

北京万通地产股份有限公司

600246

2011 年年度报告

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	2
三、 会计数据和业务数据摘要	3
四、 股本变动及股东情况	5
五、 董事、监事和高级管理人员	9
六、 公司治理结构	14
七、 股东大会情况简介	16
八、 董事会报告	17
九、 监事会报告	21
十、 重要事项	21
十一、 财务会计报告	27
十二、 备查文件目录	198

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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 普华永道中天会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(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	石莹

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）石莹声明：保证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
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	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) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1998 年 12 月 22 日	
公司首次注册登记地点	北京市工商行政管理局	
首次变更	公司变更注册登记日期	2000 年 9 月 22 日
	公司变更注册登记地点	北京市海淀区万柳万泉新新家园 14 号楼 A 区 4 层
	企业法人营业执照注册号	110000005200607
	税务登记号码	110108633715962
	组织机构代码	63371596-2
公司聘请的会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	中国上海市卢湾区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼	

三、 会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	775,385,404.00
利润总额	812,542,165.00
归属于上市公司股东的净利润	311,458,769.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	293,760,612.00
经营活动产生的现金流量净额	721,030,268.00

(二) 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	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-699,049	162,561,379	87,264,031.66
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	41,372,634	65,195,068	110,632,359.26
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			5,947.94
受托经营取得的托管费收入			600,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,516,824	24,213,612	-2,254,230.67
少数股东权益影响额	-9,629,820	-9,458,753	-26,444,290.09
所得税影响额	-9,828,784	-15,146,545	-27,378,392.56
合计	17,698,157	227,364,761	142,425,425.54

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入	4,818,451,239.00	3,568,396,779.00	35.03	2,463,991,877.00
营业利润	775,385,404.00	674,822,422.00	14.90	427,309,183.00
利润总额	812,542,165.00	764,320,724.00	6.31	535,539,691.00
归属于上市公司股东的净利润	311,458,769.00	413,608,344.00	-24.70	274,591,002.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	293,760,612.00	186,243,583.00	57.73	132,165,576.89
经营活动产生的现金流量净额	721,030,268.00	863,189,602.00	-16.47	932,619,052.00
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	11,307,764,036.00	11,876,151,579.00	-4.79	9,499,566,359.00
负债总额	7,531,181,334.00	11,876,151,579.00	-36.59	6,157,857,714.00

归属于上市公司股东的 所有者权益	3,293,982,598.00	3,191,684,179.00	3.21	2,982,903,834.00
总股本	1,216,800,000.00	1,216,800,000.00	0	1,014,000,000.00
主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增 减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.2560	0.3399	-24.68	0.2708
稀释每股收益 (元 / 股)	0.2560	0.3399	-24.68	0.2708
用最新股本计算的每股 收益 (元/股)	0.2560	0.3399	-24.68	0.2708
扣除非经常性损益后的 基本每股收益 (元 / 股)	0.2414	0.1531	57.67	0.1303
加权平均净资产收益率 (%)	9.76	13.39	减少 3.63 个百 分点	9.5
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率 (%)	9.20	6.03	增加 3.17 个百 分点	4.57
每股经营活动产生的现 金流量净额 (元 / 股)	0.59	0.71	-16.9	0.92
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的 每股净资产 (元 / 股)	2.71	2.62	3.44	2.94
资产负债率 (%)	66.60	69.47	减少 2.87 个百 分点	65

2011 年度	结果	计算依据
资产负债率 (%)	67	普华永道会计师事务所出具的公司 2011 年度审计报告
有息负债率 (%)	29	
货币资金占总资产比例 (%)	15	

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、 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	送	公积	其	小	数量	比例

		(%)	新股	股	金转 股	他	计		(%)
一、有限售条件股份									
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	1,216,800,000	100						1,216,800,000	100
1、人民币普通股	1,216,800,000	100						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	1,216,800,000	100						1,216,800,000	100

2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其 衍生证券 的种类	发行日期	发行价格 (元)	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券	2009年10 月16日	100	10,000,000	2009年11 月3日	10,000,000	2014年10月14 日

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

2011 年末股东总数	102,755 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	102,744 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
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 564100000
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	9466665	9466665	0	无
中国建设银行股份有限公司—华夏盛世精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.48	5834842	5834842	0	无
中国工商银行—富国天鼎中证红利指数增强型证券投资基金	境内非国有法人	0.35	4319321	4319321	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	0.31	3733335	3733335	0	无
中国银行股份有限公司—泰信蓝筹精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.29	3500837	3500837	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	0.24	2869993	2869993	0	无
陈继	境内自然人	0.20	2424900	2424900	0	无
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.19	2300899	2300899	0	无
招商证券股份有限公司	境内非国	0.17			0	无

司客户信用交易担保 证券账户	有法人		2085158	2085158		
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		9466665		人民币普通股		
中国建设银行股份有限公司－华夏盛世精选股票型证券投资基金		5834842		人民币普通股		
中国工商银行－富国天鼎中证红利指数增强型证券投资基金		4319321		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		3733335		人民币普通股		
中国银行股份有限公司－泰信蓝筹精选股票型证券投资基金		3500837		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		2869993		人民币普通股		
陈继		2424900		人民币普通股		
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户		2300899		人民币普通股		
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户		2085158		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情况

(1) 控股股东情况

法人

单位：元 币种：人民币

名称	万通投资控股股份有限公司
单位负责人或法定代表人	冯仑
成立日期	1993年6月26日
注册资本	143,377.5
主要经营业务或管理活动	投资控股

自然人

姓名	冯仑
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否

最近 5 年内的职业及职务	自 2005 年 1 月起,任职万通实业集团董事局主席,万通投资控股股份有限公司董事长。
---------------	--

(2) 实际控制人情况

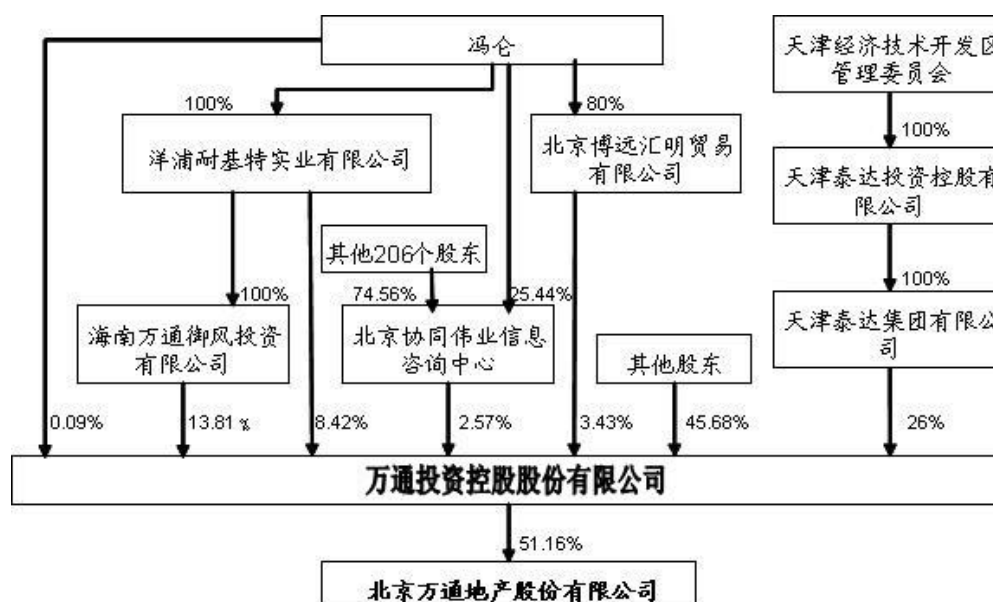
○ 自然人

姓名	冯仑
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	自 2005 年 1 月起,任职万通实业集团董事局主席,万通投资控股股份有限公司董事长。

(3) 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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、 董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
许立	董事长	男	45	2011年3月30日	2014年3月30日	546,480	546,480		84	是
姚鹏	副董事长	男	55	2011年3月30日	2014年3月30日				78	否
云大俊	董事、总经理	男	56	2011年3月30日	2014年3月30日				96	否
郑沂	董事	男	39	2011年3月30日	2014年3月30日				4	是
王玮	董事	男	43	2011年3月30日	2014年3月30日				4	是
孙华	董事	男	40	2011年3月30日	2014年3月30日				4	是
张国安	董事	男	51	2011年3月30日	2014年3月30日				4	是
彭雪峰	独立董事	男	49	2011年3月30日	2014年3月30日				12	否
王兵	独立董事	男	43	2011年3月30日	2014年3月30日				12	否
于小镭	独立董事	男	43	2011年3月30日	2014年3月30日				12	否
杜丽虹	独立董事	女	32	2011年3月30日	2014年3月30日				12	否
刘俊勇	监事会主席	男	46	2011年3月30日	2014年3月30日				12	是

冯帅鹏	监事	男	30	2011年 3月30 日	2014年 3月30 日					否
马剑	监事	男	35	2011年 3月30 日	2014年 3月30 日					是
吴迪	监事	女	34	2011年 3月30 日	2014年 3月30 日					是
杨建华	副总理	男	48	2011年 5月22 日	2014年 3月30 日				70	否
杨毅清	副总理	男	43	2011年 5月22 日	2014年 3月30 日				48	否
汪庆宏	副总理	男	41	2011年 5月22 日	2014年 3月30 日				65	否
徐晓阳	财务总监	女	39	2011年 5月22 日	2014年 3月30 日				54	否
程晓晞	董事会 秘书	男	47	2011年 3月30 日	2014年 3月30 日				58.2	否
合计	/	/	/	/	/	546,480	546,480	/	629.2	/

许立：自 2007 年 1 月起，就职于万通投资控股股份有限公司，曾任该公司董事、总经理。现任本公司董事长。

姚鹏：自 2007 年 1 月起，任北京万通实业股份有限公司副总经理兼龙山项目总经理。现任本公司副董事长。

云大俊：自 2007 年 1 月起，就职于美国康柏公司中国公司，任中国区财务总监/副总裁，2002 年—2003 年，就职于以色列 AMDPCS 公司，任中国区财务总监；2003 年—2004 年就职于美国 BEA 公司（香港），任大中国区财务总监；2004 年—2006 年 8 月，就职于彩虹集团电子股份公司，任执行董事及财务总监。现任本公司董事、总经理。

郑沂：自 2007 年 1 月起，现任万通控股股份有限公司副总经理。现任本公司董事。

王玮：自 2007 年 1 月起，就职于泰达集团，任投资中心经理。现任本公司董事。

孙华：自 2007 年 1 月起，就职于北京嘉华筑业实业有限公司。现任本公司董事。

张国安：自 2007 年 1 月起，任万通投资控股股份有限公司副总经理、执行董事。现任本公司董事

彭雪峰：自 2007 年 1 月起，就职于北京市大成律师事务所，任主任、合伙人。现任本公司独立董事。

王兵：自 2007 年 1 月起，任鼎天资产管理有限公司董事长。现任本公司独立董事。

于小镛：自 2007 年 1 月起，任中企港资本服务集团董事长，中企高达投资基金管理有限公司董事长。现任本公司独立董事。

杜丽虹：自 2007 年 1 月起，任中航证券地产金融分析师、研究顾问；北京贝塔咨询中心合

伙人。现任本公司独立董事。

刘俊勇：刘自 2007 年 1 月起，任万通投资控股股份有限公司董事会审计委员会主任、副主任。现任本公司监事会主席。

冯帅鹏：自 2007 年 1 月起，任天津泰达集团有限公司任风险控制中心经理。现任本公司监事。

马剑：自 2007 年 1 月起，先后任职于先后就职于北京城建集团安装工程有限公司、香河万通房地产开发有限公司。现任本公司监事。

吴迪：自 2007 年 1 月起，就职于北京万通实业股份有限公司法律部。现任本公司监事。

杨建华：自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任本公司副总经理。

杨毅清：自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任本公司副总经理。

汪庆宏：自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任本公司副总经理。

徐晓阳：自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任本公司财务总监。

程晓晞：自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任本公司董事会秘书。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
许立	万通投资控股股份有限公司	董事			是
郑沂	万通投资控股股份有限公司	副总经理			是
张国安	万通投资控股股份有限公司	执行董事			是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
王玮	天津泰达集团有限公司	投资发展部部长			是
孙华	北京嘉华筑业实业有限公司	财务总监			是
彭雪峰	北京市大成律师事务所	合伙人			是
王兵	鼎天资产管理有限公司	董事长			是
于小镭	中企港咨询集团	董事长兼总裁			是
马剑	天津泰达集团有限公司	风险控制中心经理			是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事报酬由董事会提出议案，监事报酬由监事会提出议案，提请股东大会审议批准。高管人员工资标准依据公司董事会审议通过的相关议案执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司参照行业平均薪酬水平，考虑人员岗位职责及工作业绩等因素，并依据公司股东大会、董事会审议通过的董事、监事及高管人员工资、奖金发放议案的规定确定董事、监事及高管人员报酬标准及发放方式。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
冯仑	董事长	离任	届满
楼为华	副董事长	离任	届满
孙晓明	董事	离任	届满
张悠金	董事	离任	届满
胡加方	监事会主席	离任	届满
马军	监事	离任	个人原因
周东权	副总经理	离任	个人原因
于琛	副总经理	离任	个人原因
许立	董事长	聘任	选举
姚鹏	副董事长	聘任	选举
云大俊	董事、总经理	聘任	选举
郑沂	董事	聘任	选举
孙华	董事	聘任	选举
张国安	董事	聘任	选举
杜丽虹	独立董事	聘任	选举
刘俊勇	监事会主席	聘任	选举
马剑	监事	聘任	选举
吴迪	监事	聘任	选举
徐晓阳	财务总监	聘任	聘任
杨建华	副总经理	聘任	聘任
杨毅清	副总经理	聘任	聘任
汪庆宏	副总经理	聘任	聘任

(五) 公司员工情况

在职员工总数	530
公司需承担费用的离退休职工人数	2
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
业务部门	109
业务支持部门	245
职能部门	118
其他	58

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	61
本科	298
专科	154
其他	17

六、 公司治理结构

（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。

本公司目前不存在同业竞争的问题。为规范和减少关联交易，本公司将加大相关制度的执行力度，合理调整业务结构，不断提升公司的治理水平。

（二）董事履行职责情况

1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
许立	否	7	3	4	0	0	否
姚鹏	否	7	3	4	0	0	否
云大俊	否	7	3	4	0	0	否
郑沂	否	7	3	4	0	0	否
王玮	否	7	3	4	0	0	否
孙华	否	7	2	4	1	0	否
张国安	否	7	3	4	0	0	否
彭雪峰	是	7	2	4	1	0	否
王兵	是	7	3	4	0	0	否
于小镭	是	7	2	4	1	0	否
杜丽虹	是	7	3	4	0	0	否

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司主要从事高端住宅项目的开发，自主经营管理，所开发销售的项目独立于公司实际控制人。		
人员方面独立完整情况	是	公司拥有独立的经营管理团队且高管人员未在股东单位任职，公司在劳动、人事、薪资及福利管理等方面完全独立。		
资产方面独立完整情况	是	公司拥有的资产权属清晰，未出现公司控股股东占用公司资产、资金的情况，公司也未向公司实际控制人及其关联方提供担保。		
机构方面独立完整情况	是	公司设立了独立的组织机构体系，公司控股股东及其各职能部门与公司及其职能部门之间不存在从属关系。		
财务方面独立完整情况	是	公司设立了独立的财务部门，实行独立的财务核算及财务管理体系，开设独立		

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	正在完善过程中
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	正在完善过程中

内部控制检查监督部门的设置情况	已设置董事会审计委员会
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	正在开展过程中
董事会对内部控制有关工作的安排	正在开展过程中
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	运行情况正常
内部控制存在的缺陷及整改情况	目前尚未发现缺陷

(五) 公司披露内部控制的相关报告：

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：是
- 3、公司是否披露社会责任报告：是

上述报告的披露网址：www.sse.com.cn

(六) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况
已建立

- 1、报告期内无重大会计差错更正情况
- 2、报告期内无重大遗漏信息补充情况
- 3、报告期内无业绩预告修正情况

七、 股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年年度股东大会	2011 年 3 月 30 日	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 31 日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2011 年第一次临时	2011 年 3 月 14 日	中国证券报、上海证券报	2011 年 3 月 15 日
2011 年第二次临时	2011 年 4 月 22 日	中国证券报、上海证券报	2011 年 4 月 23 日
2011 年第三次临时	2011 年 5 月 20 日	中国证券报、上海证券报	2011 年 5 月 21 日
2011 年第四次临时	2011 年 8 月 25 日	中国证券报、上海证券报	2011 年 8 月 26 日
2011 年第五次临时	2011 年 10 月 10 日	中国证券报、上海证券报	2011 年 10 月 11 日

八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

一、 市场形势分析

(一) 2011 年度房地产调控政策的简要回顾

2011 年 1 月 26 日出台的《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(新“国八条”)为全年的市场调控确定了基调,本轮调控除了继续提高存款准备金率和加息收紧市场流动性、严格信贷政策外,还新增了“限购令”和房产税等行政和税收手段以抑制投资投机性购房需求,加大土地供应和保障房建设以解决市场供求矛盾。

2011 年 4 月,金融机构一年期存贷款基准利率上调 0.25%,其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金贷款利率相应调整;5 月,再次上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5%;6 月,再次上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5%。货币政策总体上呈现从紧的趋势。

2011 年 6 月,政府加大了保障房投资力度;9 月底,全国城镇保障性住房和棚户区改造住房开工目标已基本完成。

二、 报告期内经营业绩回顾

1. 总体经营情况

2011 年,在公司董事会的正确领导下,经营团队围绕转型与增长这一主题,遵循“滨海新区,美国模式、万通价值观和打造绿色公司”的战略方针,在巩固住宅业务的同时,加大力度开发商用物业,在提升商用物业的营运能力和资产管理能力方面取得了较大突破,开拓了新的融资模式,实现了财务安排的多样性与商用物业业态拓展的最优匹配,公司绿色战略实施及创新研发工作获得了实质性进程。

2. 公司主营业务及其经营状况

报告期内,公司主营业务是住宅的开发和销售及商用物业的开发和出租。

向商用物业转型,达到商用物业与住宅业务并重,是公司的既定战略,2011 年在加大商用物业投资,展开商用物业布局方面走出了坚实的一步。

在商用物业方面,按照专业进行分工,将原有商用业务分为“商用设计管理、商用市场研策、商用投资与计划管理、商用运营管理”四大中心,聚焦“产品、金融、运营管理”能力的提升,逐步建立并完善商用业务管控体系,逐步规范以下 4 点:

1. 万通中心产品标准
2. 物业管理服务标准
3. 土地获取评估、市场研策与定位标准化流程
4. 投资计划管理体系

在住宅业务方面,强化了以下内容:

1. 明确产品线与产品标准化

- (1) 建立华府产品系标准化框架;
- (2) 完成阶段性标准设计合同的编制;
- (3) 完成国际、新新家园产品系标准化的基础准备工作;

2. 客户价值提升

- (1) 在事业部设立景观提升小组并完成景观工程管控流程与细则编制;
- (2) 完成精装工程管控流程与细则编制

5. 公司可持续经营能力的简要分析

2011 年,公司加大了商用物业的开发力度,逐步实现住宅业务和商用物业均衡发展,提升了公司可持续发展能力和核心竞争能力。

三、公司未来发展展望

(一) 所处行业发展趋势

房地产行业出现了阶段性波动，未来发展具备了较大的不确定性，但中国经济社会发展长期看好，房地产行业健康、和谐发展是大势所趋，公司将面临良好的发展机会。

(二) 2012 年公司经营工作部署

1.提高商用物业核心能力

- (1) 运营能力
- (2) 市场营销能力
- (3) 产品研策与设计能力
- (4) 金融创新能力

2.实现收入多元化

(1) 项目管理费，GP 管理费，超额收益分成；持续提高专业能力，获得更多的软实力收益；是未来的发展方向。

- (2) 提高产品品质与知名度
- (3) 引入专业运营团队，提升物业品质
- (4) 培育精准的市场判断能力，与寿险，基金等长期资本建立稳定的合作关系

3.未来拓展布局

(1) 布局考量

- a.沿海经济发达的二三线城市
- b.民间资本雄厚但缺乏打造国际一流商业物业的经验
- c.低风险，未来市场强有力的消化能力
- d.销售型商业物业，快进快出

(2) 2012 年拓展计划

拟计划启动 3~5 个轻资产项目

4.坚持绿色战略

将继续坚持和推进公司的绿色战略。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产销售	4,678,130,712	2,629,247,363	44	36	27	增加 4 个百分点
物业出租	105,920,312	44,711,219	58	26	7	增加 8 个百分点

(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	1,434,993,974	37
天津地区	3,349,057,050	57

(3)

项目	2011 年度	2010 年度	增减变动 变动金额	变动比例 (%)	主要变动原因
营业收入	4,818,451,239	3,568,396,779	1,250,054,460	35	子公司原有项目持续销售，新项目竣工开始确认收入，因此带来了营业收入的增长。
营业成本	2,673,960,652	2,118,369,305	555,591,347	26	子公司原有项目持续销售，新项目竣工开始确认收入，因此带来了营业成本的增加。
投资收益	(34,830,721)	129,553,642	(164,384,363)	-127	本年未再发生处置子公司的交易，因此投资收益大幅减少。
货币资金	1,673,278,966	3,421,054,264	-1,747,775,298	-51	因支付合营公司和联营公司土地款和股东贷款而产生大幅减少。
预付账款	459,547,001	400,268,624	59,278,377	15	本年因新增征地补偿款而增加。
长期借款	1,023,460,350	2,066,000,000	-1,042,539,650	-50	因本年归还而减少

2、 对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测： 否

(二) 公司投资情况

1、 委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

2、 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。

3、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。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
五届一次	2011年3月30日	中国证券报、上海证券报	2011年3月31日
临时	2011年4月6日	中国证券报、上海证券报	2011-04-07?
临时	2011年4月22日	中国证券报、上海证券报	2011年4月23日
临时	2011-05-04?	中国证券报、上海证券报	2011-05-05?
五届二次	2011年5月22日	中国证券报、上海证券报	2011年5月23日
五届三次	2011-08-08?	中国证券报、上海证券报	2011-08-09?
五届四次	2011年9月13日	中国证券报、上海证券报	2011年9月14日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会严格按照《公司章程》及有关法律、法规的规定，认真执行股东大会的各项决议，公司董事会在履行职责过程中未超越股东大会授权范围。

3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

报告期内，审计委员会主要开展了二项工作，第一，依据监管部门的相关规定，开展了内控制度的建立与完善工作，设立了审计部，专门负责公司内控工作，第二，全程参与公司2011年度财务审计工作，作出了相关的决议和出具了相关文件。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内，完成了对经营团队业绩考核及薪酬制度的完善工作。

5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司已建立对外部信息使用人管理制度

6、董事会对于内部控制责任的声明

董事会负责组织实施公司内部控制制度

7、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

已建立内幕信息知情人登记管理制度并严格执行

8、公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题

(五) 现金分红政策的制定及执行情况

公司拟定的利润分配预案为：以 2011 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 0.6 元（含税），共计派发现金红利 7,300.8 万元。

2011 年度，公司不实施资本公积金转增股本。

(六) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2008				177,450,000	527,436,425.34	33
2009				101,400,000	274,591,002.43	37
2010				206,856,000	413,608,344	50

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

监事会会议情况	监事会会议议题
2011 年 3 月 8 日召开第四届十二次会议	1. 公司 2010 年度监事会工作报告； 2. 公司 2010 年度报告及摘要； 3. 公司 2010 年度财务决算报告；
2011 年 3 月 15 日召开第四届十三次会议	1. 关于公司监事会换届的议案； 2. 关于监事会主席年度津贴为 12 万元（税前）的议案。
2011 年 3 月 30 日召开第五届一次会议	推选刘俊勇先生为公司第五届监事会主席的议

(二) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况及意见

公司现在已初步建立了内部控制制度，今后要加大实施力度

十、 重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、 出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
深圳市万通成长股权投资合伙企业	公司所持有的北京万通时尚置业有限公司100%股权中的49%股权	2011年10月12日	28,367	不适用	不适用	否	北京首佳房地产评估有限公司和北京仁达房地产评估有限公司分别对北京万通中心D座进行了评估并出具了评估报告	是	是	不适用	否

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易事项。

(六) 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

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

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	3.8
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	14.1
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)	14.1
担保总额占公司净资产的比例(%)	42
其中:	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	3.8
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	3.8

3、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、本年度或持续到报告期内，上市公司、控投股东及实际控制人没有承诺事项。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所有限公司

(九) 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

本年度公司及其董事、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) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十一) 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 C08、上海证券报 B22	2011 年 12 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”
万通地产第三季度季报	中国证券报 C08、上海证券报 B22	2011 年 10 月 26 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”
万通地产出售资产公告	中国证券报 C08、上海证券报 B22	2011 年 10 月 15 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 2011 年度第五次临时股东大会决议公告	中国证券报 C08、上海证券报 B22	2011 年 10 月 11 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 年公司债券付息公告	中国证券报 B003、上海证券报 11	2011 年 9 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”
万通地产为全资子公司提供担保的公告	中国证券报 D020、上海证券报 B32	2011 年 9 月 23 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 D020、上海证券报 B32	2011 年 9 月 23 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与华润深国投信托有限公司共同发起设立万通核心成长股权投资基金的公告	中国证券报 D020、上海证券报 B32	2011 年 9 月 23 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 2011 年度第五次临时股东大会的通知	中国证券报 D020、上海证券报 B32	2011 年 9 月 23 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 2011 年度第四次临时股东大会决议公告	中国证券报 D020、上海证券报 B32	2011 年 8 月 26 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”
万通地产半年报	中国证券报 B04、上海证券报 B38	2011 年 8 月 20 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”
万通地产半年报摘要	中国证券报 D020、上海证券报 B8	2011 年 8 月 20 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 A12、上海证券报 16	2011 年 8 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”
万通地产董事会决议公告	中国证券报 D009、上海证券报 B225	2011 年 8 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”
万通地产为全资控股子公司提供担保的公告	中国证券报 B002、上海证券报 32	2011 年 8 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”
万通地产关于召开 2011 年度第四次临时股东大会的通知	中国证券报 B002、上海证券报 32	2011 年 8 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”
万通地产董事会关于控股股东股权质押的公告	中国证券报 B002、上海证券报 32	2011 年 6 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”
万通地产董事会关于控股股东解除股	中国证券报 D021、上海证券报 B16	2011 年 6 月 24 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“个股查询”

权质押的公告			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 B08、上海证券报 B112	2011 年 6 月 11 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 D020、上海证券报 B8	2011 年 5 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 2011 年度第三次临时股东大会决议公告	中国证券报 C06、上海证券报 B21	2011 年 5 月 21 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 C05、上海证券报 B23	2011 年 5 月 5 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 2011 年度第三次临时股东大会的通知	中国证券报 C21、上海证券报 B8	2011 年 5 月 5 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 A12、上海证券报 16	2011 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 2009 年 10 亿元公司债券跟踪信用评级报告	中国证券报 D20、上海证券报 B32	2011 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”
万通地产董事会关于控股股东股权质押的公告	中国证券报 B208、上海证券报 B16	2011 年 4 月 26 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”
万通地产董事会秘书工作细则	中国证券报 B208、上海证券报 B16	2011 年 4 月 23 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”
万通地产第一季度季报	中国证券报 D20、上海证券报 B6	2011 年 4 月 23 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 2011 年度第二次临时股东大会决议公告	中国证券报 B12、上海证券报 11	2011 年 4 月 23 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 B12、上海证券报 11	2011 年 4 月 23 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 年度分红派息实施公告	中国证券报 B12、上海证券报 11	2011 年 4 月 20 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 年公司债券受托管理人报告 (2010 年度)	中国证券报 B005、上海证券报 24	2011 年 4 月 9 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 B23、上海证券报 10	2011 年 4 月 7 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 D18、上海证券报 B30	2011 年 4 月 7 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 2011 年度第二次临时股东大会的通知	中国证券报 B020、上海证券报 B24	2011 年 4 月 7 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”
万通地产为参股子公司提供担保的公告	中国证券报 B021、上海证券报 B21	2011 年 4 月 7 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 B17、上海证券报 B005	2011 年 4 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”
万通地产董事会决议公告	中国证券报 C21、上海证券报 B8	2011 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 2010 年年度股东大会决议公告	中国证券报 B2、上海证券报 18	2011 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”
万通地产监事会决议公告	中国证券报 B020、上海证券报 B16	2011 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”
万通地产监事会决议公告	中国证券报 B020、上海证券报 B16	2011 年 3 月 16 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 B020、上海证券报 B16	2011 年 3 月 16 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 B020、上海证券报 B16	2011 年 3 月 16 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”
万通地产董事会秘书工作细则	中国证券报 B005、上海证券报 B17	2011 年 3 月 16 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”
万通地产对外担保管理办法	中国证券报 B019、上海证券报 B18	2011 年 3 月 16 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 2011 年度第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 B019、上海证券报 B18	2011 年 3 月 15 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 B019、上海证券报 B18	2011 年 3 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”
万通地产监事会决议公告	中国证券报 B019、上海证券报 B18	2011 年 3 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”
万通地产年报（修订版）	中国证券报 C19、上海证券报 17	2011 年 3 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”
万通地产年报摘要（修订版）	中国证券报 C21、上海证券报 B12	2011 年 3 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”
万通地产关于 2010 年度内部控制的自我评估报告	中国证券报 B6、上海证券报 16	2011 年 3 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”
万通地产履行社会责任报告	中国证券报 C19、上海证券报 15	2011 年 3 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 年年度股东大会通知	中国证券报 C19、上海证券报 17	2011 年 3 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 C21、上海证券报 B12	2011 年 3 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”
万通地产董事会决议公告	中国证券报 B6、上海证券报 16	2011 年 2 月 26 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”
万通地产为全资子公司提供担保的公告	中国证券报 C19、上海证券报 15	2011 年 2 月 26 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 2011 年度第一次临时股东大会的通知	中国证券报 B005、上海证券报 B17	2011 年 2 月 26 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 年度业绩预告	中国证券报 B019、上海证券报 B18	2011 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”

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经普华永道中天会计师事务所有限公司注册会计师刘磊、谢剑锋审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2012)第 10002 号

(第一页, 共二页)

北京万通地产股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的北京万通地产股份有限公司(以下称“万通地产公司”)的财务报表, 包括 2011 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表以及 2011 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是万通地产公司管理层的责任。这种责任包括:

- (1)按照企业会计准则的规定编制财务报表, 并使其实现公允反映;
- (2)设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则, 计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。审计工作涉及实施审计程序, 以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断, 包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时, 注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性, 以及评价财务报表的总体列报。

我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为, 上述万通地产公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了万通地产公司 2011 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2011 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

刘磊

中国上海市
2012 年 3 月 8 日

注册会计师

谢剑锋

(二) 财务报表

合并资产负债表

2011 年 12 月 31 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)	1,673,278,966	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)	21,432,641	81,724,556
预付款项	五(4)	459,547,001	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)	452,884,894	215,998,333
买入返售金融资产			
存货	五(5)	5,190,060,797	5,999,703,341
一年内到期的非流动资产		87,893	1,355,429
其他流动资产			
流动资产合计		7,797,292,192	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)	221,504,714	150,000,000
长期股权投资	五(7)	577,484,748	591,712,054
投资性房地产	五(9)	775,246,777	790,141,660
固定资产	五(10)	38,709,850	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)	963,133	706,515
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五(13)	23,771,557	30,355,570
递延所得税资产	五(14)	80,791,065	3,317,181
其他非流动资产	五(16)	1,652,000,000	
非流动资产合计		3,510,471,844	1,756,047,032
资产总计		11,307,764,036	11,876,151,579
流动负债:			
短期借款	五(18)	383,864,514	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(19)	1,066,716,450	1,020,694,841
预收款项	五(20)	2,019,514,690	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(21)	67,303,837	74,325,022
应交税费	五(22)	560,691,799	128,400,324
应付利息	五(23)	35,190,891	21,720,982
应付股利			
其他应付款	五(24)	120,445,692	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)	847,872,000	540,000,000
其他流动负债			
流动负债合计		5,101,599,873	5,188,779,763

非流动负债：			
长期借款	五(26)	1,023,460,350	2,066,000,000
应付债券	五(27)	991,015,263	988,190,906
长期应付款	五(28)	71,504,714	
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	五(29)	343,601,134	7,258,000
非流动负债合计		2,429,581,461	3,061,448,906
负债合计		7,531,181,334	8,250,228,669
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五(30)	1,216,800,000	1,216,800,000
资本公积	五(31)	986,682,960	986,682,960
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五(32)	122,014,669	114,736,017
一般风险准备			
未分配利润	五(33)	970,789,319	873,465,202
外币报表折算差额		-2,304,350	
归属于母公司所有者权益合计		3,293,982,598	3,191,684,179
少数股东权益	五(34)	482,600,104	434,238,731
所有者权益合计		3,776,582,702	3,625,922,910
负债和所有者权益总计		11,307,764,036	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：石莹

母公司资产负债表

2011 年 12 月 31 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		398,090,312	1,042,112,567
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一 (1)(a)	387	387
预付款项			117,062,346
应收利息			
应收股利			

其他应收款	十一 (1)(b)	1,635,915,602	1,002,073,762
存货			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		2,034,006,301	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	十一(2)	3,240,163,805	3,216,036,670
投资性房地产			
固定资产		4,981,619	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		122,130	191,812
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,101,772	2,570,801
递延所得税资产			
其他非流动资产		882,000,000	
非流动资产合计		4,418,369,326	3,515,076,793
资产总计		6,452,375,627	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		1,085,274	1,285,274
预收款项			50,000
应付职工薪酬		38,202,298	36,193,157
应交税费		1,331,924	8,495,617
应付利息		15,150,685	15,150,685
应付股利			
其他应付款		2,539,162,631	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		2,594,932,812	1,960,478,994

非流动负债：			
长期借款			
应付债券		991,015,263	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		279,999,233	7,258,000
非流动负债合计		1,271,014,496	995,448,906
负债合计		3,865,947,308	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		121,446,081	114,167,429
一般风险准备			
未分配利润		261,499,278	402,847,409
所有者权益（或股东权益）合计		2,586,428,319	2,720,497,798
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,452,375,627	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：石莹

合并利润表

2011 年 1—12 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		4,818,451,239	3,568,396,779
其中：营业收入	五(35)	4,818,451,239	3,568,396,779
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,008,235,114	3,023,127,999
其中：营业成本	五(35)	2,673,960,652	2,118,369,305
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(36)	723,481,077	469,604,067
销售费用	五(37)	149,852,893	148,361,848
管理费用	五(38)	186,540,277	195,915,514
财务费用	五(39)	100,149,827	91,358,329
资产减值损失	五(40)	174,250,388	-481,064
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(41)	-34,830,721	129,553,642
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-34,830,721	-32,918,115
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		775,385,404	674,822,422
加：营业外收入	五(42)(a)	43,675,806	93,226,376
减：营业外支出	五(42)(b)	6,519,045	3,728,074
其中：非流动资产处置损失		704,166	88,832
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		812,542,165	764,320,724
减：所得税费用		339,672,475	210,800,330
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		472,869,690	553,520,394
归属于母公司所有者的净利润		311,458,769	413,608,344
少数股东损益		161,410,921	139,912,050
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五(44)	0.2560	0.3399
（二）稀释每股收益	五(44)	0.2560	0.3399
七、其他综合收益		-2,304,350	
八、综合收益总额		470,565,340	553,520,394
归属于母公司所有者的综合收益总额		309,154,419	413,608,344
归属于少数股东的综合收益总额		161,410,921	139,912,050

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：石莹

母公司利润表
2011 年 1—12 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	十一(3)	35,539,000	10,320,800
减：营业成本	十一(3)	99,843	
营业税金及附加		2,531,354	8,869,651

销售费用			
管理费用		110,806,635	98,522,074
财务费用		70,169,433	-80,944,950
资产减值损失		-111,198	-85,984
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）	十一(4)	223,056,166	460,068,103
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		33,719,334	-16,579,499
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		75,099,099	444,028,112
加：营业外收入			27,163,285
减：营业外支出		2,312,578	2,950,980
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		72,786,521	468,240,417
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		72,786,521	468,240,417
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		72,786,521	468,240,417

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：石莹

合并现金流量表

2011 年 1—12 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		3,633,344,692	4,530,631,423
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(45)(a)	730,614,522	151,574,383
经营活动现金流入小计		4,363,959,214	4,682,205,806
购买商品、接受劳务支付的现金		1,856,723,368	2,028,565,753
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		168,902,399	155,647,699
支付的各项税费		714,769,932	615,493,257
支付其他与经营活动有关的现金	五(45)(b)	902,533,247	1,019,309,495
经营活动现金流出小计		3,642,928,946	3,819,016,204
经营活动产生的现金流量净额	五(46)(a)	721,030,268	863,189,602
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		8,000,000	160,000,000
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		35,355	501,262

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五(46)(d)		264,523,988
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		8,035,355	425,025,250
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,658,855	36,207,504
投资支付的现金		1,745,010,766	140,000,000
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	五(46)(d)		456,367,385
支付其他与投资活动有关的现金	五(45)(c)		16,082,000
投资活动现金流出小计		1,754,669,621	648,656,889
投资活动产生的现金流量净额		-1,746,634,266	-223,631,639
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		8,000,000	3,750,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		8,000,000	3,750,000
取得借款收到的现金		1,098,952,264	2,021,785,486
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		1,106,952,264	2,025,535,486
偿还债务支付的现金		1,048,331,584	1,177,430,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		594,597,487	510,704,279
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		121,049,548	98,210,986
支付其他与筹资活动有关的现金	五(45)(d)	48,600,000	
筹资活动现金流出小计		1,691,529,071	1,688,134,279
筹资活动产生的现金流量净额		-584,576,807	337,401,207
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		328,560	-28,362

五、现金及现金等价物净增加额	五(46)(b)	-1,609,852,245	976,930,808
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	五(46)(c)	1,409,223,922	3,019,076,167

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：石莹

母公司现金流量表

2011 年 1—12 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		30,489,000	10,320,800
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,677,847,061	2,770,482,301
经营活动现金流入小计		1,708,336,061	2,780,803,101
购买商品、接受劳务支付的现金			115,600,000
支付给职工以及为职工支付的现金		55,742,100	45,960,263
支付的各项税费		10,131,765	1,718,200
支付其他与经营活动有关的现金		1,853,761,679	719,743,988
经营活动现金流出小计		1,919,635,544	883,022,451
经营活动产生的现金流量净额	十一(5)(a)	-211,299,483	1,897,780,650
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			160,000,000
取得投资收益收到的现金		305,336,831	392,405,603
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			4,966
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		112,000,000	270,000,000

收到其他与投资活动有关的现金			148,477,614
投资活动现金流入小计		417,336,831	970,888,183
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		871,647	2,145,397
投资支付的现金		914,807,801	1,956,303,800
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			16,082,000
投资活动现金流出小计		915,679,448	1,974,531,197
投资活动产生的现金流量净额		-498,342,617	-1,003,643,014
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		283,670,000	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		283,670,000	
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		276,856,000	274,828,000
支付其他与筹资活动有关的现金		18,600,000	
筹资活动现金流出小计		295,456,000	274,828,000
筹资活动产生的现金流量净额		-11,786,000	-274,828,000
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	十 一 (5)(b)	-721,428,100	619,309,636
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		305,459,405	1,026,887,505

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：石莹

合并所有者权益变动表

2011年1—12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	0	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)					7,278,652		97,324,117	-2,304,350	48,361,373	150,659,792
(一)净利润							311,458,769		161,410,921	472,869,690
(二)其他综合收益										
上述(一)和							311,458,769		161,410,921	472,869,690

(二)小计										
(三)所有者投入和减少资本									8,000,000	8,000,000
1. 所有者投入资本									8,000,000	8,000,000
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四)利润分配					7,278,652		-214,134,652		-121,049,548	-327,905,548
1. 提取盈余公积					7,278,652		-7,278,652			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-206,856,000		-121,049,548	-327,905,548
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								-2,304,350		-2,304,350
四、本期期末余额	1,216,800,000	986,682,960			122,014,669		970,789,319	-2,304,350	482,600,104	3,776,582,702

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							-204,828,000		-98,210,986	-303,038,986

股东)的分配										
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：石莹

母公司所有者权益变动表

2011年1—12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	1,216,800,000	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)					7,278,652		-141,348,131	-134,069,479
(一) 净利润							72,786,521	72,786,521
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							72,786,521	72,786,521
(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					7,278,652		-214,134,652	-206,856,000
1. 提取盈余公积					7,278,652		-7,278,652	
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			121,446,081		261,499,278	2,586,428,319

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	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						-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：石莹

北京万通地产股份有限公司

2011 年度财务报表及审计报告

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。

一 公司基本情况(续)

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。

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(占公司总股本的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2012年3月8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12月31日的合并及公司财务状况以及2011年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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

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。为企业合并而发行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。

(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。为企业合并而发行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。

(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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 合并财务报表的编制方法(续)

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

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

(a) 外币交易

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。为购建符合借款费用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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 外币折算(续)

(b) 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益中以单独项目列示。境外经营的现金流量项目，采用现金流量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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 确认和计量

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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值(续)

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，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；或者**(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股东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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(b) 金融负债(续)

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。

(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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 应收款项(续)

(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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 应收款项(续)

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项(续)

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%
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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 存货(续)

(b) 存货的计价方法(续)

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。

(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。

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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下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投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(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，按照初始投资成本计量，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，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。

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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(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。

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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(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))。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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。

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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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。

(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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 无形资产(续)

(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。

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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 职工薪酬(续)

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：

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 收入确认(续)

(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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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

(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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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本集团某一组成部分划分为持有待售：(一)本集团已经就处置该非流动资产或该组成部分作出决议；(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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 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。

(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。

(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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计估计和判断(续)

(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。

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	人民币 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	人民币 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	人民币 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	74,052,186	-	
3	泰达万通	117,492,703	-	65	65	是	106,330,436	-	
	合计	429,604,058	-				180,382,622	-	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 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(续)

(1) 子公司情况(续)

(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	云大俊	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	云大俊	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	云大俊	76128871-5

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 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(续)

(1) 子公司情况(续)

(b) 非同一控制下的企业合并取得的子公司(续)

	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	103,785,295	-
2 广厦富城	191,250,000	-	62.5	62.5	是	162,102,581	-
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>265,887,876</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 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(续)

(1) 子公司情况(续)

(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	云大俊	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	云大俊	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	云大俊	69626458-0
4	成都万通时尚置业有限公司 (以下称“成都时尚”)(i)	直接	成都	房地产开发	人民币 300,000,000	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	云大俊	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	云大俊	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”)(ii)	直接	北京	房地产开发	人民币 200,000,000	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	云大俊	56360680-7

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 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(续)

(1) 子公司情况(续)

(c) 通过设立、投资或其他方式取得的子公司(续):

	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
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	云大俊	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	云大俊	68774169-9
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、房地产开发。(国家有专项、专营 规定的，按规定执行)(以上涉及前置审批的行业以许可证有 效期为准)	有限责任公司	云大俊	60056210-3
11	Vantone Investment Pte. Ltd. (以下称“Vantone Investment”)(附注四(2))	直接	新加坡	投资管理	新加坡元 1	投资管理	私人有限公司	-	-
12	成都万新新创投资管理有限公司 (以下称“成都万新新创”)(附注 四(2))	直接	成都	投资管理	人民币 20,000,000	项目投资；管理、咨询、策划；房地产开发与经营；物业管 理；以及其他无需许可或者审批的合法项目(以上项目不含 前置审批项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营)	有限责任公司	许立	58756826-x

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 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(续)

(1) 子公司情况(续)

(c) 通过设立、投资或其他方式取得的子公司(续):

	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(附注五 (29)(a))	25,500,000	-	51	51	是	-	-
2 香河万通	150,000,000	-	100	100	是	-	-
3 成都成达	6,000,000	-	60	60	是	1,640,216	517,792
4 成都时尚	365,205,923	-	100	100	是	-	-
5 天津正奇	5,300,000	-	100	100	是	-	-
6 万通龙山天地	200,000,000	-	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	26,689,390	1,836,684
10 天津和信	473,000,000	-	100	100	是	-	-
11 Vantone Investment	5	53,557,645	100	100	是	-	-
12 成都万新新创	12,000,000	-	60	60	是	8,000,000	-
合计	<u>1,557,759,728</u>	<u>53,557,645</u>				<u>36,329,606</u>	<u>2,354,476</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 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(续)

(1) 子公司情况(续)

(c) 通过设立、投资或其他方式取得的子公司(续):

- (i) 本公司于 2011 年 12 月向成都时尚以债务转增资本和货币出资的方式增资 100,000,000 元，增资完成后，成都时尚注册资本由 200,000,000 元增加至 300,000,000 元。于该月，相应的工商登记变更已完成。
- (ii) 本公司于 2011 年 12 月向万通龙山天地增资 100,000,000 元，增资完成后，万通龙山天地注册资本由 100,000,000 元增加至 200,000,000 元。于该月，相应的工商登记变更已完成。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 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(续)

(2) 本年度新纳入合并范围的主体

	2011 年 12 月 31 日净资产	本期净亏损
Vantone Investment	(11,981,464)	11,981,469
成都万新新创	20,000,000	-

以上公司为本年度通过设立方式取得的子公司。

(3) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

	资产和负债项目
	2011 年 12 月 31 日
Vantone Investment	1 美元=6.3009 人民币

除未分配利润外的其他股东权益项目、收入、费用及现金流量项目采用交易发生日的即期汇率折算。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2011 年 12 月 31 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	5,512,619		5,512,619	5,703,791		5,703,791
美元	-	6.30	-	-	6.62	-
港元	-	0.81	-	-	0.85	-
小计			5,512,619			5,703,791
银行存款-						
人民币	1,662,850,407		1,662,850,407	3,414,877,511		3,414,877,511
美元	780,308	6.30	4,915,940	3,017	6.62	19,972
港元	-	0.81	-	532,929	0.85	452,990
小计			1,667,766,347			3,415,350,473
合计			1,673,278,966			3,421,054,264

于 2011 年 12 月 31 日，银行存款中受到限制的货币资金共计 264,055,044 元(2010 年 12 月 31 日：401,978,097 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 26,206,770 元(2010 年 12 月 31 日：37,995,023 元)。

(2)为 Vantone Investment 与招商银行股份有限公司纽约分行(以下称“招商银行纽约分行”)签订的贷款授信协议，本公司向招商银行股份有限公司北京万通中心支行(以下称“招商银行万通中心支行”)申请开立了以招商银行纽约分行为受益人的融资性担保函，担保函金额为美元 12,000,000 元，本公司在招商银行万通中心支行存入保证金 78,000,000 元，为本保函下本公司的债务提供质押担保。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(3)2011 年根据北京、天津等地区相关监管机构颁布的预售资金监管办法的规定，商品房预售资金应当全部存入商品房预售资金监管专用账户，并对其中用于项目工程建设的资金实行重点监管，保证预售资金优先用于工程建设。用款计划应按照基础完工、主体结构封顶、竣工验收、完成初始登记等四个环节设置资金使用节点，并合理确定每个节点的用款额度。截至 2011 年 12 月 31 日，本集团账面共有 159,848,274 元的银行存款符合上述规定(2010 年 12 月 31 日：357,764,424 元)。本集团预计无法于近期内申请使用该款项，故将其作为受限资金列示。

(4)2011 年无因工程尚未竣工而暂时无法提用的劳务工资保障金(2010 年 12 月 31 日：6,218,650 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注

(2) 应收账款

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应收账款	21,566,492	82,049,033
减：坏账准备	(133,851)	(324,477)
合计	<u>21,432,641</u>	<u>81,724,556</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	19,953,579	81,986,509
一到二年	1,559,526	-
二到三年	-	62,117
三年以上	53,387	407
合计	<u>21,566,492</u>	<u>82,049,033</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2011 年 12 月 31 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	18,889,472	88%	-	-	75,559,493	92%	-	-
—应收出租款	2,677,020	12%	(133,851)	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	-	-	-	-	-	-	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

合计	21,566,492	100%	(133,851)	1%	82,049,033	100%	(324,477)	-
----	------------	------	-----------	----	------------	------	-----------	---

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(c) 于 2011 年 12 月 31 日，无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2010 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2011 年 12 月 31 日，按组合计提坏账准备的应收账款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	账面金额	计提比例	坏账准备
应收售房款	18,889,472	-	-
应收出租款	2,677,020	5%	(133,851)
合计	21,566,492	1%	(133,851)

(e) 于 2011 年 12 月 31 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(2010 年 12 月 31 日：无)。

(f) 于 2011 年 12 月 31 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(2010 年 12 月 31 日：无)。

(g) 2011 年度本集团无应收账款的核销(2010 年度：无)。

(h) 于 2011 年 12 月 31 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(2010 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2011 年 12 月 31 日，余额前五名的应收账款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占应收账款 总额比例
新新小镇某客户房款	第三方	7,800,000	一年以内	36%

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

新新小镇某客户房款	第三方	5,990,000	一年以内	28%
天竺新新家园某客户房款	第三方	5,040,000	一年以内	23%
应收北京新城国际某租户租金	第三方	1,018,368	一年以内	5%
应收天津上游国际某租户租金	第三方	511,511	一年以内	2%
合计		<u>20,359,879</u>		<u>94%</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(j) 于 2011 年 12 月 31 日，本集团无应收关联方的应收账款(2010 年 12 月 31 日：无)。

(k) 于 2011 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2010 年 12 月 31 日：无)。

(l) 于 2011 年 12 月 31 日，本集团未将应收账款质押给银行作为借款的担保(2010 年 12 月 31 日：无)。

(m) 于 2011 年 12 月 31 日，应收账款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日：无)。

(3) 其他应收款

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应收关联公司资金往来(附注七(5)(a))	351,454,857	126,759,868
应收外部单位往来	98,541,807	72,308,279
备用金	3,623,328	3,349,345
代扣代缴项目	1,392,567	1,484,320
项目投标保证金	-	15,000,000
小计	<u>455,012,559</u>	<u>218,901,812</u>
减：坏账准备	(2,127,665)	(2,903,479)
净额	<u>452,884,894</u>	<u>215,998,333</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	283,733,908	158,956,460
一到二年	124,454,510	53,661,956
二到三年	46,158,286	3,063,508
三年以上	665,855	3,219,888
合计	<u>455,012,559</u>	<u>218,901,812</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2011 年 12 月 31 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
单项金额重大的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
—低风险组合	412,459,279	91%	-	-	180,957,732	83%	-	-
—高风险组合	42,553,280	9%	(2,127,665)	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	-	-	-	-	1,164,500	1%	(1,064,500)	91%
合计	455,012,559	100%	(2,127,665)	-	218,901,812	100%	(2,903,479)	1%

(c) 于 2011 年 12 月 31 日，无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款(2010 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2011 年 12 月 31 日，按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	账面金额	计提比例	坏账准备
低风险组合	412,459,279	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

高风险组合	42,553,280	5%	(2,127,665)
合计	455,012,559	-	(2,127,665)

(e) 于 2011 年 12 月 31 日，无单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款。

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(f) 于 2011 年 12 月 31 日，本集团部分款项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，具体情况如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例
垫付款项	964,500	(964,500)	100%
其他	200,000	(100,000)	50%
合计	1,164,500	(1,064,500)	

(g) 2011 年度本集团无核销的其他应收款(2010 年度：19,650 元)。

(h) 于 2011 年 12 月 31 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的欠款(2010 年 12 月 31 日：无)。

(i) 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	关联方	185,000,000	一到两年	41%

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

称“泰达城开”) 杭州万通时尚置业有限公司(以下 称“杭州时尚”)	关联方	110,318,010	一年以内	24%
Vantone Capital PTE. LTD.(以下称 “Vantone Capital”)	关联方	40,249,005	一年以内	9%
平安财富·万通金府路保证金单一 信托(以下称“平安信托投资”)	第三方	30,000,000	一年以内	7%
东兆长泰投资集团有限公司(以下 称“东兆长泰”)	第三方	27,086,010	一至两年	6%
合计		<u>392,653,025</u>		<u>87%</u>

于2011年12月31日,其他应收款前五名债务人欠款金额合计为392,653,025元(2010年12月31日:185,086,010元),占其他应收款总额的87%(2010年12月31日:85%)。

- (j) 于2011年12月31日,其他应收款中外币余额美元为6,387,818元,折合人民币为40,249,005元(2010年12月31日:无)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(k) 应收关联方的其他应收款分析如下：

		2011 年 12 月 31 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
杭州时尚	本公司合营企业	110,318,010	24%	-	1,759,868	1%	-
泰达城开	本公司联营企业	185,000,000	41%	-	125,000,000	57%	-
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	2%	-	-	-	-
上海万通新地置业有限公司	本公司合营企业	5,878,655	1%	-	-	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

司(以下称“上海万通新地”)							
Vantone Capital	本公司联营企业	40,249,005	9%	-	-	-	-
合计		<u>351,454,857</u>	<u>77%</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 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项

(a) 预付账款账龄分析如下：

账龄	2011 年 12 月 31 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	252,363,984	55%	330,927,478	83%
一到二年	138,236,867	30%	62,970,670	16%
二到三年	62,870,670	14%	5,540,423	1%
三年以上	6,075,480	1%	830,053	-
合计	<u>459,547,001</u>	<u>100%</u>	<u>400,268,624</u>	<u>100%</u>

于 2011 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 207,183,017 元(2010 年 12 月 31 日：69,341,146 元)，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 12 月 31 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
北京市怀柔区庙城镇郑重庄村经济合作社	第三方	106,761,600	23%	2009 年至 2011 年
Phumosa Investment CO.,LTD.(以下称“Phumosa”)	第三方	69,750,963	15%	2011 年
预付自然人拆迁款	第三方	59,808,358	13%	2011 年
天津泰达津联电力有限公司	第三方	47,695,374	10%	2009 年至 2011 年
中建一局集团第五建筑公司	第三方	37,530,254	8%	2010 年至 2011 年
合计		<u>321,546,549</u>	<u>69%</u>	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

于 2011 年 12 月 31 日，上述大额的预付款项为预付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。

- (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支付给万通控股的征地补偿款 32,840,374 元(2010 年 12 月 31 日：32,840,374 元)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项(续)

- (d) 于 2011 年 12 月 31 日，本公司除万通控股外无预付其他关联方的款项(2010 年 12 月 31 日：无)。

- (e) 于 2011 年 12 月 31 日，本集团外币预付款项为预付 Phumosa 投资款美元 11,070,000 元，折合人民币为 69,750,963 元(2010 年 12 月 31 日：无)。

(5) 存货

存货分类如下：

	2011 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	4,464,758,109	(175,216,828)	4,289,541,281
开发产品	904,186,373	(3,666,857)	900,519,516
合计	<u>5,368,944,482</u>	<u>(178,883,685)</u>	<u>5,190,060,797</u>
	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	<u>6,003,394,829</u>	<u>(3,691,488)</u>	<u>5,999,703,341</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(a) 存货跌价准备情况如下:

	2010 年 12 月 31 日	本期计提	本期减少 转销	其他减少	2011 年 12 月 31 日
北京新城·国际项目	(3,691,488)	-	24,631	-	(3,666,857)
天津空港项目	-	(148,137,032)	-	-	(148,137,032)
万通金牛新都会	-	(27,079,796)	-	-	(27,079,796)
合计	<u>(3,691,488)</u>	<u>(175,216,828)</u>	<u>24,631</u>	<u>-</u>	<u>(178,883,685)</u>

存货跌价准备以物业的账面价值低于可变现净值的差额计量，可变现净值按照物业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计量。使用的关键假设如下：

对已销售物业采用实际售价，对未销售物业根据已销售物业近期的成交价格进行估计。

	计提存货跌价准备的依据	本年转销存货跌价准备的原因	本年转销金额占该项存货年末余额的比例
开发产品	可变现净值低于开发产品账面价值的差额	以前年度计提了存货跌价准备的开发产品因本年销售而转销	0.04%
开发成本	可变现净值低于开发成本账面价值的差额	无	无

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计/实际 竣工时间	预计总投资 (千元)	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
天津广厦·富城三期	2007 年 2 月	2011 年 10 月	1,206,130	-	845,663,206
万通华府二期	2009 年 8 月	2012 年 9 月	731,953	370,839,266	234,024,022
万通华府三期	2011 年 7 月	2013 年 3 月	616,047	238,929,517	226,093,090
天竺新新家园一期	2008 年 12 月	2014 年 9 月	1,035,456	261,160,844	330,374,718
天竺新新家园二期	2009 年 10 月	2013 年 12 月	851,735	13,899,336	145,667,398
天竺新新家园三期	2012 年 5 月	2013 年 11 月	761,945	130,889,117	117,968,110
上游国际三期	2009 年 7 月	2012 年 5 月	795,780	42,262,089	512,270,623
天津空港一期	2010 年 1 月	2012 年 12 月	178,838	166,012,628	160,594,179
天津空港二期	2011 年 3 月	2012 年 12 月	521,699	248,047,447	87,643,760
天津空港三期	2011 年 9 月	2013 年 10 月	342,964	127,665,636	54,369,874
天津万拓生态城一期	2010 年 4 月	2012 年 12 月	540,938	286,760,563	100,744,471
天津万拓生态城二期	2012 年 10 月	2014 年 12 月	745,555	89,779,010	83,158,715
成都红墙国际	2010 年 8 月	2012 年 12 月	528,087	411,110,471	278,020,747
万通金牛新都会	2010 年 12 月	2013 年 12 月	1,178,923	628,937,509	434,382,186
庙彩 A 地块	2011 年 12 月	2012 年 9 月	581,915	210,469,661	173,100,000
运河国际生态城一期	2011 年 3 月	2014 年 12 月	1,817,530	415,009,707	299,284,956
运河国际生态城二期	2014 年 5 月	2016 年 6 月	1,657,330	283,948,301	284,303,849
天津信达二期	2011 年 3 月	2014 年 12 月	1,300,000	539,037,007	523,377,340
合计				<u>4,464,758,109</u>	<u>4,891,041,244</u>

于 2011 年 12 月 31 日，开发成本中：

- (i) 包含借款费用资本化的金额 192,354,946 元(2010 年 12 月 31 日：259,138,294 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

-
- (ii) 本集团以账面价值为 993,099,095 元(2010 年 12 月 31 日: 1,302,731,345 元)的土地使用权及相关房地产开发项目作为长期借款 653,500,000 元(2010 年 12 月 31 日: 1,385,000,000 元)的抵押物(附注五(26))。
- (iii) 本集团以账面价值为 558,467,423 元(2010 年 12 月 31 日: 136,276,923)的土地使用权作为短期借款 383,864,514 元(2010 年 12 月 31 日: 16,135,486)的抵押物(附注五(18))。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(c) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	2010 年			2011 年	
		12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日	
北京新城·国际一期	2003 年 12 月	53,828,574	-	(1,472,514)	52,356,060	
北京新城·国际二期	2005 年 4 月	3,079,902	-	(192,495)	2,887,407	
北京新城·国际三期	2007 年 5 月	2,204,569	-	(1,837,141)	367,428	
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	-	(5,682,302)	55,739,584	
			1,094,398,71			
天津广厦·富城三期	2011 年 10 月	1,595,349	3	(1,030,753,919)	65,240,143	
天津新城·国际一期	2008 年 5 月	52,250,102	-	(11,223,520)	41,026,582	
天津新城·国际二期	2008 年 9 月	74,450,540	-	(28,754,988)	45,695,552	
天津新城·国际三期	2010 年 9 月	201,178,926	-	(149,562,200)	51,616,726	
万通华府一期	2009 年 9 月	64,767,617	-	(34,389,137)	30,378,480	
上游国际一期	2009 年 3 月	54,203,911	-	(32,757,580)	21,446,331	
上游国际二期	2010 年 7 月	133,103,212	-	(42,498,954)	90,604,258	
上游国际三期	2011 年 10 月	-	754,075,091	(747,798,751)	6,276,340	
新新小镇·5 号地	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	-	(170,150,251)	72,198,641	
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)	-	
					160,538,15	
天竺新新家园一期	2011 年 12 月	-	177,252,942	(16,714,787)	5	
					133,399,69	
天竺新新家园二期	2011 年 12 月	113,776,618	345,668,587	(326,045,510)	5	
运河国际生态城一期	2011 年 8 月	-	135,243,386	(110,226,636)	25,016,750	
			2,506,638,71		904,186,37	
合计		1,112,353,585	9	(2,714,805,931)	3	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

于 2011 年 12 月 31 日，本集团开发产品中有账面价值为 72,198,641 元(2010 年 12 月 31 日: 242,348,892 元)的房屋建筑物抵押给银行取得长期借款 226,000,000 元(2010 年 12 月 31 日: 226,000,000 元)(附注五(26))。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 可供出售金融资产

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
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>

于 2011 年 12 月 31 日，本公司所持有的可供出售金融资产为本公司于 2010 年 12 月出资 140,000,000 元认购的北京万通新世界商城项目集合资金信托计划份额(附注七(4)(e))。

该可供出售金融资产的公允价值无法从公开市场中取得，亦无其他可行方法评估其价值，因此，该可供出售金融资产根据成本减去减值损失后的净额列示。

(7) 长期股权投资

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
合营企业(a)	225,006,407	226,908,156
联营企业-无公开报价(b)	346,478,341	364,803,898
其他长期股权投资(c)	6,000,000	-
小计	<u>577,484,748</u>	<u>591,712,054</u>
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>577,484,748</u>	<u>591,712,054</u>

本集团的部分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 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	核算方法	持股成本	2010 年 12 月 31 日	本年增减变动			2011 年 12 月 31 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						其他 权益 变动
				10,000,00								
上海万通新地	权益法	10,000,000	-	0	(2,201,718)	-	-	7,798,282	50	50	-	-
万通深国投股权 投资基金管理有 限公司(以下称 “万通深国投”)	权益法	2,500,000	-	2,500,000	134,532	-	-	2,634,532	50	50	-	-
		231,648,90			(12,334,563							
杭州时尚	权益法	3	226,908,156	-)	-	-	214,573,593	49	50	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

		12,500,00	(14,401,749					
合计	226,908,156	0)	-	-	225,006,407	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(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 12 月 31 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	其 他 权 益 变 动					
泰达城开(i)	权益法	392,726,300	343,814,252	-	(14,539,560)	-	-	329,274,692	47	47	-	-
三亚中体万通	权益法	24,500,000	20,989,646	-	(4,249,648)	-	-	16,739,998	49	49	-	-
北京金万置管理咨询 有限公司(以下称“金 万置”)	权益法	USD63,750	-	407,796	(6,191)	-	-	401,605	43	43	-	-
Vantone Capital	权益法	USD1,450,000	-	9,136,305	(9,074,259)	-	-	62,046	29	29	-	-
合计			<u>364,803,898</u>	<u>9,544,101</u>	<u>(27,869,658)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>346,478,341</u>			<u>-</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

(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 64,849,296 元(2010 年度：21,779,609 元)。

(c) 其他长期股权投资

	核算方法	投资成本	2010 年		2011 年		持股 比例(%)	表决权 比例(%)	持股比例与表决		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	12 月 31 日	权比例不一致的 说明			说明				
国寿远通置业有限公司 (以下称“国寿远通”)	成本法	6,000,000	-	6,000,000	6,000,000	1	1	不适用	-	-	-	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 合营企业和联营企业的主要财务数据

	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	2011 年 12 月 31 日			2011 年度	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净盈利/(亏损)
合营企业-							
杭州时尚	49	50	995,946,719	682,460,459	313,486,260	320,238	(12,679,811)
上海万通新地	50	50	1,567,859,255	1,552,262,691	15,596,564	-	(4,403,436)
万通深国投	50	50	8,109,017	2,405,477	5,703,540	1,615,781	703,540
联营企业-							
泰达城开	47	47	2,971,613,689	2,333,954,118	637,659,571	8,301,705	106,905,516

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三亚中体万通	49	49	66,030,825	31,867,564	34,163,261	-	(8,672,751)
金万置	43	43	2,444,521	1,500,000	944,521	-	(14,567)
Vantone Capital	29	29	155,940,816	159,243,053	(3,302,236)	-	(31,290,548)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 投资性房地产

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
原价				
房屋建筑物	859,697,471	10,455,481	-	870,152,952
累计折旧、摊销				
房屋建筑物	(69,555,811)	(25,350,364)	-	(94,906,175)
账面净值				
房屋建筑物	790,141,660	(14,894,883)	-	775,246,777
减值准备				
房屋建筑物	-	-	-	-
账面价值				
房屋建筑物	790,141,660	(14,894,883)	-	775,246,777

2011 年度，本集团未处置投资性房地产。

2011 年度，本集团将原值为 10,455,481 元的固定资产由自用转为出租，将其由固定资产转入投资性房地产(2010 年度：无)。

2011 年 12 月 31 日，本集团以账面价值为 598,650,053 元(原价 643,813,442 元)的投资性房地产(2010 年 12 月 31 日：账面价值 604,155,105 元、原价 633,357,961 元)作为长期借款 480,000,000 元(2010 年 12 月 31 日：695,000,000 元)的抵押物(附注五(26)(d)(e))。

2011 年度计入主营业务成本的投资性房地产累计折旧/(摊销)费用为：24,667,490 元(2010 年度：26,414,698 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(10) 固定资产

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
原价合计	66,841,549	6,166,613	(13,188,323)	59,819,839
房屋及建筑物	36,250,837	-	(10,455,481)	25,795,356
运输工具	14,132,586	2,890,957	(245,998)	16,777,545
其他设备	16,458,126	3,275,656	(2,486,844)	17,246,938
累计折旧合计	(17,027,497)	(6,763,808)	2,681,316	(21,109,989)
房屋及建筑物	(1,805,079)	(1,266,164)	682,874	(2,388,369)
运输工具	(6,449,621)	(2,369,251)	127,617	(8,691,255)
其他设备	(8,772,797)	(3,128,393)	1,870,825	(10,030,365)
账面净值合计	49,814,052	(597,195)	(10,507,007)	38,709,850
房屋及建筑物	34,445,758	(1,266,164)	(9,772,607)	23,406,987
运输工具	7,682,965	521,706	(118,381)	8,086,290
其他设备	7,685,329	147,263	(616,019)	7,216,573
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	(597,195)	(10,507,007)	38,709,850
房屋及建筑物	34,445,758	(1,266,164)	(9,772,607)	23,406,987
运输工具	7,682,965	521,706	(118,381)	8,086,290
其他设备	7,685,329	147,263	(616,019)	7,216,573

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

于 2011 年 12 月 31 日，本集团以净值为 4,985,292 元(原价 5,356,329 元)的房屋、建筑物及设备(2010 年 12 月 31 日：净值 15,092,044 元、原价 15,811,810 元)作为 480,000,000 元的长期借款(2010 年 12 月 31 日：695,000,000 元)(附注五(26)(d)(e))的抵押物。

2011 年度计入主营业务成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：353,852 元、2,243,887 元及 4,166,069 元(2010 年度：1,279,490 元、948,397 元及 3,937,063 元)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 无形资产

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
原价合计	1,377,571	528,480	-	1,906,051
办公软件	1,377,570	528,480	-	1,906,050
商标使用 权	1	-	-	1
累计摊销合 计	(671,056)	(271,862)	-	(942,918)
办公软件	(671,056)	(271,862)	-	(942,918)
商标使用 权	-	-	-	-
账面净值合 计	706,515	256,618	-	963,133
办公软件	706,514	256,618	-	963,132
商标使用 权	1	-	-	1
减值准备合 计	-	-	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

办公软件	-	-	-	-
商标使用				
权	-	-	-	-
账面价值合				
计	706,515	256,618	-	963,133
办公软件	706,514	256,618	-	963,132
商标使用				
权	1	-	-	1

2011 年度无形资产的摊销金额为 271,862 元(2010 年度：242,083 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(12) 商誉

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 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 12 月 31 日
办公室装修	5,136,851	2,204,000	(2,186,441)	-	5,154,410
售楼处及样板间装修	3,699,933	-	(2,523,435)	-	1,176,498
人防设施	2,100,000	-	(150,000)	-	1,950,000
投资性房地产装修	19,418,786	759,762	(4,687,899)	-	15,490,649
合计	30,355,570	2,963,762	(9,547,775)	-	23,771,557

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产

	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
	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	递延所得税资产
资产减值准备	1,229,445	4,917,780	1,484,763	5,939,052
可抵扣亏损	-	-	1,832,418	7,329,672
预提费用及税金	79,561,620	318,246,480	-	-
合计	80,791,065	323,164,260	3,317,181	13,268,724

(a) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	176,227,421	980,392
可抵扣亏损	190,139,574	119,404,375
合计	366,366,995	120,384,767

(b) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
2013 年度	18,813,288	18,813,288
2014 年度	25,182,542	25,182,542
2015 年度	75,408,545	75,408,545
2016 年度	70,735,199	-
合计	190,139,574	119,404,375

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(15) 长期应收款

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应收 Avenue of The Americas Investors LLC(以下称“Avenue of the Americas”)(i)	71,504,714	-
应收杭州时尚(附注七(5)(a))(ii)	150,000,000	150,000,000
合计	<u>221,504,714</u>	<u>150,000,000</u>

(i) Vantone Investment 与 Avenue of the Americas 于 2011 年签署了长期贷款协议，Vantone Investment 根据协议向 Avenue of the Americas 提供了美元 11,000,000 元的贷款，折合人民币 69,309,900 元，贷款年利率为 9.5%，到期日为 2014 年 12 月 31 日，Sixth Avenue Capital Funding LLC(以下称“Sixth Avenue”)为 Avenue of the Americas 提供担保。于 2011 年 12 月 31 日，该笔长期应收款本息合计为人民币约 71,504,714 元。

(ii) 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) 其他非流动资产

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应收上海万通新地(a)	770,000,000	-
预付 CBD Z3 土地款(b)	882,000,000	-
合计	<u>1,652,000,000</u>	<u>-</u>

(a) 本集团代合营公司上海万通新地支付了虹桥商务区核心区一期 04 号地块的国有建设用地使用权土地款 770,000,000 元，预计将于未来转为对上海万通新地公司的投资款。

(b) 于 2010 年 12 月，本公司与中国国际金融有限公司、中金佳业(天津)商业房地产投资

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

中心(有限合伙)、亚洲电视有限公司、西部国际金融贸易中心联合获得了北京市朝阳区东三环北京商务中心区核心区地块(Z3 地块)国有建设用地使用权，中标价为 2,519,999,999 元，本公司应支付 882,000,000 元，已于 2011 年全额支付，预计将于项目公司成立时转为对项目公司的投资款。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(17) 资产减值准备

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2011 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	(3,227,956)	(354,367)	1,320,807	-	(2,261,516)
其中：应收账款坏 账准备	(324,477)	(2,288)	192,914	-	(133,851)
其他应收款 坏账准备	(2,903,479)	(352,079)	1,127,893	-	(2,127,665)
存货跌价准备	(3,691,488)	(175,216,828)	-	24,631	(178,883,685)
商誉减值准备	(35,144,128)	-	-	-	(35,144,128)
合计	(42,063,572)	(175,571,195)	1,320,807	24,631	(216,289,329)

(18) 短期借款

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
抵押保证借款一(a)	83,864,514	16,135,486
抵押保证借款二(b)	300,000,000	-
合计	383,864,514	16,135,486

(a) 于 2011 年 12 月 31 日，抵押保证借款 83,864,514 元(2010 年 12 月 31 日：16,135,486 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)(b)(iii))(2010 年 12 月 31 日：136,276,923 元)作抵押，并由本公司为子公司提供保证，本金将于 2012 年 8 月 15 日归还，贷款利率为年利率 5.56%。

(b) 于 2011 年 12 月 31 日，信托借款 300,000,000 元系由本集团以账面价值为 422,190,500 元的土地使用权(附注五(5)(b)(iii))(2010 年 12 月 31 日：无)作抵押，并由本公司为子公司提供保证取得，借款期限为 1 年，贷款利率为固定年利率 15%。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(19) 应付账款

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应付工程及土地款	1,056,500,544	1,012,489,322
其他	10,215,906	8,205,519
合计	<u>1,066,716,450</u>	<u>1,020,694,841</u>

(a) 于 2011 年 12 月 31 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 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
万通鼎安国际物业服务有限公司 (以下称“万通鼎安”)	-	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”)	-	36,307,200
合计	<u>-</u>	<u>36,337,200</u>

(c) 于 2011 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 263,250,035 元(2010 年 12 月 31 日：254,247,017 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，截至本财务报表批准报出日，已偿还金额约为 6,700 万元。

(d) 于 2011 年 12 月 31 日，应付账款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日：无)。

(20) 预收款项

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
预收房款	2,013,547,361	3,257,406,667
预收租金	5,967,329	5,147,111
合计	<u>2,019,514,690</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 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(20) 预收款项(续)

项目名称	2011 年 12 月 31 日		竣工/预计竣工时 间	预售比例 2011 年 12 月 31 日
	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日		
北京新城·国际	358,204	718,205	2008 年 3 月	不适用
亚运新新家园一期	-	50,000	2003 年 10 月	不适用
天津新城·国际一期	8,070,322	7,036,214	2008 年 5 月	不适用
天津新城·国际二期	1,027,588	6,890,594	2008 年 9 月	100%
天津新城·国际三期	8,612,365	36,916,897	2010 年 9 月	71%
万通华府一期	3,598,418	26,290,102	2009 年 9 月	8%
万通华府二期	604,910,590	322,104,569	2012 年 9 月	60%
新新小镇·5 号地	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	11%
新新小镇·4 号地	32,675,717	15,445,594	2009 年 7 月	68%
上游国际一期	7,018,852	5,829,813	2009 年 3 月	34%
上游国际二期	7,635,772	12,871,946	2010 年 7 月	不适用
上游国际三期	5,024,689	1,216,708,295	2011 年 10 月	57%
天津广厦·富城三期	34,902,441	1,274,666,460	2011 年 10 月	47%
运河国际生态城一期	18,631,152	131,670,512	2012 年 9 月	12%
天津空港一期	120,159,661	18,369,806	2012 年 12 月	94%
天津空港二期	24,547,682	-	2012 年 12 月	8%
天津万拓生态城一期	368,800,423	161,463,629	2012 年 12 月	65%

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

天竺新新家园一期	9,752,433	-	2011 年 12 月	17%
天竺新新家园二期	48,806,646	17,145,500	2011 年 12 月	93%
成都红墙国际	457,165,369	-	2012 年 12 月	66%
万通金牛新都会	250,129,036	-	2013 年 12 月	36%
北京新城·国际租金	18,519	-	不适用	不适用
北京万通中心租金	5,948,810	5,147,110	不适用	不适用
合计	<u>2,019,514,690</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 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(20) 预收款项(续)

- (a) 于 2011 年 12 月 31 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(2010 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2011 年 12 月 31 日，预收关联方北京万泉花园物业开发有限公司(以下称“万泉花园”)款项 22,071 元(2010 年 12 月 31 日：无)。
- (c) 于 2011 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 538,527,936 元(2010 年 12 月 31 日：301,674,422 元)，主要为预收天津万华、天津万拓、天津时尚及富铭置业各项目的房款，鉴于项目尚未完成，该款项尚未到结转时点。截至财务报表批准报出日，均未结转收入。
- (d) 于 2011 年 12 月 31 日，预收账款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日：无)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(21) 应付职工薪酬

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	70,278,714	127,051,057	(135,677,830)	61,651,941
职工福利费	-	6,561,749	(6,561,749)	-
社会保险费	394,388	16,777,305	(17,015,013)	156,680
其中：医疗保险费	121,093	5,195,603	(5,263,460)	53,236
基本养老保险	240,643	10,301,433	(10,449,971)	92,105
失业保险费	19,331	686,926	(700,016)	6,241
工伤保险费	5,738	293,349	(297,098)	1,989
生育保险费	7,583	299,994	(304,468)	3,109
住房公积金	(16,815)	6,575,610	(6,525,172)	33,623
工会经费和职工教育经费	3,623,812	3,382,769	(1,623,422)	5,383,159
因解除劳动关系给予的补偿	-	1,532,724	(1,467,534)	65,190
其他	44,923	-	(31,679)	13,244
合计	<u>74,325,022</u>	<u>161,881,214</u>	<u>(168,902,399)</u>	<u>67,303,837</u>

于 2011 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款，且该余额预计将于 2012 年度全部发放和使用完毕。

(22) 应交税费/(预交税费)

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应交企业所得税	77,565,037	(43,501,154)
预交营业税	(76,641,545)	(93,292,774)
预交城市维护建设税	(5,061,520)	(6,690,348)
预交教育费附加	(2,632,803)	(2,629,914)
应交土地增值税	564,855,073	274,222,422
其他	2,607,557	292,092
合计	<u>560,691,799</u>	<u>128,400,324</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(23) 应付利息

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借 款利息	20,040,206	6,570,297
公司债券利息(附注五(27))	15,150,685	15,150,685
合计	<u>35,190,891</u>	<u>21,720,982</u>

(24) 其他应付款

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
关联方资金往来款(附注七(5)(b))	1,434,445	2,488,450
第三方资金往来款	5,159,410	1,811,415
收取的定金、押金、保证金	53,736,365	66,807,760
代扣、代收款项	56,732,606	52,022,889
其他	3,382,866	1,818,816
合计	<u>120,445,692</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 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
万通控股	<u>266,380</u>	<u>266,380</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 其他应付款(续)

(b) 应付关联方的其他应付款：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
万通控股	266,380	266,380
万通鼎安	-	1,054,005
一通万通商务服务(北京)有限公司(以下称“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>1,434,445</u>	<u>2,488,450</u>

(c) 于 2011 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 24,233,106 元，主要为应付的往来款以及代收代扣的契税、维修基金等，截止财务报告报出日，已偿还金额约为 40 万元。

(d) 于 2011 年 12 月 31 日，其他应付款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日：无)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(25) 一年内到期的非流动负债

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
一年内到期的其他非流动负债 (附注五(29)(a))	14,372,000	-
一年内到期的长期借款	833,500,000	540,000,000
合计	<u>847,872,000</u>	<u>540,000,000</u>
	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
抵押借款((附注五(26)(b))	226,000,000	205,000,000
保证借款((附注五(26)(c))	225,000,000	-
抵押、保证借款(附注五(26)(d))	382,500,000	135,000,000
抵押、保证、质押借款(附注五 (26)(e))	-	200,000,000
其他	14,372,000	-
合计	<u>847,872,000</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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(25) 一年内到期的非流动负债(续)

金额前五名的一年内到期的长期借款:

	借款		币种	利率(%)	2011 年	2010 年
	起始日	终止日			12 月 31 日	12 月 31 日
					人民币金额	人民币金额
北京农村商业银行(以下称“农商行”)	2010 年 2 月	2012 年 2 月	人民币	6.44	226,000,000	-
广东发展银行股份有限公司(以下称“广发银行”)	2010 年 1 月	2012 年 1 月	人民币	6.65	225,000,000	-
中国对外经济贸易信托有限公司(以下称“外贸信托”)	2010 年 11 月	2012 年 10 月	人民币	13.76	210,000,000	
中国光大银行股份有限公司(以下称“光大银行”)	2009 年 9 月	2012 年 9 月	人民币	5.67	150,000,000	-
中国对外经济贸易信托有限公司(以下称“外贸信托”)	2009 年 8 月	2011 年 8 月	人民币	12.00	-	200,000,000
中国农业银行	2010 年 7 月	2011 年 7 月	人民币	5.62	-	160,000,000
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(以下称“中国建设银行”)	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”)	2010 年 4 月	2012 年 4 月	人民币	6.34	22,500,000	15,000,000
合计					<u>833,500,000</u>	<u>540,000,000</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 长期借款

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
委托借款(a)	200,000,000	-
抵押借款(b)	519,500,000	1,031,000,000
保证借款(c)	297,460,350	300,000,000
抵押、保证借款(d)	840,000,000	1,075,000,000
抵押、保证、质押借款(e)	-	200,000,000
小计	1,856,960,350	2,606,000,000
减：一年内到期的长期借款		
抵押借款(b)	(226,000,000)	(205,000,000)
保证借款(c)	(225,000,000)	-
抵押、保证借款(d)	(382,500,000)	(135,000,000)
抵押、保证、质押借款(e)	-	(200,000,000)
净额	1,023,460,350	2,066,000,000

(a) 于 2011 年 12 月 31 日，银行委托贷款 200,000,000 元为第三方结庐工坊(北京)装饰工程有限公司通过广发银行向本集团提供的委托贷款，借款期限为 2 年，固定利率 15.71%，利息分期支付。

(b) 于 2011 年 12 月 31 日，银行抵押借款 519,500,000 元(2010 年 12 月 31 日：1,031,000,000 元)系由本集团以账面价值为 702,030,414 元(2010 年 12 月 31 日：1,111,230,095 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。其中 226,000,000 元将于 2012 年到期，因此重分类至一年内到期的长期借款。该款项已于 2012 年 2 月全额归还。

(c) 于 2011 年 12 月 31 日，银行保证借款 297,460,350 元(2010 年 12 月 31 日：300,000,000 元)系由本公司为子公司提供保证，本金将于 2015 年 8 月 19 日全部偿还。其中 225,000,000 元将于 2012 年到期，因此重分类至一年内到期的长期借款。该款项已于 2012 年 1 月全额归还。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 长期借款(续)

(d) 于 2011 年 12 月 31 日，银行抵押、保证借款 480,000,000 元(2010 年 12 月 31 日：495,000,000 元)系由账面价值为 598,650,053 元(2010 年 12 月 31 日：604,155,105 元)的投资性房产(附注五(9))和账面净值约为 4,985,292 元(2010 年 12 月 31 日：15,092,044 元)的固定资产(附注五(10))作抵押。其中 22,500,000 元将于 2012 年到期，因此重分类至一年内到期长期借款。

于 2011 年 12 月 31 日，银行抵押、保证借款 360,000,000 元(2010 年 12 月 31 日：580,000,000 元)系由账面价值为 363,267,322 元(2010 年 12 月 31 日：433,850,142 元)的土地使用权及相关房产作为抵押。利息每季支付一次。360,000,000 元将于 2012 年到期，因此重分类至一年内到期的长期借款。

(e) 于 2010 年 12 月 31 日，长期借款 200,000,000 元系由本集团以账面价值为 604,155,105 元的投资性房地产以及账面净值为 15,092,044 元的固定资产作抵押，并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，本金已于 2011 年偿还。

(f) 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 12 月 31 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	6.34	457,500,000	480,000,000
广发银行	2011 年 4 月	2013 年 4 月	人民币	15.71	200,000,000	-
广发银行	2010 年 1 月	2012 年 1 月	人民币	5.40	-	300,000,000
中国农业银行	2010 年 10 月	2013 年 10 月	人民币	5.66	150,000,000	-
中国农业银行	2010 年 7 月	2013 年 7 月	人民币	5.62	-	300,000,000
中国建设银行	2010 年 9 月	2013 年 8 月	人民币	6.65	143,500,000	-
光大银行	2009 年 9 月	2012 年 9 月	人民币	5.67	-	250,000,000
农商行	2010 年 2 月	2012 年 2 月	人民币	5.94	-	226,000,000
招商银行纽约分行	2011 年 8 月	2015 年 8 月	人民币	3.78	72,460,350	-
合计					1,023,460,350	1,556,000,000

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(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 12 月 31 日
公司债	988,190,906	2,824,357	-	991,015,263

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	100	2009 年 10 月 14 日	5 年	1,000,000,000

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 12 月 31 日
公司债	15,150,685	70,000,000	(70,000,000)	15,150,685

于 2009 年 9 月 8 日，本公司收到中国证监会证监许可【2009】898 号《关于核准北京万通地产股份有限公司公开发行公司债券的批复》，核准本公司向社会公开发行面值不超过人民币 10 亿元的境内公司债券。

于 2009 年 10 月 14 日，本公司发行 10 亿元公司债券。该债券票面金额为 100 元，平价发行，票面利率为 7.00%，期限为 5 年，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

在债券存续期间的第 3 个付息日，即 2012 年 10 月 14 日，债券持有人有权将其持有的债券全部或部分按面值回售给本公司。

在债券存续期间，发生以下任何情况之一时，债券持有人可以将债券按面值回售给本公司并获得该计息年的持有期利息：i. 当本集团的资产负债率高于 75%(含 75%)；ii. 当本集团有息负债率高于 45%(含 45%)；iii. 当本集团货币资金占总资产的比例低于 6%(含 6%)时。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

本次募集资金用以补充流动资金。

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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(28) 长期应付款

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应付 Six Avenue	71,504,714	-

Vantone Investment 与 Sixth Avenue 于 2011 年签署了长期贷款协议，Sixth Avenue 根据协议向 Vantone Investment，提供了美元 11,000,000 元的贷款，折合人民币 69,309,900 元，贷款年利率为 9.5%，到期日为 2014 年 12 月 31 日。于 2011 年 12 月 31 日，该笔长期应付款本息合计为人民币 71,504,714 元。

(29) 其他非流动负债

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
售出选择权产生金融负债	7,258,000	7,258,000
发行基金产生的金融负债(a)	350,715,134	-
小计	357,973,134	7,258,000
减：一年内到期的其他非流动负债	(14,372,000)	-
净额	343,601,134	7,258,000

(a) 于 2011 年 9 月，华润信托·万通城市商业中心基金项目集合资金信托计划由华润深国投信托有限公司(以下称“华润信托”)发起设立。信托计划募集资金 3.5 亿元。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

本公司及华润信托作为有限合伙人，与普通合伙人万通深国投共同发起设立深圳市万通核心成长股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下称“基金”)，华润信托以信托计划募集的资金投入基金公司，本公司与万通深国投分别以自有资金 18,600,000 元和 4,000,000 元投入基金。基金总规模为人民币 372,600,000 元，其中：

- 283,670,000 元用于受让本公司原全资拥有的子公司北京时尚 49%的股权；
- 88,670,000 元用于向北京时尚发放无息股东借款，借款期限为 3 年，并于基金存续期内分期偿还，其中，2011 年偿还了 10,696,099 元，2012 年预计将偿还 14,372,000 元，并重分类至一年内到期的非流动负债。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 其他非流动负债(续)

(a) (续)

北京时尚的股权转让后，本公司仍持有北京时尚 51%的股权，同时在北京时尚的股东会 and 董事会中仍然具有绝对控制权，因此仍将北京时尚作为子公司处理。

基金的退出：

- (1) 正常退出：由基金和本公司在市场上寻找合适投资人，收购北京时尚 100%股权或整栋购买北京时尚所持物业方式退出，华润信托年化收益率实现超过 20%以上收益部分归本公司所有。
- (2) 非正常退出：若 32 个月后，仍未找到合适投资人，则由本公司回购基金持有股权，保证华润信托实现年化 10%的收益率。

本公司认为该交易安排形成企业的一项金融负债，并按照未来应支付价款的现值初始确认了相关的金融负债 353,740,000 元。

截至 2011 年 12 月 31 日，本集团计提了自交易日至 2011 年 12 月 31 日的利息费用 7,671,233 元。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(30) 股本

	2010 年 12 月 31 日	本年增减变动				2011 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	
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

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 资本公积

	2010年12月31日	本年增加	本年减少	2011年12月31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

(32) 盈余公积

	2010年12月31日	本年提取	本年减少	2011年12月31日
法定盈余公积金	114,736,017	7,278,652	-	122,014,669

	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

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2011 年度本公司按净利润的 10%提取了法定盈余公积金 7,278,652 元(2010 年：按净利润的 10%提取，共 46,824,041 元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司于 2011 年度未提取任意盈余公积(2010 年度：无)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(33) 未分配利润

	2011 年度		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	-
加：本年归属于母公司股东的净利润	311,458,769	-	413,608,344	-
减：提取法定盈余公积	(7,278,652)	10%	(46,824,041)	10%
应付普通股股利	(206,856,000)	-	(204,828,000)	-
年末未分配利润	970,789,319	-	873,465,202	-

于 2011 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 179,139,339 元(2010 年 12 月 31 日：100,907,180 元)，其中子公司本年度计提的归属于母公司的盈余公积为 78,232,159 元(2010 年：42,065,642 元)。

根据 2011 年 3 月 8 日董事会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.17 元，按照已发行股份 1,216,800,000 股计算，共计派发现金股利 206,856,000 元。

根据 2012 年 3 月 8 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.06 元，按已发行股份 1,216,800,000 股计算，拟派发现金股利共计 73,008,000 元，上述提议尚待股东大会批准。

(34) 少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
天津万拓	26,689,390	28,526,074

成都成达	1,640,216	2,158,007
天津时尚	74,052,186	97,005,264
泰达万通	106,330,436	92,878,424
万置公司	103,785,295	129,317,799
广厦富城	162,102,581	84,353,163
成都万新新创	8,000,000	-
合计	<u>482,600,104</u>	<u>434,238,731</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(35) 营业收入和营业成本

	2011 年度	2010 年度
主营业务收入(a)	4,784,051,024	3,508,780,766
其他业务收入(b)	34,400,215	59,616,013
合计	<u>4,818,451,239</u>	<u>3,568,396,779</u>

	2011 年度	2010 年度
主营业务成本(a)	2,673,958,582	2,108,259,201
其他业务成本(b)	2,070	10,110,104
合计	<u>2,673,960,652</u>	<u>2,118,369,305</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下:

	2011 年度		2010 年度	
	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	4,678,130,712	2,629,247,363	3,424,689,651	2,066,491,348
物业出租	105,920,312	44,711,219	84,091,115	41,767,853
合计	<u>4,784,051,024</u>	<u>2,673,958,582</u>	<u>3,508,780,766</u>	<u>2,108,259,201</u>

按地区分析如下:

	2011 年度		2010 年度	
	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	1,434,993,974	676,071,167	1,277,965,994	580,562,910
天津地区	3,349,057,050	1,997,887,415	2,230,814,772	1,527,696,291
合计	<u>4,784,051,024</u>	<u>2,673,958,582</u>	<u>3,508,780,766</u>	<u>2,108,259,201</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(35) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2011 年度		2010 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
投资性房地产				
出售收入	-	-	47,082,176	9,891,765
咨询费收入	32,550,000	-	8,527,415	-
其他	1,850,215	2,070	4,006,422	218,339
合计	<u>34,400,215</u>	<u>2,070</u>	<u>59,616,013</u>	<u>10,110,104</u>

(c) 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 90,972,630 元(2010 年: 157,591,804 元), 占本集团全部营业收入的比例为 1.88%(2010 年: 4.42%), 具体情况如下:

	营业收入	占本集团全部营业收入的比例(%)
泰康人寿保险股份有限公司 (以下称“泰康人寿”)	30,000,000	0.62
新新小镇某购房客户	17,575,510	0.36
新新小镇某购房客户	15,347,360	0.32
新新小镇某购房客户	14,415,703	0.30
新新小镇某购房客户	13,634,057	0.28
合计	<u>90,972,630</u>	<u>1.88</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(36) 营业税金及附加

	2011 年度	2010 年度
营业税	242,238,043	187,008,259
城市维护建设税	15,570,564	11,369,755
教育费附加	9,357,672	5,362,559
土地增值税	446,909,409	257,013,590
房产税	7,627,272	7,635,005
其他	1,778,117	1,214,899
合计	<u>723,481,077</u>	<u>469,604,067</u>

(37) 销售费用

	2011 年度	2010 年度
职工薪酬	30,107,347	39,753,555
市场营销费用	61,188,935	65,152,904
办公费用	13,645,164	9,294,535
中介服务费	15,450,249	15,387,594
物业租赁费	24,197,227	14,372,469
折旧与摊销	4,210,377	3,975,655
其他	1,053,594	425,136
合计	<u>149,852,893</u>	<u>148,361,848</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(38) 管理费用

	2011 年度	2010 年度
职工薪酬	91,565,936	102,290,526
中介服务费	27,384,479	32,537,399
办公费用	33,948,531	36,035,348
物业租赁费	5,758,453	8,469,261
税费	6,433,972	6,863,300
折旧与摊销	12,019,216	9,605,154
其他	9,429,690	114,526
合计	<u>186,540,277</u>	<u>195,915,514</u>

(39) 财务费用

	2011 年度	2010 年度
利息支出	290,657,438	215,348,408
减：资本化利息支出	<u>(167,501,854)</u>	<u>(99,830,353)</u>
小计	123,155,584	115,518,055
利息收入	(24,009,196)	(24,437,304)
汇兑损失	21,860	28,362
其他	981,579	249,216
净额	<u>100,149,827</u>	<u>91,358,329</u>

(40) 资产减值(转回)/损失

	2011 年度	2010 年度
转回坏账损失	(966,440)	(481,064)
计提存货跌价损失(附注五(5)(a))	<u>175,216,828</u>	<u>-</u>
合计	<u>174,250,388</u>	<u>(481,064)</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(41) 投资收益

	2011 年度	2010 年度
权益法核算的长期股权投资损失(i)	(34,830,721)	(32,918,115)
处置长期股权投资产生的投资收益	-	162,471,757
合计	<u>(34,830,721)</u>	<u>129,553,642</u>

(i) 权益法核算的长期股权投资损失

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 年度	2010 年度	本年比上年增减变动的原因
泰达城开	(14,539,560)	(27,455,176)	经营情况发生变化
Vantone Capital	(9,074,259)	-	本年新增加联营公司
杭州时尚	(4,893,877)	(2,473,492)	经营情况发生变化
三亚中体万通	(4,249,648)	(2,989,447)	经营情况发生变化
上海万通新地	(2,201,718)	-	本年新增加合营公司
合计	<u>(34,959,062)</u>	<u>(32,918,115)</u>	

五 合并财务报表项目附注(续)

(42) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2011 年度	2010 年度	计入 2011 年度非 经常性损益的金额
处置固定资产利得	5,117	178,454	5,117
政府补助(i)	41,372,634	65,195,068	41,372,634
违约金收入	1,085,880	27,618,185	1,085,880
其他	1,212,175	234,669	1,212,175
合计	<u>43,675,806</u>	<u>93,226,376</u>	<u>43,675,806</u>

(i) 本集团于 2011 年度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，主要包括：

- 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 5,327,421 元(2010 年度：19,191,405 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 6,392,213 元(2010 年度：15,267,573 元)；
- c 北京市顺义区天竺镇人民政府给予广厦富城的地方财政补贴 29,653,000 元(2010 年度：850,800 元)；
- d 除上述外，2011 年度未收到其他补助(2010 年度：29,885,290 元)。

(b) 营业外支出

	2011 年度	2010 年度	计入 2011 年度非 经常性损益的金额
处置固定资产损失	704,166	88,832	704,166
罚款支出	265,746	348,248	265,746
赔偿金	2,882,000	156,042	2,882,000
对外捐赠	2,238,042	2,812,555	2,238,042
违约金	244,976	199,453	244,976
其他	184,115	122,944	184,115
合计	<u>6,519,045</u>	<u>3,728,074</u>	<u>6,519,045</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(43) 所得税费用

	2011 年度	2010 年度
当期所得税	417,146,359	212,374,677
递延所得税	(77,473,884)	(1,574,347)
合计	<u>339,672,475</u>	<u>210,800,330</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2011 年度	2010 年度
利润总额	812,542,165	764,320,724
按适用税率计算的所得税	203,135,541	191,080,181
非应纳税投资收益或损失对应的税项	8,707,680	(11,327,910)
不得扣除的成本、费用和损失对应的税项	41,417,272	37,043,780
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损及税项抵减对应的税项	(8,950,717)	(26,468,701)
当期未确认递延所得税资产的股权转让收益	64,792,500	-
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	32,488,007	18,885,453
其他	(1,917,808)	1,587,527
合计	<u>339,672,475</u>	<u>210,800,330</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(44) 每股收益

(a) 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 年度	2010 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	311,458,769	413,608,344
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>0.2560</u>	<u>0.3399</u>
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.2560	0.3452
—终止经营基本每股收益：	-	(0.0053)

2011 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。

(45) 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 年度	2010 年度
往来款项	505,705,972	63,697,629
收回受限资金	137,923,053	-
政府补助	41,372,634	65,195,068
财务费用-利息收入	18,814,806	20,634,202
其他	26,798,057	2,047,484
合计	<u>730,614,522</u>	<u>151,574,383</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表项目注释(续)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2011 年度	2010 年度
销售费用	115,535,169	104,632,639
管理费用	76,521,152	77,156,534
营业外支出	5,814,879	3,639,242
往来款项	677,099,585	429,986,445
支付的受限资金	-	401,978,097
其他	27,562,462	1,916,538
合计	<u>902,533,247</u>	<u>1,019,309,495</u>

(c) 支付其他与投资活动有关的现金

	2011 年度	2010 年度
以其他方式取得子公司支付的佣金	<u>-</u>	<u>16,082,000</u>

(d) 支付的其他与筹资活动有关的现金:

	2011 年度	2010 年度
基金投资	18,600,000	-
平安信托投资	30,000,000	-
合计	<u>48,600,000</u>	<u>-</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2011 年度	2010 年度
净利润	472,869,690	553,520,394
加：资产减值准备计提/(转回)(附注五(40))	174,250,388	(481,064)
固定资产折旧(附注五(10))	6,763,808	6,164,950
无形资产摊销(附注五(11))	271,862	242,083
投资性房地产摊销	24,667,490	26,414,698
长期待摊费用的摊销	9,547,775	9,049,086
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失/(收益)	699,049	(89,622)
财务费用	112,970,509	115,518,055
投资收益(附注五(41))	34,830,721	(129,553,642)
汇兑损失	21,860	28,362
递延所得税资产的增加(附注五(14))	(77,473,884)	(1,574,347)
存货的减少/(增加)	801,952,201	(18,677,176)
受限制的资金的变动	137,923,053	(401,978,097)
经营性应收项目的增加	(199,687,216)	(408,331,379)
经营性应付项目的(减少)/增加	(778,577,038)	1,112,937,301
经营活动产生的现金流量净额	<u>721,030,268</u>	<u>863,189,602</u>

(b) 现金净变动情况

	2011 年度	2010 年度
现金的年末余额	1,409,223,922	3,019,076,167
减：现金的年初余额	(3,019,076,167)	(2,042,145,359)
现金净增加额	<u>(1,609,852,245)</u>	<u>976,930,808</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表附注(续)

(c) 现金

	2011年12月31日	2010年12月31日
货币资金(附注五(1))	1,673,278,966	3,421,054,264
减: 受到限制的存款(附注五(1))	(264,055,044)	(401,978,097)
现金年末余额	<u>1,409,223,922</u>	<u>3,019,076,167</u>

(d) 取得或处置子公司

(i) 取得子公司

	2011年度	2010年度
取得子公司的价格	-	573,753,800
取得子公司支付的现金	-	573,753,800
减: 子公司持有的现金	-	(117,386,415)
取得子公司支付的现金净额	<u>-</u>	<u>456,367,385</u>

取得子公司的净资产

	2011年度	2010年度
流动资产	-	361,572,108
流动负债	-	(137,207,577)
净额	<u>-</u>	<u>224,364,531</u>

(ii) 处置子公司

	2011年度	2010年度
处置子公司的价格	-	270,000,000
处置子公司收到的现金	-	270,000,000
减: 子公司持有的现金	-	(5,476,012)
处置子公司收到的现金净额	<u>-</u>	<u>264,523,988</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表附注(续)

(d) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司(续)

处置子公司的净资产

	2011 年度	2010 年度
流动资产	-	655,698,079
非流动资产	-	1,024,337
流动负债	-	(14,803,270)
非流动负债	-	(310,000,000)
净额	<u>-</u>	<u>331,919,146</u>

六 分部信息

本集团的报告分部是提供在不同地区经营的业务单元。由于各种业务或地区需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有 3 个报告分部，分别为：北京地区、天津地区和川渝地区。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

六 分部信息(续)

(a) 2011 年度及 2011 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	北京地区	天津地区	川渝地区	未分配的金额	分部间抵销	合计
营业收入	1,439,176,772	3,350,149,817	39,000	35,539,000	(6,453,350)	4,818,451,239
其中: 对外交易收入	1,435,653,286	3,350,149,817	39,000	32,609,136	-	4,818,451,239
分部间交易收入	3,523,486	-	-	2,929,864	(6,453,350)	-
利息收入	5,256,283	6,912,982	1,565,382	15,265,236	(4,990,687)	24,009,196
利息费用	48,315,429	-	(2,565,417)	77,405,572	-	123,155,584
对联营和合营企业的						
投资损失	-	-	-	34,830,721	-	34,830,721
资产减值转回/(损失)	(64,063)	147,345,523	27,080,126	(111,198)	-	174,250,388
折旧和摊销费用	33,804,436	2,016,912	1,454,757	3,974,830	-	41,250,935
利润/(亏损)总额	370,048,590	660,210,227	(57,589,863)	60,805,052	(220,931,841)	812,542,165
所得税费用	92,207,222	247,465,253	-	-	-	339,672,475
净利润/(亏损)	277,841,368	412,744,974	(57,589,863)	60,805,052	(220,931,841)	472,869,690
资产总额	5,655,762,554	4,389,911,054	1,879,223,155	6,658,858,998	(7,275,991,725)	11,307,764,036
负债总额	4,004,098,320	2,667,691,614	1,581,653,580	4,064,412,143	(4,786,674,323)	7,531,181,334
对联营和合营企业的						
长期股权投资	7,798,282	2,634,533	-	567,051,933	-	577,484,748
长期股权投资以外的						
其他非流动资产增						
加额	3,678,729	4,727,638	380,840	871,648	-	9,658,855

六 分部信息(续)

(b) 2010 年度及 2010 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	北京地区	天津地区	川渝地区	未分配的金额	分部间抵销	合计
营业收入	1,328,753,970	2,230,851,394	-	10,320,800	(1,529,385)	3,568,396,779
其中: 对外交易收入	1,328,753,970	2,230,851,394	-	8,791,415	-	3,568,396,779
分部间交易收入	-	-	-	1,529,385	(1,529,385)	-
利息收入	6,571,556	9,684,424	138,915	153,557,404	(145,514,995)	24,437,304
利息费用	38,822,743	235	2,568,533	72,630,503	1,496,041	115,518,055
对联营和合营企业的投资损失	-	-	-	32,918,115	-	32,918,115
资产减值转回/(损失)	(267,671)	663,683	(3,133)	88,185	-	481,064
折旧和摊销费用	34,322,111	5,057,701	579,128	1,911,877	-	41,870,817
利润/(亏损)总额	332,845,713	443,769,572	(17,597,358)	468,240,418	(462,937,621)	764,320,724
所得税费用	95,368,426	115,431,904	-	-	-	210,800,330
净利润/(亏损)	237,477,287	328,337,668	(17,597,358)	468,240,418	(462,937,621)	553,520,394
资产总额	4,490,716,966	6,408,569,775	856,230,309	5,679,742,879	(5,559,108,350)	11,876,151,579
负债总额	3,147,954,492	4,744,965,716	601,070,871	2,955,927,900	(3,199,690,310)	8,250,228,669
对联营和合营企业的长期股权						
投资	-	-	-	591,712,054	-	591,712,054
长期股权投资以外的其他非流						
动资产增加额	27,907,462	1,090,262	4,454,671	2,755,109	-	36,207,504

于 2011 年度, 本集团无来自其他国家的收入, 以及来自单一重要客户的交易收入(2010 年 12 月 31 日: 无)。

于 2011 年 12 月 31 日, 本集团位于新加坡地区的除金融资产及递延所得税资产之外的非流动资产总额为 71,566,760 元(2010 年 12 月 31 日: 无)。

七 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；技术转让及其他等	10259516-4

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12月31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12月31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。

七 关联方关系及其交易(续)

(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 比例	表决权 比例	组织机构代码
合营企业-								
					人民币			
杭州时尚	有限责任公司	杭州	云大俊	房地产开发	350,000,000	49%	50%	67063746-5
					人民币			
上海万通新地	有限责任公司	上海	冯仑	房地产开发	20,000,000	50%	50%	57747208-8
					人民币			
万通深国投	有限责任公司	深圳	许立	投资管理	5,000,000	50%	50%	58273208-3
联营企业-								
					人民币			
泰达城开	有限责任公司	天津	马军	房地产开发	340,000,000	47%	47%	75220555-1
					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	私人有限公司	新加坡	-	投资管理	5,000,000	29%	29%	-
					美元			
金万置	有限责任公司	北京	许立	管理咨询	150,000	43%	43%	56945072-7

(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(vi)	与本公司同受母公司控制	60002947-2
天津泰达集团有限公司		
(以下称“泰达集团”)	其他关联方(i)	10306771-8
生态城投资公司	其他关联方(ii)	67145707-9
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)
胡加方	关联自然人(v)

- (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。

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 不存在控制关系的关联方的性质(续)

- (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。
- (iii) 冯仑先生为本公司母公司董事长,故冯仑先生之妻王女士为本公司关联自然人。
- (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。
- (v) 胡加方先生 2010 年为本公司监事长,故胡加方先生为本公司关联自然人。
- (vi) 万通控股已于 2010 年 11 月处置万通鼎安全全部股权,因此本年万通鼎安不再为本公司关联方。

(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 年度	2010 年度
冯仑之妻王女士	收取购房款	-	5,873,763
许立之妻唐女士	收取购房款	-	12,683,530
胡加方	收取购房款	-	3,075,189
合计		-	21,632,482

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(c) 接收劳务

	2011 年度	2010 年度
万通鼎安	-	12,106,253

万通鼎安为本公司提供物业管理服务费，本公司于 2010 年度向其支付服务费 12,106,253 元。

(d) 提供劳务

	2011 年度	2010 年度
杭州时尚	5,000,000	2,500,000

(e) 2011 年本集团未购买涉及关联方的信托计划(2010 年 12 月出资 140,000,000 元认购北京万通新世界商城项目集合资金信托计划份额，该信托计划投资于本公司之控股股东万通控股所属经营性资产)。

(f) 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	年度确认 的租赁收益
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	3,305,556
北京时尚	万泉花园	万通中心 D 座写字楼	2009-5-1	2012-4-3 0	参考市场价 格协商确定	242,782

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(g) 关键管理人员薪酬

	2011 年度	2010 年度
关键管理人员薪酬	<u>6,292,000</u>	<u>3,772,000</u>

(h) 其他

2011 年度，本公司为泰达城开 300,000,000 元银行贷款提供担保。

(i) 资金拆借

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
-拆入		
杭州时尚	506,757,773	-
万通鼎安	-	768,290
一通万通	-	1,101,852
万泉花园	-	2,452
	<u>506,757,773</u>	<u>1,872,594</u>
-拆出		
杭州时尚	600,130,839	1,759,868
泰达城开	60,000,000	80,000,000
三亚中体万通	10,009,187	22,000,000
Vantone Capital	40,249,005	-
	<u>710,389,031</u>	<u>103,759,868</u>

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收、应付款项余额

(a) 应收关联方款项

其他应收款(附注五(3))

	2011年12月31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	110,318,010	-	1,759,868	-
泰达城开	185,000,000	-	125,000,000	-
三亚中体万通	10,009,187	-	-	-
上海万通新地	5,878,655	-	-	-
Vantone Capital	40,249,005	-	-	-
合计	<u>351,454,857</u>	<u>-</u>	<u>126,759,868</u>	<u>-</u>

上述款项为无担保免息款项。

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收、应付款项余额

(a) 应收关联方款项(续)

预付账款

	2011年12月31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(附注五(4)(c))	<u>32,840,374</u>	<u>-</u>	<u>32,840,374</u>	<u>-</u>

长期应收款(附注五(15))

	2011年12月31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	<u>150,000,000</u>	<u>-</u>	<u>150,000,000</u>	<u>-</u>

其他非流动资产(附注五(16))

	2011年12月31日		2010年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海万通新地	<u>770,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) 应付关联方款项

应付账款(附注五(19))

	2011年12月31日	2010年12月31日
万通鼎安	-	30,000
生态城投资公司	-	36,307,200
合计	<u>-</u>	<u>36,337,200</u>

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收、应付款项余额

(b) 应付关联方款项(续)

其他应付款(附注五(24))

	2011年12月31日	2010年12月31日
万通控股	266,380	266,380
万通鼎安	-	1,054,005
一通万通	1,101,852	1,101,852
万泉花园	66,213	66,213
合计	<u>1,434,445</u>	<u>2,488,450</u>

上述款项为无担保免息款项。

预收账款(附注五(20))

	2011年12月31日	2010年12月31日
万泉花园	<u>22,071</u>	<u>-</u>

(6) 关联方承诺

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项：

提供劳务

	2011年12月31日	2010年12月31日
杭州时尚	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>

七 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方承诺(续)

资产租出

	2011年12月31日	2010年12月31日
一通万通	3,305,556	12,862,592
万泉花园	88,284	308,995
合计	<u>3,393,840</u>	<u>13,171,587</u>

八 或有事项

于2011年12月31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12月31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	323,963,103
运河国际生态城一期	11,753,113
亚运新新家园	27,669,733
北京新城·国际	205,834,314
合计	<u>569,220,263</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。

九 期后事项

(1) 资产负债表日后利润分配情况说明

	金额
拟分配的股利	<u>73,008,000</u>

根据2012年3月8日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利73,008,000元，未在本财务报表中确认为负债(附注五(33))。

(2) 其他资产负债表日后事项说明

于2012年2月7日，本公司股东会决议，为全资子公司天津万华83,396,562元工程款、控股子公司天津时尚27,038,884元工程款，以及控股子公司天津万拓23,383,775元工程款提供担保；为全资子公司天津万华发行60,000,000元信托计划提供担保。

十 金融工具及其风险

本集团的经营活动面临多种财务风险，市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信贷风险和流动风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响：

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。于2011年12月31日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	<u>2011年12月31日</u>
	美元项目
货币资金	4,916,643
应收款项	111,753,718
	<u>116,670,361</u>
应付款项	71,533,796
借款	72,460,350
其他	913,038
	<u>144,907,184</u>

十 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险

(a) 外汇风险(续)

于2011年12月31日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值10%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约2,823,682元(2010年12月31日：无)。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2011年12月31日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为1,078,460,350元(2010年12月31日：1,856,000,000元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于2011年度及2010年度本集团并无利率互换安排。

于2011年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其他因素保持不变，本集团的银行借款利息支出会增加或减少约5,392,302元(2010年12月31日：约9,280,000元)。

(2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。本集团所面临的信贷风险来自银行存款、应收款项和其他应收款等。

十 金融工具及其风险(续)

(2) 信用风险(续)

本集团银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

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。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，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收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信贷风险已大幅地降低。

(3) 流动风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

十 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险(续)

	2011年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借债	413,764,434	-	-	-	413,764,434
应付账款	1,066,716,450	-	-	-	1,066,716,450
其他应付款	120,445,692	-	-	-	120,445,692
长期借款	869,085,850	572,189,150	190,879,157	340,275,200	1,972,429,357
售出选择权对应的					
财务担保	83,374,000	-	167,954,000	-	251,328,000
其他非流动负债	14,372,000	14,372,000	329,229,134	-	357,973,134
应付债券	70,000,000	70,000,000	1,070,000,000	-	1,210,000,000
合计	<u>2,637,758,426</u>	<u>656,561,150</u>	<u>1,758,062,291</u>	<u>340,275,200</u>	<u>5,392,657,067</u>
	2010年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借债	16,983,461	-	-	-	16,983,461
应付账款	1,020,694,841	-	-	-	1,020,694,841
其他应付款	124,949,330	-	-	-	124,949,330
长期借款	698,391,427	892,469,681	1,017,634,841	426,071,019	3,034,566,968
售出选择权对应的					
财务担保	-	83,374,000	167,954,000	-	251,328,000
其他非流动负债	-	430,000,000	-	-	430,000,000
应付债券	70,000,000	70,000,000	1,140,000,000	-	1,280,000,000
合计	<u>1,931,019,059</u>	<u>1,475,843,681</u>	<u>2,325,588,841</u>	<u>426,071,019</u>	<u>6,158,522,600</u>

十 金融工具及其风险(续)

(4) 公允价值

(a) 不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、可供出售金融资产、短期借款、应付款项、长期借款和应付债券等。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

(b) 以公允价值计量的金融工具

根据在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层级的输入值，公允价值层级可分为：

第一层级：相同资产或负债在活跃市场上(未经调整)的报价。

第二层级：直接(比如取自价格)或间接(比如根据价格推算的)可观察到的、除第一层级中的市场报价以外的资产或负债的输入值。

第三层级：以可观察到的市场数据以外的变量为基础确定的资产或负债的输入值(不可观察输入值)。

于 2011 年 12 月 31 日，以公允价值计量的金融负债按上述三个层级列示如下：

	第一层级	第二层级	第三层级	合计
金融负债-				
售出选择权产生的金融负债	-	-	7,258,000	7,258,000

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。售出选择权产生的金融负债评估方法应用情景分析法，分析计算出各种可能不利条件下的损失额，再根据每种不利条件发生的可能性确定金融负债的公允价值。相关估值假设包括预计售价、各种情景方案发生的概率以及折现率等。

十 金融工具及其风险(续)

(4) 公允价值(续)

(b) 以公允价值计量的金融工具(续)

上述第三层级金融负债变动如下:

	其他非流动负债
2011年1月1日	7,258,000
本年变动	-
2011年12月31日	<u>7,258,000</u>

十一 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12月31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12月31日	2010年12月31日
三年以上	<u>407</u>	<u>407</u>

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(a) 应收账款(续)

(ii) 应收账款按类别分析如下:

	2011年12月31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	407	100%	(20)	5%	407	100%	(20)	5%

(iii) 于2011年12月31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(2010年12月31日: 零)。

(iv) 于2011年12月31日, 按组合计提坏账准备的应收账款中, 采用余额百分比法的组合分析如下:

	账面金额	计提比例	坏账准备
应收售房款	-	-	-
应收出租款	407	5%	(20)
合计	407	5%	(20)

(v) 于2011年12月31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(2010年12月31日: 无)。

(vi) 于 2011 年 12 月 31 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(2010 年 12 月 31 日：无)。

(vii) 2011 年度本公司未发生应收账款的核销(2010 年度：无)。

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(a) 应收账款(续)

(viii) 于 2011 年 12 月 31 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(2010 年 12 月 31 日：无)。

(ix) 于 2011 年 12 月 31 日，本公司无应收关联方的应收账款(2010 年 12 月 31 日：无)。

(x) 于 2011 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2010 年 12 月 31 日：无)。

(xi) 于 2011 年 12 月 31 日，本公司未将应收账款质押给银行作为借款的担保(2010 年 12 月 31 日：无)。

(xii) 于 2011 年 12 月 31 日，应收账款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日：无)。

(xiii) 于 2011 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应收账款为应收租房款项 407 元，本公司按 5%对其计提坏账准备。

(xiv) 于 2011 年 12 月 31 日，本公司无质押给银行的应收账款(2010 年 12 月 31 日：无)。

(b) 其他应收款

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应收关联公司资金往来	1,608,632,492	974,292,893
应收外部单位往来	27,249,919	27,603,964
备用金	37,838	292,750
小计	<u>1,635,920,249</u>	<u>1,002,189,607</u>
减：坏账准备	<u>(4,647)</u>	<u>(115,845)</u>

净额	<u>1,635,915,602</u>	<u>1,002,073,762</u>
----	----------------------	----------------------

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款(续)

(i) 其他应收款账龄分析如下:

	2011年12月31日	2010年12月31日
一年以内	1,528,632,491	574,500,389
一到二年	107,163,285	427,449,946
二到三年	124,183	37,682
三年以上	290	201,590
合计	<u>1,635,920,249</u>	<u>1,002,189,607</u>

(ii) 其他应收款按类别分析如下:

	2011年12月31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	1,635,827,318	100%	-	-	1,001,672,707	99%	-	-
—高风险组合	92,931	-	(4,647)	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%
合计	<u>1,635,920,249</u>	<u>100%</u>	<u>(4,647)</u>	<u>-</u>	<u>1,002,189,607</u>	<u>100%</u>	<u>(115,845)</u>	<u>-</u>

(iii) 于2011年12月31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(2010年12月31日:无)。

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款(续)

(iv) 于 2011 年 12 月 31 日,按组合计提坏账准备的其他应收款中,采用余额百分比法的组合分析如下:

	账面金额	计提比例	坏账准备
低风险组合	1,635,827,318	-	-
高风险组合	92,931	5%	(4,647)
合计	<u>1,635,920,249</u>	<u>-</u>	<u>(4,647)</u>

(v) 于 2011 年 12 月 31 日,本公司无单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收账款。

(vi) 于 2011 年 12 月 31 日,本公司以前年度按照账面金额的 50%计提了坏账准备的应收中建一局五公司款项 200,000 元,本年度已全额收回,相应转回了原计提的坏账准备 100,000 元(2010 年 12 月 31 日:无)。

(vii) 2011 年度本公司无其他应收款的核销(2010 年度:无)。

(viii) 于 2011 年 12 月 31 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(2010 年 12 月 31 日:无)。

(ix) 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
北京英睿	子公司	680,073,000	一年以内	42%
香河万通	子公司	200,787,808	两年以内	12%
成都时尚	子公司	157,525,577	一年以内	10%
天津万华	子公司	122,971,091	三年以内	8%
杭州时尚	合营企业	118,818,010	一年以内	7%
合计		<u>1,280,175,486</u>		<u>79%</u>

(x) 于 2011 年 12 月 31 日,其他应收款前五名债务人欠款金额合计为 1,280,175,486 元(2010 年 12 月 31 日: 834,237,261 元),占其他应收款总额的 79%(2010 年 12 月 31 日: 83%)。

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款(续)

(xi) 应收关联方的其他应收款分析如下:

		2011年12月31日			2010年12月31日		
		占其他应 收款总额	坏账 准备	占其他应 收款总额	坏账 准备		
与本公司 关系	金额	的比例 (%)		金额	的比例 (%)	坏账 准备	
泰达城开	联营企业	80,000,000	5%	-	80,000,000	8%	-
杭州时尚	合营企业	118,818,010	7%	-	29,759,868	3%	-
北京时尚	子公司	101,253,341	6%	-	180,657,672	18%	-
香河万通	子公司	200,787,808	12%	-	311,845,798	31%	-
成都时尚	子公司	157,525,577	10%	-	198,883,791	20%	-
成都成达	子公司	2,499,291	-	-	1,498,852	-	-
天津和信	子公司	72,198,545	4%	-	62,850,000	6%	-
万通龙山天地	子公司	500,000	-	-	43,000,000	4%	-
广厦富城	子公司	-	-	-	29,774,918	3%	-
北京英睿	子公司	680,073,000	42%	-	53,000	-	-
天津万华	子公司	122,971,091	8%	-	35,968,994	4%	-
三亚中体万通	联营企业	10,009,187	1%	-	-	-	-
上海万通新地	合营企业	5,878,655	-	-	-	-	-
Vantone							
Investment	子公司	53,557,645	3%	-	-	-	-
天津正奇	子公司	2,500,000	-	-	-	-	-
万置公司	子公司	60,342	-	-	-	-	-
合计		1,608,632,492	98%	-	974,292,893	97%	-

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资

	2011年12月31日	2010年12月31日
子公司(a)	2,667,334,613	2,683,334,608
合营企业(b)	145,565,071	157,899,634
联营企业-无公开报价(c)	456,408,249	409,946,556
其他长期股权投资(d)	6,000,000	-
小计	<u>3,275,307,933</u>	<u>3,251,180,798</u>
减：长期股权投资减值准备	(35,144,128)	(35,144,128)
合计	<u>3,240,163,805</u>	<u>3,216,036,670</u>

本集团长期股权投资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 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	核算方法	投资成本	2010 年		2011 年		持股比 例%	表决权比 例%	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	12 月 31 日							
万置公司	成本法	124,393,329	89,249,229	-	89,249,229	60	60	不适用	(35,144,128)	-	70,000,000	
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	-	-	186,386,380	
泰达万通	成本法	119,055,000	117,492,703	-	117,492,703	65	65	不适用	-	-	170,000,000	
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(i)	成本法	228,000,000	228,000,000	(228,000,000)	-	-	-	不适用	-	-	-	
北京时尚	成本法	25,500,000	50,000,000	-	50,000,000	51	51	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(附注四 (1)(c)(i))	成本法	365,205,923	265,205,923	100,000,000	365,205,923	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	-	-	-	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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(附注											
四(1)(c)(ii))	成本法	200,000,000	100,000,000	100,000,000	200,000,000	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	-	-	-
成都万新新创	成本法	12,000,000	-	12,000,000	12,000,000	60	60	不适用	-	-	-
Vantone											
Investment	成本法	5	-	5	5	100	100	不适用	-	-	-
合计		<u>2,943,854,655</u>	<u>2,683,334,608</u>	<u>(15,999,995)</u>	<u>2,667,334,613</u>				<u>(35,144,128)</u>	<u>-</u>	<u>426,386,380</u>

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

(i) 本公司于 2011 年 11 月将持有的全资子公司天津万华的股权转让给全资子公司万通龙山。于 2011 年 12 月，相应的工商登记变更已完成。

(b) 合营企业

本年增减变动

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	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 12 月 31 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	157,899,634	-	(12,334,563)	-	-	145,565,071	49	50	-	-

(c) 联营企业

	核算方法	持股成本	2010 年 12 月 31 日	本年增减变动			2011 年 12 月 31 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						其他权 益变动
泰达城开	权益法	392,726,300	388,956,910	-	50,309,736	-	-	439,266,646	47	47	-	-
三亚中体万通	权益法	24,500,000	20,989,646	-	(4,249,648)	-	-	16,739,998	49	49	-	-
金万置	权益法	美元 63,750	-	407,796	(6,191)	-	-	401,605	43	43	-	-
合计			409,946,556	407,796	46,053,897	-	-	456,408,249			-	-

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(d) 其他长期股权投资

本年增减变动

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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 12 月 31 日	持股 比例%	表决权比 例%	减值 准备	本年计提 减值准备	
国寿远通	成本法	6,000,000	-	6,000,000	-	-	-	6,000,000	1	1	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(3) 营业收入和营业成本

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2011 年度	2010 年度
主营业务收入	150,000	-
其他业务收入	35,389,000	10,320,800
合计	<u>35,539,000</u>	<u>10,320,800</u>
	2011 年度	2010 年度
主营业务成本	<u>99,843</u>	<u>-</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2011 年度		2010 年度	
	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	389,000	-	264,000	-
咨询服务收入	35,000,000	-	10,056,800	-
合计	<u>35,389,000</u>	<u>-</u>	<u>10,320,800</u>	<u>-</u>

(c) 本公司前五名客户的营业收入情况

本公司前五名客户营业收入的总额为 35,539,000 元(2010 年: 10,320,800 元), 占本公司全部营业收入的比例为 100%(2010 年: 100%), 具体情况如下:

	营业收入	占本公司全部营业收入的比例
泰康人寿	30,000,000	85%
杭州时尚	5,000,000	14%

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

香河万通	389,000	1%
其他	150,000	-
合计	<u>35,539,000</u>	<u>100%</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(4) 投资收益

	2011 年度	2010 年度
成本法核算的长期股权投资收益(a)	305,336,832	392,405,602
权益法核算的长期股权投资收益/(损失)(b)	33,719,334	(16,579,499)
处置长期股权投资产生的投资收益/(损失)(c)	(116,000,000)	84,242,000
合计	<u>223,056,166</u>	<u>460,068,103</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 年度	2010 年度
天津时尚	152,836,832	119,405,602
万置公司	42,000,000	108,000,000
万通龙山	-	95,000,000
富铭置业	-	70,000,000
泰达万通	110,500,000	-
合计	<u>305,336,832</u>	<u>392,405,602</u>

(b) 权益法核算的长期股权投资收益/(损失)

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 年度	2010 年度	本年比上年增减变动的原因
杭州时尚	(12,334,563)	(7,914,485)	经营情况发生变化
泰达城开	50,309,736	(5,675,567)	经营情况发生变化

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三亚中体万通	(4,249,648)	(2,989,447)	经营情况发生变化
金万置	(6,191)	-	本年新增联营公司
合计	<u>33,719,334</u>	<u>(16,579,499)</u>	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(4) 投资收益(续)

(c) 2011 年度，本公司将全资子公司天津万华转让给另一全资子公司万通龙山，产生投资损失 116,000,000 元(2010 年度：本公司处置杭州时尚公司，取得投资收益 84,242,000 元)。

(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 年度	2010 年度
净利润	72,786,521	468,240,417
加：(冲回)/计提资产减值准备	(111,198)	(85,984)
固定资产折旧	2,167,538	1,911,877
无形资产摊销	69,681	67,665
长期待摊费用摊销	1,469,031	1,469,030
财务费用	62,639,282	(75,847,111)
投资收益(附注十一(4))	(223,056,166)	(460,068,103)
存货的减少	99,843	-
受限制的资金的变动	(77,405,845)	(15,225,062)
经营性应收项目的减少/(增加)	(692,083,221)	1,757,543,620
经营性应付项目的增加	642,125,051	219,774,301
经营活动产生的现金流量净额	<u>(211,299,483)</u>	<u>1,897,780,650</u>

(b) 现金净变动情况

	2011 年度	2010 年度
现金的年末余额	305,459,405	1,026,887,505
减：现金的年初余额	<u>(1,026,887,505)</u>	<u>(407,577,869)</u>
现金净增加额	<u>(721,428,100)</u>	<u>619,309,636</u>

一 非经常性损益明细表

	2011 年度	2010 年度
非流动资产处置收益	(699,049)	162,561,379
计入当期损益的政府补助	41,372,634	65,195,068
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(3,516,824)	24,213,612
小计	37,156,761	251,970,059
所得税影响额	(9,828,784)	(15,146,545)
少数股东权益影响额(税后)	(9,629,820)	(9,458,753)
合计	17,698,157	227,364,761

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		每股收益			
	净资产收益率		基本每股收益		稀释每股收益	
	2011 年度	2010 年度	2011 年度	2010 年度	2011 年度	2010 年度
归属于公司普通股股东的净利润	9.76%	13.39%	0.2560	0.3399	0.2560	0.3399
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.20%	6.03%	0.2414	0.1531	0.2414	0.1531

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目

2011年12月31日相比于2010年12月31日的变动分析

(a) 资产变动分析

项目	2011年 12月31日	2010年 12月31日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例 (%)	
货币资金	1,673,278,966	3,421,054,264	(1,747,775,298)	-51	因支付合营公司和联营公司土地款和股东贷款而产生大幅减少。
应收账款	21,432,641	81,724,556	(60,291,915)	-74	本年因收回销售房款而减少。
预付账款	459,547,001	400,268,624	59,278,377	15	本年因新增征地补偿款而增加。
其他应收款	452,884,894	215,998,333	236,886,561	110	本年新增了对联营公司及合营公司的往来款项。
长期应收款	221,504,714	150,000,000	71,504,714	48	本年因增加对 Avenue of the Americas 的往来款项而增加。
固定资产	38,709,850	49,814,052	(11,104,202)	-22	本年因原自用转为出租而转至投资性房地产而减少。
长期待摊费用	23,771,557	30,355,570	(6,584,013)	-22	本年因正常摊销而减少
递延所得税资产	80,791,065	3,317,181	77,473,884	2336	本年因项目公司预提成本及税金无法税前扣除相应确认递延所得税资产而增加。

其他非流动资产	1,652,000,000	-	1,652,000,000	NA	本年因新增预付土地款而增加
---------	---------------	---	---------------	----	---------------

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明(续)

(1) 资产负债表项目(续)

2011年12月31日相比于2010年12月31日的变动分析

(b) 负债及权益变动分析

项目	2011年 12月31日	2010年 12月31日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例(%)	
短期借款	383,864,514	16,135,486	367,729,028	2279	本年借入新的短期借款而增加。
预收账款	2,019,514,690	3,262,553,778	(1,243,039,088)	-38	因交付相应结转收入,而减少了预收账款余额。
应交税费	560,691,799	128,400,324	432,291,475	337	随着开发项目的销售,余额增加。
应付利息	35,190,891	21,720,982	13,469,909	62	本年新增部分利率水平较高的借款,因此应付利息余额增加。
一年内到期的非流动负债	847,872,000	540,000,000	307,872,000	57	因本年部分借款将于一年内到期而增加
长期借款	1,023,460,350	2,066,000,000	(1,042,539,650)	-50	因本年归还而减少
长期应付款	71,504,714	-	71,504,714	NA	本年因增加对SixAvenue的往来款项而增加了对长期应付款的余额。
其他非流动负债	343,601,134	7,258,000	336,343,134	4634	本年因发行基金而产生新的金融负债。

管理层提供的辅助信息
(除特别标明外, 金额单位为人民币元)

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明(续)

(2) 利润表项目

2011 年度相比于 2010 年度的变动分析

项目	2011 年度	2010 年度	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例(%)	
营业收入	4,818,451,239	3,568,396,779	1,250,054,460	35	子公司原有项目持续销售, 新项目竣工开始确认收入, 因此带来了营业收入的增长。
营业成本	2,673,960,652	2,118,369,305	555,591,347	26	子公司原有项目持续销售, 新项目竣工开始确认收入, 因此带来了营业成本的增长。
营业税金及附加	723,481,077	469,604,067	253,877,010	54	子公司原有项目持续销售, 新项目竣工开始确认收入, 营业收入的增长带来了营业税金及附加的增长。
财务(费用)/收入-净额	100,149,827	91,358,329	8,791,498	10	本年新增借款利率水平较高, 相应带来了财务费用的增加。
资产减值转回/(损失)-净额	174,250,388	(481,064)	174,731,452	-36322	本年计提存货跌价准备导致了资产减值损失的增加。
投资收益	(34,830,721)	129,553,642	(164,384,363)	-127	本年未再发生处置子公司的交易, 因此投资收益大幅减少。

管理层提供的辅助信息
(除特别标明外，金额单位为人民币元)

十二、备查文件目录

- 1、 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
- 2、 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件、注册会计师对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明原件
- 3、 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：许立
北京万通地产股份有限公司
2012年3月8日

附件一：

公司内部控制的自我评估报告

北京万通地产股份有限公司

关于 2011 年度内部控制的自我评估报告

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺内部控制自我评估报告不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确与完整。

在董事会、监事会、管理层及全体员工的共同努力下，本公司已经建立起一套较完整的内控管理体系，从公司治理层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制制度。董事会负责内部控制的建立、健全及有效实施，监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督，经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。董事会下设审计委员会，审计委员会负责督导企业内部控制体系建立、健全，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况。公司审计部直接由审计委员会领导，日常工作接受监事会的监督和指导，保证了其机构设置、人员配备和工作的独立性。

2011年度公司以财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及其配套指引为参考，聘请专业中介机构对公司的内控体系进行了全面梳理及优化，现具体阐述如下：

一、 本公司内部控制的目标：

严格遵循国家的相关法律法规，有效整合各方资源，建立和完善符合现代企业制度要求的内部组织结构，形成科学的决策、执行和监督机制，保证所有业务活动均按照合理的适当的程序进行，促使公司的经营管理协调有序，确保财务报告及相关信息真实完整，防止、发现和纠正错误与舞弊，防范经营管理风险，提高经营管理效率，促进公司战略目标的稳定实现。

二、 内部控制的特性：

由于内部控制存在固有的局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证，内部控制的有效性将会随公司内、外部环境及经营情况的变化而变化，本公司内部控制已初步建立起检查监督机制，内部缺陷一经识别，本公司将立即采取措施予以整改。

三、 内部环境

1. 公司治理

万通地产按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《企业内部控制基本规范》等法律、行政法规、部门规章的要求，结合实际，建立了规范的法人治理结构（包括股东大会、董事会、监事会和总经理负责的管理机构），即建立、健全资产所有权、经营权分离，决策权、执行权、监督权分立，股东会、董事会、监事会并存的法人制衡管理机制，并制定相应制度。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。股东大会享有法律法规和企业章程规定的合法权利，依法行使企业经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的表决权。董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会建立了战略、提名、薪酬与考核、审计与风险控制四个专门委员会，提高了董事会运作效率。董事会11名董事中，有4名独立董事。监事会对股东大会负责，监督企业董事、总经理、其他高级管理人员、控股子公司总经理以及其他关键岗位人员依法履行职责。经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。公司根据国家有关法律法规和公司章程，建立了议事规则，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限。公司坚持与大股东及其关联企业在业务、人员、资产、机构及财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

2. 机构设置

公司采用总部、区域组团、一线的管理模式，兼顾集中与柔性管理，加强对公司运营的管理。公司经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。公司根据国家有关法律法规和公司章程，建立了议事规则，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限。公司房地产开发对住宅、商用两大业务实行事业部管理体制，分级管理，权责统一，逐级负责，分工协作，并加强对子公司的管理。公司结合实际情况，根据管理的需要设置了人力资源部、综合管理部、采购中心、技术中心、成本中心、财务部、及内审部等。

3. 人力资源

人力资源不是成本，是公司智力，知识，经验，技能以及潜能和协作力的总和，是公司最重要的资源。公司制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策，将职业道德修养和专业胜任能力作为选拔和聘用员工的重要标准，切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质。公司编制《万通员工手册》并制定了《招聘管理制度》、《试用期管理制度》、《考勤休假管理制度》《奖惩管理制度》《薪酬管理制度》、《绩效管理制度》、《培训管理制度》、《福利管理制

度》和《离职管理制度》。

4. 企业文化

公司重视和加强了企业文化建设，培育积极向上的价值观和社会责任感，倡导诚实守信、爱岗敬业、开拓创新和团队协作精神，树立现代管理理念，强化风险意识。董事、监事、经理及其他高级管理人员在企业文化建设中发挥了主导作用。万通地产通过在万通陈列馆创办的内部培训学校即万通龙山学校，对员工加强了企业文化的宣讲教育。

公司以独特的、个性化而又制度化的企业文化活动与仪式，反映了万通的精神追求，公司更向往的是“三位一体”：公司—产品—客户，三方面共同达到气质一致、形神吻合的境界，在这样的过程中，公司价值、产品品质、客户增值都得以全面实现并不断提升。

公司文化活动与仪式主要包括万通反省日、万通感恩日、万通英雄会、元旦登长城活动与万通誓言、万通生活节、万通生活家、万通历史陈列馆等等。

四、 风险评估

为促进公司持续、健康、稳定发展，实现公司长治久安的目标，公司根据设定的控制目标，结合不同发展阶段和业务拓展情况，全面系统持续地收集相关信息，结合实际情况，及时进行风险评估，动态进行风险识别和风险分析，及时调整风险应对策略。在内控体系建立健全过程中，本公司坚持风险导向原则，在风险评估的基础上梳理重大业务流程及确定重点业务单位，设计关键控制活动，并对其执行情况进行持续评价及跟踪。公司识别内部风险，主要关注：董事、监事、经理及其他高级管理人员的职业操守、员工专业胜任能力等人力资源因素；组织机构、经营方式、资产管理、业务流程等管理因素；研究开发、技术投入、信息技术运用等自主创新因素；财务状况、经营成果、现金流量等财务因素；营运安全、员工健康、环境保护等安全环保因素。公司识别外部风险，主要关注：经济形势、产业政策、融资环境、市场竞争、资源供给等经济因素；法律法规、监管要求等法律因素。

五、 重点业务活动控制

1. 销售

公司已制定了《销售与收款内部控制制度》和销售政策，明确了年度销售目标、合同评审原则、定价原则、结算办法；建立了客户信用管理、确定了赊销额度、信用标准和条件、收款方式及涉及销售业务的机构和人员的职责权限等；并

对销售及收款做出了明确规定，收款责任一律落实到销售人员，并将房款回收率与销售人员的业绩考核挂钩。

2. 成本

项目的成本控制是一个系统工程，对工程造价全面管理是这一系统的中心环节。公司制定的工程造价管理制度对管理目标、任务、组织机构、岗位职责、工程流程作了明确规定，使之既具有指导意义，又具有操作性。配合工程造价管理制度的实施，公司还编制了招、投标管理制度及实施细则、合同管理制度、工程费用支付管理办法、涉及变更及工程洽商管理等配套制度、实施办法及详细的工作流程和管理工具。

3. 资金

公司设有资金规划部负责公司资金规划与管理，合理安排资金的使用与融资渠道，并为公司决策层提供融资方案。协调公司与金融机构的关系。有效合理地使用资金、降低资金成本，保证各项目的资金供给。

4. 采购

公司设有采购中心，组织完成公司的集中采购，制定招标采购管理制度与工作流程，指导、监督、检查项目公司的招标采购工作。参加公司产品标准的制定，跟踪掌握产品的发展趋势和市场行情，向公司相关部门提供信息。建立公司的合格供应商资源库。

5. 重大投资

鉴于房地产投资项目具有的投资额大，经营周期长，不可控制风险因素多的特点，公司在总结项目投资经验的基础上，拟定了投资管理制度及流程，以此规范公司投资行为、防范投资风险。

公司制订了《投资评价委员会工作章程》，章程明确规定了投资评价委员会组成人员的专业背景、工作程序及职责，对项目可行性报告的内容格式作了清晰的界定。以章程为指导，结合公司目前的组织机构设置，制定了投资管理流程，对项目选择、初步可行性论证、详细可行性论证、出具可行性论证报告、预审、终审、提交管理层决策等环节的责任、工作程序作了细致约定，从而提高了投资项目决策的科学化、专业化水平。

6. 对子公司的管理

公司构建总部、区域组团、一线的三级架构体系。在三级架构体系下，总部

对区域组团和子公司的授权和职责划分坚持不相容职责相分离的原则；总部专业部门统一制订制度，对一线公司进行专业指导；并通过内部审计、专业检查、监事巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。为有效实施对控股子公司的管理，公司制定了外派董事管理制度和法律事务专员管理制度，依据相关法规所赋予的股东权利，通过对子公司董事会的监控来实现公司有效管理。此外，区域组团负责人、子公司总经理、财务部门负责人由公司总部委派，其他部门副经理以上人员由子公司总经理提名并报总部批准。

7. 关联交易

公司对关联交易采取公平、公正、自愿、诚信以及对公司有利的原则，关联交易定价按照公平市场价格，充分保护各方投资者的利益，必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对其进行评价并按规定披露。根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的相关规定，公司明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事认可后，方提交董事会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。

8. 对外担保

按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，公司在《公司章程》中明确规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，对担保业务进行控制。

9. 募集资金使用

公司已经制定《万通地产募集资金使用管理办法》，严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的相关规定对募集资金进行管理，公司对募集资金采取了专户存储、专款专用的原则，由总部资金中心进行统一管理，并聘请外部审计师对募集资金存放和使用情况进行审计，审计结果和投资项目进展情况在年报予以披露。

10. 信息披露

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所上市规则》、《公司章程》等的有关规定，制定了《万通信息披露事务管理制度》，通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草，由董事会秘书进行审核，在履行法定审批程序后加以披露。公司董事会办公室设专人负责回答投资者所提的各种关于万通的问题，相关人员以已经披露的信息作为回

答投资者提问的依据。同时通过公司外部网络中的投资者关系管理栏目及时公布相关信息，与更广大的投资者进行广泛交流。公司相关制度规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。

六、 内部监督

公司已经建立起涵盖总部、区域组团、一线三个层面的监督检查体系，通过日常及专项检查或聘请第三方对各业务领域的控制执行情况进行检查和评估，保证内控的执行质量。审计部开展及组织全公司内控体系建设、执行情况的自评工作，对监督过程中发现的内部控制缺陷，及时跟踪整改。对公司高管、项目公司总经理以及监事会认定的关键岗位人员，审计部会定期开展履职审计，还会进行专项检查包括执行第一负责人、财务负责人离任、离职审计、重要投诉专项调查，并将重要风险向监事会、董事会审计委员会汇报。董事会、监事会督促管理层改进和完善。监事会执行内部反舞弊职能，负责归口处理实名与匿名投诉事宜，发挥对关键管理人员的监督作用。

七、 重点控制活动中的问题及整改计划

通过公司自我评价及整改，截至2011年12月31日，本公司内部控制体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。

八、 公司董事会对2011年度内部控制的自我评价：

公司董事会认为：自2011年1月1日至2011年12月31日，未发现本公司存在内部控制制度设计或执行方面的重大缺陷。但由于内部控制固有的局限性、内外部环境持续不断的发展变化，可能会导致原有的内部控制活动不适用或出现偏差。对此，公司将会对内部控制体系进行不断的补充和完善，为公司财务报告的真实性和完整性以及公司经营战略目标的实现提供合理保障。

九、 本报告的审议情况：

本报告于2012年3月8日经本公司第五届董事会第五次会议审议通过，本公司董事会全体成员对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

十、 本报告是否经会计师事务所核实评价：是

北京万通地产股份有限公司
二〇一二年三月八日

附件二：

北京万通地产股份有限公司 2011 年度内部控制审核报告

北京万通地产股份有限公司 2011 年度内部控制审核报告

普华永道中天特审字(2012)第 157 号

北京万通地产股份有限公司董事会：

根据中国证券监督管理委员会的要求，贵公司准备了后附的内部控制自我评价报告。

我们审计了北京万通地产股份有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表，包括2011年12月31日的合并及公司资产负债表，2011年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表和财务报表附注（以下简称“财务报表”），并于2012年3月8日出具了标准无保留意见的审计报告。按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表整体发表审计意见。

在审计过程中，我们按照《中国注册会计师审计准则第1211号——了解被审计单位及其环境并评估重大错报风险》规定的了解被审计单位内部控制的有关要求，了解了与审计贵公司财务报表相关的内部控制，以评估财务报表的重大错报风险及设计进一步审计程序的性质、时间和范围；同时作为实施进一步审计程序的一部分，我们亦按照《中国注册会计师审计准则第1231号——针对评估的重大错报风险实施的程序》有关控制测试的要求，对所要依赖的与财务报表编制有关的内部控制环节执行了相关控制测试。在上述了解内部控制和控制测试过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了包括询问、观察、检查、追踪交易在财务报告信息系统中处理过程及重新执行等我们认为必要的程序。

建立健全内部控制制度是贵公司管理层的责任，我们所执行的了解内部控制和控制测试是根据上述中国注册会计师审计准则的要求以财务报表审计为目的进行的，而不是对内部控制的专门审核，不是专为发现内部控制缺陷、欺诈及舞弊而进行，所以我们不可能发现存在的所有缺失，因此本报告不应被视为是对贵公司内部控制制度的完整性、合理性和有效性发表的专项审核意见或专项评价报告。另外，由于任何内部控制均具有固有限制，存在由于错误或舞弊而导致财务报表错报但未被发现的可能性，所以不应依赖我们的审计工作揭示所有重大错误和不当行为。此外，根据内部控制评价结果推测未来内部控制有效性具有一定的风险，因为情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策、程序遵循程度的降低。因此，在本期有效的内部控制，并不保证在未来也必然有效。我们在上述财务报表审计中注意到贵公司与财务报表相关的内部控制中可

进一步完善的一些事项，后附为我们提出的一些内部控制管理建议，作为贵公司进一步完善内部控制的参考。

本报告仅供贵公司向中国证券监督管理委员会北京监管局上报使用，不得用作任何其他目的。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

刘磊
谢剑锋

中国•上海市

附件三：

公司披露履行社会责任的报告

北京万通地产股份有限公司

履行社会责任报告

一、 公司的社会责任理念

1. 让社会责任成为企业发展的内生动力和制度安排

万通地产认为，企业社会责任应该与企业发展有机统一起来，让企业在发展中能够很好地体现企业社会责任，也让企业社会责任成为企业发展的内生力量和制度安排。而不应该将企业社会责任当作企业发展之外额外的责任与义务。

2008年万通地产提出并全面践行绿色公司战略，绿色公司成为万通地产最大的、也是最根本的企业社会责任。与此同时，这也是万通地产最大的企业特色与市场竞争力所在。

根据万通地产绿色公司战略，2010年至2014年期间，万通地产总共预计开发项目1000万平方米，全部符合绿色建筑标准，预计将减少碳排放244.55万吨。

2011年，万通地产在绿色产品、供应链、创新研发制度等方面均取得了长足的发展。特别是国家绿色三星建筑天津万通生态城新新家园等一批绿色产品入市，标志着万通地产绿色公司已经形成了直接的绿色产品市场竞争力，达到了企业社会责任与企业发展的完美统一。

2. 打造绿色公司是万通地产根本的社会责任

(1) 万通地产绿色公司体系的构成要素

绿色价值观

绿色价值观是万通地产“守正出奇”核心价值观的一脉相承，是把绿色公司所提倡的环保、节约、和谐和理性发展的精神奉为公司圭臬，以此为出发点，对

企业经营管理的全部行为进行指导，自我选择，自我检测，自我约束。如果说绿色公司是整个万通地产的 GPS，那么绿色价值观则是绿色公司战略的 GPS。

绿色行为方式

绿色公司行为方式，是在绿色公司价值观指导下，公司对于员工、股东、客户、合作伙伴和社会的态度，以及在此基础上的具体制定的制度和采取的行为。

➤ 对社会，公益共举

万通公益基金会是万通地产承担和履行社会责任的平台，万通地产还通过了《公益战略规划》，全面、持续、主动承担社会责任，做好企业公民。

➤ 自 2009 年开始，万通地产开始着力提升投资者关系管理，在依法阳光治理的基础上，维护资本市场的和谐，维护股东权益，特别是中小股东的利益，把万通地产做成一个能为投资人带来稳定的阳光利润回报的优秀企业。

➤ 对客户，和谐之绿与客户价值倍增计划

把客户价值摆在公司的突出位置，从产品到服务，为客户提供最安全、舒心的服务，创造和谐的居住环境，并致力于客户价值的不断提升。

➤ 对员工，从日常做起，共同参与

依据万通绿色价值观，公司内部倡导、培训、改变和养成一种新的绿色行为方式，让万通地产员工成为“绿领”人群的代表，使员工的行为规范完全符合绿色公司的要求，形成鲜明的绿色公司企业文化，并能影响到周边人群。

绿色产品

➤ 推出《万通地产绿色产品标准》

根据市场和万通地产绿色公司战略，修订和完善了《万通地产绿色产品标准》，在确保所有产品均为绿色产品，并且要做到“深绿”的基础上，进一步突出和明确了万通地产的产品特色。

➤ 设立“万通地产产品创新研发基金”

绿色产品标准的基础上，为进一步实现产品的创新和优化，万通地产又设立了“产品创新研发基金”。

➤ 启动“万通地产绿色供应链”

通过启动“绿色供应链”，保证万通地产绿色产品的全流程。

(2) 万通地产推进绿色公司战略的举措

第一、设立万通地产新产品研发基金

2010年2月12日，万通地产发布董事会决议公告，每年从销售额中提取千分之五，设立新产品研发基金，用于对绿色产品的研发与奖励。

在此基础上，万通地产又推出了鼓励员工创新与内部创业计划，将此基金的运用范围进一步扩大，以增强公司全员创新能力，提供更好的员工成长与价值发挥平台。

2011年，经过公司创新管理委员会审核通过并执行的研发课题共计17项，相关创新研发课题成果，将会提升万通地产的专业能力与创新实力。

第二、启动万通绿色供应链

为实现绿色目标，万通地产在设计环节、采购环节、施工环节、使用环节和支持体系等方面进行严格、明确的规定；70%的合作方都必须达到绿色准入制度，万通地产将研究帮助其余30%的合作商达到目标。

二、万通地产履行社会责任所作的具体工作

1. 对员工责任

(1) 福利保障

万通地产致力于为员工提供全面的福利保障，不仅为员工提供国家所规定的各项福利保险，给予员工基本保障；同时，本着“以人为本”的精神，为员工提供很多人性化的福利与权益保护。万通地产以《劳动法》为依据，为正式员工办理各种社会保险。为给予员工更好的保障，公司还为员工提供补充商业保险，为经常出差的员工办理《世纪行出行保障卡》。

(2) 员工安全计划

万通地产选择的办公场所均具有良好的消防安全设施,为员工在办公场所的安全提供良好保障;同时,公司向员工进行安全知识的教育培训,提高员工的安全意识。

万通地产注重在员工安全和意外事故防范方面的投入,为全体员工办理了意外伤害保险和意外伤害医疗险,并为经常出差的员工办理了《世纪行出行保障卡》。

(3) 薪酬公平

万通地产关注员工的薪酬公平性,从薪酬管理制度到具体的工作实施,在薪酬公平的三方面性进行了相关工作。第一,薪酬的外部公平:公司每年都会参加外部专业公司组织的行业薪酬调查,了解公司员工在同行业市场的薪酬水平,保障公司员工在本公司的薪酬与社会相同岗位的平均薪酬相当。第二,薪酬的内部公平:公司根据每个岗位的职业说明书及岗位的任职要求、贡献价值等方面进行职位评估,并根据职位评估的结果为员工确定岗位薪酬等级,致力于实现岗位薪酬的内部公平。第三,薪酬的自我公平:公司注重员工的付出与所得相匹配,通过每季度与年度的绩效考核,使员工的绩效工资与个人业绩相挂钩,绩效优秀的员工会获得更高的绩效工资。

(4) 2011 年度,公司支付给员工的薪酬福利开支约为 16890.24 万元。

2. 对股东的责任

(1) 严格执行公司章程中有关股东利润分配的条款,通过制度安排,强制性规定公司对股东的现金分红方式和分配比例。2011 年,公司现金红利支出为 7300.8 万元。

(2) 注重保护中小股东的权益,有效落实新股东文化的各项措施。

3. 对客户责任

“创造最具价值的生活空间”是万通地产一直秉承的客户价值理念。2002年万通地产成立客户关系中心，整合了公司与客户之间的沟通渠道，客户可以通过多种渠道了解自己购买物业的进展情况，万通地产也会提供各种信息以建立与客户之间的密切关系。随着公司业务的不断发展，为了给不同地域客户提供标准化服务，公司还进一步规范了客户服务的相关制度、工作流程及服务标准。

万通地产针对客户投诉建立了二级制客户投诉解决机制，即项目公司层面解决日常客户投诉与总部客户关系中心监督和解决重大投诉相结合。万通地产通过组织社区活动，营造社区文化来回馈客户。自2002年开始，连续九届的“万通地产生活节”，已经成为维系客户的纽带和盛会。

万通地产首倡房地产的“二次规划”，即开发商出资对已经交付使用的物业的公共区域进行免费升级。

4. 对社会责任

根据万通地产股东大会和董事会的决议，万通地产发起成立北京万通公益基金会，公益基金会聘请具有国际公益组织经验的专家担任秘书长，组织专业人员组成机构独立运作，独立进行财务审核。2011年度，万通公益基金会继续开展了各种公益捐助活动，支出总额 206.8 万元。

2011年度，万通地产共计支付税金 71476.99 万元，支付利息 26669.19 万元。

三、公司在履行社会责任方面获得的荣誉

1、2011年1月17日，由金融时报、中国环境报、新浪财经、国际分布式能源基金会、北京绿色财经经济咨询中心联合举办的“2011中国低碳经济论坛”在京开幕。在“中国低碳先锋榜”评选中，万通地产荣获“中国低碳先锋企业”称号。获此殊荣的还有西门子（中国）、英特尔（中国）、远大集团等数家国内外知名企业。

2、2011年6月26日，由中国建设报社主办的首届“中国责任地产TOP100”发布会。万通地产位列“中国责任地产Top10”，获得“中国房地产企业社会责任2010年度领袖”称号，并在“节能环保最佳企业”单项中排名第一名。

3、2011中国绿色公司年会上，万通地产位列“2011中国绿色公司百强榜”。

4、7月1日——7月5日，21世纪房地产论坛在博鳌举行。论坛期间揭晓了《21世纪经济报道》与全国工商联房地产商会联合发起的第11届“中国地产金砖奖”，万通地产因绿色公司战略的持续推进，荣获“年度绿色地产大奖”。

5、12月4日，“2011第七届中国企业公民论坛暨颁奖盛典”在北京举行。这也是目前中国在企业公民方面的权威论坛和评选。万通地产因将绿色公司战略作为公司的基本战略，长期坚持把企业社会责任当成公司发展的内生动力和制度安排而得以入选。这也是万通地产连续第四年荣膺“中国优秀企业公民称号”。

6、2011年12月10日，万通地产获得由中国房地产报、中国房地产工程采购联盟、CIHAF中国之间共同颁发的2011第二届中国房地产工程采购“金伙伴奖”，同时，荣膺“十大绿色地产影响力企业”

北京万通地产股份有限公司

二〇一二年三月八日