工
合计	183,024,120.53		

#### 4、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年以内	17,443,043.89	24.71%	853,213.78	0 或 5%	59,512,857.34	88.39%	2,966,531.80	0 或 5%
一至二年	48,557,622.43	68.81%	2,427,881.12	5%	3,063,507.74	4.55%	150,698.72	0 或 5%
二至三年	1,169,752.53	1.66%	56,291.58	0 或 5%	763,740.69	1.13%	37,275.58	0 或 5%
三年以上	3,399,761.95	4.82%	159,076.64	0 或 5%	3,992,031.64	5.93%	189,601.58	0 或 5%
合计	70,570,180.80	100.00%	3,496,463.12		67,332,137.41	100.00%	3,344,107.68	

(2) 其他应收款按种类列示

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的其他应收款	54,815,965.37	77.68%	2,740,798.27	5%	55,110,059.08	81.85%	2,755,502.96	5%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款								
其他不重大其他应收款	15,754,215.43	22.32%	755,664.85	0 或 5%	12,222,078.33	18.15%	588,604.72	0 或 5%
合计	70,570,180.80	100.00%	3,496,463.12		67,332,137.41	100.00%	3,344,107.68	

注：单项金额重大的其他应收款是指余额大于100万元的其他应收款，其余款项为其他不重大其他应收款。本公司不存在单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款。本公司未计提坏账准备的其他应收款主要为企业员工的备用金。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

前五名	金额	账龄	款项性质	占其他应收款总额的比例
1	45,000,000.00	一至二年	资金往来	63.77%
2	2,000,000.00	三年以上	民工基金	2.83%
3	2,000,000.00	一年以内	租房押金	2.83%
4	1,272,296.66	一年以内	资金往来	1.80%
5	650,959.80	二年以内	代垫业主款项	0.92%
合计	50,923,256.46			72.15%

(4) 期末余额中无应收持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(5) 期末余额中应收本公司关联方的款项明细如下

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
北京万通鼎安国际物业服务有限公司	受同一母公司控制	288,860.28	一年以内	0.41%
天津泰达城市开发有限公司	本公司参股公司	45,000,000.00	一至二年	63.77%

(6) 报告期无通过重组等其他方式收回的其他应收款金额、重组前累计已计提的坏账准备。

(7) 报告期无实际核销的其他应收款。

(8) 报告期无以前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款。

## 5、存货

(1) 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	3,497,990,092.45		3,497,990,092.45	2,557,197,205.70		2,557,197,205.70
开发产品	817,685,429.11	3,763,101.06	813,922,328.05	1,087,822,505.86	3,796,369.43	1,084,026,136.43
拟开发土地	2,057,663,674.24		2,057,663,674.24	2,227,005,813.58		2,227,005,813.58
合计	6,373,339,195.80	3,763,101.06	6,369,576,094.74	5,872,025,525.14	3,796,369.43	5,868,229,155.71

注：其中利息资本化金额：开发成本195,012,707.90元，开发产品77,534,692.75元。

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转销	其他减少	
开发产品	3,796,369.43		33,268.37		3,763,101.06

## (3) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额
天津广厦·富城三、四期	2007年2月	2011年6月	113,413万元	569,010,058.51	643,492,631.29
天津新城·国际三期	2007年11月	2010年9月	89,353万元	526,281,685.32	607,055,195.78
万通华府二期	2009年8月	2012年9月	61,370万元	200,898,840.66	368,819,851.80
天竺新新家园一期	2008年12月	2011年12月	110,362万元	282,278,862.16	315,728,552.63
天竺新新家园二期南 天竺新新家园二期其他	2009年10月	2010年12月 2011年12月	91,691万元	209,508,637.03	262,670,671.56
上游国际二期	2007年12月	2010年7月	72,608万元	436,678,865.02	502,214,146.03
上游国际三期	2009年7月	2011年6月	77,191万元	332,540,257.00	384,320,830.82
空港项目	2010年3月	2013年3月	127,800万元		262,284,679.41
万通生态城新新家园	2010年3月	2014年3月	104,216万元		151,403,533.13
合计				2,557,197,205.70	3,497,990,092.45

## (4) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京新城·国际一期	2003年12月	61,845,596.01		5,726,443.97	56,119,152.04
北京新城·国际二期	2005年4月	3,464,891.44			3,464,891.44
北京新城·国际三期	2007年5月	12,640,284.19		7,375,846.78	5,264,437.41
北京新城·国际四期	2008年3月	28,577,493.03		14,497,053.47	14,080,439.56
天津广厦·富城二期	2008年10月	95,034,829.96	500,222.60	33,031,058.99	62,503,993.57
天津广厦·富城三期	2009年10月	19,558,358.51	1,227,779.50	19,192,675.44	1,593,462.57
天津新城·国际一期	2008年5月	64,138,291.46	62,238.00	2,899,095.01	61,301,434.45
天津新城·国际二期	2008年9月	120,139,808.73	814,707.00	31,212,318.44	89,742,197.29
万通华府一期	2009年9月	146,674,781.52	1,996,405.00	82,866,571.67	65,804,614.85
上游国际一期	2009年3月	87,664,560.13		1,851,550.47	85,813,009.66
新新小镇·苏州园林	2006年12月	8,737,026.67			8,737,026.67
新新小镇·4号地	2008年7月	401,450,506.79	2,552,684.83	72,395,424.64	331,607,766.98
新新小镇·彩各庄地块	2008年8月	18,113,555.90		4,577,658.02	13,535,897.88
新新小镇·汉亚地块	2008年8月	1,665,416.78		1,665,416.78	
北京万通中心地下车库	2009年1月	18,017,262.00			18,017,262.00



亚运新新家园一期	2003年10月	99,842.74			99,842.74
合计		1,087,822,505.86	7,154,036.93	277,291,113.68	817,685,429.11

## (5) 拟开发土地明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额
万通华府三期	2010年12月	2013年12月	36,762万元	161,696,105.37	161,696,105.37
天竺新新家园三期	2010年12月	2012年12月	79,102万元	69,165,632.66	69,212,340.70
杭州万通中心项目	2010年12月	2013年11月	170,000万元	578,359,533.84	616,042,595.62
红墙巷项目	2010年8月	2012年12月	50,400万元	253,319,612.78	267,542,482.46
金府路项目	2010年12月	2012年12月	103,900万元	422,190,500.00	424,141,726.93
运河国际生态城一、二期	2010年7月	2014年12月	284,931万元	504,658,581.01	519,028,423.16
空港项目	2010年3月	2013年3月	127,800万元	237,615,847.92	
合计				2,227,005,813.58	2,057,663,674.24

注(1): 本公司全资子公司富铭置业以天津广厦·富城项目 65,765.60 平方米的土地使用权作抵押, 取得中国光大银行股份有限公司天津分行贷款 30,000 万元, 本公司提供连带责任保证担保, 借款期限自 2009 年 6 月 26 日至 2011 年 6 月 25 日。报告期内归还 6,000 万元, 期末借款余额为 24,000 万元。

注(2): 本公司控股子公司天津时尚以天津新城·国际三期在建工程作抵押, 取得中国农业银行股份有限公司天津塘沽分行展期贷款 37,000 万元, 借款期间自 2009 年 2 月 28 日至 2010 年 8 月 27 日, 报告期内归还 11,000 万元, 期末借款余额为 26,000 万元。

注(3): 天津时尚以万通华府二期 B 地块 17,140.45 平方米土地使用权作抵押, 取得中国光大银行股份有限公司天津分行贷款 30,000 万元, 由本公司提供连带责任保证担保, 借款期限自 2009 年 9 月 29 日至 2012 年 9 月 26 日。

注(4): 本公司控股子公司泰达万通原以天津上游国际项目二、三期 80,678.40 平方米土地使用权作抵押, 取得中国建设银行股份有限公司天津南开支行贷款 30,000 万元, 借款期限自 2008 年 1 月 8 日至 2011 年 1 月 7 日。2009 年 8 月, 泰达万通撤销土地使用权抵押, 变更抵押物为天津上游国际一期部分商业房产及二期部分商业在建工程。截至报告日累计归还借款 15,480 万元, 期末借款余额为 14,520 万元。

注(5): 本公司全资子公司万通龙山取得广东发展银行股份有限公司北京建国路支行 30,000 万元借款, 本公司提供连带责任保证担保, 借款期限自 2010 年 1 月 15 日至 2013 年 1 月 14 日。

万通龙山以新新小镇项目 4 号地 13,249.02 平方米的土地使用权作抵押, 取得北京农村商业银行股份有限公司昌平支行 23,565 万元借款, 借款期限自 2010 年 2 月 11 日至 2013 年 2 月 10 日。

## 6、一年内到期的非流动资产

## (1) 分类

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期待摊费用	1,141,849.74	2,443,349.18
一年内到期的长期应收款	3,414,683.30	3,612,531.77
合计	4,556,533.04	6,055,880.95

## (2) 一年内到期的长期待摊费用

项目	原始发生额	累计摊销额	期末余额	剩余摊销期限
临时设施	481,172.75	400,977.40	80,195.35	6个月
售楼处装修	731,868.00	569,562.48	162,305.52	6-12个月
样板间	5,216,110.25	4,636,542.48	579,567.77	3个月
办公室装修	1,313,800.66	994,019.56	319,781.10	6个月
合计	7,742,951.66	6,601,101.92	1,141,849.74	

## (3) 一年内到期的长期应收款

项目	期末数	期初数
其他	3,602,690.00	3,834,327.00
减：未实现融资收益	188,006.70	221,795.23
合计	3,414,683.30	3,612,531.77

注：上述款项系本公司控股子公司万置公司应收北京亚历山大国际健康休闲有限公司的会所装修费用。

## 7、长期应收款

项目	期末数	期初数
其他		1,366,001.00
减：未实现融资收益		79,015.49
合计		1,286,985.51

## 8、长期股权投资

## (1) 按明细分类列示

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
天津泰达城市开发有限公司（简称“泰达城开”）（注1）	权益法	392,726,300.00	371,269,427.87	-4,553,475.25	366,715,952.62
天津生态城万拓置业有限公司（注2）	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-20,000,000.00	
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	权益法	24,500,000.00	23,979,093.11	-1,012,804.49	22,966,288.62
天津万泰时尚置业有限责任公司	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00
合计		445,226,300.00	423,248,520.98	-25,566,279.74	397,682,241.24

(续表)

被投资单位	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
天津泰达城市开发有限公司	47.06%	47.06%				
天津生态城万拓置业有限公司						
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	49.00%	49.00%				

天津万泰时尚置业有限责任公司	4.00%	4.00%				
合计						

注(1): 泰达城开持有本公司持股65%子公司泰达万通的35%股权, 故本公司编制合并报表时将本公司按权益法计算的投资收益中泰达城开对泰达万通的投资收益予以抵销, 抵销金额为-1,247,958.80元。

注(2): 2010年1月, 本公司对天津万拓增资人民币10,075.38万元, 增资后股权比例由40%增至80.10%, 报告期纳入合并范围。

## (2) 对联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
天津泰达城市开发有限公司	有限责任	天津	马军	房地产开发	34,000万元	47.06	47.06	3,102,958,184.66	2,705,302,895.70	397,655,288.96	4,308,581.16	-12,327,739.16
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	有限责任	三亚	吴振绵	房地产开发	5,000万元	49.00	49.00	46,876,136.78	6,160.00	46,869,976.78		-2,066,947.94

注: 本公司对联营企业的投资, 是指本公司对其具有重大影响的股权投资, 本公司采用权益法核算。

## 9、投资性房地产

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	874,720,189.64		899,636.55	873,820,553.09
房屋建筑物	874,720,189.64		899,636.55	873,820,553.09
二、累计折旧和累计摊销合计	48,272,066.97	12,909,802.02	232,269.75	60,949,599.24
房屋建筑物	48,272,066.97	12,909,802.02	232,269.75	60,949,599.24
三、投资性房地产账面净值合计	826,448,122.67			812,870,953.85
房屋建筑物	826,448,122.67			812,870,953.85
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
房屋建筑物				
五、投资性房地产账面价值合计	826,448,122.67			812,870,953.85
房屋建筑物	826,448,122.67			812,870,953.85

注(1): 本公司全资子公司北京时尚以万通中心D座写字楼35,349.11平方米房产(其中投资性房地产34,509.27平方米、固定资产839.84平方米)作为抵押, 从招商银行股份有限公司北京万通中心支行取得经营性物业借款50,000万元, 借款期限自2010年4月21日至2020年4月20日。本公司对其中的16,000万元借款提供连带责任保证担保, 担保责任随北京时尚的逐年还款而解除。该笔借款采取按季付息, 每半年还本方式, 其中一年内到期的借款为1,000万元。

注(2): 本公司全资子公司富铭置业以北京时尚35,349.11平方米房产(其中投资性房地产34,509.27平方米、固定资产839.84平方米)作为抵押, 取得中国对外经济贸易信托有限公司20,000万元借款, 借款期限自2009年8月31日至2011年8月31日。本公司提供连带责任保证担保, 同时, 该笔借款由本公司以持有的北京时尚100%股权作为质押担保。

## 10、固定资产

### (1) 固定资产分类列示

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	63,782,455.63	4,055,455.50	309,935.00	67,527,976.13
其中:房屋建筑物	36,250,837.12			36,250,837.12
运输工具	12,062,109.98	2,632,361.00	272,235.00	14,422,235.98
其他设备	15,469,508.53	1,423,094.50	37,700.00	16,854,903.03
二、累计折旧合计:	13,331,285.43	2,997,740.45	165,127.50	16,163,898.38
其中:房屋建筑物	497,529.01	653,775.06		1,151,304.07
运输工具	5,891,213.18	892,409.89	129,311.70	6,654,311.37
其他设备	6,942,543.24	1,451,555.50	35,815.80	8,358,282.94
三、固定资产账面净值合计	50,451,170.20			51,364,077.75
其中:房屋建筑物	35,753,308.11			35,099,533.05
运输工具	6,170,896.80			7,767,924.61
其他设备	8,526,965.29			8,496,620.09
四、减值准备合计				
其中:房屋建筑物				
运输工具				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	50,451,170.20			51,364,077.75
其中:房屋建筑物	35,753,308.11			35,099,533.05
运输工具	6,170,896.80			7,767,924.61
其他设备	8,526,965.29			8,496,620.09

- (2) 本期无由在建工程转入的固定资产。
- (3) 期末无暂时闲置的固定资产。
- (4) 期末无通过融资租赁租入的固定资产。
- (5) 期末无通过经营租赁租出的固定资产。
- (6) 期末无持有待售的固定资产。
- (7) 期末无未办妥产权证书的固定资产。
- (8) 固定资产抵押情况参见本附注五、9。

## 11、无形资产

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	1,213,071.00	16,000.00		1,229,071.00

办公软件	1,213,070.00	16,000.00		1,229,070.00
商标使用权	1.00			1.00
二、累计摊销合计	428,973.42	121,926.79		550,900.21
办公软件	428,973.42	121,926.79		550,900.21
商标使用权				
三、无形资产账面净值合计	784,097.58			678,170.79
办公软件	784,096.58			678,169.79
商标使用权	1.00			1.00
四、减值准备合计				
办公软件				
商标使用权				
五、无形资产账面价值合计	784,097.58			678,170.79
办公软件	784,096.58			678,169.79
商标使用权	1.00			1.00

注（1）：本公司无形资产无抵押、担保情况。

注（2）：洋浦耐基特实业有限公司作为“万通地产”文字商标的所有权人，授予本公司“万通地产”文字商标普通使用许可权，本公司向其象征性支付商标使用费为人民币1元。

## 12、商誉

被投资单位名称	期初余额	期初减值准备	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
北京万置房地产开发有限公司	35,144,127.79	35,144,127.79			35,144,127.79	35,144,127.79
天津生态城万拓置业有限公司			69,033.22		69,033.22	
合计	35,144,127.79	35,144,127.79	69,033.22		35,213,161.01	35,144,127.79

注（1）：本公司在2001年因非同一控制下企业合并形成的对子公司万置公司投资相关的股权投资借方差额的2006年12月31日余额为35,144,127.79元，因无法可靠确定购买日该公司可辨认资产、负债的公允价值，依《企业会计准则》的相关规定，在编制合并资产负债表时将其列为“商誉”。

注（2）：2008年度，本公司对万置公司的资产进行减值测试后，因预期不能给本公司带来更多的经济利益，故对其全额计提商誉减值准备。

注（3）：报告期，本公司将对天津万拓的长期股权投资成本大于合并中取得的天津万拓可辨认净资产公允价值的差额，确认为商誉。

## 13、长期待摊费用

项目	原始发生额	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	剩余摊销期限	其他减少的原因
人防使用权	3,000,000.00	2,250,000.00		75,000.00		2,175,000.00	174个月	

售楼处装修	282,790.00	141,394.96		47,131.68	94,263.28		12个月	转入一年内到期的非流动资产
北京万通中心装修	7,345,147.64	4,039,831.13		734,514.78		3,305,316.35	27个月	
办公室装修	3,119,605.42	868,195.33	1,485,672.42	374,486.67		1,979,381.08	16-54个月	
合计	13,747,543.06	7,299,421.42	1,485,672.42	1,231,133.13	94,263.28	7,459,697.43		

#### 14、递延所得税资产

##### (1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末数	期初数
坏账准备	824,337.78	793,741.34
存货跌价准备	940,775.27	949,092.36
合计	1,765,113.05	1,742,833.70

##### (2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
坏账准备	3,297,351.12
存货跌价准备	3,763,101.06
合计	7,060,452.18

#### 15、应付票据

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票		1,983,547.00
合计		1,983,547.00

#### 16、应付账款

项目	期末数	期初数
应付未付工程款	633,018,016.69	661,908,121.32
合计	633,018,016.69	661,908,121.32

(1) 期末余额中无应付持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(2) 期末余额中应付关联方的款项情况如下

单位名称	期末数	期初数
北京万通鼎安国际物业服务有限公司	629,215.74	3,124,450.07

## 17、预收款项

项目	期末数	期初数
预收房款	3,307,378,324.91	2,219,659,275.91
预收租金	4,270,572.21	2,331,102.09
合计	3,311,648,897.12	2,221,990,378.00

预收款项明细如下：

项目名称	年初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
北京新城·国际	9,549,823.91	718,203.91	已竣工	12.91%
北京新城·国际租金	6,172.95	588,094.01		
亚运新新家园一期	50,000.00	50,000.00		
天津新城·国际一期	18,953,848.00	16,066,220.00	已竣工	93.66%
天津新城·国际二期	36,077,761.00	17,296,605.00	已竣工	94.20%
天津新城·国际三期	507,619,610.00	843,090,103.00	2010年9月	71.36%
万通华府一期	41,403,377.00	23,258,500.00	已竣工	4.80%
北京万通中心租金	2,324,929.14	3,682,478.20		
新新小镇·苏州园林	2,508,531.00	2,508,531.00	已竣工	100.00%
新新小镇·彩各庄	6,526,306.00	826,306.00	已竣工	10.91%
新新小镇·4号地	51,629,678.00	22,029,865.00	已竣工	8.92%
新新小镇·汉亚	2,750,000.00			
上游国际一期	2,709,160.00	2,109,160.00	已竣工	10.06%
上游国际二期	669,583,031.00	741,901,676.00	2010年7月	84.10%
上游国际三期	287,134,434.00	762,298,849.00	2011年6月	60.11%
天津广厦·富城二期	3,844,866.00			
天津广厦·富城三期	579,318,850.00	875,224,306.00	2011年6月	76.60%
合计	2,221,990,378.00	3,311,648,897.12		

注（1）：预售比例系指当期累计已签订销售合同的建筑面积减去累计已结转收入的建筑面积占全部可销售的建筑面积减去累计已结转收入的建筑面积的比例。

注（2）：期末余额中无预收持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

注（3）：期末余额中无预收关联方单位的款项。

注（4）：账龄超过一年的预收款项均为预收的房款，无金额重大项目。

## 18、应付职工薪酬

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
工资、奖金、津贴和补贴	55,521,056.10	39,098,702.60	79,168,241.53	15,451,517.17
职工福利费		1,945,508.68	1,945,508.68	
社会保险费	616,007.02	7,366,053.86	7,570,567.86	411,493.02
其中：1、医疗保险费	112,093.95	2,316,540.82	2,373,865.50	54,769.27
2、基本养老保险费	430,436.83	4,510,738.33	4,645,313.09	295,862.07
3、失业保险费	44,381.62	294,038.68	297,152.72	41,267.58
4、工伤保险费	28,682.16	113,288.62	125,174.93	16,795.85
5、生育保险费	412.46	131,447.41	129,061.62	2,798.25
住房公积金	305,743.54	2,838,346.70	2,927,140.72	216,949.52
工会经费和职工教育经费	3,776,945.11	1,265,631.28	1,110,875.84	3,931,700.55
因解除劳动关系给予的补偿		597,951.71	597,951.71	
合计	60,219,751.77	53,112,194.83	93,320,286.34	20,011,660.26

## 19、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	8,046.06	8,046.06
营业税	-160,854,701.74	-68,471,095.94
城市维护建设税	-10,493,940.97	-4,599,954.17
企业所得税	-153,396,065.28	-20,675,370.64
个人所得税	936,211.52	1,417,276.87
房产税	310,696.66	478,182.20
土地增值税	147,217,310.27	149,486,282.16
土地使用税		36,334.72
印花税	7,929.79	4,999.99
教育费附加	-4,506,637.15	-1,949,046.86
地方教育费附加		3,734.82
防洪费	-1,542,066.06	-724,855.70
合计	-182,313,216.90	55,014,533.51



## 20、应付利息

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	2,837,428.25	3,784,939.65
企业债券利息	49,863,013.70	15,150,684.93
合计	52,700,441.95	18,935,624.58

## 21、其他应付款

项目	期末数	期初数
资金往来款	24,986,444.73	291,931,942.50
收取的定金、押金、保证金	36,117,862.16	47,868,690.14
代扣、代收款项	29,461,530.42	13,654,723.81
应付未付款	38,755,844.54	20,181,357.25
其他暂收应付款项	67,906.75	828,640.69
合计	129,389,588.60	374,465,354.39

(1) 期末余额中应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项明细如下

单位名称	期末数	期初数
北京万通实业股份有限公司	266,380.26	274,990.43

(2) 期末余额中应付关联方单位的款项情况如下

单位名称	期末数	期初数
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	22,000,000.00	22,000,000.00
北京万通鼎安国际物业服务有限公司		119,873.89
北京万泉花园物业开发有限公司	66,213.18	63,760.84
合计	22,066,213.18	22,183,634.73

(3) 期末余额中大额欠款如下

单位名称	金额	账龄	款项性质
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	22,000,000.00	一至二年	资金往来
代收契税	23,551,461.89	二年以内	代扣代收款
合计	45,551,461.89		

## 22、一年内到期的非流动负债

## (1) 按性质分类

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	655,200,000.00	774,780,000.00
合计	655,200,000.00	774,780,000.00

## (2) 一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	405,200,000.00	544,780,000.00
抵押、保证借款	250,000,000.00	230,000,000.00
合计	655,200,000.00	774,780,000.00

注(1)：期末余额中无一年内到期的逾期借款。

注(2)：抵押借款详细情况参见本附注五、5、注(2)和注(4)。

注(3)：抵押、保证借款详细情况参见本附注五、5、注(1)和9、注(1)。

## 23、长期借款

## (1) 长期借款分类

项目	期末数	期初数
抵押借款	535,650,000.00	183,000,000.00
抵押、保证借款	790,000,000.00	620,000,000.00
抵押、质押、保证借款	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	1,525,650,000.00	1,003,000,000.00

## (2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率	期末数		备注
					外币金额	本币金额	
招商银行股份有限公司北京万通中心支行	2010.4.21	2020.4.20	人民币	5.94%		490,000,000.00	注(1)
中国光大银行股份有限公司天津分行	2009.9.29	2012.9.26	人民币	5.67%		300,000,000.00	注(2)
广东发展银行股份有限公司北京建国路支行	2010.1.15	2013.1.14	人民币	5.40%		300,000,000.00	注(3)
北京农村商业银行股份有限公司昌平支行	2010.2.11	2013.2.10	人民币	5.94%		235,650,000.00	注(3)
中国对外经济贸易信托有限公司	2009.8.31	2011.8.31	人民币	12.00%		200,000,000.00	注(4)
合计						1,525,650,000.00	

注(1)：借款详细情况参见本附注五、9、注(1)。

注(2)：借款详细情况参见本附注五、5、注(3)。

注(3)：借款详细情况参见本附注五、5、注(5)。

注(4)：借款详细情况参见本附注五、9、注(2)。

## 24、应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
公司债	100元	2009年10月14日	5年	10亿元	15,150,684.93	34,712,328.77		49,863,013.70	986,844,364.62

## 25、股本

项目	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	限售转非限售	小计	
限售流通股股份							
流通股股份	1,014,000,000.00			202,800,000.00			1,216,800,000.00
股份总数	1,014,000,000.00			202,800,000.00			1,216,800,000.00

注：2010年4月8日，根据公司2009年度股东大会决议和修改后章程的规定，公司按每10股转增2股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额20,280万股，变更后的注册资本为人民币121,680万元。本次变更业经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2010）京会兴验字第1-6号验资报告验证确认。

## 26、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	1,160,816,830.00		202,800,000.00	958,016,830.00
其他资本公积	28,666,130.36			28,666,130.36
合计	1,189,482,960.36		202,800,000.00	986,682,960.36

注：本期减少数参见本附注五、25。

## 27、盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	67,911,975.43			67,911,975.43
合计	67,911,975.43			67,911,975.43

## 28、未分配利润

项目	金额
调整前 上年末未分配利润	711,508,898.56
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	
调整后 年初未分配利润	711,508,898.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,746,047.10
减：提取法定盈余公积	
应付普通股股利	101,400,000.00
期末未分配利润	612,854,945.66

## 29、营业收入、营业成本

## (1) 营业收入、营业成本分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	528,116,403.33	290,439,232.02	605,625,458.99	269,846,223.42
其他业务	8,502,167.23	1,802,769.20	1,696,204.80	
合计	536,618,570.56	292,242,001.22	607,321,663.79	269,846,223.42

## (2) 主营业务(分产品)

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	493,033,963.00	274,252,467.72	594,436,906.00	257,298,339.29
物业出租	35,082,440.33	16,186,764.30	11,188,552.99	12,547,884.13
合计	528,116,403.33	290,439,232.02	605,625,458.99	269,846,223.42

## (3) 主营业务(分地区)

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区	275,610,089.20	123,322,764.00	427,342,266.19	145,265,341.03
天津地区	252,506,314.13	167,116,468.02	163,147,490.80	108,887,619.44
川渝地区			15,135,702.00	15,693,262.95
合计	528,116,403.33	290,439,232.02	605,625,458.99	269,846,223.42

## (4) 公司前五名客户的营业收入情况

前五名	营业收入	占公司全部营业收入的比例
1	17,000,000.00	3.17%
2	16,910,720.00	3.15%
3	13,920,403.00	2.59%
4	12,083,530.00	2.25%
5	11,594,485.00	2.16%
合计	71,509,138.00	13.32%

## 30、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	27,177,101.02	30,954,044.18	5%
城市维护建设税	1,338,813.26	1,099,044.83	5%、7%
教育费附加	634,967.94	544,097.50	3%
地方教育费附加		13,809.06	1%
土地增值税	48,295,899.16	112,925,272.59	按超率累进税率计算
房产税	3,827,177.69	3,503,013.93	12%
土地使用税	50,087.40	57,399.80	
防洪费	126,322.09	63,188.53	1%
价格调控基金		18,422.13	0.8‰
合计	81,450,368.56	149,178,292.55	

注：计税标准详见本附注三、税项。

## 31、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	146,650.65	218,546.03
二、存货跌价损失		-139,105.83
合计	146,650.65	79,440.20

## 32、投资收益

## (1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-5,566,279.74	-1,336,643.70
合计	-5,566,279.74	-1,336,643.70

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
天津泰达城市开发有限公司	-4,553,475.25	-1,336,643.70
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	-1,012,804.49	
合计	-5,566,279.74	-1,336,643.70

## (3) 本公司投资收益的汇回不存在重大限制。

## 33、营业外收入

## (1) 按项目分类

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	98,020.81	204,317.55
政府补助	39,531,433.66	85,560,355.10
违约金收入	58,900.00	438,635.27
其他	149,338.53	93,800.00
合计	39,837,693.00	86,297,107.92

## (2) 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额	说明
地方财政补贴-支持企业发展资金	39,531,433.66	85,560,355.10	本期发生额包括：①北京市怀柔区怀北镇财政科给予万置公司补贴10,277,440元；②北京市怀柔区庙城镇财政科给予万通龙山补贴4,413,972元；③天津经济技术开发区财政局给予天津时尚补贴24,666,021.66元；④北京市顺义区天竺镇人民政府给予广厦富城补贴174,000元。

## 34、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损失	52,315.90	145,445.52
罚款支出	1,012.40	88.10
赔偿支出	-864,382.00	122,496.99
捐赠支出	2,672,955.01	2,688,182.13
违约金	33,287.66	
其他	709.60	
合计	1,895,898.57	2,956,212.74

## 35、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	38,802,829.57	56,047,631.95
递延所得税调整	-22,279.35	-86,584.45
合计	38,780,550.22	55,961,047.50

## 36、收到其他与经营活动有关的现金

项目	金额
财务费用-利息收入	4,379,720.46
营业外收入	39,778,793.00
往来款项	50,859,697.85
合计	95,018,211.31

## 37、支付其他与经营活动有关的现金

项目	金额
销售费用	30,353,631.80
管理费用	23,895,233.81
财务费用	194,170.95
营业外支出	2,747,454.45
往来款项	291,677,161.31
合计	348,867,652.32

## 38、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	22,972,193.35	119,278,646.39
加: 资产减值准备	146,650.65	79,440.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,907,542.47	15,184,270.50
无形资产摊销	121,926.79	93,564.08
长期待摊费用摊销	2,836,895.85	2,593,802.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	52,315.90	-61,750.20
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	709.60	
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	46,099,099.43	9,598,977.13
投资损失(收益以“—”号填列)	5,566,279.74	1,336,643.70

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-22,279.35	-86,584.45
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-372,903,929.08	3,932,554.45
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	22,111,898.08	-507,778,441.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	433,186,614.98	847,159,624.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	176,075,918.41	491,330,747.25
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,364,614,271.42	1,152,104,077.15
减：现金的期初余额	2,042,145,359.48	890,762,438.13
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	322,468,911.94	261,341,639.02

(2) 本期未发生取得或处置子公司及其他营业单位情况

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	2,364,614,271.42	2,042,145,359.48
其中：库存现金	5,463,070.59	4,345,662.13
可随时用于支付的银行存款	2,316,263,298.13	1,988,862,201.75
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		



二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,364,614,271.42	2,042,145,359.48

## 39、资产减值准备明细

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转销	其他减少	
一、坏账准备	3,530,121.54	146,650.65			3,676,772.19
二、存货跌价准备	3,796,369.43		33,268.37		3,763,101.06
三、商誉减值准备	35,144,127.79				35,144,127.79
合计	42,470,618.76	146,650.65	33,268.37		42,584,001.04

## 六、关联方及关联交易（如无特别说明，以下货币单位均为人民币元）

## 1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例	组织机构代码
北京万通实业股份有限公司	本公司母公司	股份公司	北京	冯仑	房地产开发；技术转让及其他等	143,377.50 万元	51.16%	51.16%	10259516-4

## 2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
北京万置房地产开发有限公司	本公司的控股子公司	有限公司	北京	许立	房地产开发	1200 万美元	60.00%	60.00%	60008887-8
北京广厦富城置业有限公司	本公司的控股子公司	有限公司	北京	许立	房地产开发	8000 万元	62.50%	62.50%	74470425-4
北京万通龙山置业有限公司	本公司的全资子公司	有限公司	北京	姚鹏	房地产开发	15000 万元	100.00%	100.00%	78252591-9
天津泰达万通房地产开发有限公司	本公司的控股子公司	有限公司	天津	马军	房地产开发	20000 万元	65.00%	65.00%	76430873-4
天津万通时尚置业有限责任公司	本公司的控股子公司	有限公司	天津	徐子华	房地产开发	25000 万元	82.00%	82.00%	76760761-7
天津万华置业有限公司	本公司的全资子公司	有限公司	天津	许立	房地产开发	13100 万元	100.00%	100.00%	78938207-6
天津富铭置业有限公司	本公司的全资子公司	有限公司	天津	许立	房地产开发	12480 万元	100.00%	100.00%	76128871-5
北京万通时尚置业有限公司	本公司的全资子公司	有限公司	北京	许立	房地产开发	5000 万元	100.00%	100.00%	67425140-4
杭州万通时尚置业有限公司	本公司的全资子公司	有限公司	杭州	许立	房地产开发	35000 万元	100.00%	100.00%	67063746-5

香河万通房地产开发有限公司	本公司的全资子公司	有限公司	香河	许立	房地产开发	15000 万元	100.00%	100.00%	69346500-2
成都万通成达置地有限公司	本公司的控股子公司	有限公司	成都	许立	房地产开发	1000 万元	60.00%	60.00%	69626458-0
成都万通时尚置业有限公司	本公司的全资子公司	有限公司	成都	许立	房地产开发	20000 万元	100.00%	100.00%	69625542-2
天津万通正奇投资管理有限公司	本公司的全资子公司	有限公司	天津	许立	投融资管理	530 万元	100.00%	100.00%	55651856-9
天津生态城万拓置业有限公司	本公司的控股子公司	有限公司	天津	许立	房地产开发	15075.38 万元	80.10%	80.10%	68774169-9

### 3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例
天津泰达城市开发有限公司	有限公司	天津	马军	房地产开发	34000 万元	47.06%	47.06%
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	有限公司	三亚	吴振绵	房地产开发	5000 万元	49.00%	49.00%

(续表)

被投资单位名称	关联关系	组织机构代码
天津泰达城市开发有限公司	本公司持股 47.06%	75220555-1
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	本公司持股 49.00%	68727526-1

### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
北京嘉华筑业实业有限公司(简称“嘉华筑业”)	关联自然人 (注 1)	10260198-2
北京万泉花园物业开发有限公司	母公司持股 86%子公司	60005180-5
北京万通新概念集成住宅咨询服务有限公司	母公司持股 70%子公司	72261908-3
北京万通鼎安国际物业服务有限公司	母公司持股 75%子公司	60002947-2
洋浦耐基特实业有限公司	母公司股东(持股 8.42%)	29387247-7
北京万通新世界商城有限责任公司	母公司持股 90%子公司	10119939-7
天津泰达集团有限公司(简称“泰达集团”)	关联自然人 (注 2)	10306771-8
冯仑之妻王女士	关联自然人 (注 3)	
许立之妻唐女士	关联自然人 (注 4)	

胡加方	关联自然人 (注5)	
-----	---------------	--

注(1): 嘉华筑业的董事、总经理楼为华先生同时担任本公司副董事长, 故楼为华先生为本公司的关联自然人, 嘉华筑业为本公司的非控制关系关联方。

注(2): 泰达集团的董事长张军先生同时担任本公司控股股东万通实业的董事, 故张军先生为本公司的关联自然人, 泰达集团为本公司的非控制关系关联方。

注(3): 冯仑先生为本公司董事长, 故冯仑先生之妻王女士为本公司关联自然人。

注(4): 许立先生为本公司董事总经理, 故许立先生之妻唐女士为本公司关联自然人。

注(5): 胡加方先生为本公司监事长, 故胡加方先生为本公司关联自然人。

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
北京万通实业股份有限公司	提供劳务	收取委托管理费			300,000.00	100%
北京万通实业股份有限公司	接受劳务	支付运营费			360,000.00	100%
北京万通鼎安国际物业服务服务有限公司	接受劳务	支付物业管理费	5,010,031.96	100%	4,667,400.70	100%
冯仑之妻王女士	销售商品	收取购房款	5,673,763.00	1.15%		
许立之妻唐女士	销售商品	收取购房款	11,683,530.00	2.37%		
胡加方	销售商品	收取购房款	3,075,189.00	0.62%		
关联交易说明	公司与各关联方相互提供产品或服务的定价原则为: 国家有规定的以规定为准, 国家无规定的以当地可比市场价为准, 若无可比的当地市场价格, 则为协议价格(指经双方协商同意, 以合理的成本费用加上合理的利润而构成的价格)。					

### (2) 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响
北京万通时尚置业有限公司	北京万泉花园物业开发有限公司	万通中心D座写字楼	284万元	2009-5-1	2012-4-30	110,355.30	参考市场价格协商确定	占同类交易金额的比例为0.31%

## 6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	北京万通实业股份有限公司	266,380.26	274,990.43
其他应收款	北京万通实业股份有限公司		1,198.92
其他应付款	三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	22,000,000.00	22,000,000.00
其他应收款	北京万通鼎安国际物业服务服务有限公司	288,860.28	165,846.00
其他应付款	北京万通鼎安国际物业服务服务有限公司		119,873.89
应付账款	北京万通鼎安国际物业服务服务有限公司	629,215.74	3,124,450.07

其他应付款	北京万泉花园物业开发有限公司	66,213.18	63,760.84
其他应收款	天津泰达城市开发有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00

## 七、或有事项

1、截至2010年6月30日，本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，尚未结清的担保余额为51,064.56万元，其中本公司8,753.86万元，本公司控股子公司万置公司16,790.99万元，全资子公司万通龙山25,519.71万元。担保余额中49,550.26万元的保证责任在商品房承购人取得房屋所有权证并办妥抵押登记时解除，其余担保余额的保证责任在办妥抵押登记后一年方可解除。

2、依据天津经济技术开发区建设发展局津开建发[2004]206号《关于印发〈天津经济技术开发区建设项目工程款及劳务人员工资支付管理暂行规定〉的通知》，本公司控股子公司天津时尚必须向建设发展局指定的银行缴存建筑劳务工资保障金（建筑劳务工资保障金额为工程中标价的10%，最高不超过200万元）。截至2010年6月30日，天津时尚共计缴存建筑劳务工资保障金820.22万元。该项资金待工程竣工后，由天津时尚、施工单位及分包企业共同确认并发布未拖欠工资的公告，在公告期内无劳务人员举报或投诉并经建设发展局和劳动人事局核准后，银行将劳务工资保障金余额及利息一并归还天津时尚。

## 八、承诺事项

本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 九、资产负债表日后事项

1、根据本公司第四届董事会第十五次会议通过的2010年半年度利润分配预案，以2010年6月30日股本1,216,800,000.00元为基数，向全体股东按每10股派发现金红利0.85元（含税）的比例发放股利103,428,000.00元，此项拟分配的现金股利包括在期末未分配利润中。

2、2010年7月21日，本公司控股子公司广厦富城以天竺新新家园项目土地使用权210,812.35平方米及天竺新新家园一期和二期部分在建工程73,077.04平方米作为抵押，从中国农业银行股份有限公司北京朝阳支行取得人民币借款46,000万元，借款期限自2010年7月21日至2013年7月20日。

## 十、母公司财务报表主要项目注释（如无特别说明，以下货币单位均为人民币元）

### 1、应收账款

（1）应收账款按种类列示

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的应收账款								
单项金额不重大但按信用风险特征组								

合后该组合的风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款	407.00	100.00%	20.35	5%	407.00	100.00%	20.35	5%
合计	407.00		20.35		407.00		20.35	

注：单项金额重大的应收账款是指余额大于100万元的应收账款，其余款项为其他不重大应收款项。本公司不存在单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。

- (2) 期末余额中无应收持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。
- (3) 期末余额中无应收本公司关联方的款项。
- (4) 报告期无通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备。
- (5) 报告期无实际核销的应收账款。
- (6) 报告期内无以前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收款项。

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年以内	1,170,868,616.29	63.54%	184,601.90	0或5%	2,492,572,749.19	83.63%	184,601.90	0或5%
一至二年	365,441,149.63	19.83%		0%	468,813,930.83	15.73%		0%
二至三年	289,749,512.11	15.72%		0%	15,501,913.56	0.52%	4,178.71	0或5%
三年以上	16,749,583.69	0.91%	5,054.40	0或5%	3,542,480.35	0.12%	13,048.77	0或5%
合计	1,842,808,861.72	100.00%	189,656.30		2,980,431,073.93	100.00%	201,829.38	

### (2) 其他应收款按种类列示

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的其他应收款	1,842,175,446.87	99.97%	184,601.90	0或5%	2,975,664,732.18	99.84%		0%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款								
其他不重大其他应收款	633,414.85	0.03%	5,054.40	0或5%	4,766,341.75	0.16%	201,829.38	0或5%
合计	1,842,808,861.72	100.00%	189,656.30		2,980,431,073.93	100.00%	201,829.38	

注：单项金额重大的其他应收款是指余额大于100万元的其他应收款，其余款项为其他不重大其他应收款。本公司不存在单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款。本公司未计提坏账准备的其他应收款主要为应收子公司款项及员工领取的备用金。

### (3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
北京广厦富城置业有限公司	本公司控股子公司	602,161,040.97	三年以内	32.68%
成都万通时尚置业有限公司	本公司全资子公司	433,250,661.74	一年以内	23.51%
香河万通房地产开发有限公司	本公司全资子公司	380,644,992.76	一年以内	20.66%
北京万通时尚置业有限公司	本公司全资子公司	175,295,636.47	二年以内	9.51%
杭州万通时尚置业有限公司	本公司全资子公司	167,977,240.29	一年以内	9.12%
合计		1,759,329,572.23		95.48%

(4) 期末余额中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(5) 期末余额中应收本公司关联方的款项明细如下

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
北京广厦富城置业有限公司	本公司控股子公司	602,161,040.97	32.68%
成都万通时尚置业有限公司	本公司全资子公司	433,250,661.74	23.51%
香河万通房地产开发有限公司	本公司全资子公司	380,644,992.76	20.66%
北京万通时尚置业有限公司	本公司全资子公司	175,295,636.47	9.51%
杭州万通时尚置业有限公司	本公司全资子公司	167,977,240.29	9.12%
天津万华置业有限公司	本公司全资子公司	35,931,754.56	1.95%
天津泰达万通房地产开发有限公司	本公司控股子公司	35,526,460.10	1.93%
北京万置房地产开发有限公司	本公司控股子公司	6,580,420.62	0.36%
成都万通成达置地有限公司	本公司控股子公司	1,115,201.36	0.06%
合计		1,838,483,408.87	99.78%

(6) 报告期无通过重组等其他方式收回的其他应收款金额、重组前累计已计提的坏账准备。

(7) 报告期无实际核销的其他应收款。

(8) 报告期无以前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款。

### 3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
天津泰达城市开发有限公司	权益法	392,726,300.00	394,632,476.87	-5,801,434.05	388,831,042.82
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	权益法	24,500,000.00	23,979,093.11	-1,012,804.49	22,966,288.62
天津生态城万拓置业有限公司	成本法	120,753,800.00	20,000,000.00	100,753,800.00	120,753,800.00

北京万置房地产开发有限公司	成本法	124,393,328.54	54,105,100.75		54,105,100.75
北京广厦富城置业有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
北京万通龙山置业有限公司	成本法	150,000,000.00	145,125,682.49		145,125,682.49
天津万通时尚置业有限责任公司	成本法	198,425,000.00	166,985,673.39		166,985,673.39
天津泰达万通房地产开发有限公司	成本法	119,055,000.00	117,492,703.05		117,492,703.05
天津富铭置业有限公司	成本法	374,971,597.85	374,971,597.85		374,971,597.85
杭州万通时尚置业有限公司	成本法	350,000,000.00	30,000,000.00	320,000,000.00	350,000,000.00
天津万华置业有限公司	成本法	228,000,000.00	162,000,000.00	66,000,000.00	228,000,000.00
北京万通时尚置业有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
香河万通房地产开发有限公司	成本法	150,000,000.00	50,000,000.00	100,000,000.00	150,000,000.00
成都万通成达置地有限公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00
成都万通时尚置业有限公司	成本法	265,205,922.73	145,205,922.73	120,000,000.00	265,205,922.73
天津万通正奇投资管理有限公司	成本法	5,300,000.00		5,300,000.00	5,300,000.00
合计		2,609,330,949.12	1,790,498,250.24	705,239,561.46	2,495,737,811.70

(续表1)

被投资单位	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
天津泰达城市开发有限公司	47.06%	47.06%				
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	49.00%	49.00%				
天津生态城万拓置业有限公司	80.10%	80.10%				
北京万置房地产开发有限公司	60.00%	60.00%		35,144,127.79		108,000,000.00
北京广厦富城置业有限公司	62.50%	62.50%				
北京万通龙山置业有限公司	100.00%	100.00%				95,000,000.00
天津万通时尚置业有限责任公司	82.00%	82.00%				119,405,602.10
天津泰达万通房地产开发有限公司	65.00%	65.00%				

天津富铭置业有限公司	100.00%	100.00%				70,000,000.00
杭州万通时尚置业有限公司	100.00%	100.00%				
天津万华置业有限公司	100.00%	100.00%				
北京万通时尚置业有限公司	100.00%	100.00%				
香河万通房地产开发有限公司	100.00%	100.00%				
成都万通成达置地有限公司	60.00%	60.00%				
成都万通时尚置业有限公司	100.00%	100.00%				
天津万通正奇投资管理有限公司	100.00%	100.00%				
合计				35,144,127.79		392,405,602.10

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入、营业成本分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	7,688,800.00		280,000.00	
合计	7,688,800.00		280,000.00	

##### (2) 公司业务明细

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁收入	132,000.00		30,000.00	
咨询服务收入	7,556,800.00		250,000.00	
合计	7,688,800.00		280,000.00	

#### 5、投资收益

##### (1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	392,405,602.10	153,968,158.28
权益法核算的长期股权投资收益	-6,814,238.54	-1,494,114.88



委托贷款投资收益		5,833,333.46
合计	385,591,363.56	158,307,376.86

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
天津万通时尚置业有限责任公司	119,405,602.10	85,968,158.28	本年分红增加
北京万通龙山置业有限公司	95,000,000.00	46,000,000.00	本年分红增加
天津富铭置业有限公司	70,000,000.00	9,000,000.00	本年分红增加
天津泰达万通房地产开发有限公司		13,000,000.00	本年未分红
北京万置房地产开发有限公司	108,000,000.00		上年未分红
合计	392,405,602.10	153,968,158.28	

注：本公司投资收益的汇回不存在重大限制。

## 6、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	338,767,071.47	140,174,853.29
加：资产减值准备	-12,173.08	513,642.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	861,698.62	868,533.90
无形资产摊销	33,741.06	24,036.00
长期待摊费用摊销	734,514.78	734,514.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		14,611.89
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	35,996,290.29	
投资损失（收益以“-”号填列）	-385,591,363.56	-158,307,376.86
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		

存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,017,704,712.21	-380,253,797.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-61,404,805.12	225,486,026.75
其他		
经营活动产生的现金流量净额	947,089,686.67	-170,744,955.63
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	902,007,352.52	328,221,366.88
减：现金的期初余额	407,577,868.75	132,069,702.47
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	494,429,483.77	196,151,664.41

## 十一、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

项目	金额
非流动资产处置损益	-52,315.90
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	39,531,433.66
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,537,323.33
合计	37,941,794.43
减：所得税影响额	9,866,213.00
少数股东权益影响额（税后）	6,530,646.13
合计	21,544,935.30

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.09%	0.0023	0.0023
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.64%	-0.0154	-0.0154

(1) 加权平均净资产收益率=  $P0 / (E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M0 - E_j \times M_j \div M0 \pm E_k \times M_k \div M0)$  其中: P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润; NP 为归属于公司普通股股东的净利润; E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产; E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产; E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产; M0 为报告期月份数; M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数; M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数; E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动; M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

(2) 基本每股收益=  $P0 \div S$   
 $S = S0 + S1 + S_i \times M_i \div M0 - S_j \times M_j \div M0 - S_k$

其中: P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润; S 为发行在外的普通股加权平均数; S0 为期初股份总数; S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数; S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数; S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数; S<sub>k</sub> 为报告期缩股数; M0 为报告期月份数; M<sub>i</sub> 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数; M<sub>j</sub> 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(3) 稀释每股收益=  $P1 / (S0 + S1 + S_i \times M_i \div M0 - S_j \times M_j \div M0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$  其中, P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润, 并考虑稀释性潜在普通股对其影响, 按《企业会计准则》及有关规定进行调整。

## 十二、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2010 年 8 月 20 日批准报出。

北京万通地产股份有限公司

二零一零年八月二十日