

北京万通地产股份有限公司

600246

2011 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.....	6
五、 董事会报告	6
六、 重要事项	9
七、 财务会计报告	13

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) 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	许立
主管会计工作负责人姓名	徐晓阳
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	徐晓阳

公司负责人许立、主管会计工作负责人徐晓阳及会计机构负责人（会计主管人员）徐晓阳声明：保证本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
公司的法定英文名称缩写	Vantone Real Estate
公司法定代表人	许立

(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	王同伟
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	010-59071169
传真	010-59071159	010-59071159
电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com	wangtongwei@vantone.com

(三) 基本情况简介

注册地址	北京市海淀区丹棱街 16 号海兴大厦 B 座 8233 房间
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	11,894,912,282.00	11,876,151,579.00	0.16
所有者权益(或股东权益)	2,991,141,827.00	3,191,684,179.00	-6.28
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.46	2.62	-6.11
	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	58,798,936.00	23,810,949.00	146.94
利润总额	67,083,729.00	61,752,743.00	8.63
归属于上市公司股东的净利润	7,167,048.00	2,746,047.00	161.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,631,441.00	-18,798,887.00	不适用
基本每股收益(元)	0.0059	0.0023	156.52
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.0022	-0.0154	不适用
稀释每股收益(元)	0.0059	0.0023	156.52
加权平均净资产收益率(%)	0.23	0.09	增加 0.14 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-1,309,110,335.00	176,075,918.00	不适用

每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-1.076	0.145	不适用
资产负债率	71.83%	69.47%	增加 2.36 个百分点
有息负债率	28.94%	30.40%	减少 1.46 个百分点
货币资金占总资产比率	12.46%	28.81%	减少 16.35 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	-1,106
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）	9,211,681
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-925,782
所得税影响额	2,299,945
少数股东权益影响额（税后）	1,449,241
合计	4,535,607

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(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					110,000 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	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
万通投资控股股份有限公司	境内非国有法人	51.16	622,463,220	0	质押 448,300,000
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	境内非国有法人	0.78	9,466,665	0	无
中国银行－大成蓝筹稳健证券投资基金	境内非国有法人	0.58	7,007,817	0	无
中国农业银行股份有限公司－中邮中小盘灵活配置混合型证券投资	境内非国有法人	0.33	3,999,773	0	无

资基金					
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	0.31	3,733,335	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	0	无
平安证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.23	2,760,293	0	无
上海市拥军优属基金会	境内非国有法人	0.16	1,903,200	0	无
郑振兴	境内自然人	0.16	1,900,000	0	无
赵勋亮	境内自然人	0.12	1,408,686	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	
万通投资控股股份有限公司		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		9,466,665		人民币普通股	
中国银行—大成蓝筹稳健证券投资基金		7,007,817		人民币普通股	
中国农业银行股份有限公司—中邮中小盘灵活配置混合型证券投资基金		3,999,773		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		3,733,335		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	
平安证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户		2,760,293		人民币普通股	
上海市拥军优属基金会		1,903,200		人民币普通股	
郑振兴		1,900,000		人民币普通股	
赵勋亮		1,408,686		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

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

鉴于第四届董事会任期届满，公司第四届董事会于 2011 年 3 月 15 日召开了第十八次会议，提名许立先生、姚鹏先生、云大俊先生、王玮先生、郑沂先生、孙华先生、张国安先生为公司第五届董事会董事人选。提名王兵先生、于小镭先生、彭雪峰先生和杜丽虹女士为公司第五届董事会独立董事人选。上述议案已被于 2011 年 3 月 30 日召开的 2010 年度股东大会审议通过。

2011 年 3 月 30 日，公司第五届董事会召开了第一次会议，会议审议通过了推选许立先生为第五届董事会董事长、推选姚鹏先生为第五届董事会副董事长、聘任云大俊先生为总经理、聘任程晓晞先生为董事会秘书及聘任周东权先生为副总经理的议案。

鉴于公司第四届监事会任期届满，公司第四届监事会于 2011 年 3 月 15 日召开第十三次会议，提名刘俊勇先生、冯帅鹏先生、马剑先生、吴迪女士为公司第五届监事会监事人选。上述议案已被于 2011 年 3 月 30 日召开的 2010 年度股东大会审议通过。

2011 年 3 月 30 日，公司第五届监事会召开了第一次会议，会议审议通过了推选刘俊勇先生为公司第五届监事会主席的议案。

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

2011 年，宏观调控力度进一步加大，政策叠加效应逐步显现。一线城市房价有所松动，二、三线城市房价涨跌互现。土地市场供应量和成交量逐步萎缩，成交均价及溢价率水平均有所下降。

当前形势下，房地产企业均面临了较大的经营压力和资金压力，融资环境也日益紧张，多数企业放缓了扩张的步伐。存货积压、现金流紧张、负债率上升成为房企的普遍现象。总体上看，房地产行业目前呈现以下特点：

- 1.住宅市场总有效需求仍十分充足
- 2.城市区域市场分化明显
- 3.保障房占据相当市场份额
- 4.住宅盈利模式转型
- 5.商业地产模式兴起

2、 公司发展展望

公司具有二十年的成长积淀、始终站在行业前沿的中高端类住宅业务开发的先进理念与良好经验；以环渤海区域为核心其他潜力区域为辅的业务区域布局基本成型；拥有一支价值观高度统一、专业经验丰富、充满激情的职业经理人团队。

公司将发挥自身优势培育创新业务，寻找业务新增长点，提升内部运营效率，不断提升自身的盈利能力。

(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

2、

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(%)
分行业						
房地产销售	671,569,860	368,176,068	45.18	36.21	34.25	增加 0.81 个百分点
物业出租	51,540,397	19,977,079	61.24	44.21	11.05	增加 11.58 个百分点

3、 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	194,607,942	-29.56
天津地区	528,502,315	109.30

4、 对净利润产生重大影响的其他经营业务

项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动比率	变动原因说明
预付款项	1,624,785,901	400,268,624	1,224,517,277	305.92%	主要原因是公司支付土地出让金
其他应收款	370,622,312	215,998,333	154,623,979	71.59%	主要原因是公司新增资金往来款
应交税费	-204,085,867	128,400,324	-332,486,191	-258.94%	主要原因是公司所属子公司预缴营业税、企业所得税等
应付利息	58,226,106	21,720,982	36,505,124	168.06%	主要原因是公司计提债券利息
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	7,167,048	2,746,047	4,421,001	161.00%	主要原因是 公司所属子 公司本年结 转项目收入 有所增加， 净利润相应 提高
经营活 动产生 的现金 流量净 额	-1,309,110,335	176,075,918	-1,485,186,253	-843.49%	主要原因是 公司及所属 子公司支付 土地出让金 及工程款支 出增加
投资活 动产生 的现金 流量净 额	-22,857,522	8,118,348	-30,975,870	-381.55%	主要原因是 公司本年新 增投资支出
筹资活 动产生 的现金 流量净 额	-471,655,508	138,276,155	-609,931,663	-441.10%	主要原因是 公司本年新 增借款有所 减少

(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

本公司 2010 年度利润分配方案已于 2011 年 3 月 30 日召开的公司 2010 年年度股东大会审议通过。

本次分红派息以 2010 年末总股本 121,680 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.70

元（含税），共计派发股利 20,685.6 万元。

公司已于 2011 年 4 月 29 日实施完毕了上述利润分配方案。

(三)报告期内现金分红政策的执行情况

本公司 2010 年度利润分配方案已于 2011 年 3 月 30 日召开的公司 2010 年年度股东大会审议通过。

本次分红派息以 2010 年末总股本 121,680 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.70 元（含税），共计派发股利 20,685.6 万元。

公司已于 2011 年 4 月 29 日实施完毕了上述现金分红方案。

(四)重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五)破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(六)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。

(七)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。

(八)重大关联交易

本报告期公司无重大关联交易事项。

(九)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

本报告期公司无担保事项。

3、委托理财及委托贷款情况

(1)委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2)委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(十)承诺事项履行情况

1、本报告期或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(十一)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。

(十二)其他重大事项的说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十三) 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
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、上海证券报	2011年6月28日	www.sse.com.cn
万通地产董事会关于控股股东解除股权质押的公告	中国证券报、上海证券报	2011年6月24日	www.sse.com.cn
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、上海证券报	2011年6月11日	www.sse.com.cn
万通地产董事会决议公告	中国证券报、上海证券报	2011年5月24日	www.sse.com.cn
万通地产 2011 年度第三次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2011年5月21日	www.sse.com.cn
万通地产 2011 年第三次临时股东大会的法律意见书	中国证券报、上海证券报	2011年5月21日	www.sse.com.cn
万通地产董事会决议公告	中国证券报、上海证券报	2011年5月5日	www.sse.com.cn
万通地产关于召开 2011 年度第三次临	中国证券报、上海证券报	2011年5月5日	www.sse.com.cn

时股东大会的通知			
万通地产董事会公告	中国证券报、上海证券报	2011 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn
万通地产 2009 年 10 亿元公司债券跟踪信用评级报告	中国证券报、上海证券报	2011 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn
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、上海证券报	2011 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn
万通地产 2011 年度第二次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2011 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn
万通地产董事会决议公告	中国证券报、上海证券报	2011 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn
万通地产 2011 年第二次临时股东大会的法律意见书	中国证券报、上海证券报	2011 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn
万通地产第一季度季报	中国证券报、上海证券报	2011 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn
万通地产董事会秘书工作细则	中国证券报、上海证券报	2011 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn
万通地产 2010 年度分红派息实施公告	中国证券报、上海证券报	2011 年 4 月 20 日	www.sse.com.cn
万通地产 2009 年公司债券受托管理人报告（2010 年度）	中国证券报、上海证券报	2011 年 4 月 9 日	www.sse.com.cn
万通地产董事会决议公告	中国证券报、上海证券报	2011 年 4 月 7 日	www.sse.com.cn
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、上海证券报	2011 年 4 月 7 日	www.sse.com.cn
万通地产关于召开 2011 年度第二次临时股东大会的通知	中国证券报、上海证券报	2011 年 4 月 7 日	www.sse.com.cn
万通地产为参股子公司提供担保的公告	中国证券报、上海证券报	2011 年 4 月 7 日	www.sse.com.cn
万通地产董事会公告	中国证券报、上海证券报	2011 年 4 月 1 日	www.sse.com.cn
万通地产 2010 年度股东大会的法律意见书	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
万通地产 2010 年年	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn

度股东大会决议公告	报	日	
万通地产董事会决议公告	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
万通地产监事会决议公告	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
万通地产监事会决议公告	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 16 日	www.sse.com.cn
万通地产董事会决议公告	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 16 日	www.sse.com.cn
万通地产关于控股股东万通投资控股股份有限公司提出临时提案的公告	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 16 日	www.sse.com.cn
万通地产董事会秘书工作细则	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 16 日	www.sse.com.cn
万通地产对外担保管理办法	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 16 日	www.sse.com.cn
万通地产 2011 年度第一次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 15 日	www.sse.com.cn
万通地产 2011 年第一次临时股东大会的法律意见书	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 15 日	www.sse.com.cn
万通地产规范与关联方资金往来的管理制度	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 11 日	www.sse.com.cn
万通地产年报信息披露重大差错责任追究制度	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 11 日	www.sse.com.cn
万通地产董事会决议公告	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
万通地产监事会决议公告	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
万通地产年报	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
万通地产年报摘要	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
万通地产关于 2010 年度内部控制的自我评估报告	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
万通地产履行社会责任报告	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn

万通地产 2010 年年度股东大会通知	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
万通地产控股股东及其他关联方占用资金情况专项报告	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
万通地产董事会决议公告	中国证券报、上海证券报	2011 年 2 月 26 日	www.sse.com.cn
万通地产为全资子公司提供担保的公告	中国证券报、上海证券报	2011 年 2 月 26 日	www.sse.com.cn
万通地产关于召开 2011 年度第一次临时股东大会的通知	中国证券报、上海证券报	2011 年 2 月 26 日	www.sse.com.cn
万通地产 2010 年度业绩预告	中国证券报、上海证券报	2011 年 1 月 28 日	www.sse.com.cn

七、财务会计报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表

2011 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
流动资产:			
货币资金	五(1)	1,482,552,580	3,421,054,264
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五(2)	5,148,864	81,724,556
预付款项	五(4)	1,624,785,901	400,268,624
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	五(3)	370,622,312	215,998,333
买入返售金融资产			

存货	五(5)	6,669,611,727	5,999,703,341
一年内到期的非流动资产		156,396	1,355,429
其他流动资产			
流动资产合计		10,152,877,780	10,120,104,547
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	五(6)	140,000,000	140,000,000
持有至到期投资			
长期应收款	五(15)	150,000,000	150,000,000
长期股权投资	五(7)	596,513,131	591,712,054
投资性房地产	五(9)	778,003,898	790,141,660
固定资产	五(10)	49,392,097	49,814,052
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	五(11)	679,570	706,515
开发支出			
商誉	五(12)		
长期待摊费用	五(13)	26,246,163	30,355,570
递延所得税资产	五(14)	1,199,643	3,317,181
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,742,034,502	1,756,047,032
资产总计		11,894,912,282	11,876,151,579
流动负债：			
短期借款	五(17)	77,133,078	16,135,486
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			
应付账款	五(18)	1,076,654,137	1,020,694,841
预收款项	五(19)	3,956,153,506	3,262,553,778
卖出回购金融资产款			

应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五(20)	33,145,186	74,325,022
应交税费	五(21)	-204,085,867	128,400,324
应付利息	五(22)	58,226,106	21,720,982
应付股利	五(23)	82,818,747	
其他应付款	五(24)	91,140,882	124,949,330
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	五(25)	520,000,000	540,000,000
其他流动负债			
流动负债合计		5,691,185,775	5,188,779,763
非流动负债：			
长期借款	五(26)	1,856,000,000	2,066,000,000
应付债券	五(27)	989,569,489	988,190,906
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	五(28)	7,258,000	7,258,000
非流动负债合计		2,852,827,489	3,061,448,906
负债合计		8,544,013,264	8,250,228,669
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五(29)	1,216,800,000	1,216,800,000
资本公积	五(30)	986,682,960	986,682,960
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五(31)	114,736,017	114,736,017
一般风险准备			
未分配利润	五(32)	673,776,250	873,465,202
外币报表折算差额		-853,400	
归属于母公司所有者权益合计		2,991,141,827	3,191,684,179

少数股东权益		359,757,191	434,238,731
所有者权益合计		3,350,899,018	3,625,922,910
负债和所有者权益 总计		11,894,912,282	11,876,151,579

法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：徐晓阳

母公司资产负债表

2011 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
流动资产：			
货币资金		141,261,643	1,042,112,567
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十(1)(a)	387	387
预付款项		882,358,332	117,062,346
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十(1)(b)	1,190,706,479	1,002,073,762
存货		99,843	99,843
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,214,426,684	2,161,348,905
非流动资产：			
可供出售金融资产		140,000,000	140,000,000
持有至到期投资			
长期应收款		150,000,000	150,000,000
长期股权投资	十(2)	3,203,237,483	3,216,036,670
投资性房地产			
固定资产		5,747,595	6,277,510
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		156,971	191,812
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,836,287	2,570,801
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,500,978,336	3,515,076,793
资产总计		5,715,405,020	5,676,425,698
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,285,274	1,285,274
预收款项		50,000	50,000
应付职工薪酬		22,311,162	36,193,157
应交税费		1,369,088	8,495,617
应付利息		49,863,014	15,150,685
应付股利		82,818,747	
其他应付款		1,961,173,747	1,899,304,261
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		2,118,871,032	1,960,478,994
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		989,569,489	988,190,906
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		7,258,000	7,258,000
非流动负债合计		996,827,489	995,448,906
负债合计		3,115,698,521	2,955,927,900
所有者权益（或股东权 益）：			

实收资本（或股本）		1,216,800,000	1,216,800,000
资本公积		986,682,960	986,682,960
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		114,167,429	114,167,429
一般风险准备			
未分配利润		282,056,110	402,847,409
所有者权益（或股东权益） 合计		2,599,706,499	2,720,497,798
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		5,715,405,020	5,676,425,698

法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：徐晓阳

合并利润表

2011 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		734,701,388	536,618,571
其中：营业收入	五(33)	734,701,388	536,618,571
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		664,975,787	507,241,342
其中：营业成本	五(33)	388,153,422	292,242,001
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	五(34)	118,019,737	81,450,368
销售费用	五(35)	47,125,039	39,116,526
管理费用	五(36)	66,613,385	51,437,859
财务费用	五(37)	46,093,974	42,847,937
资产减值损失	五(38)	-1,029,770	146,651
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)	五(39)	-10,926,665	-5,566,280
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-10,926,665	-5,566,280
汇兑收益 (损失以“—”号填列)			
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)		58,798,936	23,810,949
加: 营业外收入	五(40)(a)	9,851,635	39,837,693
减: 营业外支出	五(40)(b)	1,566,842	1,895,899
其中: 非流动资产处置损失		6,223	52,316
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		67,083,729	61,752,743
减: 所得税费用	五(41)	46,898,221	38,780,550
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)		20,185,508	22,972,193
归属于母公司所有者的净利润		7,167,048	2,746,047
少数股东损益		13,018,460	20,226,146
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.0059	0.0023
(二) 稀释每股收益		0.0059	0.0023
七、其他综合收益	五(42)	-853,400	
八、综合收益总额		19,332,108	22,972,193
归属于母公司所有者的综合收益总额		6,313,648	2,746,047
归属于少数股东的综合收益总额		13,018,460	20,226,146

法定代表人: 许立 主管会计工作负责人: 徐晓阳 会计机构负责人: 徐晓阳

母公司利润表
2011 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	十(3)	12,697,000	7,688,800
减: 营业成本			
营业税金及附加		976,172	555,662
销售费用			
管理费用		33,759,742	16,820,403
财务费用		30,373,989	35,356,246

资产减值损失		-6,374	-12,173
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）	十(4)	139,700,808	385,591,364
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-12,799,192	-6,814,238
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		87,294,279	340,560,026
加：营业外收入			
减：营业外支出		1,229,578	1,792,955
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		86,064,701	338,767,071
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		86,064,701	338,767,071
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		86,064,701	338,767,071

法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：徐晓阳

合并现金流量表

2011 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、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,506,430,696	1,625,796,732
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	五(44)(a)	197,917,502	95,018,211
经营活动现金流入小计		1,704,348,198	1,720,814,943
购买商品、接受劳务支付的现金		2,114,795,322	740,407,408
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		102,240,150	94,343,111
支付的各项税费		506,547,710	361,120,854
支付其他与经营活动有关的现金	五(44)(b)	289,875,351	348,867,652
经营活动现金流出小计		3,013,458,533	1,544,739,025
经营活动产生的现金流量净额		-1,309,110,335	176,075,918

二、投资活动产生的现金流量：			
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		40,000	91,732
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			16,625,038
投资活动现金流入小计		40,000	16,716,770
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,396,107	8,598,422
投资支付的现金		19,501,415	
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		22,897,522	8,598,422
投资活动产生的现金流量净额		-22,857,522	8,118,348
三、筹资活动产生的现金流量：			
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		260,997,592	1,035,650,000
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入		260,997,592	1,035,650,000

小计			
偿还债务支付的现金		430,000,000	632,580,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		302,404,700	264,748,845
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		87,500,000	98,210,986
支付其他与筹资活动有关的现金		248,400	45,000
筹资活动现金流出小计		732,653,100	897,373,845
筹资活动产生的现金流量净额		-471,655,508	138,276,155
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-229,117	-1,509
五、现金及现金等价物净增加额		-1,803,852,482	322,468,912
加：期初现金及现金等价物余额		3,019,076,167	2,042,145,359
六、期末现金及现金等价物余额		1,215,223,685	2,364,614,271

法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：徐晓阳

母公司现金流量表

2011 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、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,000,000	9,223,529
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		446,438,183	1,379,450,845
经营活动现金流入小计		456,438,183	1,388,674,374
购买商品、接受劳务支付的现金		766,400,000	
支付给职工以及为职		52,558,683	43,559,069

工支付的现金			
支付的各项税费		8,782,737	1,437,466
支付其他与经营活动有关的现金		556,836,034	396,588,152
经营活动现金流出小计		1,384,577,454	441,584,687
经营活动产生的现金流量净额		-928,139,271	947,089,687
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		152,500,000	392,405,602
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		152,500,000	392,405,602
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		546,177	1,612,005
投资支付的现金			742,053,800
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		5	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		546,182	743,665,805
投资活动产生的现金流量净额		151,953,818	-351,260,203
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			

取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
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		124,037,253	101,400,000
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		124,037,253	101,400,000
筹资活动产生的现金流量净额		-124,037,253	-101,400,000
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-900,222,706	494,429,484
加：期初现金及现金等价物余额		1,026,887,505	407,577,869
六、期末现金及现金等价物余额		126,664,799	902,007,353

法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：徐晓阳

合并所有者权益变动表

2011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	1,216,800,000	986,682,960			114,736,017		873,465,202		434,238,731	3,625,922,910
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,216,800,000	986,682,960			114,736,017		873,465,202		434,238,731	3,625,922,910
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-199,688,952	-853,400	-74,481,540	-275,023,892
(一)净利润							7,167,048		13,018,460	20,185,508
(二)其他综合收益								-853,400		-853,400

上述(一)和 (二)小计							7,167,048	-853,400	13,018,460	19,332,108
(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							-206,856,000		-87,500,000	-294,356,000
1. 提取盈余 公积										
2. 提取一般 风险准备										
3. 所有者 (或股东)的 分配							-206,856,000		-87,500,000	-294,356,000
4. 其他										
(五)所有者 权益内部结 转										
1. 资本公积 转增资本(或										

股本)										
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										
(七) 其他										
四、本期期末 余额	1,216,800,000	986,682,960			114,736,017		673,776,250	-853,400	359,757,191	3,350,899,018

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	1,014,000,000	1,189,482,960			67,911,976		711,508,899		358,804,810	3,341,708,645	
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	1,189,482,960			67,911,976		711,508,899		358,804,810	3,341,708,645
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	202,800,000	-202,800,000			46,824,041		161,956,303		75,433,921	284,214,265
（一）净利润							413,608,344		139,912,050	553,520,394
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							413,608,344		139,912,050	553,520,394
（三）所有者投入和减少资本									33,732,857	33,732,857
1.所有者投入资本									3,750,000	3,750,000
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他									29,982,857	29,982,857
（四）利润分配					46,824,041		-251,652,041		-98,210,986	-303,038,986
1.提取盈余公积					46,824,041		-46,824,041			
2.提取一般风险准备										

3. 对所有者(或股东)的分配							-204,828,000		-98,210,986	-303,038,986
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	202,800,000	-202,800,000								
1. 资本公积转增资本(或股本)	202,800,000	-202,800,000								
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										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,216,800,000	986,682,960			114,736,017		873,465,202		434,238,731	3,625,922,910

法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：徐晓阳

母公司所有者权益变动表

2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							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	
一、上年年末余额	1,216,800,000	986,682,960			114,167,429		402,847,409	2,720,497,798
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,216,800,000	986,682,960			114,167,429		402,847,409	2,720,497,798
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-120,791,299	-120,791,299
(一) 净利润							86,064,701	86,064,701
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							86,064,701	86,064,701
(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							-206,856,000	-206,856,000
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							-206,856,000	-206,856,000
4. 其他								

(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
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								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,216,800,000	986,682,960			114,167,429		282,056,110	2,599,706,499

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	1,014,000,000	1,189,482,960			67,911,976		191,376,326	2,462,771,262
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,014,000,000	1,189,482,960			67,911,976		191,376,326	2,462,771,262
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	202,800,000	-202,800,000			46,255,453		211,471,083	257,726,536
(一) 净利润							468,240,417	468,240,417
(二) 其他综合收益								

上述（一）和（二）小计							468,240,417	468,240,417
（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					46,824,041		-251,652,041	-204,828,000
1. 提取盈余公积					46,824,041		-46,824,041	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-204,828,000	-204,828,000
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
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								
（七）其他						-568,588	-5,117,293	-5,685,881
四、本期期末余额	1,216,800,000	986,682,960			114,167,429		402,847,409	2,720,497,798

法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：徐晓阳

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

北京万通地产股份有限公司(原名为北京万通先锋置业股份有限公司, 以下称“本公司”)是经北京市人民政府批准, 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(以下称“西王实业”)、延吉吉辰经济发展有限公司(以下称“延吉吉辰”)、中国建筑第一工程局第五建筑公司(以下称“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(以下称“万通星河”)、北京裕天投资有限公司(以下称“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(以下称“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。同年 7 月 24 日, 经本公司股东会议审议, 本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 年度, 本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)。发行完成后, 万通星河共持有本公司股份 86,453,225 股, 占本公司股份比例为 60.04%, 本公司注册资本变更为 14,400 万元。

2007 年度, 根据本公司 2006 年度股东大会的决议, 本公司名称由北京万通先锋置业股份有限公司变更为北京万通地产股份有限公司。

2007 年 3 月 19 日, 根据本公司股东大会决议和修改后章程的规定, 本公司按每 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 28,800 万元。2007 年 9 月 13 日, 本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 33,800 万元。

2007 年 10 月 31 日, 根据本公司 2007 年度第三次临时股东大会决议和修改后章程的规定, 本公司按每 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 50,700 万元。

2009 年 3 月 20 日, 根据本公司 2008 年度股东大会决议和修改后章程的规定, 本公司按每 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 101,400 万元。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

2009 年度, 本公司最终控股股东北京万通实业股份有限公司(现更名为“万通投资控股股份有限公司”, 以下称“万通控股”)完成对万通星河的吸收合并。吸收合并后, 万通控股直接持有本公司 51,871.9350 万股股份(持公司总股本的 51.16%)。

2010 年 4 月 8 日, 根据本公司 2009 年度股东大会决议和修改后章程的规定, 本公司按每 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 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。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要从事房地产开发、自有商品房的租赁以及相关的咨询服务等。

本财务报表由本公司董事会于 2011 年 8 月 18 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

(1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2011 年半年度财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2011 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2011 年 1-6 月的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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，计入当期损益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算的应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额后的金额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

(7) 现金及现金等价物

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、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。

(8) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

(9) 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。本集团的金融资产包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

(ii) 确认和计量

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但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，按照成本计量；应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

(iii) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果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，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

(iv) 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：**(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，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；**(3)** 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款、应付债券及其他非流动负债等。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按照公允价值进行后续计量，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(c) 金融负债公允价值的确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，尽可能最大程度使用可观察到的市场参数，减少使用与本集团特定相关的参数。

(10) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断依据或金额标准为：单项金额超过 1,000,000 元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

应收账款确定组合的依据如下：

应收售房款	所有应收房款
应收出租款	所有应收租房款

其他应收款确定组合的依据如下：

高风险组合	判定存在较高减值风险的其他应收款项
低风险组合	判定存在较低减值风险或不存在减值风险的其他应收款项

应收账款按组合计提坏账准备的计提方法如下：

应收售房款	余额百分比法
应收出租款	余额百分比法

其他应收款按组合计提坏账准备的计提方法如下：

高风险组合	余额百分比法
低风险组合	余额百分比法

组合中，采用备抵法的计提比例列示如下：

	计提比例
应收售房款	-
应收出租款	5%

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

高风险组合	5%
低风险组合	-

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由为: 存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为: 根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提

(11) 存货

(a) 分类

存货包括开发成本、开发产品和低值易耗品等，按成本与可变现净值孰低计量。

(b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用。开发产品结转成本时按实际成本核算。

建筑成本中包含的公共配套设施成本是指政府有关部门批准的公共配套项目,如道路等所发生的支出,列入开发成本,按成本核算对象和成本项目进行明细核算;开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中,以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(e) 低值易耗品在领用时采用一次转销法进行摊销。

(12) 长期股权投资

长期股权投资包括: 本公司对子公司的长期股权投资; 本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资; 以及本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响, 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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位；合营企业是指本集团能够与其他方对其实施共同控制的被投资单位；联营企业是指本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，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。

(a) 投资成本确定

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，在本集团持股比例不变的情况下，按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益。在确定能否对被投资单位实施控制时，被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素也同时予以考虑。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所享有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(d) 长期股权投资由成本法转权益法的处理方法

因处置投资导致对被投资单位的影响能力由控制转为具有重大影响或者与其他投资方一起实施共同控制的情况下，首先按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。在此基础上，比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时，应调整留存收益。对于原取得投资后至因处置投资导致转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，一方面调整长期股权投资的账面价值，同时对于原取得投资时至处置投资当期期初被投资单位实现的净损益(扣除已发放及已宣告发放的现金股利和利润)中应享有的份额，调整留存收益，对于处置投资当期期初至处置投资之日被投资单位实现的净损益中享有的份额，调整当期损益；其他原因导致被投资单位所有者权益变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，应当计入“资本公积—其他资本公积”。

长期股权投资自成本法转为权益法后，未来期间按照准则规定计算确认应享有被投资单位实现的净损益及所有者权益其他变动的份额。

(e) 长期投资减值损失

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的其他长期股权投资发生减值时，按其账面价值超过按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认减值损失。减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(13) 投资性房地产

投资性房地产为以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	20-40 年	5%至 10%	2.375%至 4.5%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

当投资性房地产的可回收金额低于其账面价值时，账面价值减计至可回收金额(附注二(18))。

(14) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输设备以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(b) 固定资产折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40 年	5%至 10%	2.25%至 4.75%
运输工具	4-5 年	5%至 10%	18%至 23.75%
其他设备	3-5 年	5%至 10%	18%至 31.67%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可回收金额(附注二(18))

(d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(15) 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产及投资性房地产构建、房地产开发项目构建和生产期间的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的固定资产、投资性房地产达到预定可使用状态，房地产开发项目达到完工可销售状态后停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建或生产活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产及房地产开发项目而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去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专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产及房地产开发项目而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(16) 无形资产

无形资产指办公软件和商标使用权，以成本计量。

(a) 办公软件和商标使用权

办公软件和商标使用权按照预计使用年限、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。

(b) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(c) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

(17) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(18) 长期资产减值

固定资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(19) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务的相关支出。

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，当本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施、且本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期费用。

除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(20) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(21) 预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

(22) 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(a) 销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，并且既没有保留通常与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，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

出售开发产品的收入在开发产品完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，本集团既没有保留通常与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，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

(c) 让渡资产使用权

利息收入以时间比例为基础，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

(23) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(24) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

(25) 维修基金和质量保证金

维修基金按照当地相关的规定，按房价总额的一定比例或者按照多层及高层每建筑平方米的既定收取标准确定。

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，再行支付给施工单位。

(26) 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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本集团没有融资租赁业务，经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(27) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或企业组成部分划分为持有待售：(一)本集团已经就处

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

置该非流动资产或企业组成部分作出决议；(二)本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；(三)该项转让将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为其他流动资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

终止经营为已被处置或被划归为持有待售的、于经营上和编制财务报表时能够在本集团内单独区分的组成部分。

(28) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：**(1)** 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)** 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)** 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

(29) 重要会计政策和会计估计变更

本公司本报告期内无重要会计政策和会计估计变更事项发生。

(30) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(a) 房地产开发成本

本集团确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(b) 税项

本集团房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提土地增值税及所得税等税金时，本集团需要作出重要估计。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

(c) 递延所得税资产

本集团对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。本集团根据对项目开发进度和收益情况的预计，暂不对可抵扣亏损确认递延所得税资产。

(d) 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及至完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

(e) 收入确认

在本集团与购房客户签订房屋销售合同时，如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的 20%—30% 作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

在三方按揭贷款担保协议下，本集团仅在担保时限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有影响。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
城建税	应纳营业税额	5%-7%
教育费附加	应纳营业税额	3%
房产税	租金收入或房屋的计税余值	12%或 1.2%

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表

(1) 子公司情况

(a) 同一控制下的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	企业类型	法人代表	组织机构代码
1	北京万通龙山置业有限公司 (以下称“万通龙山”)	直接	北京	房地产开发	150,000,000	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 及定型包装饮料	有限责任公司	姚鹏	78252591-9
2	天津万通时尚置业有限公司 (以下称“天津时尚”)	直接	天津	房地产开发	250,000,000	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; 房地产经纪	有限责任公司	徐子华	76760761-7
3	天津泰达万通房地产开发有限 公司(以下称“泰达万通”)	直接	天津	房地产开发	200,000,000	房地产开发与经营; 会展服务	有限责任公司	马军	76430873-4
		年末实际出资额		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	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
1	万通龙山	145,125,682		-	100	100	是	-	-
2	天津时尚	166,985,673		-	82	82	是	102,839,790	-
3	泰达万通	117,492,703		-	65	65	是	35,384,823	-
	合计	<u>429,604,058</u>		<u>-</u>				<u>138,224,613</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(b) 非同一控制下的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	企业类型	法人代表	组织机构代码
1	北京万置房地产开发有限公司 (以下称“万置公司”)	直接	北京	房地产开发	美元 12,000,000	房地产开发、建设，包括公寓及停车场的建设、出租、出售及物业管理	有限责任公司	许立	60008887-8
2	北京广厦富城置业有限公司 (以下称“广厦富城”)	直接	北京	房地产开发	人民币 90,000,000	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	有限责任公司	许立	74470425-4
3	天津万华置业有限公司 (以下称“天津万华”)	直接	天津	房地产开发	人民币 131,000,000	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	有限责任公司	许立	78938207-6
4	天津富铭置业有限公司 (以下称“富铭置业”)	直接	天津	房地产开发	人民币 124,800,000	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	有限责任公司	许立	76128871-5

		年末实际出资额	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	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
1	万置公司	54,105,101	-	60	60	是	102,761,130	-
2	广厦富城	191,250,000	-	62.5	62.5	是	88,813,173	-
3	天津万华	228,000,000	-	100	100	是	-	-
4	富铭置业	374,971,598	-	100	100	是	-	-
	合计	<u>848,326,699</u>	<u>-</u>				<u>191,574,303</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(c) 通过设立、投资或其他方式取得的子公司：

	子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
1	北京万通时尚置业有限公司 (以下称“北京时尚”)	直接	北京	房地产开发	人民币 50,000,000	房地产开发(质证经营)以及其它无需许可或者审批的合法项目	有限责任公司	许立	67425140-4
2	香河万通房地产开发有限公司 (以下称“香河万通”)	直接	香河	房地产开发	人民币 150,000,000	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)	有限责任公司	许立	69346500-2
3	成都万通成达置地有限公司 (以下称“成都成达”)	直接	成都	房地产开发	人民币 10,000,000	房地产开发、物业管理、酒店管理	有限责任公司	许立	69626458-0
4	成都万通时尚置业有限公司 (以下称“成都时尚”)	直接	成都	房地产开发	人民币 200,000,000	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	有限责任公司	许立	69625542-2
5	天津万通正奇投资管理有限公司 (以下称“天津正奇”)	直接	天津	投融资管理	人民币 5,300,000	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	有限责任公司	许立	55651856-3
6	北京万通龙山天地置业有限公司 (以下称“万通龙山天地”)	直接	北京	房地产开发	人民币 100,000,000	房地产开发；专业承包；技术开发、技术转让、技术服务；仓储服务；经济信息咨询；承办展览展示；租赁机械电气设备；销售机械电气设备、金属材料、建筑材料、装饰材料、工艺美术品、日用杂品	有限责任公司	姚鹏	56365437-4
7	北京万通正奇投资管理有限公司 (以下称“北京正奇”)	直接	北京	投融资管理	人民币 100,000,000	项目投资、投资管理；经济信息咨询；承办展览展示活动	有限责任公司	许立	56360680-7
8	北京万通英睿投资管理有限公司 (以下称“北京英睿”)	直接	北京	投融资管理	人民币 100,000,000	项目投资、投资管理、资产管理；企业管理；企业形象策划；投资咨询；经济信息咨询；技术交流；市场营销策划，承办展览展示；商务信息咨询	有限责任公司	许立	56582238-6
9	天津生态城万拓置业有限公司 (以下称“天津万拓”)	直接	天津	房地产开发	人民币 150,753,800	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)	有限责任公司	许立	68774169-9

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
10	天津和信发展有限公司 (以下称“天津和信”)	直接	天津	房地产开发	人民币 80,000,000	开发建设各种建筑设施	有限责任公司	许立	60056210-3
11	VANTONE INVESTMENT PTE. LTD. (以 称“VANTONE INVESTMENT”) (附注 (2))	直接	新加坡	投资管理	新币 1	投资管理	-	-	-
		年末实际出资额	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	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	
1	北京时尚	50,000,000	-	100	100	是		-	
2	香河万通	150,000,000	-	100	100	是		-	
3	成都成达	6,000,000	-	60	60	是	1,959,241		
4	成都时尚	265,205,923	-	100	100	是			
5	天津正奇	5,300,000	-	100	100	是			
6	万通龙山天地	100,000,000	-	100	100	是			
7	北京正奇	100,000,000	-	100	100	是			
8	北京英睿	100,000,000	-	100	100	是			
9	天津万拓	120,753,800	-	80.1	80.1	是	27,999,034		
10	天津和信	473,000,000	-	100	100	是			
11	VANTONE INVESTMENT	5	-	100	100	是			
	合计	1,370,259,728	-				29,958,275		

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(2) 本年度新纳入合并范围的主体

	2011 年 6 月 30 日净资产	本期净亏损
VANTONE INVESTMENT	5	-

VANTONE INVESTMENT 为本年度通过设立取得的子公司。

五 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2011 年 6 月 30 日			2010 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金 额	汇率	人民币金额
库存现金 -						
人民币			6,112,560			5,703,791
美元	-	6.47	-	-	6.62	-
港元	-	0.83	-	-	0.85	-
小计			6,112,560			5,703,791
银行存款 -						
人民币			1,471,643,720			3,414,877,511
美元	673,016	6.47	4,354,414	3,017	6.62	19,972
港元	532,393	0.83	441,886	532,929	0.85	452,990
小计			1,476,440,020			3,415,350,473
合计			1,482,552,580			3,421,054,264

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

于 2011 年 6 月 30 日，银行存款中受到限制的货币资金共计 43,521,174 元，其中包括：
 (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 37,302,524 元。
 (2)因工程尚未竣工而暂时无法提用的劳务工资保障金 6,218,650 元。

根据天津市国土资源局和房屋管理局颁布的《关于在市内六区实施新建商品房预售资金监管的通知》以及《关于在全市实施新建商品房预售资金监管制度的通知》，自 2009 年 8 月 20 日起，新建商品房预售资金监管期限自核发商品房销售许可证开始，至办理房地产初始登记后期间，预售资金应当用于购买开发建设必须的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款、法定税款和其他相关规定，截至 2011 年 6 月 30 日，本公司共有银行存款 567,887,540 元符合上述规定。除 223,807,721 元的银行存款无法在近期内支付因此不满足现金的定义外，其余款项预计将于近期内支付，本集团于现金流量表中将其作为现金进行列示。

(2) 应收账款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
应收账款	5,419,058	82,049,033
减：坏账准备	270,194	324,477
合计	<u>5,148,864</u>	<u>81,724,556</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	3,600,059	81,986,509
一到二年	1,765,612	-
二到三年	52,980	62,117
三年以上	407	407
合计	<u>5,419,058</u>	<u>82,049,033</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2011 年 6 月 30 日				2010 年 12 月 31 日			
	占总额		计提		占总额		计提	
	金额	比例	坏账准备	比例	金额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单								
独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准								
备								
—应收售房款	15,169		-	-	75,559,493	92%	-	-
—应收出租款	5,403,889	100%	270,194	5%	6,489,540	8%	324,477	5%
单项金额虽不重大								
但单独计提坏账								
准备	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	5,419,058	100%	270,194	-	82,049,033	100%	324,477	-

- (c) 于 2011 年 6 月 30 日，无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。
- (d) 于 2011 年 6 月 30 日，本集团无单项金额不重大并单独计提坏账准备的应收账款。
- (e) 于 2011 年 6 月 30 日，本集团无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回，或在本年度收回或转回比例较大的情况。
- (f) 于 2011 年 6 月 30 日，应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款。
- (g) 于 2011 年 6 月 30 日，余额前五名的应收账款金额为 3,767,692 元，占应收帐款总额比例 70%。
- (h) 于 2011 年 6 月 30 日，本集团应收关联方的应收账款：

	与本集团关系	2011 年 6 月 30 日		2010 年 12 月 31 日	
		金额	坏账准备	金额	坏账准备
一通万通商务服务	同一母公司控				
(北京)有限公司(以	制	367,284	18,364	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

下简称“一通万通”)

(i) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团应收账款中无外币余额。

(3) 其他应收款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
应收关联公司资金往来	268,622,087	126,759,868
应收外部单位往来	92,662,834	72,308,279
备用金	7,975,914	3,349,345
代扣代缴项目	3,289,469	1,484,320
项目投标保证金	-	15,000,000
小计	<u>372,550,304</u>	<u>218,901,812</u>
减: 坏账准备	1,927,992	2,903,479
净额	<u>370,622,312</u>	<u>215,998,333</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下:

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	309,681,366	158,956,460
一到二年	54,581,249	53,661,956
二到三年	3,821,291	3,063,508
三年以上	4,466,398	3,219,888
合计	<u>372,550,304</u>	<u>218,901,812</u>

(b) 其他应收款按类别分析如下:

	2011 年 6 月 30 日				2010 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

单项金额重大的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
—低风险组合	335,790,464	90%	-	-	180,957,732	83%	-	-
—高风险组合	36,559,840	10%	1,827,992	5%	36,779,580	16%	1,838,979	5%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	200,000		100,000	50%	1,164,500	1%	1,064,500	91%
合计	<u>372,550,304</u>	<u>100%</u>	<u>1,927,992</u>	<u>1%</u>	<u>218,901,812</u>	<u>100%</u>	<u>2,903,479</u>	<u>1%</u>

(c) 于 2011 年 6 月 30 日, 无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应账款。

(d) 其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的欠款。

(e) 其他应收款项金额前五名情况

	与本集团关系	金额	年限	占总额比例
天津泰达城市开发有限公司(以下称“天津泰达城开”)	关联方	185,000,000	两年以内	50%
VANTONE CAPITAL PTE. LTD. (以下称“VANTONE CAPITAL”)(附注五(7)(b)(f))	关联方	41,288,808	一年以内	11%
杭州万通时尚置业有限公司(以下称“杭州时尚”)	关联方	32,324,092	一年以内	9%
东泰富城置业有限公司	第三方	30,000,000	一年以内	8%
东兆长泰投资集团有限公司	第三方	27,086,010	一年以内	7%

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	司		
合计		<u>315,698,910</u>	<u>85%</u>

(f) 其他应收款中外币余额为应收 VANTONE CAPITAL 6,380,000 美元。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注
2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(g) 应收关联方的其他应收款分析如下：

		2011 年 6 月 30 日			2010 年 12 月 31 日		
与本集团关系	金额	占其他应收款 总额的比例	坏账准备	金额	占其他应收款 总额的比例	坏账准备	
天津泰达城开	本公司联营企业	185,000,000	50%	-	125,000,000	57%	-
VANTONE CAPITAL	本公司联营企业	41,288,808	11%	-	-	-	-
杭州时尚	本公司合营企业	32,324,092	9%	-	1,759,868	1%	-
三亚中体万通奥林匹 克置业有限公司 (以下称“三亚中体 万通”)	本公司联营企业	10,009,187	3%	-	-	-	-
合计		<u>268,622,087</u>	<u>72%</u>	<u>-</u>	<u>126,759,868</u>	<u>58%</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(4) 预付款项

(a) 预付账款账龄分析如下：

账龄	2011 年 6 月 30 日		2010 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	1,431,252,438	88%	330,927,478	83%
一到二年	185,445,063	11%	62,970,670	16%
二到三年	2,232,920	-	5,540,423	1%
三年以上	5,855,480	1%	830,053	-
合计	<u>1,624,785,901</u>	<u>100%</u>	<u>400,268,624</u>	<u>100%</u>

于 2011 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预付款项主要为预付土地价款及因工程尚未完工而未结算的工程款。

(b) 于 2011 年 6 月 30 日，余额前五名的预付款项分析如下：

	与本集团 关系	金额	占预付账款 总额比例	预付时间
北京市财政局	第三方	766,400,000	47%	2011 年
上海市规划和国土资源管理局	第三方	387,500,000	24%	2011 年
北京市土地整理储备中心	第三方	115,600,000	7%	2010 年
北京市怀柔区庙城镇郑重庄村 经济合作社	第三方	86,743,800	5%	2009 年至 2010 年
中建一局集团第五建筑公司	第三方	66,146,449	4%	2011 年
合计		<u>1,422,390,249</u>	<u>87%</u>	

于 2011 年 6 月 30 日，上述大额的预付款项为预付的土地款、征地补偿款和工程款等，因未达到结算条件，尚未结转入存货。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(c) 预付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预付账款为预付万通控股的征地补偿款 32,840,374 元。

(d) 于 2011 年 6 月 30 日，本集团除万通控股外无预付其他关联方的款项。

(e) 于 2011 年 6 月 30 日，本集团预付款项中无外币余额。

(5) 存货

存货分类如下：

	2011 年 6 月 30 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	5,112,802,647	-	5,112,802,647
开发产品	1,560,475,938	3,666,858	1,556,809,080
合计	6,673,278,585	3,666,858	6,669,611,727

	2010 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	4,891,041,244	-	4,891,041,244
开发产品	1,112,353,585	3,691,488	1,108,662,097
合计	6,003,394,829	3,691,488	5,999,703,341

存货跌价准备分析如下

	2010 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2011 年 6 月 30 日
			转销	其他减少	
开发产品	3,691,488	-	24,630	-	3,666,858

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(a) 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 (千元)	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
天津广厦·富城三期	2007 年 2 月	2011 年 10 月	1,375,825	213,064,470	845,663,206
万通华府二期	2009 年 8 月	2012 年 9 月	609,167	302,482,080	234,024,022
万通华府三期	2011 年 7 月	2013 年 3 月	365,405	359,608,496	226,093,090
天竺新新家园一期	2008 年 12 月	2013 年 9 月	1,103,620	367,175,888	330,374,718
天竺新新家园二期	2009 年 10 月	2011 年 12 月	916,910	171,726,129	145,667,398
天竺新新家园三期	2012 年 1 月	2013 年 12 月	815,080	118,763,322	117,968,110
上游国际三期	2009 年 7 月	2011 年 10 月	820,000	673,987,321	512,270,623
天津空港一期	2010 年 3 月	2013 年 4 月	183,196	209,139,215	160,594,179
天津空港二期	2011 年 1 月	2013 年 8 月	634,170	114,044,133	87,643,760
天津空港三期	2012 年 5 月	2014 年 10 月	400,302	54,679,415	54,369,874
天津万拓生态城一期	2010 年 5 月	2012 年 12 月	391,839	179,041,347	100,744,471
天津万拓生态城二期	2011 年 10 月	2014 年 9 月	650,324	83,158,715	83,158,715
红墙巷项目	2010 年 8 月	2012 年 12 月	528,087	330,786,038	278,020,747
金府路项目	2010 年 12 月	2013 年 12 月	1,178,923	474,019,068	434,382,186
庙彩 A 地块	2011 年 7 月	2012 年 9 月	581,915	187,345,859	173,100,000
运河国际生态城一期	2010 年 3 月	2013 年 10 月	1,817,530	459,295,218	299,284,956
运河国际生态城二期	2013 年 5 月	2015 年 12 月	1,657,330	284,743,099	284,303,849
天津信达二期	2011 年 12 月	2014 年 12 月	1,300,000	529,742,834	523,377,340
合计				<u>5,112,802,647</u>	<u>4,891,041,244</u>

于 2011 年 6 月 30 日, 开发成本中:

- (i) 包含借款费用资本化的金额 238,719,380 元。
- (ii) 本集团以账面价值为 2,299,438,272 元的土地使用权及相关房地产开发项目作为长期借款 1,186,000,000 元的抵押物(附注五(26))。
- (iii) 本集团以账面价值为 136,276,923 元的土地使用权作为短期借款 77,133,078 元的抵押物(附

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

注五(17))。

(b) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	2010 年			2011 年 6 月 30 日
		12 月 31 日	本年增加	本年减少	
北京新城·国际一期	2003 年 12 月	53,828,574	-	490,838	53,337,736
北京新城·国际二期	2005 年 4 月	3,079,902	-	-	3,079,902
北京新城·国际三期	2007 年 5 月	2,204,569	-	1,285,999	918,570
北京新城·国际四期	2008 年 3 月	14,080,440	-	185,269	13,895,171
天津广厦·富城二期	2009 年 10 月	61,421,886	-	5,772,546	55,649,340
天津广厦·富城三期	2009 年 10 月	1,595,349	818,380,349	152,688,551	667,287,147
天津新城·国际一期	2008 年 5 月	52,250,102	-	-	52,250,102
天津新城·国际二期	2008 年 9 月	74,450,540	127,221	4,724,853	69,852,908
天津新城·国际三期	2010 年 9 月	201,178,926	2,394,634	88,276,005	115,297,555
万通华府一期	2009 年 9 月	64,767,617	268,491	8,571,806	56,464,302
上游国际一期	2009 年 3 月	54,203,911	6,244,522	5,368,009	55,080,424
上游国际二期	2010 年 7 月	133,103,212	-	48,786,340	84,316,872
新新小镇·苏州园林	2006 年 12 月	8,737,027	-	4,460,134	4,276,893
新新小镇·4 号地	2009 年 7 月	242,348,892	-	38,095,219	204,253,673
新新小镇·彩各庄	2008 年 8 月	13,208,915	-	-	13,208,915
北京万通中心地下车库	2009 年 1 月	18,017,262	-	-	18,017,262
亚运新新家园一期	2003 年 10 月	99,843	-	-	99,843
天竺新新家园二期	2010 年 12 月	113,776,618	-	20,587,295	93,189,323
合计		<u>1,112,353,585</u>	<u>827,415,217</u>	<u>379,292,864</u>	<u>1,560,475,938</u>

(6) 可供出售金融资产

	2010 年			2011 年 6 月 30 日
	12 月 31 日	本年增加	本年减少	
可供出售权益工具	140,000,000			140,000,000
减：减值准备	-			-
合计	<u>140,000,000</u>			<u>140,000,000</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

于 2011 年 6 月 30 日，本公司所持有的可供出售金融资产为本公司认购的北京万通新世界商城项目集合资金信托计划份额。

(7) 长期股权投资

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
合营企业(a)	231,862,859	226,908,156
联营企业 - 无公开报价(b)	364,650,272	364,803,898
小计	<u>596,513,131</u>	<u>591,712,054</u>
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>596,513,131</u>	<u>591,712,054</u>

本集团不存在长期股权投资变现及收益汇回的重大限制。

本集团的合营企业和联营企业因处于房地产开发前期阶段，报告期内出现亏损，但由于对上述合营企业和联营企业的长期股权投资预计可收回金额高于长期股权投资账面价值，因此未对其计提减值准备。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注
2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(a) 合营企业

	核算方法	持股成本	本年增减变动					2011年 6月30日	持股 比例	表决 权 比例	减值 准备	本年计 提 减值准 备
			2010年 12月31日	追加或 减少投资	按权益法调整 的净损益	宣告分 派的现 金股利	其他 权益变 动					
杭州								49				
时尚	权益法	231,648,903	226,908,156	-	-5,045,297	-	-	221,862,859	%	50%	-	-
上海								50				
万通	权益法	10,000,000	-	10,000,000	-	-	-	10,000,000	%	50%	-	-
合计			<u>226,908,156</u>	<u>10,000,000</u>	<u>-5,045,297</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>231,862,859</u>				

上海万通新地置业有限公司（简称上海万通）为本年度新设立公司。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注
2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(b) 联营企业

	核算方法	投资成本	2010 年 12 月 31 日	本年增减变动			2011 年 6 月 30 日	持股 比例 %	表决 权 比例 %	减 值 准 备	本年计提 减值准备
				追加或 减少投资	按权益法 调整的净 损益	宣告分 派的现 金股利					
天津泰达城开(i)	权益法	392,726,300	343,814,252	-	-7,541,756	-	-	336,272,496	47.06	47.06	-
三亚中体万通	权益法	24,500,000	20,989,646	-	-1,995,690	-	-	18,993,956	49	49	-
VANTONE CAPITAL (ii)	权益法	145 万美元		9,383,820				9,383,820	29	29	
合计			<u>364,803,898</u>	<u>9,383,820</u>	<u>-9,537,446</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>364,650,272</u>			<u>-</u>

- (i) 泰达城开持有本公司的子公司泰达万通的 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 1,783,551 元。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注
2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(ii) VANTONE CAPITAL 为本年度于新加坡设立的公司。

(8) 对合营企业和联营企业投资

	持股 比例	表决权 比例	2011 年 6 月 30 日			2011 年 1-6 月	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净亏损
合营企业 -							
杭州时尚	49%	50%	713,879,262	391,894,485	321,984,777	-	4,181,295
上海万通	50%	50%	20,000,000	-	20,000,000	-	-
联营企业 -							
天津泰达城开	47.06%	47.06%	3,175,417,920	2,660,445,673	514,972,247	4,258,766	12,235,880
三亚中体万通	49%	49%	50,417,266	11,654,092	38,763,174	-	4,072,838
VANTONE CAPITAL	29%	29%	5,000,000 美元	-	5,000,000 美元	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(9) 投资性房地产

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
原价				
房屋建筑物	859,697,471			859,697,471
累计折旧、摊销				
房屋建筑物	69,555,811	12,137,762		81,693,573
账面净值				
房屋建筑物	790,141,660			778,003,898
减值准备				
房屋建筑物	-			-
账面价值				
房屋建筑物	790,141,660			778,003,898

2011 年 6 月 30 日，本集团以账面价值为 596,536,968 元(原价 633,357,961 元)的投资性房地产作为长期借款 690,000,000 元的抵押物(附注五(25) (i)、附注五(26)(c))。

(10) 固定资产

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
原价合计	66,841,549	2,905,042	239,467	69,507,124
房屋及建筑物	36,250,837	-	-	36,250,837
运输工具	14,132,586	711,341	115,000	14,728,927
其他设备	16,458,126	2,193,701	124,467	18,527,360

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

累计折旧合计	17,027,497	3,285,889	198,359	20,115,027
房屋及建筑物	1,805,079	653,775	-	2,458,854
运输工具	6,449,621	916,238	80,116	7,285,743
其他设备	8,772,797	1,715,876	118,243	10,370,430

账面净值合计	49,814,052			49,392,097
房屋及建筑物	34,445,758			33,791,983
运输工具	7,682,965			7,443,184
其他设备	7,685,329			8,156,930

减值准备合计

房屋及建筑物	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-

账面价值合计	49,814,052			49,392,097
房屋及建筑物	34,445,758			33,791,983
运输工具	7,682,965			7,443,184
其他设备	7,685,329			8,156,930

于 2011 年 6 月 30 日, 本集团以净值为 14,904,278 元(原价 15,811,810 元)的房屋、建筑物及设备作为 690,000,000 元的长期借款 (附注五(25) (i)、附注五(26)(c))的抵押物。

(11) 无形资产

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
原价合计	1,377,571	91,200	-	1,468,771
办公软件	1,377,570	91,200	-	1,468,770
商标使用 权	1	-	-	1

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

累计摊销合				
计	671,056	118,145	-	789,201
办公软件	671,056	118,145	-	789,201
商标使用				
权	-	-	-	-
账面净值合				
计	706,515		-	679,570
办公软件	706,514		-	679,569
商标使用				
权	1	-	-	1
减值准备合				
计				
办公软件	-	-	-	-
商标使用				
权	-	-	-	-
账面价值合				
计	706,515		-	679,570
办公软件	706,514		-	679,569
商标使用				
权	1		-	1

(12) 商誉

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
商誉	35,144,128	-	-	35,144,128
减：减值准备	35,144,128	-	-	35,144,128
合计	-	-	-	-

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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资借方差额的 2006 年 12 月 31 日余额为 35,144,128 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。

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未来经济利益流入，故对其全额计提减值准备。

(13) 长期待摊费用

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2011 年 6 月 30 日
办公室装修	5,136,851		1,144,823	68,503	3,923,525
售楼处及样板间装修	3,699,933		744,881		2,955,052
人防设施	2,100,000		75,000		2,025,000
投资性房地产装修	19,418,786		2,076,200		17,342,586
合计	30,355,570		4,040,904	68,503	26,246,163

(14) 递延所得税资产

	2011 年 6 月 30 日		2010 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性 差异及可抵扣亏 损	递延所得税资产	可抵扣暂时性 差异及可抵扣亏 损
资产减值准备	1,199,643	4,798,572	1,484,763	5,939,052
可抵扣亏损	-	-	1,832,418	7,329,672
合计	1,199,643	4,798,572	3,317,181	13,268,724

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(15) 长期应收款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
长期应收款	<u>150,000,000</u>	<u>150,000,000</u>

本公司于 2010 年度通过中国农业银行股份有限公司(以下称“中国农业银行”)提供给杭州时尚委托贷款 150,000,000 元，贷款期限为 60 个月，贷款年利率为 6%，利息每两年收取一次。

(16) 资产减值准备

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少 转回	转销	2011 年 6 月 30 日
坏账准备	3,227,956		1,029,770	-	2,198,186
其中：应收账款坏 账准备	324,477		54,283	-	270,194
其他应收款 坏 账准备	2,903,479		975,487	-	1,927,992
存货跌价准备	3,691,488		-	24,630	3,666,858
商誉减值准备	35,144,128		-	-	35,144,128
合计	<u>42,063,572</u>		<u>1,029,770</u>	<u>24,630</u>	<u>41,009,172</u>

(17) 短期借款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
抵押借款	<u>77,133,078</u>	<u>16,135,486</u>

于 2011 年 6 月 30 日，短期借款 77,133,078 元系由本集团以账面价值为 136,276,923 元的土地使用权(附注五(5)(a))作抵押，并由本公司为子公司提供保证。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(18) 应付账款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
应付工程及土地款	1,072,829,633	1,012,489,322
其他	3,824,504	8,205,519
合计	<u>1,076,654,137</u>	<u>1,020,694,841</u>

(a) 于 2011 年 6 月 30 日，应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。

(b) 应付关联方的应付账款：

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
万通鼎安	77,031	30,000
天津生态城投资开发有限公司 (以下称“生态城投资公司”)	<u>16,307,200</u>	<u>36,307,200</u>
合计	<u>16,384,231</u>	<u>36,337,200</u>

(c) 于 2011 年 6 月 30 日，账龄超过一年的应付账款为 202,424,200 元，主要为未付土地款及暂估的项目工程款，该款项尚未进行最后清算。

(d) 于 2011 年 6 月 30 日，本集团应付账款中无外币余额。

(19) 预收款项

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
预收房款	3,953,710,829	3,257,406,667
预收租金	2,442,677	5,147,111
合计	<u>3,956,153,506</u>	<u>3,262,553,778</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目名称	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	竣工/预计竣工时间	预售比例 2011 年 6 月 30 日
北京新城·国际	1,230,159	718,205	2008 年 3 月	不适用
亚运新新家园一期	50,000	50,000	2003 年 10 月	不适用
天津新城·国际一期	8,468,435	7,036,214	2008 年 5 月	32%
天津新城·国际二期	6,339,537	6,890,594	2008 年 9 月	7%
天津新城·国际三期	52,117,642	36,916,897	2010 年 9 月	46%
万通华府一期	26,466,547	26,290,102	2009 年 9 月	62%
万通华府二期	480,604,269	322,104,569	2012 年 9 月	49%
新新小镇·苏州园林	1,000,000	2,508,531	2006 年 12 月	100%
新新小镇·彩各庄	720,001	720,001	2008 年 8 月	96%
新新小镇·4 号地	47,576,066	15,445,594	2009 年 7 月	20%
上游国际一期	32,096,510	5,829,813	2009 年 3 月	89%
上游国际二期	14,406,527	12,871,946	2010 年 7 月	89%
上游国际三期	1,343,120,880	1,216,708,295	2011 年 10 月	95%
天津广厦·富城三期	1,107,867,230	1,274,666,460	2011 年 10 月	96%
运河国际生态城一期	160,298,938	131,670,512	2013 年 10 月	93%
天津空港一期	88,006,286	18,369,806	2013 年 4 月	74%
天津万拓生态城一期	292,113,356	161,463,629	2012 年 12 月	51%
天竺新新家园二期	70,399,782	17,145,500	2011 年 12 月	7%
北京万通中心租金	2,442,677	5,147,110	不适用	不适用
红墙巷项目	220,828,664		2012 年 12 月	42%
合计	<u>3,956,153,506</u>	<u>3,262,553,778</u>		

- (a) 于 2011 年 6 月 30 日，预收款项中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。
- (b) 于 2011 年 6 月 30 日，预收款项中无预收关联方的款项。
- (c) 于 2011 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预收款项主要为预收上游国际三期项目的房款，鉴于项目尚未完成，该款项尚未结清。
- (d) 于 2011 年 6 月 30 日，本集团预收款项中无外币余额。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(20) 应付职工薪酬

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	70,278,714	41,354,494	83,457,564	28,175,644
职工福利费	-	2,590,660	2,590,660	-
社会保险费	394,388	8,163,002	8,135,407	421,983
其中: 医疗保险费	121,093	2,578,813	2,577,286	122,620
基本养老保险	240,643	4,958,945	4,941,947	257,641
失业保险费	19,331	340,741	331,558	28,514
工伤保险费	5,738	141,616	142,092	5,262
生育保险费	7,583	142,887	142,524	7,946
住房公积金	-16,815	3,039,107	2,851,877	170,415
工会经费和职工教育经费	3,623,812	1,079,314	352,370	4,350,756
因解除劳动关系给予的补 偿	-	555,569	543,479	12,090
其他	44,923	5,267	35,892	14,298
合计	<u>74,325,022</u>	<u>56,787,413</u>	<u>97,967,249</u>	<u>33,145,186</u>

(21) (预交税费)/应交税费

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
预交企业所得税	-242,458,856	-43,501,154
预交营业税	-180,549,478	-93,292,774
预交城市维护建设税	-12,031,685	-6,690,348
预交教育费附加	-5,247,398	-2,629,914
应交土地增值税	236,681,533	274,222,422
其他	-479,983	292,092
合计	<u>-204,085,867</u>	<u>128,400,324</u>

(22) 应付利息

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的借款		
利息	8,363,092	6,570,297
公司债券利息(附注五(27))	49,863,014	15,150,685
合计	<u>58,226,106</u>	<u>21,720,982</u>

(23) 应付股利

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
万通控股	82,818,747	
合计	<u>82,818,747</u>	<u></u>

(24) 其他应付款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
关联方资金往来款	1,954,080	2,488,450
第三方资金往来款	11,689,976	1,811,415
收取的定金、押金、保证金	34,373,284	66,807,760
代扣、代收款项	41,715,908	52,022,889
其他	1,407,634	1,818,816
合计	<u>91,140,882</u>	<u>124,949,330</u>

(a) 应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应付款:

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
万通控股	<u>266,380</u>	<u>266,380</u>

(b) 应付关联方的其他应付款:

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
万通控股	266,380	266,380

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

万通鼎安	519,635	1,054,005
一通万通	1,101,852	1,101,852
北京万泉花园物业开发有限公司 (以下称“万泉花园”)	66,213	66,213
合计	<u>1,954,080</u>	<u>2,488,450</u>

(c) 于 2011 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的其他应付款主要为应付的往来款以及代收代扣的契税、维修基金等。

(25) 一年内到期的非流动负债

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
抵押借款		205,000,000
抵押、保证借款 (附注五(26)c)	20,000,000	135,000,000
抵押、保证、质押借款(i)	200,000,000	200,000,000
保证借款(附注五(26)b)	300,000,000	-
合计	<u>520,000,000</u>	<u>540,000,000</u>

本集团一年内到期的长期借款中不存在逾期借款。

(i) 于 2011 年 6 月 30 日, 长期借款 200,000,000 元系由本集团以账面价值为 596,536,968 元的投资性房地产以及账面净值为 14,904,278 元的固定资产作抵押, 以本公司的子公司北京时尚 100% 股权作质押, 并由本公司提供保证, 利息每季度支付一次, 本金将于 2011 年 8 月 30 日偿还。

金额前五名的一年内到期的长期借款:

	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率 (%)	2011 年	2010 年
					6 月 30 日	12 月 31 日
					人民币金额	人民币金额
广东发展银行股份有 限公司	2010 年 1 月	2012 年 1 月	人民币	5.85	300,000,000	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

中国对外经济贸易信 托有限公司(以下简 称“外贸信托”)	2009年8月	2011年8月	人民币	12.00	200,000,000	200,000,000
中国农业银行	2010年7月	2011年	人民币	5.62		160,000,000
中国光大银行股份有 限公司(以下称“光 大银行”)	2009年6月	2011年6月	人民币	5.67		120,000,000
中国建设银行股份有 限公司	2008年1月	2011年1月	人民币	5.40		45,000,000
招商银行股份有限公 司(以下称“招商 银行”)	2011年4月	2012年10月	人民币	7.05	20,000,000	15,000,000
合计					520,000,000	540,000,000

(26) 长期借款

	2011年6月30日	2010年12月31日
信用借款	200,000,000	
抵押借款(a)	776,000,000	1,031,000,000
保证借款(b)	300,000,000	300,000,000
抵押、保证借款(c)	900,000,000	1,075,000,000
抵押、保证、质押借款 (附注五(25)(i))	200,000,000	200,000,000
小计	2,376,000,000	2,606,000,000
减: 一年内到期的长期借款	520,000,000	540,000,000
其中: 抵押借款		205,000,000
保证借款(b)	300,000,000	
抵押、保证借款(c)	20,000,000	135,000,000
抵押、保证、质押借 款(附注五(25)(i))	200,000,000	200,000,000
净额	1,856,000,000	2,066,000,000

(a) 于 2011 年 6 月 30 日, 银行抵押借款 776,000,000 元系由本集团以账面价值为 1,917,561,666 元的土地使用权及相关房地产开发项目收益权作抵押, 利息每季支付一

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

次。

- (b) 于 2011 年 6 月 30 日, 长期借款 300,000,000 元系由本公司为子公司提供保证, 本金将于 2012 年 1 月 14 日偿还, 因此重分类至一年内到期的非流动负债。
- (c) 银行抵押、保证借款 490,000,000 元系由本集团账面价值约为 596,536,968 元的投资性房地产(附注五(9))和账面净值约为 14,904,278 元的固定资产(附注五(10))作为抵押, 其中, 本金 20,000,000 元应于 2012 年 4 月偿还, 故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。该借款同时由本公司为子公司提供保证。

银行抵押、保证借款 410,000,000 元系由本集团以账面价值为 381,876,606 元的土地使用权及相关房地产开发项目收益权作抵押, 利息每季支付一次。该借款同时由本公司为子公司提供保证。

(d) 金额前五名的长期借款

	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2011 年 6 月 30 日 人民币金额	2010 年 12 月 31 日 人民币金额
招商银行	2010 年 4 月	2020 年 4 月	人民币	7.05	470,000,000	480,000,000
中国农业银行	2010 年 7 月	2013 年 7 月	人民币	5.62	250,000,000	300,000,000
广东发展银行股份 有限公司	2010 年 1 月	2012 年 1 月	人民币	5.40	-	300,000,000
外贸信托	2010 年 11 月	2012 年 11 月	人民币	13.76	210,000,000	-
光大银行	2009 年 9 月	2012 年 9 月	人民币	5.67	200,000,000	250,000,000
北京农村商业银行 股份有限公司	2010 年 2 月	2013 年 2 月	人民币	6.44	226,000,000	226,000,000
合计					1,356,000,000	1,556,000,000

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(27) 应付债券

债券名称	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
公司债	<u>988,190,906</u>	<u>1,378,583</u>	<u>-</u>	<u>989,569,489</u>

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
公司债	<u>100</u>	<u>2009 年 10 月 14 日</u>	<u>5 年</u>	<u>1,000,000,000</u>

债券之应计利息分析如下：

	应计利息			
	2010 年 12 月 31 日	本年应计利息	本年已付利息	2011 年 6 月 30 日
公司债	<u>15,150,685</u>	<u>34,712,329</u>	<u>-</u>	<u>49,863,014</u>

上述公司债券由万通控股将其持有的本公司 170,000,000 股股票作为质押资产，对上述债券进行质押担保。

(28) 其他非流动负债

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
售出选择权产生金融负债	<u>7,258,000</u>	<u>7,258,000</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(29) 股本

	2010 年 12 月 31 日	本年增减变动				2011 年 6 月 30 日	
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
无限售条件股份 - 人民币普通股	1,216,800,000	-	-	-	-	-	1,216,800,000

	2009 年 12 月 31 日	本年增减变动				2010 年 12 月 31 日	
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
无限售条件股份 - 人民币普通股	1,014,000,000	-	-	202,800,000	-	202,800,000	1,216,800,000

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(30) 资本公积

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
股本溢价(附注一)	958,016,830	-	-	958,016,830
其他资本公积	28,666,130	-	-	28,666,130
合计	986,682,960	-	-	986,682,960

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
股本溢价(附注一)	1,160,816,830	-	202,800,000	958,016,830
其他资本公积	28,666,130	-	-	28,666,130
合计	1,189,482,960	-	202,800,000	986,682,960

(31) 盈余公积

	2010 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2011 年 6 月 30 日
法定盈余公积金	114,736,017	-	-	114,736,017

	2009 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2010 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	67,911,976	46,824,041	-	114,736,017

(32) 未分配利润

	2011 年 1-6 月		2010 年度	
	金额	提取或分配比例	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	873,465,202	-	711,508,899	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

加：本年归属于母公司股东的				
净利润	7,167,048	-	413,608,344	-
减：提取法定盈余公积	-	-	46,824,041	10%
应付普通股股利	206,856,000	-	204,828,000	-
年末未分配利润	673,776,250	-	873,465,202	-

根据 2011 年 3 月 31 日股东会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.17 元，按已发行股份 1,216,800,000 股计算，派发现金股利共计 206,856,000 元。

(33) 营业收入和营业成本

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
主营业务收入(a)	723,110,257	528,772,607
其他业务收入	11,591,131	7,845,964
合计	<u>734,701,388</u>	<u>536,618,571</u>
	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
主营业务成本(a)	388,153,147	292,242,001
其他业务成本	275	-
合计	<u>388,153,422</u>	<u>292,242,001</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下：

	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	671,569,860	368,176,068	493,033,963	274,252,468
物业出租	51,540,397	19,977,079	35,738,644	17,989,533
合计	<u>723,110,257</u>	<u>388,153,147</u>	<u>528,772,607</u>	<u>292,242,001</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

按地区分析如下：

	2011年1-6月		2010年1-6月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京地区	194,607,942	83,643,205	276,266,293	125,125,533
天津地区	528,502,315	304,509,942	252,506,314	167,116,468
川渝地区	-	-	-	-
合计	<u>723,110,257</u>	<u>388,153,147</u>	<u>528,772,607</u>	<u>292,242,001</u>

(b) 本集团前五名客户的营业收入情况

本集团前五名客户营业收入的总额为 61,496,939 元，占本集团全部营业收入的比例为 8%。

(34) 营业税金及附加

	2011年1-6月	2010年1-6月
营业税	37,343,124	27,177,101
城市维护建设税	2,441,423	1,338,813
教育费附加	1,120,886	634,968
土地增值税	72,809,819	48,295,899
房产税	3,806,256	3,827,178
其他	498,229	176,409
合计	<u>118,019,737</u>	<u>81,450,368</u>

(35) 销售费用

	2011年1-6月	2010年1-6月
职工薪酬	9,263,767	11,652,299

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

市场营销费用	23,176,213	12,964,140
办公费用	1,830,585	1,342,135
中介服务费	3,903,159	5,029,778
物业租赁费	6,977,198	5,603,538
折旧与摊销	1,320,509	1,989,030
其他	653,608	535,606
合计	<u>47,125,039</u>	<u>39,116,526</u>

(36) 管理费用

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
职工薪酬	32,085,600	26,787,711
中介服务费	7,608,353	4,363,883
办公费用	14,029,633	9,056,465
物业租赁费	3,431,525	4,251,724
税费	3,320,222	2,980,298
折旧与摊销	5,422,974	3,156,112
其他	715,078	841,666
合计	<u>66,613,385</u>	<u>51,437,859</u>

(37) 财务费用

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
利息支出	56,773,270	47,207,138
利息收入	-10,935,649	-4,499,776
其他	256,353	140,575
净额	<u>46,093,974</u>	<u>42,847,937</u>

(38) 资产减值(转回)/损失

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
(转回)/计提坏账损失	-1,029,770	146,651

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注
2011 年半年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

合计	-1,029,770	146,651
----	------------	---------

(39) 投资收益

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
权益法核算的长期股权投资损失	-10,926,665	-5,566,280
合计	-10,926,665	-5,566,280

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(i) 权益法核算的长期股权投资损失

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	本年比上年增减变动的原因
杭州时尚	-1,389,219	-	2010 年下半年由子公司变为合营企业
天津泰达城开	-7,541,756	-4,553,475	经营情况发生变化
三亚中体万通	-1,995,690	-1,012,805	经营情况发生变化
合计	-10,926,665	-5,566,280	

(40) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	计入 2011 年 1-6 月非经常性损益的金额
处置固定资产利得	5,117	98,021	5,117
政府补助(i)	9,211,681	39,531,434	9,211,681
违约金收入	314,588	58,900	314,588
其他	320,249	149,338	320,249
合计	9,851,635	39,837,693	9,851,635

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(i) 本集团于 2011 年 1-6 月收到各地方财政给予的款项，并将其作为收益相关的补贴进行处理，包括：

a 北京市怀柔区怀北镇财政科给予万置公司的支持企业发展基金 1,913,682 元；

b 北京市怀柔区庙城镇财政科给予万通龙山的支持企业发展基金 3,954,999 元；

c 北京市顺义区天竺镇人民政府给予广厦富城地方财政补贴 3,343,000 元。

(b) 营业外支出

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	计入 2011 年 1-6 月非 经常性损益的金额
处置固定资产损失	6,223	52,316	6,223
罚款支出	62,775	1,013	62,775
赔偿金	-753,500	-864,382	-753,500
对外捐赠	2,168,042	2,672,955	2,168,042
违约金	-	33,288	-
其他	83,302	709	83,302
合计	<u>1,566,842</u>	<u>1,895,899</u>	<u>1,566,842</u>

(41) 所得税费用

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
当期所得税	46,610,628	38,802,829
递延所得税	287,593	-22,279
合计	<u>46,898,221</u>	<u>38,780,550</u>

(42) 其他综合收益

2011 年 1-6 月

2010 年 1-6 月

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

外币报表折算差额	-853,400	-
合计	-853,400	-

(43) 每股收益

基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
归属于母公司普通股股东的合并净利润	7,167,048	2,746,047
本公司发行在外普通股的加权平均股数	1,216,800,000	1,216,800,000
基本每股收益	<u>0.0059</u>	<u>0.0023</u>
— 持续经营基本每股收益：	0.0059	0.0023
— 终止经营基本每股收益：	-	-

2011 年半年度，本公司不存在稀释性潜在普通股，稀释每股收益与基本每股收益相等。

(44) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
往来款项	45,316,996	50,859,698
营业外收入	9,534,760	39,778,793
财务费用-利息收入	8,416,544	4,379,720
收到的受限资金	134,649,202	-
合计	<u>197,917,502</u>	<u>95,018,211</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
销售费用	40,056,462	30,353,632
管理费用	26,399,703	23,895,234
财务费用	302,993	194,171
营业外支出	423,441	2,747,454
往来款项	222,692,752	291,677,161
合计	<u>289,875,351</u>	<u>348,867,652</u>

(45) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
净利润	20,185,508	22,972,193
加：资产减值准备(转回)/计提(附注五(38))	-1,029,770	146,651
固定资产折旧、投资性房地产折 旧	15,423,651	15,907,542
无形资产摊销(附注五(11))	118,145	121,927
长期待摊费用和一年内到期的非 流动资产的摊销	4,105,536	2,836,896
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的(收益)/损失	-5,117	52,316
固定资产报废损失	6,223	709
财务费用	56,773,270	46,099,099
投资收益(附注五(39))	10,926,665	5,566,280
递延所得税资产的(增加)/减少 (附注五 (14))	2,117,538	-22,279

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

存货的减少	-520,304,139	-372,903,929
受限制的资金的变动	134,649,202	
经营性应收项目的(增加)/减少	-1,339,291,600	22,111,898
经营性应付项目的增加	307,214,553	433,186,615
经营活动产生的现金流量净额	<u>-1,309,110,335</u>	<u>176,075,918</u>

(b) 现金净变动情况

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 6 月 30 日
现金的年末余额	1,215,223,685	2,364,614,271
减：现金的年初余额	<u>3,019,076,167</u>	<u>2,042,145,359</u>
现金净增加额	<u>-1,803,852,482</u>	<u>322,468,912</u>

(c) 现金

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
货币资金(附注五(1))	1,482,552,580	3,421,054,264
减：受到限制的存款(附注五(1))	<u>267,328,895</u>	<u>401,978,097</u>
现金年末余额	<u>1,215,223,685</u>	<u>3,019,076,167</u>

六 关联方关系及其交易

(1) 母公司和子公司

(a) 母公司基本情况

企业类型	法人代表	注册地	业务性质	组织机构代码
万通控股	股份有限公司	冯仑	北京 房地产开发；技术	10259516-4

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

转让及其他等

本公司的最终控制方为万通控股。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
万通控股	1,433,775,000	-	-	1,433,775,000

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2011 年 6 月 30 日		2010 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
万通控股	51.16%	51.16%	51.16%	51.16%

(d) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

(2) 合营公司和联营公司

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股	表决权	组织机构代码
						比例	比例	
合营企业 -								
杭州时尚	有限责任公司	杭州	云大俊	房地产开发	人民币 350,000,000	49%	50%	67063746-5
上海万通	有限责任公司	上海	冯仑	房地产开发	人民币 20,000,000	50%	50%	57747208-8
联营企业 -								
天津泰达城开	有限责任公司	天津	马军	房地产开发	人民币	47.06%	47.06%	75220555-1

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

					340,000,000			
					人民币			
三亚中体万通	有限责任公司	海南	吴振锦	房地产开发	50,000,000	49%	49%	68727526-1
					美元			
VANTONE	CAPITAL	有限责任公司	新加坡	- 投资管理	5,000,000	29%	29%	-

(3) 不存在控制关系的关联方的性质

其他关联方名称	与本集团的关系	组织结构代码
万泉花园	与本公司同受母公司控制 (母公司持股 86%)	60005180-5
万通鼎安	与本公司同受母公司控制 (母公司持股 75%)	60002947-2
天津泰达集团有限公司 (以下称“泰达集团”)	关联自然人 (i)	10306771-8
生态城投资公司	关联自然人 (ii)	67145707-9
天津生态城建设投资有限 公司(以下称“生态城建 设公司”)	关联自然人 (ii)	67599768-9
一通万通	与本公司同受母公司控制(母公司持股 100%)	67573970-0
冯仑之妻王女士	关联自然人 (iii)	
许立之妻唐女士	关联自然人 (iv)	

(i) 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控股的董事，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。

(ii) 生态城投资公司第一大股东为天津泰达投资控股公司(以下称“泰达控股”)，泰达控股的全资子公司泰达集团持有万通控股25.55%股权，泰达集团董事长张军先生担任万通控股董事，因此生态城投资公司为本公司关联方；生态城建公司的控股股东为生态城投资公司，也为本公司关联方。

(iii) 冯仑先生为万通控股董事长，故冯仑先生之妻王女士为本公司关联自然人。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(iv) 许立先生为本公司董事长，故许立先生之妻唐女士为本公司关联自然人。

(4) 关联交易

(a) 定价政策

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)。

(b) 销售商品

关联方	关联交易内容	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
冯仑之妻王女士	收取购房款	-	5,673,763
许立之妻唐女士	收取购房款	-	11,683,530
合计		-	17,357,293

(c) 接受劳务

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
万通鼎安	9,017,807	5,010,032

万通鼎安为本公司提供物业管理服务。

(d) 提供劳务

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
杭州时尚	2,500,000	-

本公司为杭州时尚提供综合咨询服务。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(e) 租赁收益

本集团作为出租方：

出租方名称	承租方名称	租赁资产 种类	租赁 起始日	租赁 终止日	租赁收益 定价依据	2011 年 1-6 月 租赁收入
北京时尚	万泉花园	万通中心 D 座写字楼	2009-5-1	2012-4-30	参考市场价 格协商确定	110,355
北京时尚	一通万通	万通中心 D 座写字楼	2010-1-1	2014-12-31	参考市场价 格协商确定	1,101,852

(f) 本公司为杭州时尚 160,000,000 元的股东委托贷款提供担保。

(5) 关联方应收、应付款项余额

(a) 应收关联方款项

	2011 年 6 月 30 日		2010 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款(附注五(2))				
一通万通	367,284	18,364	-	-

	2011 年 6 月 30 日		2010 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款(附注五(3))				
三亚中体万通	10,009,187	-		
杭州时尚	32,324,092	-	1,759,868	-
天津泰达城	185,000,000	-	125,000,000	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

开					
VANTONE					
CAPITAL	40,965,228		-		-
合计	268,298,507	-	126,759,868		-
预付账款(附注五(4))					
	2011 年 6 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
万通控股	32,840,374	-	32,840,374		-
长期应收款(附注五(15))					
	2011 年 6 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
杭州时尚	150,000,000	-	150,000,000		-
(b) 应付关联方款项					
应付账款(附注五(18))					
	2011 年 6 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		
万通鼎安	77,031		30,000		
生态城投资公司	16,307,200		36,307,200		
合计	16,384,231		36,337,200		
应付股利(附注五(23))					
	2011 年 6 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		
万通控股	82,818,747				-
其他应付款(附注五(24))					
	2011 年 6 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		
万通控股	266,380		266,380		
万通鼎安	519,635		1,054,005		

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一通万通	1,101,852	1,101,852
万泉花园	66,213	66,213
合计	<u>1,954,080</u>	<u>2,488,450</u>

七 或有事项

于2011年6月30日，本集团的或有负债主要为本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买其开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

于2011年6月30日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保如下：

项目名称	按揭款担保余额
新新小镇	300,945,400
运河国际生态城一期	9,956,102
亚运新新家园	56,186,298
北京新城·国际	123,906,146
合计	<u>490,993,946</u>

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

八 承诺事项

本公司无需要披露的重大承诺事项。

九 期后事项

2011年8月8日，本公司董事会审议通过了为本公司全资子公司成都时尚300,000,000元贷款提供担保的议案。该议案将提交本公司股东会审议。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 公司财务报表主要项目附注

(1) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	2011年6月30日	2010年12月31日
应收账款	407	407
减：坏账准备	20	20
合计	<u>387</u>	<u>387</u>

(i) 应收账款账龄分析如下：

	2011年6月30日	2010年12月31日
三年以上	<u>407</u>	<u>407</u>

(ii) 应收账款按类别分析如下：

	2011年6月30日				2010年12月31日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单独 计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账 准备								
应收售房款	-	-	-	-	-	-	-	-
应收出租款	407	100%	20	5%	407	100%	20	5%
单项金额虽不重大但 单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	<u>407</u>	<u>100%</u>	<u>20</u>	<u>5%</u>	<u>407</u>	<u>100%</u>	<u>20</u>	<u>5%</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(iii)

于 2011 年 6 月 30 日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

(iv)

于 2011 年 6 月 30 日，本公司无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的应收账款。

(v)

于 2011 年 6 月 30 日，本公司无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回，或在本年度收回或转回比例较大的情况。

(vi)

于 2011 年 6 月 30 日，应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款。

(vii)

于 2011 年 6 月 30 日，本公司无应收关联方的应收账款。

(b)

其他应收款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
应收关联公司资金往来	1,159,823,528	974,292,893
应收外部单位往来	27,569,275	27,603,964
备用金	3,423,147	292,750
小计	<u>1,190,815,950</u>	<u>1,002,189,607</u>
减：坏账准备	109,471	115,845
净额	<u>1,190,706,479</u>	<u>1,002,073,762</u>

(i) 其他应收款账龄分析如下：

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	873,995,275	574,500,389
一到二年	316,612,601	427,449,946
二到三年	6,484	37,682

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三年以上	201,590	201,590
合计	1,190,815,950	1,002,189,607

(ii) 其他应收款按类别分析如下：

	2011 年 6 月 30 日				2010 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大且单独计提减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
— 低风险组合	1,190,426,532	100%	-	-	1,001,672,707	99%	-	-
— 高风险组合	189,418	-	9,471	5%	316,900	1%	15,845	5%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	200,000	-	100,000	50%	200,000	-	100,000	50%
合计	1,190,815,950	100%	109,471	-	1,002,189,607	100%	115,845	-

(iii) 于 2011 年 6 月 30 日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

(iv) 于 2011 年 6 月 30 日，本公司无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回，或在本年度收回或转回比例较大的情况。

(v) 于 2011 年 6 月 30 日，其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收账款。

(vi) 其他应收款项金额前五名情况

与本集团关系	金额	年限	占总额比例
--------	----	----	-------

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资金往来	子公司	297,573,000	一年以内	25%
资金往来	子公司	186,434,303	一年以内	16%
资金往来	子公司	181,024,312	一到二年	15%
资金往来	子公司	169,022,549	两年以内	14%
资金往来	联营企业	80,000,000	一年以内	7%
合计		<u>914,054,164</u>		<u>77%</u>

(vii) 于2011年6月30日，其他应收款前五名债务人欠款金额合计为914,054,164元，占其他应收款总额的77%。

(viii) 应收关联方的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	2011年6月30日			2010年12月31日		
		金额	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备	金额	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备
	联营企业						
天津泰达城开	业	80,000,000	7%	-	80,000,000	8%	-
	合营企业						
杭州时尚	业	60,324,092	5%	-	29,759,868	3%	-
北京时尚	子公司	181,024,312	15%	-	180,657,672	18%	-
香河万通	子公司	186,434,303	16%	-	311,845,798	31%	-
成都时尚	子公司	169,022,549	14%	-	198,883,791	20%	-
成都成达	子公司	2,112,590		-	1,498,852	-	-
天津和信	子公司	67,020,000	6%	-	62,850,000	6%	-
万通龙山天地	子公司	-	-	-	43,000,000	4%	-
广厦富城	子公司	15,191,217	1%	-	29,774,918	3%	-
北京英睿	子公司	297,573,000	25%	-	53,000	-	-
天津万华	子公司	36,004,499	3%	-	35,968,994	4%	-
万置公司	子公司	99,183	-	-	-	-	-
VANTONE	子公司	55,008,596	5%	-	-	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

INVESTMENT							
三亚中体万通	联营企 业	10,009,187	1%	-	-	-	-
合计		<u>1,159,823,528</u>	<u>98%</u>	<u>-</u>	<u>974,292,893</u>	<u>97%</u>	<u>-</u>

(2) 长期股权投资

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
子公司(a)	2,683,334,613	2,683,334,608
合营企业(b)	152,854,337	157,899,634
联营企业-无公开报价(c)	<u>402,192,661</u>	<u>409,946,556</u>
小计	3,238,381,611	3,251,180,798
减：长期股权投资减值 准备	<u>35,144,128</u>	<u>35,144,128</u>
合计	<u>3,203,237,483</u>	<u>3,216,036,670</u>

本集团无境外投资，故不存在长期投资变现及收益汇回的重大限制。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(a) 子公司

	核算方法	投资成本	2010 年		2011 年		持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年宣告分派的现金股利	
			12 月 31 日	本年增减变动	6 月 30 日	持股 比例%					表决权 比例%
万置公司	成本法	124,393,329	89,249,229		89,249,229	60	60	不适用	35,144,128	-	42,000,000
广厦富城	成本法	191,250,000	191,250,000		191,250,000	62.5	62.5	不适用	-	-	-
万通龙山	成本法	150,000,000	145,125,682		145,125,682	100	100	不适用	-	-	-
天津时尚	成本法	198,425,000	166,985,673		166,985,673	82	82	不适用	-	-	-
泰达万通	成本法	119,055,000	117,492,703		117,492,703	65	65	不适用	-	-	110,500,000
富铭置业	成本法	374,971,598	374,971,598		374,971,598	100	100	不适用	-	-	-
天津万华	成本法	228,000,000	228,000,000		228,000,000	100	100	不适用	-	-	-
北京时尚(i)	成本法	50,000,000	50,000,000		50,000,000	100	100	不适用	-	-	-
香河万通	成本法	150,000,000	150,000,000		150,000,000	100	100	不适用	-	-	-
成都时尚	成本法	265,205,923	265,205,923		265,205,923	100	100	不适用	-	-	-
成都成达	成本法	6,000,000	6,000,000		6,000,000	60	60	不适用	-	-	-
天津万拓	成本法	120,753,800	120,753,800		120,753,800	80.1	80.1	不适用	-	-	-
天津和信	成本法	473,000,000	473,000,000		473,000,000	100	100	不适用	-	-	-
万通龙山天地	成本法	100,000,000	100,000,000		100,000,000	100	100	不适用	-	-	-
天津正奇	成本法	5,300,000	5,300,000		5,300,000	100	100	不适用	-	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京正奇	成本法	100,000,000	100,000,000		100,000,000	100	100	不适用	-	-	-
北京英睿	成本法	100,000,000	100,000,000		100,000,000	100	100	不适用	-	-	-
VANTONE											
INVESTMENT	成本法	5	-	5	5	100	100	不适用	-	-	-
合计		<u>2,756,354,655</u>	<u>2,683,334,608</u>	<u>5</u>	<u>2,683,334,613</u>				<u>35,144,128</u>	<u>-</u>	<u>152,500,000</u>

(i) 本公司的子公司富铭置业以子公司北京时尚 100%股权作质押(附注五(25)(i))，借入长期借款 200,000,000 元。

(b) 合营企业

		本年增减变动									
核算方法	持股成本	2010 年 12 月 31 日	追加或 减少投资	按权益法调整 的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动	2011 年 6 月 30 日	持股 比例%	表决权 比例%	减值 准备	本年计提 减值准备
杭州时尚	权益法	171,500,000	<u>157,899,634</u>	<u>-5,045,297</u>			<u>152,854,337</u>	49	50	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(c) 联营企业

		本年增减变动									
核算方法	持股成本	2010年 12月31日	追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动	2011年 6月30日	持股 比例%	表决权 比例%	减值 准备	本年计提 减值准备
天津泰达城开	权益法	392,726,300	388,956,910	-5,758,205	-	-	383,198,705	47.06	47.06	-	-
三亚中体万通	权益法	24,500,000	20,989,646	-1,995,690	-	-	18,993,956	49	49	-	-
合计		409,946,556		-7,753,895	-	-	402,192,661				

北京万通地产股份有限公司

财务报表补充资料

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(3) 营业收入和营业成本

其他业务收入和其他业务成本

	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
租赁收入	197,000		132,000	
咨询服务收入	12,500,000		7,556,800	
合计	<u>12,697,000</u>		<u>7,688,800</u>	

本公司前五名客户营业收入的总额为 12,697,000 元，占本公司全部营业收入的比例为 100%。

(4) 投资收益

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
成本法核算的长期股权投资收益(a)	152,500,000	392,405,602
权益法核算的长期股权投资(损失)/收益(b)	-12,799,192	-6,814,238
合计	<u>139,700,808</u>	<u>385,591,364</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(a) 成本法核算的长期股权投资收益

投资收益占本公司利润总额 5%以上的被投资单位，或占利润总额比例最高的前 5 家被投资单位列示如下：

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
天津时尚		119,405,602
万置公司	42,000,000	108,000,000
万通龙山		95,000,000

北京万通地产股份有限公司

财务报表补充资料

2011 年半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

富铭置业		70,000,000
泰达万通	110,500,000	
合计	152,500,000	392,405,602

(b) 权益法核算的长期股权投资(损失)/收益

投资收益占本集团利润总额 5%以上的被投资单位, 或占利润总额比例最高的前五家被投资单位列示如下:

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	本年比上年增减变动的原因
杭州时尚	-5,045,297	-	2010 年下半年由子公司变为合营企业
天津泰达城开	-5,758,205	-5,801,434	经营情况发生变化
三亚中体万通	-1,995,690	-1,012,804	经营情况发生变化
合计	-12,799,192	-6,814,238	

(5) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
净利润	86,064,701	338,767,071
加: (冲回)/计提资产减值准备	-6,374	-12,173
固定资产折旧	1,076,092	861,699
无形资产摊销	34,841	33,741
长期待摊费用摊销	734,515	734,515
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-	-
财务费用	36,090,911	35,996,290
投资收益(附注十(4))	-139,700,808	-385,591,364
受限制的资金的变动	628,217	
经营性应收项目的减少/(增加)	-963,441,119	1,017,704,713

北京万通地产股份有限公司

财务报表补充资料

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

经营性应付项目的增加	50,379,753	-61,404,805
经营活动产生的现金流量净额	<u>-928,139,271</u>	<u>947,089,687</u>

(b) 现金净变动情况

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 6 月 30 日
现金的年末余额	126,664,799	902,007,353
减：现金的年初余额	1,026,887,505	407,577,869
现金净增加额	<u>-900,222,706</u>	<u>494,429,484</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表补充资料

2011 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

2011 年 1-6 月

非流动资产处置收益	-1,106
计入当期损益的政府补助	9,211,681
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	<u>-925,782</u>
小计	<u>8,284,793</u>
所得税影响额	2,299,945
少数股东权益影响额(税后)	<u>1,449,241</u>
合计	<u>4,535,607</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益【2008】》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

二 净资产收益率及每股收益

	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	0.23%	0.0059	0.0059
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.09%	0.0022	0.0022