

**北京万通地产股份有限公司**

**600246**

**2012 年半年度报告**

## 目录

一、 重要提示 .....	3
二、 公司基本情况 .....	3
三、 股本变动及股东情况.....	5
四、 董事、监事和高级管理人员情况.....	7
五、 董事会报告 .....	8
六、 重要事项 .....	9
七、 财务会计报告（未经审计） .....	14
八、 备查文件目录 .....	100

**一、重要提示**

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

公司负责人姓名	许立
主管会计工作负责人姓名	徐晓阳
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	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：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

**二、公司基本情况**

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	程晓晞	王渴
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	wangke@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
注册地址的邮政编码	100080
办公地址	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号万通中心写字楼 D 座 4 层
办公地址的邮政编码	100020
公司国际互联网网址	www.vantone.com
电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com

## (四) 信息披露及备置地点

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

## (五) 公司股票简况

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

## (六) 公司其他基本情况

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	

## (七) 主要财务数据和指标

## 1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	11,295,124,690.00	11,307,764,036.00	-0.11
所有者权益(或股东权益)	3,241,734,281.00	3,293,982,598.00	-1.59
归属于上市公司股东的每	2.66	2.71	-1.85

股净资产（元/股）			
	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业利润	79,307,453.00	58,798,936.00	34.88
利润总额	92,376,105.00	67,083,729.00	37.70
归属于上市公司股东的净利润	20,601,556.00	7,167,048.00	187.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	14,338,316.00	2,631,441.00	444.88
基本每股收益(元)	0.0169	0.0059	186.44
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.0118	0.0022	436.36
稀释每股收益(元)	0.0169	0.0059	186.44
加权平均净资产收益率(%)	0.63	0.23	增加 0.40 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	462,939,967.00	-1,309,110,335.00	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.3805	-1.076	不适用
资产负债率	67.62%	66.60%	1.02%
有息负债率	21.81%	28.71%	-6.90%
货币资金占总资产比率	10.09%	14.80%	-4.71%

## 2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-5,875.00
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	14,895,464.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,820,937.00
所得税影响额	-3,629,692.00
少数股东权益影响额（税后）	-3,175,720.00
合计	6,263,240.00

## 三、股本变动及股东情况

### （一）股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

### （二）股东和实际控制人情况

#### 1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				98,125 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	0	质押 564,100,000
中国农业银行股份有限公司—新华优选成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.92	11,161,557	11,161,557	0	无
申银万国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	0.46	5,585,232	4,351,852	0	无
中国对外经济贸易信托有限公司—招行新股 6	境内非国有法人	0.34	4,188,119	4,188,119	0	无
中国光大银行股份有限公司—摩根士丹利华鑫资源优选混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.32	3,907,858	3,907,858	0	无
谭宝林	境内自然人	0.28	3,390,000	3,390,000	0	无
齐鲁证券有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.23	2,753,851	2,753,851	0	无
国元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	0.21	2,603,840	603,840	0	无
中信建投—交行—中信建投精彩理财新经济集合资产管理计划	境内非国有法人	0.21	2,500,000	2,500,000	0	无
中国建设银行股份有限公司—新	境内非国	0.21	2,499,920	2,499,920	0	无

华中小市值优选股票型证券投资基金	有法人				
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	
中国农业银行股份有限公司—新华优选成长股票型证券投资基金		11,161,557		人民币普通股	
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户		5,585,232		人民币普通股	
中国对外经济贸易信托有限公司—招行新股 6		4,188,119		人民币普通股	
中国光大银行股份有限公司—摩根士丹利华鑫资源优选混合型证券投资基金		3,907,858		人民币普通股	
谭宝林		3,390,000		人民币普通股	
齐鲁证券有限公司客户信用交易担保证券账户		2,753,851		人民币普通股	
国元证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户		2,603,840		人民币普通股	
中信建投—交行—中信建投精彩理财新经济集合资产管理计划		2,500,000		人民币普通股	
中国建设银行股份有限公司—新华中小市值优选股票型证券投资基金		2,499,920		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		本公司未知以上无限售条件股东与其他无限售条件流通股股东之间或无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。			

## 2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

## 四、董事、监事和高级管理人员情况

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

单位：股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
许立	董事	546,480	330,901	0	877,381	二级市场买卖
云大俊	董事	0	350,000	0	350,000	二级市场买卖
程晓晞	高级管理	0	207,000	0	207,000	二级市场买卖

	人员					
杨建华	高级管理人员	0	143,230	0	143,230	二级市场买卖
汪庆宏	高级管理人员	0	190,000	0	190,000	二级市场买卖
杨毅清	高级管理人员	0	243,000	0	243,000	二级市场买卖

## (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

报告期内，公司第五届董事会于 2012 年 3 月 8 日召开第五次会议，提名李萌先生为公司第五届董事会董事人选。上述议案已被于 2012 年 3 月 30 日召开的 2011 年度股东大会审议通过。

报告期内，王玮先生因个人原因辞去公司董事职务，经公司于 2012 年 3 月 8 日召开第五届董事会第五次会议审议同意其辞职。

## 五、 董事会报告

### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

2012 年上半年，国内经济发展面临复杂严峻的国内外经济形势。经济增长受全球经济不振、欧债危机蔓延及自身产业结构调整等多重影响；同时，国家加大政策预调微调力度，在积极的财政政策和稳健的货币政策作用下，流动性有所放松。经济增长在诸多不利因素及对冲政策下有所放缓。在国内经济整体增长放缓的背景下，据国家统计局数据显示，2012 年上半年中国房地产行业整体处于低迷状态，1-6 月份的销售状况略微好转。上半年，全国房地产行业呈现开发投资增速增幅持续放缓、商业营业用房销售好于住宅销售和办公楼销售这两大特点。在房地产调控政策延续下，上半年开发商依然面对高库存压力和资金紧张的局面。

在董事会正确领导下，公司克服市场困难，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。

报告期内，公司实现归属于母公司所有者的净利润 2,060.16 万元，较同期增长 187.45%。

公司具有二十年的成长积淀、始终站在行业前沿的中高端类住宅业务开发的先进理念与良好经验；以环渤海区域为核心其他潜力区域为辅的业务区域布局基本成型；拥有一支价值观高度统一、专业经验丰富、充满激情的职业经理人团队。公司将发挥自身优势培育创新业务，寻找业务新增长点，提升内部运营效率，不断提升自身的盈利能力。

### (二) 公司主营业务及其经营状况

#### 1、 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	营业利润率比上年同期增减(%)



分行业						
房地产销售	548,422,207	275,247,102	49.81	-18.34	-25.24	增加 4.63 个百分点
物业出租	63,919,963	22,210,211	65.25	24.02	11.18	增加 4.01 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	501,300,068	157.59
天津地区	111,042,102	-78.99

## (三) 公司投资情况

### 1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

### 2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

## (四) 报告期内现金分红政策的制定及执行情况

公司章程规定的现金分红相关政策为：

1) 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

2) 公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红。公司的利润分配应当重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性。若公司拟申请再融资，则公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年公司实现的年均可分配利润的 30%，确因特殊原因不能达到上述比例的，董事会应当向股东大会做特别说明。

公司董事会在审议分红方案时各位董事进行了认真的研究和论证，股东大会对分红具体方案进行审议时，公司与中小股东进行了积极的沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。公司分红方案的制定和执行程序合规、透明，符合有关法律法规和公司章程规定。

## 六、重要事项

### (一) 公司治理的情况

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

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) 报告期实施的利润分配方案执行情况

本公司 2011 年度利润分配方案已于 2012 年 3 月 30 日召开的公司 2011 年年度股东大会审议通过。

本次分红派息以 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 0.60 元(含税),共计派发股利 7,300.8 万元。

公司已于 2012 年 5 月 29 日实施完毕了上述利润分配方案。

(三) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

公司拟定的利润分配预案为:以 2012 年 6 月 30 日总股本 121,680 万股为基数,向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.6 元(含税)的比例派发现金股利 7300.8 万元。2012 年半年度不实施资本公积金转增股本。

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(六) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(七) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(八) 重大关联交易

本报告期公司无重大关联交易事项。

(九) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:亿元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
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	12.59
报告期末对子公司担保余额合计（B）	22.46
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）	22.46
担保总额占公司净资产的比例（%）	68.19
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）	8.14
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	5.99
上述三项担保金额合计（C+D+E）	14.13

### 3、 委托理财及委托贷款情况

#### (1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

#### (2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

### 4、 其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

#### (十) 承诺事项履行情况

1、 本报告期或持续到报告期内，上市公司、控投股东及实际控制人没有承诺事项。

#### (十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

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
境内会计师事务所报酬	144
境内会计师事务所审计年限	2

(十二) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况  
报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受到中国证券

会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十三) 其他重大事项的说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十四) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
万通地产董事会决议公告	中国证券报、上海证券报	2012年6月19日	www.sse.com.cn
万通地产为天津城开置业有限公司提供担保的公告	中国证券报、上海证券报	2012年6月19日	www.sse.com.cn
万通地产关于召开2012年度第四次临时股东大会的通知	中国证券报、上海证券报	2012年6月19日	www.sse.com.cn
万通地产2012年度第三次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2012年6月5日	www.sse.com.cn
万通地产2012年第三次临时股东大会的法律意见书	中国证券报、上海证券报	2012年6月5日	www.sse.com.cn
万通地产董事会决议公告	中国证券报、上海证券报	2012年5月19日	www.sse.com.cn
万通地产关于召开2012年度第三次临时股东大会的通知	中国证券报、上海证券报	2012年5月19日	www.sse.com.cn
万通地产2011年度分红派息实施公告	中国证券报、上海证券报	2012年5月18日	www.sse.com.cn
万通地产董事会公告	中国证券报、上海证券报	2012年5月18日	www.sse.com.cn
万通地产2009年10亿元公司债券2012年跟踪信用评级报告	中国证券报、上海证券报	2012年5月18日	www.sse.com.cn
万通地产董事会关于控股股东股权质押的公告	中国证券报、上海证券报	2012年5月12日	www.sse.com.cn
万通地产第一季度季报	中国证券报、上海证券报	2012年4月23日	www.sse.com.cn
万通地产2012年度第二次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2012年4月17日	www.sse.com.cn
万通地产2012年第	中国证券报、上海证券报	2012年4月17日	www.sse.com.cn

二次临时股东大会的法律意见书	报	日	
万通地产 2012 年度内部控制规范实施工作方案	中国证券报、上海证券报	2012 年 4 月 11 日	www.sse.com.cn
万通地产 2009 年公司债券受托管理人报告（2011 年度）	中国证券报、上海证券报	2012 年 4 月 10 日	www.sse.com.cn
万通地产 2011 年年度股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2012 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
万通地产 2011 年度股东大会的法律意见书	中国证券报、上海证券报	2012 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
万通地产为北京广厦富城置业有限公司提供担保的公告	中国证券报、上海证券报	2012 年 3 月 30 日	www.sse.com.cn
万通地产关于召开 2012 年度第二次临时股东大会的通知	中国证券报、上海证券报	2012 年 3 月 30 日	www.sse.com.cn
万通地产监事会决议公告	中国证券报、上海证券报	2012 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
万通地产为杭州万通时尚置业有限公司提供担保的公告	中国证券报、上海证券报	2012 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
万通地产董事会决议公告	中国证券报、上海证券报	2012 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
万通地产年报	中国证券报、上海证券报	2012 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
万通地产年报摘要	中国证券报、上海证券报	2012 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
万通地产 2011 年度股东大会通知	中国证券报、上海证券报	2012 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
万通地产履行社会责任报告	中国证券报、上海证券报	2012 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
万通地产独立董事 2011 年度述职报告	中国证券报、上海证券报	2012 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
万通地产关于 2011 年度内部控制的自我评估报告	中国证券报、上海证券报	2012 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
万通地产 2011 年度控股股东及其他关联方占用资金情况	中国证券报、上海证券报	2012 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn

专项报告			
万通地产 2011 年度内部控制审核报告	中国证券报、上海证券报	2012 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
万通地产 2012 年度第一次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2012 年 2 月 8 日	www.sse.com.cn
万通地产 2012 年第一次临时股东大会的法律意见书	中国证券报、上海证券报	2012 年 2 月 8 日	www.sse.com.cn
万通地产为控股子公司工程款提供担保的公告	中国证券报、上海证券报	2012 年 1 月 20 日	www.sse.com.cn
万通地产为全资子公司工程款提供担保的公告	中国证券报、上海证券报	2012 年 1 月 20 日	www.sse.com.cn
万通地产为全资子公司发行 6000 万元信托计划提供担保的公告	中国证券报、上海证券报	2012 年 1 月 20 日	www.sse.com.cn
万通地产关于召开 2012 年度第一次临时股东大会的通知	中国证券报、上海证券报	2012 年 1 月 20 日	www.sse.com.cn
万通地产为控股子公司工程款提供担保的公告	中国证券报、上海证券报	2012 年 1 月 20 日	www.sse.com.cn

## 七、财务会计报告（未经审计）

### （一）财务报表

#### 合并资产负债表

2012 年 6 月 30 日

编制单位:北京万通地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	五(1)	1,139,841,915	1,673,278,966
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)	2,951,404	21,432,641

预付款项	五(4)	616,761,828	459,547,001
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)	542,679,717	452,884,894
买入返售金融资产			
存货	五(5)	5,516,634,369	5,190,060,797
一年内到期的非流动资产			87,893
其他流动资产			
流动资产合计		7,818,869,233	7,797,292,192
<b>非流动资产：</b>			
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)	225,081,834	221,504,714
长期股权投资	五(7)	559,144,058	577,484,748
投资性房地产	五(9)	762,824,346	775,246,777
固定资产	五(10)	35,219,885	38,709,850
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)	958,897	963,133
开发支出			
商誉	五(12)		
长期待摊费用	五(13)	20,261,619	23,771,557
递延所得税资产	五(14)	80,764,818	80,791,065
其他非流动资产	五(16)	1,652,000,000	1,652,000,000
非流动资产合计		3,476,255,457	3,510,471,844
资产总计		11,295,124,690	11,307,764,036
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五(18)	360,000,000	383,864,514

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)	1,033,768,374	1,066,716,450
预收款项	五(20)	3,120,584,260	2,019,514,690
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)	28,064,362	67,303,837
应交税费	五(22)	231,831,863	560,691,799
应付利息	五(23)	63,775,626	35,190,891
应付股利			
其他应付款	五(24)	266,932,256	120,445,692
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)	501,872,000	847,872,000
其他流动负债			
流动负债合计		5,606,828,741	5,101,599,873
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五(26)	609,578,922	1,023,460,350
应付债券	五(27)	992,495,440	991,015,263
长期应付款	五(28)	75,081,834	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)	353,866,679	343,601,134
非流动负债合计		2,031,022,875	2,429,581,461
负债合计		7,637,851,616	7,531,181,334
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
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	122,014,669
一般风险准备			
未分配利润	五(33)	918,382,875	970,789,319
外币报表折算差额		-2,146,223	-2,304,350
归属于母公司所有者 权益合计		3,241,734,281	3,293,982,598
少数股东权益	五(34)	415,538,793	482,600,104
所有者权益合计		3,657,273,074	3,776,582,702
负债和所有者权益 总计		11,295,124,690	11,307,764,036

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

2012 年 6 月 30 日

编制单位:北京万通地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		122,833,923	398,090,312
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	九(1)	387	387
预付款项			
应收利息			
应收股利		15,000,000	
其他应收款	九(1)	1,930,384,213	1,635,915,602
存货			
一年内到期的非流动 资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,068,218,523	2,034,006,301
<b>非流动资产：</b>			
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	九(2)	3,603,112,947	3,240,163,805
投资性房地产			
固定资产		3,386,564	4,981,619
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		87,289	122,130
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		367,257	1,101,772
递延所得税资产			
其他非流动资产		882,000,000	882,000,000
非流动资产合计		4,778,954,057	4,418,369,326
资产总计		6,847,172,580	6,452,375,627
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,085,274	1,085,274
预收款项			
应付职工薪酬		18,370,647	38,202,298
应交税费		1,360,258	1,331,924
应付利息		49,863,014	15,150,685
应付股利			
其他应付款		2,872,045,199	2,539,162,631
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		2,942,724,392	2,594,932,812
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		992,495,440	991,015,263
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		297,451,288	279,999,233
非流动负债合计		1,289,946,728	1,271,014,496
负债合计		4,232,671,120	3,865,947,308
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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	121,446,081
一般风险准备			
未分配利润		289,572,419	261,499,278
所有者权益（或股东权益）合计		2,614,501,460	2,586,428,319
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,847,172,580	6,452,375,627

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

2012 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		634,535,964	734,701,388
其中：营业收入	五(35)	634,535,964	734,701,388
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		546,931,666	664,975,787
其中：营业成本	五(35)	298,371,242	388,153,422
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)	101,001,557	118,019,737
销售费用	五(37)	33,944,998	47,125,039
管理费用	五(38)	71,006,092	66,613,385
财务费用	五(39)	42,535,986	46,093,974
资产减值损失	五(40)	71,791	-1,029,770
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)	-8,296,845	-10,926,665
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五(41)	-9,296,845	-10,926,665
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		79,307,453	58,798,936
加：营业外收入	五(42)	16,967,792	9,851,635
减：营业外支出	五(42)	3,899,140	1,566,842
其中：非流动资产处置损失		24,446	6,223
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		92,376,105	67,083,729
减：所得税费用	五(43)	40,960,860	46,898,221
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		51,415,245	20,185,508
归属于母公司所有者的净利润		20,601,556	7,167,048
少数股东损益		30,813,689	13,018,460
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.0169	0.0059
（二）稀释每股收益		0.0169	0.0059
七、其他综合收益		158,127	-853,400
八、综合收益总额		51,573,372	19,332,108
归属于母公司所有者的综合收益总额		20,759,683	6,313,648
归属于少数股东的综合收益总额		30,813,689	13,018,460

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  
2012 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	九(3)	22,842,000	12,697,000
减: 营业成本	九(3)		
营业税金及附加		2,028,473	976,172
销售费用			
管理费用		30,169,863	33,759,742
财务费用		40,022,327	30,373,989
资产减值损失		-250	-6,374
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)	九(4)	152,974,142	139,700,808
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	九(4)	-11,150,858	-12,799,192
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		103,595,729	87,294,279
加: 营业外收入			
减: 营业外支出		2,514,588	1,229,578
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		101,081,141	86,064,701
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		101,081,141	86,064,701
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		101,081,141	86,064,701

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

2012 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,751,778,703	1,506,430,696

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)	229,240,484	197,917,502
经营活动现金流入小计		1,981,019,187	1,704,348,198
购买商品、接受劳务支付的现金		622,200,626	2,114,795,322
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		115,598,306	102,240,150

工支付的现金			
支付的各项税费		475,895,521	506,547,710
支付其他与经营活动有关的现金	五(45)	304,384,767	289,875,351
经营活动现金流出小计		1,518,079,220	3,013,458,533
经营活动产生的现金流量净额		462,939,967	-1,309,110,335
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		7,000,000	
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		825,509	40,000
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		7,825,509	40,000
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,344,206	3,396,107
投资支付的现金			19,501,415
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,344,206	22,897,522
投资活动产生的现金流量净额		6,481,303	-22,857,522
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			

吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		151,842,572	260,997,592
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		151,842,572	260,997,592
偿还债务支付的现金		943,051,024	430,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		260,543,688	302,404,700
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		97,875,000	87,500,000
支付其他与筹资活动有关的现金	五(45)	120,000,000	248,400
筹资活动现金流出小计		1,323,594,712	732,653,100
筹资活动产生的现金流量净额		-1,171,752,140	-471,655,508
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		18,727	-229,117
五、现金及现金等价物净增加额		-702,312,143	-1,803,852,482
加：期初现金及现金等价物余额		1,409,223,922	3,019,076,167
六、期末现金及现金等价物余额		706,911,779	1,215,223,685

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

2012 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		22,842,000	10,000,000



收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		520,926,494	446,438,183
经营活动现金流入小计		543,768,494	456,438,183
购买商品、接受劳务支付的现金			766,400,000
支付给职工以及为职工支付的现金		52,168,361	52,558,683
支付的各项税费		2,009,496	8,782,737
支付其他与经营活动有关的现金		460,173,341	556,836,034
经营活动现金流出小计		514,351,198	1,384,577,454
经营活动产生的现金流量净额		29,417,296	-928,139,271
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		7,000,000	
取得投资收益收到的现金		148,125,000	152,500,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		783,275	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		155,908,275	152,500,000
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		125,278	546,177
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		380,100,000	5

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		380,225,278	546,182
投资活动产生的现金流量净额		-224,317,003	151,953,818
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		73,004,624	124,037,253
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		73,004,624	124,037,253
筹资活动产生的现金流量净额		-73,004,624	-124,037,253
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-267,904,331	-900,222,706
加：期初现金及现金等价物余额		305,459,405	1,026,887,505
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		37,555,074	126,664,799

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

2012年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,216,800,000	986,682,960			122,014,669		970,789,319	-2,304,350	482,600,104	3,776,582,702
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			122,014,669		970,789,319	-2,304,350	482,600,104	3,776,582,702
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)							-52,406,444	158,127	-67,061,311	-119,309,628
(一)净利润							20,601,556		30,813,689	51,415,245

(二) 其他综合收益								158,127		158,127
上述(一)和(二)小计							20,601,556	158,127	30,813,689	51,573,372
(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							-73,008,000		-97,875,000	-170,883,000
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-73,008,000		-97,875,000	-170,883,000
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			122,014,669		918,382,875	-2,146,223	415,538,793	3,657,273,074

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	1,216,800,000	986,682,960			114,736,017		873,465,202		434,238,731	3,625,922,910

加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,216,800,000	986,682,960			114,736,017		873,465,202		434,238,731	3,625,922,910
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					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								-2,304,350		-2,304,350
上述（一）和（二）小计							311,458,769	-2,304,350	161,410,921	470,565,340
（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										
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

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

2012 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或 股本)	资本公积	减：库存 股	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年 末余额	1,216,800,000	986,682,960			121,446,081		261,499,278	2,586,428,319
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			121,446,081		261,499,278	2,586,428,319
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							28,073,141	28,073,141
(一) 净利润							101,081,141	101,081,141
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							101,081,141	101,081,141
(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							-73,008,000	-73,008,000
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-73,008,000	-73,008,000
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		289,572,419	2,614,501,460

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	1,216,800,000	986,682,960			114,167,429		402,847,409	2,720,497,798
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,216,800,000	986,682,960			114,167,429		402,847,409	2,720,497,798

三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					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

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

## (二) 公司概况

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

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

2006 年 6 月 2 日, 根据协议, 裕天投资和嘉华筑业分别将其持有的本公司股份 368 万股法人股、1,065 万股法人股转让给万通星河。同年 7 月 24 日, 经本公司股东会议审议, 本公司非流通股股东对流通股股东每 10 股送 3.3 股, 共计送股 990 万股。

2006 年度, 本公司向控股股东万通星河非公开发行 5,200 万股人民币普通股(A 股)。发行完成后, 万通星河共持有本公司股份 86,453,225 股, 占本公司股份比例为 60.04%, 本公司注册资本变更为 14,400 万元。

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

2007 年 3 月 19 日, 根据本公司股东大会决议和修改后章程的规定, 本公司按每 10 股转增 10 股的比例, 以资本公积向全体股东转增股份总额 14,400 万股, 变更后的注册资本为 28,800 万元。2007 年 9 月 13 日, 本公司向社会非公开定向发行人民币普通股(A 股)5,000 万股, 变更后的注册资本为 33,800 万元。

2007 年 10 月 31 日, 根据本公司 2007 年度第三次临时股东大会决议和修改后章程的规定, 本公司按每 10 股转增 5 股的比例, 以资本公积向全体股东转增股份总额 16,900 万股, 变更后的注册资本为 50,700 万元。

2009 年 3 月 20 日, 根据本公司 2008 年度股东大会决议和修改后章程的规定, 本公司按每 10 股转增 10 股的比例, 以资本公积向全体股东转增股份总额 50,700 万股, 变更后的注册资本为 101,400 万元。

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 7 月 30 日批准报出。

## (三) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错:

1、 财务报表的编制基础:

本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 2012 年半年度财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2012 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2012 年 1-6 月的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

3、 会计期间:

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、 记账本位币:

本公司的记账本位币为人民币。

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(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:

(1)

编制合并财务报表时,合并范围包括本公司及全部子公司。

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

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得



的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

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

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

#### 7、 现金及现金等价物的确定标准：

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、 外币业务和外币报表折算：

##### (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。

##### (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。

#### (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。

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。

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：

## (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额超过 1,000,000 元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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。

## (2) 按组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据:	
组合名称	依据
应收售房款	所有应收房款
应收出租款	所有应收租房款
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
按组合计提坏账准备的计提方法:	
组合名称	计提方法
应收售房款	余额百分比法
应收出租款	余额百分比法
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, 采用余额百分比法计提坏账准备的:

组合名称	应收账款计提比例的说明	其他应收款计提比例的说明
应收售房款	-	
应收出租款	5%	
高风险组合		5%
低风险组合	-	-

## (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单项计提坏账准备的理由	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	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:

## (1) 存货的分类

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。

## (2) 发出存货的计价方法

其他

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

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

### (3) 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。

### (4) 存货的盘存制度

永续盘存制

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### 1) 低值易耗品

一次摊销法

## 12、 长期股权投资：

### (1) 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。

### (2) 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。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、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。

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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))。

**14、 固定资产：****(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：**

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

**(2) 各类固定资产的折旧方法：**

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	5-10	2.25-4.75
运输设备	4-5	5-10	18-23.75
其他设备	3-5	5-10	18-31.67
其他设备		5-10	18-31.67

**(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法**

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。

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))。

**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。

(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、 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。

19、 收入：

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

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

(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。

20、 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。

21、 递延所得税资产/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。

## 22、 经营租赁、融资租赁：

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。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。

## 23、 持有待售资产：

同时满足下列条件的非流动资产或企业组成部分划分为持有待售：(一)本集团已经就处置该非流动资产或企业组成部分作出决议；(二)本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；(三)该项转让将在一年内完成。

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

## 24、 主要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

无

### (2) 会计估计变更

无

## 25、 前期会计差错更正

### (1) 追溯重述法

无

### (2) 未来适用法

无

## 26、 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

### 1)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。

## 2)职工薪酬

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

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

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

## 3)股利分配

现金股利于股东大会批准的当期,确认为负债。

## 4)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。

## 5)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。

## 6)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。

(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。

(四) 税项：

1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税		5%
城市维护建设税		5%-7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
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%

(五) 企业合并及合并财务报表

1、 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:元 币种:人民币

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	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京万通时尚置业有限公司(以下称“北京时尚”)	控股子公司	北京	房地产开发	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	25,500,000		51	51	是			
香河万通房地产开发有限公司(以下称“香河万通”)	全资子公司	香河	房地产开发	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)	150,000,000		100	100	是			
成都万通成达置地有限公司(以下称“成都成达”)	控股	成都	房地	10,000,000	房地产开发、物业管理、酒店管	6,000,000		60	60	是	-1,458,731	3,098,948	

	子 公 司		产 开 发		理								
成都万通时尚置业有限公司(以下称“成都时尚”)	全 资 子 公 司	成 都	房 地 产 开 发	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	365,205,923		100	100	是			
天津万通正奇投资管理有 限公司(以下称“天津正奇”)	全 资 子 公 司	天 津	投 融 资 管 理	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	5,300,000		100	100	是			
北京万通龙山天地置业有 限公司(以下称“万通龙山天 地”)	全 资 子 公 司	北 京	房 地 产 开 发	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 机械电器设备、 金属材料、建筑	200,000,000		100	100	是			

					材料、装饰材料、工艺美术品、日用杂品								
北京万通正奇投资管理有限公司(以下称“北京正奇”)	全资子公司	北京	投融资管理	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	100,000,000		100	100	是			
北京万通英睿投资管理有限公司(以下称“北京英睿”)	全资子公司	北京	投融资管理	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	100,000,000		100	100	是			
天津生态城万拓置业有限公司(以下称“天津万拓”)	控股子公司	天津	房地产开发	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)	120,753,800		80.1	80.1	是	26,545,609	143,780	
天津和信发展有限公司(以	全	天	房	455,100,000	开发建设各种	848,100,000		100	100	是			



下称“天津和信”) (i)	资 子 公 司	津	地 产 开 发		建筑设施、房地 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)								
Vantone Investment Pte. Ltd.( 以下 称 “ Vantone Investment” )	全 资 子 公 司	新 加 坡	投 资 管 理	新加坡元 1	投资管理	5	53,557,645	100	100	是			
成都万新新创投资管理有 限公司(以下称“成都万新新 创” )	控 股 子 公 司	成 都	投 资 管 理	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)	12,000,000		60	60	是	7,391,788		
昆山万通英睿股权投资管	全	江	投	5,000,000	受托管理股权	5,000,000		100	100	是			

理有限公司(以下称“昆山英睿”)(附注四(2))	资 子 公 司	苏	资 管 理		投资企业,从事投资管理及相关信息咨询服务								
合计						1,937,859,728	53,557,645				32,478,666	3,242,728	

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

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	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京万通龙山置业有限公司(以下称“万通龙山”)	全资子公司	北京	房地产开发	150,000,000	房地产开发;专业承包;技术开发、转让、培训服务;仓储服务;信息咨询(不含中介服务);承办展览展示;机电设备租赁;销售机械	145,125,682		100	100	是			

					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							
天津万通时尚置业有限公司(以下称“天津时尚”)	控股子公司	天津	房地产开发	250,000,000	房地产开发、商品房销售、出租,包括住宅、商业写字楼及附属配套设施的开发、出售、出租及相关的经营和管理;物业管理;房地产经纪	166,985,673		82	82	是	74,233,588	
天津泰达万通房地产开发有限公司(以下称“泰达万通”)	控股子公司	天津	房地产开发	200,000,000	房地产开发与经营;会展服务	117,492,703		65	65	是	107,759,999	
合计						429,604,058					181,993,587	

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

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	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京万置房地产开发有限公司 (以下称“万置公司”)	控股子公司	北京	房地产开发	美元 12000000	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	54,105,101		60	60	是	106,053,851		
北京广厦富城置业有限公司 (以下称“广厦富城”)	控股子公司	北京	房地产开发	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	191,250,000		62.5	62.5	是	95,012,689		
天津万华置业有限公司(以下称“天津万华”)	全资	天津	房地	131,000,000	区域基础设施的建设、开发、	228,000,000		100	100	是			

	子 公 司		产 开 发		经营, 房地产经营, 信息咨询服 务, 高科技产品的 技术服务, 自有 设备租赁, 房 地产业经纪, 物 业管理, 商务咨 询服务							
天津富铭置业有限公司(以下 称“富铭置业”)	全 资 子 公 司	天 津	房 地 产 开 发	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	374,971,598		100	100	是		
合计						848,326,699					201,066,540	

2、 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
昆山英睿	4,999,950	-50

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

2012年6月30日

Vantone Investment 1 美元=6.3249 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。

(六) 合并财务报表项目注释

1、 货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	/	/	5,282,467	/	/	5,512,619
人民币	/	/	5,282,467	/	/	5,512,619
美元		6.32			6.30	
港元		0.81			0.81	
银行存款：	/	/	1,134,559,448	/	/	1,667,766,347
人民币	/	/	1,129,691,413	/	/	1,662,850,407
美元	769,662	6.32	4,868,035	780,308	6.30	4,915,940
港元		0.81			0.81	
合计	/	/	1,139,841,915	/	/	1,673,278,966

于2012年6月30日，银行存款中受到限制的货币资金共计432,930,136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11,576,425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。

(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 2012 年 6 月 30 日，本集团账面共有 343,353,711 元的银行存款符合上述规定。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。

## 2、 应收账款:

### (1) 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
一应收售房款	59,452	2			18,889,472	88		
一应收出租款	3,044,160	98	152,208	5	2,677,020	12	133,851	5
组合小计	3,103,612	100	152,208	5	21,566,492	100	133,851	1
合计	3,103,612	/	152,208	/	21,566,492	/	133,851	/

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
应收售房款	59,452		
应收出租款	3,044,160	5	152,208
合计	3,103,612	5	152,208

### (2) 本报告期实际核销的应收账款情况

于 2012 年 6 月 30 日，本集团无应收账款的核销。

### (3) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

### (4) 应收账款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
应收北京新城国际某租户租金	第三方	766,685	一年以内	25
应收北京万通中心某租户租金	第三方	329,886	一年以内	11
应收北京万通中心某租户租金	第三方	260,164	一年以内	8
应收北京新城国	第三方	231,000	一年以内	7

际某租户租金				
应收北京万通中心某租户租金	第三方	212,560	一年以内	7
合计	/	1,800,295	/	58

## 3、其他应收款：

## (1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
一低风险组合	501,238,843	92			412,459,279	91		
一高风险组合	43,621,973	8	2,181,099	5	42,553,280	9	2,127,665	5
组合小计	544,860,816	100	2,181,099		455,012,559	100	2,127,665	
合计	544,860,816	/	2,181,099	/	455,012,559	/	2,127,665	/

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
低风险组合	501,238,843		
高风险组合	43,621,973	5	2,181,099
合计	544,860,816		2,181,099

## (2) 本报告期实际核销的其他应收款情况

于 2012 年 6 月 30 日，本集团无核销的其他应收款。

## (3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## (4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
天津泰达城市开发有限公司(以下简称“泰达城开”)	关联方	185,000,000	一到两年	34
平安财富 万通金	第三方	150,000,000	一年以内	28



府路保证金单一信托(以下称“平安信托投资”)				
杭州万通时尚置业有限公司(以下称“杭州时尚”)	关联方	65,350,689	一年以内	12
Vantone Capital PTE. LTD.(以下称“Vantone Capital”)	关联方	40,402,310	一年以内	7
上海万通新地置业有限公司(以下称“上海万通新地”)	关联方	19,725,614	一年以内	4
合计	/	460,478,613	/	85

## (5) 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
杭州时尚	本公司合营企业	65,350,689	12
泰达城开	本公司联营企业	185,000,000	34
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	本公司合营企业	19,725,614	4
Vantone Capital	本公司联营企业	40,402,310	7
合计	/	320,487,800	59

## 4、预付款项：

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	298,605,606	48	252,363,984	55
1 至 2 年	175,861,044	29	138,236,867	30
2 至 3 年	134,206,778	22	62,870,670	14
3 年以上	8,088,400	1	6,075,480	1
合计	616,761,828	100	459,547,001	100

于 2012 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预付款项为 318,156,222 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。

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
北京市怀柔区庙城镇郑重庄村经济合作社	第三方	106,761,600	2009 年至 2011 年	
中建一局集团第五建筑公司	第三方	84,222,772	2010 年至 2012 年	
Phumosa Investment CO.,LTD.(以下称“Phumosa”)	第三方	70,016,643	2011 年	
预付自然人拆迁款	第三方	59,808,358	2011 年	
天津泰达津联电力有限公司	第三方	47,695,374	2009 年至 2011 年	
合计	/	368,504,747	/	/

于 2012 年 6 月 30 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。

## (3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
万通控股	32,840,374		32,840,374	
合计	32,840,374		32,840,374	

## (4) 预付款项的说明：

于 2012 年 6 月 30 日，本公司除万通控股外无预付其他关联方的款项。

于 2012 年 6 月 30 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 70,016,643 元。

## 5、 存货：

## (1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	5,060,186,479	175,216,828	4,884,969,651	4,464,758,109	175,216,828	4,289,541,281
开发产品	635,331,575	3,666,857	631,664,718	904,186,373	3,666,857	900,519,516
合计	5,695,518,054	178,883,685	5,516,634,369	5,368,944,482	178,883,685	5,190,060,797

## (2) 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
北京新城国际项目	3,666,857				3,666,857
天津空港项目	148,137,032				148,137,032
金府路项目	27,079,796				27,079,796
合计	178,883,685				178,883,685

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	无	无
开发成本	可变现净值低于开发成本账面价值的差额	无	无

## (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)	2012年6月30日	2011年6月30日
万通华府二期	2009年8月	2012年9月	732,349	409,635,912	370,839,266
万通华府三期	2012年10月	2014年12月	612,973	243,712,589	238,929,517
天竺新新家园一期	2008年12月	2014年9月	1,035,456	363,037,284	261,160,844
天竺新新家园二期	2009年10月	2013年12月	851,735	31,796,591	13,899,336
天竺新新家园三期	2012年7月	2013年11月	761,945	139,557,923	130,889,117
上游国际三期	2009年7月	2012年5月	795,780	45,265,539	42,262,089
天津空港一期	2010年1月	2012年12月	201,838	198,895,126	166,012,628
天津空港二期	2011年3月	2013年4月	521,699	249,843,815	248,047,447
天津空港三期	2011年9月	2013年10月	342,964	137,337,647	127,665,636
天津万拓生态城一期	2010年4月	2012年12月	540,938	307,925,200	286,760,563
天津万拓生态城二期	2012年10月	2014年12月	745,555	90,871,690	89,779,010
成都红墙国际	2010年8月	2012年12月	528,087	455,876,042	411,110,471
万通金牛新都会	2010年12月	2013年12月	1,178,923	743,185,576	628,937,509

庙彩 A 地块	2011 年 12 月	2012 年 12 月	581,915	323,392,654	210,469,661
运河国际生态城一期	2011 年 3 月	2014 年 12 月	1,817,530	445,103,131	415,009,707
运河国际生态城二期	2014 年 5 月	2016 年 6 月	1,657,330	301,839,606	283,948,301
天津信达二期	2012 年 3 月	2015 年 9 月	1,544,910	572,910,154	539,037,007
合计				5,060,186,479	4,464,758,109

于 2012 年 6 月 30 日，开发成本中：

- (i) 包含借款费用资本化的金额 211,951,196 元。
- (ii) 本集团以账面价值为 1,424,932,418 元的土地使用权及相关房地产开发项目作为长期借款 554,342,572 元的抵押物(附注五(26))。
- (iii) 本集团以账面价值为 672,034,315 元的土地使用权及相关房地产开发项目作为短期借款 360,000,000 元的抵押物(附注五(18))。

(c) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 6 月 30 日
北京新城·国际一期	2003 年 12 月	52,356,060	-	327,225	52,028,835
北京新城·国际二期	2005 年 4 月	2,887,407	-	-	2,887,407
北京新城·国际三期	2007 年 5 月	367,428	-	183,714	183,714
北京新城·国际四期	2008 年 3 月	13,895,171	-	-	13,895,171
天津广厦·富城二期	2009 年 10 月	55,739,584	-	14,808,952	40,930,632
天津广厦·富城三期	2011 年 10 月	65,240,143	-	-	65,240,143
天津新城·国际一期	2008 年 5 月	41,026,582	-	10,437,849	30,588,733
天津新城·国际二期	2008 年 9 月	45,695,552	-	5,129,170	40,566,382
天津新城·国际三期	2010 年 9 月	51,616,726	-	8,675,251	42,941,475
万通华府一期	2009 年 9 月	30,378,480	-	3,275,487	27,102,993
上游国际一期	2009 年 3 月	21,446,331	-	3,605,305	17,841,026
上游国际二期	2010 年 7 月	90,604,258	-	8,213,695	82,390,563
上游国际三期	2011 年 10 月	6,276,340	-	3,045,650	3,230,690
新新小镇·5 号地	2006 年 12 月	4,276,893	-	-	4,276,893
新新小镇·4 号地	2009 年 7 月	72,198,641	-	42,642,518	29,556,123
新新小镇·彩各庄	2008 年 8 月	13,208,915	-	2,233,538	10,975,377
北京万通中心地下车库	2009 年 1 月	18,017,262	-	-	18,017,262
天竺新新家园一期	2011 年 12 月	160,538,155	-	65,880,363	94,657,792
天竺新新家园二期	2011 年 12 月	133,399,695	-	100,946,612	32,453,083
运河国际生态城一期	2011 年 8 月	25,016,750	550,531	-	25,567,281
合计		904,186,373	550,531	269,405,329	635,331,575

6、可供出售金融资产：

## (1) 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	140,000,000	140,000,000
合计	140,000,000	140,000,000

于 2012 年 6 月 30 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(附注六(4)(c))。

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、长期应收款:

单位：元 币种：人民币

	期末数	期初数
其他	225,081,834	221,504,714
合计	225,081,834	221,504,714

## 8、对合营企业投资和联营企业投资:

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
杭州时尚	49	50	1,069,196,494	760,336,995	308,859,499	1,356,961	-4,626,762
上海万通新地	50	50	1,592,768,473	1,579,495,854	13,272,619		-2,323,944
万通深国投	50	50	11,402,661	3,089,183	8,313,478	3,675,901	2,609,938
二、联营企业							
泰达城开	47	47	3,077,305,535	2,450,280,031	627,025,504	4,374,412	-7,759,030
三亚中体万通	49	49	71,156,936	41,464,595	29,692,341		-4,470,920
金万置	43	43	3,449,818	2,500,000	949,818		5,298
Vantone Capital	29	29	201,725,191	208,582,223	-6,857,032		-3,855,298

## 9、长期股权投资:

## (1) 长期股权投资情况

按成本法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
国寿远通置业有限公司(以下简称“国寿远通”)		6,000,000	-6,000,000					不适用

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海万通新地	10,000,000	7,798,282	-1,161,972	6,636,310		50	50	
万通深国投股权投资基金管理有限公司(以下简称“万通深国投”)	2,500,000	2,634,532	1,304,969	3,939,501		50	50	
杭州时尚	231,648,903	214,573,593	-5,310,959	209,262,634		49	50	
泰达城开(i)	392,726,300	329,274,692	-4,922,183	324,352,509		47	47	

三亚中 体万通	24,500,000	16,739,998	-2,190,751	14,549,247		49	49	
北京金 万置管 理咨询 有限公 司(以 下称 “金万 置”)	USD63750	401,605	2,252	403,857		43	43	
Vantone Capital	USD1450000	62,046	-62,046			29	29	

2012 年 6 月 30 日

2011 年 12 月 31 日

合营企业(a)	219,838,445	225,006,407
联营企业 - 无公开报价(b)	339,305,613	346,478,341
其他长期股权投资(c)	-	6,000,000
小计	559,144,058	577,484,748
减: 长期股权投资减值准备	-	-
净额	559,144,058	577,484,748

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。

(i) 泰达城开持有本公司的子公司泰达万通的 35% 股权，故本公司编制合并报表时将本公司权益法计算的投资收益中泰达城开对泰达万通的投资收益予以抵销，抵销金额为 1,270,783 元。

本集团于 2012 年 4 月以 7,000,000 元转让国寿远通的全部股权。

## 10、投资性房地产:

### (1) 按成本计量的投资性房地产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	870,152,952			870,152,952
1.房屋、建筑物	870,152,952			870,152,952
2.土地使用权				
二、累计折旧和累 计摊销合计	94,906,175	12,422,431		107,328,606
1.房屋、建筑物	94,906,175	12,422,431		107,328,606

2.土地使用权				
三、投资性房地产 账面净值合计	775,246,777	-12,422,431		762,824,346
1.房屋、建筑物	775,246,777	-12,422,431		762,824,346
2.土地使用权				
四、投资性房地产 减值准备累计金 额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产 账面价值合计	775,246,777	-12,422,431		762,824,346
1.房屋、建筑物	775,246,777	-12,422,431		762,824,346
2.土地使用权				

2012 年半年度，本集团未处置投资性房地产。

2012 年 6 月 30 日，本集团以账面价值为 590,907,757 元(原价 643,813,442 元)的投资性房地  
产作为长期借款 470,000,000 元的抵押物(附注五(26)(d))。

#### 11、 固定资产：

##### (1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合 计：	59,819,839		937,525	3,044,159	57,713,205
其中：房屋及建筑 物	25,795,356				25,795,356
机器设备					
运输工具	16,777,545		201,071	2,726,448	14,252,168
其他设备	17,246,938		736,454	317,711	17,665,681
		本期新 增	本期计提		
二、累计折旧合 计：	21,109,989		3,143,748	1,760,417	22,493,320
其中：房屋及建筑 物	2,388,369		529,616		2,917,985
机器设备					
运输工具	8,691,255		1,109,510	1,602,911	8,197,854
其他设备	10,030,365		1,504,622	157,506	11,377,481
三、固定资产账面	38,709,850		/	/	35,219,885



净值合计				
其中：房屋及建筑物	23,406,987	/	/	22,877,371
机器设备		/	/	
运输工具	8,086,290	/	/	6,054,314
其他设备	7,216,573	/	/	6,288,200
四、减值准备合计		/	/	
其中：房屋及建筑物		/	/	
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
其他设备		/	/	
五、固定资产账面价值合计	38,709,850	/	/	35,219,885
其中：房屋及建筑物	23,406,987	/	/	22,877,371
机器设备		/	/	
运输工具	8,086,290	/	/	6,054,314
其他设备	7,216,573	/	/	6,288,200

于 2012 年 6 月 30 日，本集团以净值为 4,921,686 元(原价 5,356,329 元)的房屋、建筑物作为 470,000,000 元的长期借款（附注五(26)(d)）的抵押物。

## 12、无形资产：

### (1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	1,906,051	200,000		2,106,051
办公软件	1,906,050	200,000		2,106,050
商标使用权	1			1
二、累计摊销合计	942,918	204,236		1,147,154
办公软件	942,918	204,236		1,147,154
商标使用权				
三、无形资产账面净值合计	963,133	-4,236		958,897
办公软件	963,132	-4,236		958,896
商标使用权	1			1
四、减值准备合计				
办公软件				
商标使用权				
五、无形资产账面	963,133	-4,236		958,897

价值合计				
办公软件	963,132	-4,236		958,896
商标使用权	1			1

2012 年半年度无形资产的摊销金额为 204,236 元

### 13、商誉:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
商誉	35,144,128				35,144,128
减: 减值准备	35,144,128				35,144,128

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。

### 14、长期待摊费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
办公室装修	5,154,410	345,586	1,431,040		4,068,956
售楼处及样板间装修	1,176,498		428,146		748,352
人防设施	1,950,000		75,000		1,875,000
投资性房地产装修	15,490,649	722,423	2,643,761		13,569,311
合计	23,771,557	1,068,009	4,577,947		20,261,619

### 15、递延所得税资产/递延所得税负债:

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
资产减值准备	1,203,198	1,229,445
预提费用及税金	79,561,620	79,561,620
小计	80,764,818	80,791,065

### 16、资产减值准备明细:

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	2,261,516	181,265	109,474		2,333,307
二、存货跌价准备	178,883,685				178,883,685
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备	35,144,128				35,144,128
十四、其他					
合计	216,289,329	181,265	109,474		216,361,120

## 17、其他非流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
应收上海万通新地(a)	770,000,000	770,000,000
预付 CBD Z3 土地款(b)	882,000,000	882,000,000
合计	1,652,000,000	1,652,000,000

(a) 2011 年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。

## 18、 短期借款:

### (1) 短期借款分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
抵押保证借款一(a)		83,864,514
抵押保证借款二(b)	300,000,000	300,000,000
抵押保证借款三(c)	60,000,000	
合计	360,000,000	383,864,514

(a) 于 2012 年 6 月 30 日, 抵押保证借款 83,864,514 元系由本集团以账面价值为 136,276,923 元的土地使用权作抵押, 并由本公司为子公司提供保证, 已于 2012 年 4 月归还。

(b) 于 2012 年 6 月 30 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))作抵押, 并由本公司为子公司提供保证取得, 本金将于 2012 年 8 月归还, 贷款利率为固定年利率 15%。

(c) 于 2012 年 6 月 30 日, 信托借款 60,000,000 元系由本集团以账面价值为 249,843,815 元的在建工程(附注五(5)(b)(iii))作抵押, 并由本公司为子公司提供保证取得, 期限 1 年, 贷款利率为固定年利率 16%。

## 19、 应付账款:

### (1) 应付账款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
应付工程及土地款	1,028,799,592	1,056,500,544
其他	4,968,782	10,215,906
合计	1,033,768,374	1,066,716,450

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

于 2012 年 6 月 30 日，账龄超过一年的应付账款为 138,474,051 元，主要为未付及暂估的项目工程款，该款项尚未进行最后清算。

## 20、预收账款：

### (1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
预收房款	3,116,200,799	2,013,547,361
预收租金	4,383,461	5,967,329
合计	3,120,584,260	2,019,514,690

### (2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

### (3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

于 2012 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预收款项为 1,121,657,296 元，主要为预收天津万华、天津万拓、天津时尚及成都时尚各项目的房款，鉴于项目尚未完成，该款项尚未到结转时点。

## 21、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	61,651,941	49,456,703	88,486,025	22,622,619
二、职工福利费		2,926,303	2,926,303	
三、社会保险费	156,680	9,123,231	9,106,803	173,108
医疗保险费	53,236	3,035,932	3,063,327	25,841
基本养老保险	92,105	5,424,922	5,384,338	132,689
失业保险费	6,241	332,731	329,597	9,375
工伤保险费	1,989	139,957	139,826	2,120
生育保险费	3,109	189,689	189,715	3,083
四、住房公积金	33,623	2,940,518	2,953,500	20,641
五、辞退福利	65,190	1,593,329	1,593,329	65,190
六、其他	13,244			13,244
工会经费和职工教育经费	5,383,159	1,467,904	1,681,503	5,169,560
合计	67,303,837	67,507,988	106,747,463	28,064,362

## 22、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
企业所得税		
预交企业所得税	-137,000,555	77,565,037
预交营业税	-137,893,834	-76,641,545
预交城市维护建设税	-8,780,428	-5,061,520
预交教育费附加	-4,242,963	-2,632,803
应交土地增值税	520,505,978	564,855,073
其他	-756,335	2,607,557
合计	231,831,863	560,691,799

## 23、 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	13,912,612	20,040,206
公司债券利息(附注五(27))	49,863,014	15,150,685
合计	63,775,626	35,190,891

## 24、 其他应付款：

## (1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
关联方资金往来款(附注六(5)(b))	38,782,238	1,434,445
第三方资金往来款	136,418,898	5,159,410
收取的定金、押金、保证金	40,919,842	53,736,365
代扣、代收款项	45,246,053	56,732,606
其他	5,565,225	3,382,866
合计	266,932,256	120,445,692

## (2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
万通控股	37,614,173	266,380
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
万泉花园	66,213	66,213
合计	38,782,238	1,434,445

## (3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

于 2012 年 6 月 30 日，账龄超过一年的其他应付款为 7,946,237 元，主要为应付的往来款以

及代收代扣的契税、维修基金等。

于 2012 年 6 月 30 日，其他应付款中无外币余额。

## 25、1 年内到期的非流动负债：

### (1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	487,500,000	833,500,000
1 年内到期的长期应付款	14,372,000	14,372,000
合计	501,872,000	847,872,000

### (2) 1 年内到期的长期借款

#### 1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	202,500,000	226,000,000
保证借款		225,000,000
抵押、保证借款	285,000,000	382,500,000
合计	487,500,000	833,500,000

#### 2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
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	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	6.98	50,000,000	150,000,000
中国农业银行	2010 年 10 月	2012 年 7 月	人民币	6.72	60,000,000	
中国建设银行股份有限公司(以下称“中国建设银行”)	2010 年 9 月	2012 年 8 月	人民币	6.65	142,500,000	
招商银行股份有限公司	2010 年 4 月	2013 年 4 月	人民币	7.05	25,000,000	22,500,000

司(以下称“招商银行”)	月	月				
合计	/	/	/	/	487,500,000	833,500,000

## 26、长期借款：

## (1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
委托借款(a)		200,000,000
抵押借款(b)	202,500,000	519,500,000
保证借款(c)	72,736,350	297,460,350
抵押、保证借款(d)	821,842,572	840,000,000
减：一年内到期的长期借款	-487,500,000	-833,500,000
合计	609,578,922	1,023,460,350

(a) 于 2012 年 6 月 30 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。该借款已于 2012 年 4 月归还。

(b) 于 2012 年 6 月 30 日，银行抵押借款 202,500,000 元系由本集团以账面价值为 555,862,200 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。上述借款预计将于 2012 年下半年到期，因此重分类至一年内到期的长期借款。

(c) 于 2012 年 6 月 30 日，银行保证借款 72,736,350 元系由本公司为子公司提供保证。

(d) 于 2012 年 6 月 30 日，银行抵押、保证借款 470,000,000 元系由账面价值为 590,907,757 元的投资性房地产(附注五(9))和账面净值约为 4,921,686 元的固定资产(附注五(10))作抵押。其中 25,000,000 元将于 2013 年 4 月到期，因此重分类至一年内到期长期借款。

于 2012 年 6 月 30 日，银行抵押、保证借款 351,842,572 元系由账面价值为 869,070,218 元的土地使用权及相关房产作为抵押。利息每季支付一次。其中 260,000,000 元将于 2012 年下半年到期，因此重分类至一年内到期的长期借款。

## (2) 金额前五名的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
招商银行	2010 年 4 月	2020 年 4 月	人民币	7.05	445,000,000	457,500,000
广发银行	2011 年 4 月	2013 年 4 月	人民币	15.71		200,000,000
广发银行	2012 年 5 月	2014 年 5 月	人民币	7.98	91,842,572	
中国农业银行	2010 年 10	2013 年 10	人民币	5.66		150,000,000



	月	月				
中国建设银行	2010 年 9 月	2013 年 8 月	人民币	6.65		143,500,000
招商银行纽约分行	2011 年 8 月	2015 年 8 月	美元	3.78	72,736,350	72,460,350
合计	/	/	/	/	609,578,922	1,023,460,350

## 27、 应付债券：

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	期末应付利息	期末余额
公司债	100	2009 年 10 月 14 日	5 年	1,000,000,000	15,150,685	34,712,329	49,863,014	992,495,440

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。

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。

## 28、 长期应付款：

	2012 年 6 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
应付 Six Avenue	75,081,834	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 69,573,900 元，贷款年利率为 9.5%，到期日为 2014 年 12 月 31 日。于 2012 年 6 月 30 日，该笔长期应付款本息合计为人民币 75,081,834 元。

## 29、其他非流动负债：

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
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)	360,980,679	350,715,134
减：一年内到期的其他非流动负债	-14,372,000	-14,372,000
合计	353,866,679	343,601,134

(a) 于 2011 年 9 月，华润信托 o 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。

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 5 月偿还了 7,186,509 元，预计将在一年内偿还 14,372,000 元，并重分类至一年内到期的非流动负债。

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和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 2012 年 6 月 30 日，本集团计提了自交易日至 2012 年 6 月 30 日的利息费用 25,123,287 元。

## 30、股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减 (+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	

股份总数	1,216,800,000						1,216,800,000
------	---------------	--	--	--	--	--	---------------

## 31、资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	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

## 32、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	122,014,669			122,014,669
合计	122,014,669			122,014,669

## 33、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	970,789,319	/
调整后 年初未分配利润	970,789,319	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	20,601,556	/
应付普通股股利	73,008,000	
期末未分配利润	918,382,875	/

根据 2012 年 3 月 30 日股东会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.06 元，按已发行股份 1,216,800,000 股计算，派发现金股利共计 73,008,000 元。

根据 2012 年 7 月 30 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配现金股利，每股人民币 0.06 元，按已发行股份 1,216,800,000 股计算，拟分配现金股利共计 73,008,000 元，上述提议尚待股东大会批准。

## 34、营业收入和营业成本：

## (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	612,342,170	723,110,257
其他业务收入	22,193,794	11,591,131
营业成本	298,371,242	388,153,422

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	548,422,207	275,247,102	671,569,860	368,176,068
物业出租	63,919,963	22,210,211	51,540,397	19,977,079
合计	612,342,170	297,457,313	723,110,257	388,153,147

## (3) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区	501,300,068	234,424,183	194,607,942	83,643,205
天津地区	111,042,102	63,033,130	528,502,315	304,509,942
合计	612,342,170	297,457,313	723,110,257	388,153,147

## (4) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
国寿远通	20,150,000	3
广厦富城某会所客户	16,332,435	3
新新小镇某购房客户	14,500,000	2
新新小镇某购房客户	12,800,000	2
新新家园某购房客户	9,960,073	2
合计	73,742,508	12

## 其他业务收入和其他业务成本

	2012 年半年度		2011 年半年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询费收入	22,084,615	-	11,275,000	-
其他	109,179	913,929	316,131	275
合计	22,193,794	913,929	11,591,131	275

## 35、 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	32,821,184	37,343,124	
城市维护建设税	1,820,482	2,441,423	
教育费附加	981,937	1,120,886	
土地增值税	60,799,083	72,809,819	

房产税	3,821,016	3,806,256	
其他	757,855	498,229	
合计	101,001,557	118,019,737	/

## 36、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	15,250,888	9,263,767
市场营销费用	7,872,317	23,176,213
办公费用	1,904,235	1,830,585
中介服务费	2,387,789	3,903,159
物业租赁费	4,858,170	6,977,198
折旧与摊销	540,278	1,320,509
其他	1,131,321	653,608
合计	33,944,998	47,125,039

## 37、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	40,664,990	32,085,600
中介服务费	7,954,681	7,608,353
办公费用	6,096,066	14,029,633
物业租赁费	4,852,633	3,431,525
税费	2,714,429	3,320,222
折旧与摊销	6,251,715	5,422,974
其他	2,471,578	715,078
合计	71,006,092	66,613,385

## 38、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	59,303,083	56,773,270
利息收入	-17,832,893	-10,935,649
其他	1,065,796	256,353
合计	42,535,986	46,093,974

## 39、投资收益：

## (1) 投资收益明细情况

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-9,296,845	-10,926,665
处置长期股权投资产生的投资收益	1,000,000	

合计	-8,296,845	-10,926,665
----	------------	-------------

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
泰达城开	-4,922,183	-7,541,756	经营情况发生变化
杭州时尚	-2,267,114	-1,389,219	经营情况发生变化
三亚中体万通	-2,190,751	-1,995,690	经营情况发生变化
上海万通新地	-1,161,972		新增加合营公司
万通深国投	1,304,969		新增加合营公司
合计	-9,237,051	-10,926,665	/

## 40、 资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	71,791	-1,029,770
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	71,791	-1,029,770

## 41、 营业外收入：

## (1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	18,571	5,117	18,571
其中：固定资产处置利得	18,571	5,117	18,571
政府补助	14,895,464	9,211,681	14,895,464
违约金收入	904,897	314,588	904,897

其他	1,148,860	320,249	1,148,860
合计	16,967,792	9,851,635	16,967,792

本集团于 2012 年半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 1,061,777 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 4,670,587 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 8,963,100 元；
- d 河北省廊坊市香河县财政局给予香河万通的财政扶持 200,000 元；
- e 除上述外，2012 年半年度未收到其他补助。

#### 42、 营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	24,446	6,223	24,446
其中：固定资产处置损失	24,446	6,223	24,446
对外捐赠	3,114,588	2,168,042	3,114,588
罚款支出		62,775	
赔偿金		-753,500	
其他	760,106	83,302	760,106
合计	3,899,140	1,566,842	3,899,140

#### 43、 所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	40,934,613	46,610,628
递延所得税调整	26,247	287,593
合计	40,960,860	46,898,221

#### 44、 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

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：

	2012 年半年度	2011 年半年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	20,601,556	7,167,048
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	0.0169	0.0059

其中：

—持续经营基本每股收益：	0.0169	0.0059
—终止经营基本每股收益：	-	-

2012 年半年度，本公司不存在稀释性潜在普通股，稀释每股收益与基本每股收益相等。

#### 45、现金流量表项目注释：

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款项	197,709,670
政府补助	14,895,464
财务费用-利息收入	14,528,133
收回受限资金	
其他	2,107,217
合计	229,240,484

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
销售费用	17,740,638
管理费用	18,281,937
营业外支出	1,377,929
往来款项	96,249,001
支付的受限资金	168,875,092
其他	1,860,170
合计	304,384,767

##### (3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
平安信托投资	120,000,000
合计	120,000,000

#### 46、现金流量表补充资料：

##### (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	51,415,245	20,185,508
加：资产减值准备	71,791	-1,029,770
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产	15,566,179	15,423,651



折旧		
无形资产摊销	204,236	118,145
长期待摊费用摊销	4,577,947	4,105,536
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	5,875	-5,117
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		6,223
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	54,924,531	56,773,270
投资损失(收益以“-”号填列)	8,296,845	10,926,665
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	26,247	2,117,538
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-225,073,288	-520,304,139
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-406,837,196	-1,339,291,600
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,128,636,647	307,214,553
其他	-168,875,092	134,649,202
经营活动产生的现金流量净额	462,939,967	-1,309,110,335
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	706,911,779	1,215,223,685
减: 现金的期初余额	1,409,223,922	3,019,076,167
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-702,312,143	-1,803,852,482

## (2) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	706,911,779	1,409,223,922
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款		
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	706,911,779	1,409,223,922

## (七) 关联方及关联交易

## 1、 本企业的母公司情况

单位:元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
万通控股	股份公司	北京	冯仑	房地产开发;技术转让及其他	1,433,775,000	51.16	51.16	万通控股	10259516-4

## 2、 本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
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
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
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
二、联营企业								
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
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
金万置	有限责任公司	北京	许立	管理咨询	美元 150000	43	43	56945072-7
Vantone Capital	私人有限公司	新加坡	-	投资管理	美元 500000	29	29	-

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业					

杭州时尚	1,069,196,494	760,336,995	308,859,499	1,356,961	-4,626,762
上海万通新地	1,592,768,473	1,579,495,854	13,272,619		-2,323,944
万通深国投	11,402,661	3,089,183	8,313,478	3,675,901	2,609,938
二、联营企业					
泰达城开	3,077,305,535	2,450,280,031	627,025,504	4,374,412	-7,759,030
三亚中体万通	71,156,936	41,464,595	29,692,341		-4,470,920
金万置	3,449,818	2,500,000	949,818		5,298
Vantone Capital	201,725,191	208,582,223	-6,857,032		-3,855,298

## 3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
万泉花园	母公司的控股子公司	60005180-5
天津泰达集团有限公司(以下简称“泰达集团”)	其他	10306771-8
一通万通	母公司的全资子公司	67573970-0

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。

## 4、关联交易情况

## 出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
杭州时尚	提供劳务	国家有规定的以规定为准，国家无规定的以当地可比市场价为准，若无可比的当地市场价格，则为协议价格(指经双方协商同意，以合理的成本费用加上合理的利润而构成的价格)。	2,500,000		2,500,000	

## (1) 关联租赁情况

公司出租情况表:

单位:元 币种:人民币

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年1月1日	2014年12月31日	参考市场价格协商确定	1,156,945
北京时尚	万泉花园	万通中心 D 座写字楼	2009年5月1日	2012年4月30日	参考市场价格协商确定	172,838

## 5、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	杭州时尚	65,350,689		110,318,010	
其他应收款	泰达城开	185,000,000		185,000,000	
其他应收款	三亚中体万通	10,009,187		10,009,187	
其他应收款	上海万通新地	19,725,614		5,878,655	
其他应收款	Vantone Capital	40,402,310		40,249,005	
预付账款	万通控股	32,840,374		32,840,374	
长期应收款	杭州时尚	150,000,000		150,000,000	
其他非流动资产	上海万通新地	770,000,000		770,000,000	

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	万通控股	37,614,173	266,380
其他应付款	一通万通	1,101,852	1,101,852
其他应付款	万泉花园	66,213	66,213
预收账款	万泉花园	42,277	22,071

## (八) 股份支付:

无

## (九) 或有事项:

## 1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

于 2012 年 6 月 30 日, 本集团的或有负债主要为本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款

提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2012 年 6 月 30 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保如下：

项目名称	按揭款担保余额
新新小镇	108,940,000
庙彩 A 地块	91,700,000
运河国际生态城一期	9,846,155
亚运新新家园	26,625,808
北京新城·国际	102,138,373
合计	339,250,336

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。

(十) 承诺事项：

无

(十一) 资产负债表日后事项：

1、 资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	73,008,000
-----------	------------

2、 其他资产负债表日后事项说明

根据 2012 年 7 月 30 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配现金股利 73,008,000 元，未在本财务报表中确认为负债（附注五(33)）。

(十二) 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款：

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
应收出租	407	100	20	5	407	100	20	5

款								
组合小计	407	100	20	5	407	100	20	5
合计	407	/	20	/	407	/	20	/

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	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

(2) 本报告期实际核销的应收账款情况

2012 年半年度本公司未发生应收账款的核销。

(3) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

2、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
一低风险组合	1,930,300,676	100			1,635,827,318	100		
一高风险组合	87,934		4,397	5	92,931		4,647	5
组合小计	1,930,388,610	100	4,397		1,635,920,249	100	4,647	
合计	1,930,388,610	/	4,397	/	1,635,920,249	/	4,647	/

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
低风险组合	1,930,300,676		
高风险组合	87,934	5	4,397
合计	1,930,388,610		4,397

(2) 本报告期实际核销的其他应收款情况

2012 年半年度本公司无其他应收款的核销。

## (3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## (4) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
北京英睿	子公司	680,073,000	一年以内	35
香河万通	子公司	487,932,419	一年以内	25
杭州时尚	合营企业	185,250,689	一年以内	10
成都时尚	子公司	177,884,480	一年以内	9
北京时尚	子公司	104,698,498	一年以内	5
合计	/	1,635,839,086	/	84

## (5) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
泰达城开	联营企业	80,000,000	4
杭州时尚	合营企业	185,250,689	10
北京时尚	子公司	104,698,498	5
香河万通	子公司	487,932,419	25
成都时尚	子公司	177,884,480	9
成都成达	子公司	2,499,291	0
天津和信	子公司	14,723,117	1
北京英睿	子公司	680,073,000	35
天津万华	子公司	96,499,780	5
三亚中体万通	联营企业	10,009,187	1
上海万通新地	合营企业	19,725,614	1
Vantone Investment	子公司	53,761,647	3
天津正奇	子公司	2,500,000	0
万置公司	子公司	168,172	0
成都万新新创	子公司	156,340	0
合计	/	1,915,882,234	99

## 3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计	在被投资单位持股比	在被投资单位表决权	在被投资单位持股比
-------	------	------	------	------	------	-----	-----------	-----------	-----------

						提 减 值 准 备	例(%)	比例 (%)	例与表 决权比 例不一 致的说 明
万置公司	124,393,329	89,249,229		89,249,229	35,144,128		60	60	不适用
广厦富城	191,250,000	191,250,000		191,250,000			62.5	62.5	不适用
万通龙山	150,000,000	145,125,682		145,125,682			100	100	不适用
天津时尚	198,425,000	166,985,673		166,985,673			82	82	不适用
泰达万通	119,055,000	117,492,703		117,492,703			65	65	不适用
富铭置业	374,971,598	374,971,598		374,971,598			100	100	不适用
北京时尚	25,500,000	50,000,000		50,000,000			51	51	不适用
香河万通	150,000,000	150,000,000		150,000,000			100	100	不适用
成都时尚	365,205,923	365,205,923		365,205,923			100	100	不适用
成都成达	6,000,000	6,000,000		6,000,000			60	60	不适用
天津万拓	120,753,800	120,753,800		120,753,800			80.1	80.1	不适用
天津和信	848,100,000	473,000,000	375,100,000	848,100,000			100	100	不适用
万通龙山 天地	200,000,000	200,000,000		200,000,000			100	100	不适用
天津正奇	5,300,000	5,300,000		5,300,000			100	100	不适用
北京正奇	100,000,000	100,000,000		100,000,000			100	100	不适用
北京英睿	100,000,000	100,000,000		100,000,000			100	100	不适用
成都万新 新创	12,000,000	12,000,000		12,000,000			60	60	不适用
Vantone Investment	5	5		5			100	100	不适用
昆山英睿	5,000,000		5,000,000	5,000,000			100	100	不适用
国寿远通		6,000,000	-6,000,000						不适用

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投 资单 位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减 值 准 备	本 期 计 提 减 值 准 备	现 金 红 利	在 被 投 资 单 位 持 股 比 例(%)	在 被 投 资 单 位 表 决 权 比 例 (%)	在 被 投 资 单 位 持 股 比 例 与 表 决 权 比 例 不 一 致 的 说 明
杭 州 时 尚	171,500,000	145,565,071	-5,310,959	140,254,112				49	50	不适用
泰 达 城 开	392,726,300	439,266,646	-3,651,400	435,615,246				47	47	不适用



三 亚 中 体 万 通	24,500,000	16,739,998	-2,190,751	14,549,247				49	49	不适用
金 万 置	美元 63750	401,605	2,252	403,857				43	43	不适用

## 4、营业收入和营业成本：

## (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他业务收入	22,842,000	12,697,000

## (2) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
国寿远通	20,150,000	88
杭州时尚	2,500,000	11
香河万通	192,000	1
合计	22,842,000	100

## 其他业务收入和其他业务成本

	2012 年半年度		2011 年半年度	
	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	192,000	-	197,000	-
咨询服务收入	22,650,000	-	12,500,000	-
合计	22,842,000	-	12,697,000	-

## 5、投资收益：

## (1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	163,125,000	152,500,000
权益法核算的长期股权投资收益	-11,150,858	-12,799,192
处置长期股权投资产生的投资收益	1,000,000	
合计	152,974,142	139,700,808

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
广厦富城	163,125,000		

万置公司		42,000,000	
泰达万通		110,500,000	
合计	163,125,000	152,500,000	/

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
杭州时尚	-5,310,959	-5,045,297	经营情况发生变化
泰达城开	-3,651,400	-5,758,205	经营情况发生变化
三亚中体万通	-2,190,751	-1,995,690	经营情况发生变化
金万置	2,252		新增联营公司
合计	-11,150,858	-12,799,192	/

2012 年半年度，本公司将国寿远通股权转让，转让收益 1,000,000 元。

## 6、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	101,081,141	86,064,701
加：资产减值准备	-250	-6,374
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	937,058	1,076,092
无形资产摊销	34,841	34,841
长期待摊费用摊销	734,515	734,515
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	53,644,560	36,090,911
投资损失（收益以“-”号填列）	-152,974,142	-139,700,808
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-296,598,496	-963,441,119
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	315,206,011	50,379,753
其他	7,352,058	628,217
经营活动产生的现金流量净额	29,417,296	-928,139,271
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	37,555,074	126,664,799
减: 现金的期初余额	305,459,405	1,026,887,505
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-267,904,331	-900,222,706

## (十三) 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-5,875.00
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	14,895,464.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,820,937.00
所得税影响额	-3,629,692.00
少数股东权益影响额 (税后)	-3,175,720.00
合计	6,263,240.00

## 2、 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.63	0.0169	0.0169
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.44	0.0118	0.0118

## 3、 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动比率	变动原因说明
预付款项	616,761,828.00	459,547,001.00	157,214,827.00	34.21%	主要原因是公司支付工程款
预收款项	3,120,584,260.00	2,019,514,690.00	1,101,069,570.00	54.52%	主要原因是公司所属子公司开发的各项目预收房款增加
应交税费	231,831,863.00	560,691,799.00	-328,859,936.00	-58.65%	主要原因是公司所属子公司缴纳营业税、企业所得税等
应付利息	63,775,626.00	35,190,891.00	28,584,735.00	81.23%	主要原因是公司计提债券利息
其他应付款	266,932,256.00	120,445,692.00	146,486,564.00	121.62%	主要原因是应付往来款增加

短期借款	360,000,000.00	383,864,514.00			
一年内到期的非流动负债	501,872,000.00	847,872,000.00	-783,745,942.00	-34.75%	主要原因是公司归还银行借款
长期借款	609,578,922.00	1,023,460,350.00			
<b>项目</b>	<b>本期数</b>	<b>上年同期数</b>	<b>变动金额</b>	<b>变动比率</b>	<b>变动原因说明</b>
归属于母公司所有者的净利润	20,601,556.00	7,167,048.00	13,434,508.00	187.45%	主要原因是公司所属子公司同期的项目毛利率有所提高，净利润相应增加
经营活动产生的现金流量净额	462,939,967.00	-1,309,110,335.00	1,772,050,302.00	135.36%	主要原因是上年公司及所属子公司支付土地出让金
筹资活动产生的现金流量净额	-1,171,752,140.00	-471,655,508.00	-700,096,632.00	-148.43%	主要原因是公司归还银行借款

#### 八、 备查文件目录

- 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、 载有法定代表人签名的半年度报告全文和摘要原件
- 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的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 7 月 30 日