

# 北京万通地产股份有限公司

600246

## 2009 年半年度报告

## 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	3
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	6
五、董事会报告.....	6
六、重要事项.....	9

## 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) 本公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

(六) 公司负责人冯仑先生、主管会计工作负责人云大俊先生及会计机构负责人（会计主管人员）徐晓阳女士声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

## 二、公司基本情况

### (一) 公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：北京万通地产股份有限公司  
公司法定中文名称缩写：万通地产  
公司英文名称：Beijing Vantone Real Estate Co., Ltd.
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所  
公司 A 股简称：万通地产  
公司 A 股代码：600246
- 3、 公司注册地址：北京市海淀区万柳万泉新新家园 14 号楼 A 区 4 层  
公司办公地址：北京市朝阳区朝外大街甲 6 号万通中心写字楼 D 座 4 层  
邮政编码：100020  
公司国际互联网网址：www.vantone.com  
公司电子信箱：chengxiaoxi@vantone.com
- 4、 法定代表人：冯仑
- 5、 公司董事会秘书：程晓曦  
电话：010-59070788  
传真：010-59071159  
E-mail：chengxiaoxi@vantone.com  
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  
公司证券事务代表：于琛  
电话：010-59070710  
传真：010-59071159  
E-mail：yuchen@vantone.com  
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
- 6、 公司信息披露报纸名称：中国证券报、上海证券报  
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：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

### (二) 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	8,315,770,450.71	7,385,165,614.59	12.6
所有者权益（或股东权益）	2,781,891,209.05	2,885,762,831.92	-3.6
每股净资产（元）	2.74	5.69	-51.85
	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	91,898,798.71	684,058,532.88	-86.57
利润总额	175,239,693.89	712,428,867.30	-75.4
净利润	73,578,377.13	282,670,424.81	-73.97
扣除非经常性损益后的净利润	33,320,583.48	264,522,623.84	-87.40
基本每股收益(元)	0.0726	0.5575	-86.98
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.0329	0.5217	-93.69
稀释每股收益(元)	0.0726	0.5575	-86.98
净资产收益率(%)	1.20	10.43	减少9.23个百分点
经营活动产生的现金流量净额	491,330,747.25	-573,390,970.91	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.48	-1.13	不适用

## 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	58,872.03
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	85,560,355.10
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,278,331.95
少数股东权益影响额	-30,279,944.62
所得税影响额	-12,803,156.91
合计	40,257,793.65

## 三、股本变动及股东情况

## (一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
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	262,742,370	51.80			262,742,370			525,484,740	51.80
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									
有限售条件股份合计	262,742,370	51.80			262,742,370			525,484,740	51.80
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	244,257,630	48.20			244,257,630			488,515,260	48.20
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股合计	244,257,630	48.20			244,257,630			488,515,260	48.20
三、股份总数	507,000,000	100.00			507,000,000			1,014,000,000	100.00

#### 股份变动的批准情况

本公司 2008 年度利润分配方案及 2008 年度资本公积金转增股本方案已经 2009 年 3 月 20 日召开的公司 2008 年年度股东大会审议通过。

#### 分红派息及资本公积金转增股本方案

1、本次分红派息以 2008 年末总股本 50,700 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.5 元（含税），共计派发股利 17,745 万元，占本次可供股东分配利润的 66.56%。剩余未分配利润 89,167,225.22 元结转下一年度。

以 2008 年末总股本 50,700 万股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，共计转增 50,700 万股。

此次股本变动后，公司股份总数为 101,400 万股。

#### (二) 股东和实际控制人情况

##### 1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数						127,138 户
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京万通实业股份有限公司	境内非国有法人	51.16	518,719,350	259,359,675	518,719,350	无
北京嘉华筑业实业有限公司	境内非国有法人	5.11	51,797,590	20,814,895	6,765,390	无
华夏优势	其他	0.79	7,999,830	7,999,830	0	无
社保基金	其他	0.51	5,202,455	-6,797,769	0	无

海富通股票	其他	0.50	5,096,986		0	无
泰达荷业	其他	0.26	2,614,412		0	无
海富通领先	其他	0.21	2,093,029		0	无
周金来	境内自然人	0.18	1,800,000		0	无
朱玉文	境内自然人	0.13	1,340,300		0	无
王继昌	境内自然人	0.13	1,314,064		0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量			股份种类	
北京嘉华筑业实业有限公司		45,032,200			人民币普通股	
华夏优势		7,999,830			人民币普通股	
社保基金		5,202,455			人民币普通股	
海富通股票		5,096,986			人民币普通股	
泰达荷业		2,614,412			人民币普通股	
海富通领先		2,093,029			人民币普通股	
周金来		1,800,000			人民币普通股	
朱玉文		1,340,300			人民币普通股	
王继昌		1,314,064			人民币普通股	
吉林申合		1,193,490			人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		本公司未知以上有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。				

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1.	北京万通实业股份有限公司	518,719,350	2009年9月8日 2009年12月25日	206,719,350 312,000,000	严格按照《上市公司股权分置改革管理办法》中的有关规定进行操作,其持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起,在十二个月内不得上市交易或者转让,在上述承诺期满后,通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占该公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五,在二十四个月内不超过百分之十。
2.	北京嘉华筑业实业有限公司	6,765,390	2009年9月8日	6,765,390	严格按照《上市公司股权分置改革管理办法》中的有关规定进行操作,其

				持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起,在十二个月内不得上市交易或者转让,在上述承诺期满后,通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占该公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五,在二十四个月内不超过百分之十。
--	--	--	--	--

## 2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

## 四、董事、监事和高级管理人员情况

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

单位：股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
冯仑	董事长	370,925	370,925		741,850	公积金转增
许立	总经理	227,700	227,700		455,400	公积金转增
胡加方	监事长	5,985	5,985		11,970	公积金转增

### (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

公司 2009 年度第二次临时股东大会选举彭雪峰先生为公司第四届董事会独立董事。

## 五、董事会报告

### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

#### 1. 2009 年上半年市场情况

今年上半年,针对国际金融危机,国家出台了一系列旨在促进经济发展的宏观经济政策,积极的财政政策和适度宽松的货币政策的实施,极大刺激了房地产开发的快速增长,显现量价齐升的势头。随着房地产行业的回暖,相关产业也呈现快速发展的局面,为促进国民经济健康发展,实现预定增长目标创造了良好条件。

#### 2. 2009 年上半年公司整体经营情况

由于 2008 年房地产行业处于低迷状态,公司主营业务也受到较大不利影响,导致销售收入较去年同期下降了 73.48%,净利润同比下降了 73.94%。面对不利市场环境,公司以开源与节流二方面入手,加快现有项目销售力度,提升资金周转率,同时,有效控制成本及费用支出,确保现金保有量维持在合理水平,今年上半年,公司经营活动产生的现金流量净额为 49,133.07 万元。

截至 2009 年 6 月 30 日,公司各项目进展情况:

北京新新小镇	7911 组图	竣工
	苏州园林	竣工
	1#地	竣工
	4#地	一期竣工、二期在施工
	彩各庄地块	竣工

	汉亚地块	竣工
天津新城国际	一期(精装)	已竣工
	一期(毛坯)	
	二期	已竣工
	三期	主体封顶
天津万通华府	一期	主体封顶
	二期	完成桩基
	三期	未开工
天津上北新新家园	二期	分户验收(60#—63#楼) 交房(13-15#, 42-46#楼)
	三期洋房	外檐装饰 室内装修
	3、4、5、6#地库	主体完成
	三期高层	地下二层
	7#地库	地下底板
天津上游国际	一期	完工
	二期	高层主体封顶
	三期高层	打桩
	三期低层	
交大绿岭	一期	园林规划
香洲半岛	一至三期	已完成

### 3. 风险与对策分析

#### (1) 风险因素

##### 1. 宏观经济风险

随着全球性金融危机的蔓延, 国民经济发展呈现较大的不确定性, 房地产行业政策调整力度将大幅增加, 从而对公司经营战略的有效落实产生重大影响。

##### 2. 市场风险

今年上半年, 房地产行业发生了很大变化, 突出体现在: 成交量迅速上升, 产品销售速度加快, 呈现出非理性状态。

##### 3. 经营风险

房地产行业产品的生产周期较长, 蕴藏着较大的经营风险, 具体表现为: 原材料价格上涨风险、人工成本增高风险、销售风险、产品质量风险等。上述风险因素, 都将影响到公司的经营业绩及品牌效应。

##### 4. 异地管理的风险

目前, 公司开发的项目大部分处于外地, 管理半径较大, 客观上加大了对项目公司管控的难度, 在一定程度上影响了管理效率与效果。

#### (2) 对策

公司将继续坚定地执行“滨海新区、美国模式、万通企业文化”的战略, 充分利滨海新区的区位优势有效积聚各方资源, 以京津地区为战略区域, 形成该区域的竞争优势; 坚持美国模式, 以营运带动开发、以财务安排的多样化作为实施商用物业投资的基本宗旨, 开创万通地产特色的商业地产投资模式; 进一步完善守正出奇的企业文化, 打造专业团队, 大力推进绿色公益战略, 履行企业公民的职责、回报社会, 通过建设绿色公司、绿色产品, 为公司的所有利益相关者带来更大的回报。

#### 4. 2009 年下半年业务规划

##### (1) 完成 10 亿元公司债发行工作

##### (2) 优化目前正在开发项目的开发计划, 取得预期收益



- (3) 制定好拟开发项目的整体开发计划，提升公司可持续经营能力  
 (4) 加大商用物业项目的投资力度  
 (5) 加大产品研发力度，打造绿色品牌。

(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 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产销售	594,436,906	257,298,339.29	56.72	-73.48	-75.62	增加 3.94 个百分点
物业出租	11,188,552.99	12,547,884.13	-12.15	-33.71	14.62	下降 47.29 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	427,955,266.19	-78.28
天津地区	163,221,265.60	-40.82
川渝地区	16,145,132.00	28.47

3、利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

项目	本期数	上年同期数	变动金额	变动原因说明
营业收入	607,321,663.79	2,258,612,052.35	-1,651,290,388.56	主要原因是公司所属子公司可竣工交付的项目较去年同期减少，导致确认的营业收入、营业成本、营业税金及附加及所得税费用等有所下降
营业成本	269,846,223.42	1,066,230,180.95	-796,383,957.53	
营业税金及附加	149,178,292.55	364,740,148.48	-215,561,855.93	
所得税费用	55,961,047.50	202,533,705.92	-146,572,658.42	
归属于母公司所有者的净利润	73,578,377.13	282,670,424.81	-209,092,047.68	
经营活动产生的现金流量净额	491,330,747.25	-573,390,970.91	1,064,721,718.16	主要原因是公司报告期内加大营销力度，销售回款较去年同期增加，公司所属子公司预收房款增加；同时，支付土地款减少
投资活动产生的现金流量净额	-353,061,931.95	-96,492,591.04	-256,569,340.91	主要原因是公司所属子公司支付了购置北京万通中心 4#楼的房款等

筹资活动产生的现金流量净额	123,073,298.84	79,023,083.48	44,050,215.36	主要原因是公司业务增长，公司及所属子公司增加银行借款等
---------------	----------------	---------------	---------------	-----------------------------

### (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) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

2008 年第三季度末，本公司实现净利润 37816.88 万元（归属母公司所有者），预计到本年度第三季度末，本公司实现的净利润较 2008 年同期下降 50%以上。

## 六、重要事项

### (一) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### (二) 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。

### (三) 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。

### (四) 报告期内公司重大关联交易事项

本报告期公司无重大关联交易事项。

### (五) 重大合同及其履行情况

#### 1、托管、承包、租赁事项

##### (1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

##### (2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

##### (3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

#### 2、担保情况

单位：元 币种：人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	351,000,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）	1,051,000,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	1,051,000,000
担保总额占公司净资产的比例（%）	32

其中：	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	1,051,000,000

## 3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

## 4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

## (六) 承诺事项履行情况

## 1、公司、持股 5% 以上股东及其实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺及其履行情况

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>本公司 2006 年 7 月 21 日披露的《北京万通先锋置业股份有限公司控股股东北京万通实业股份有限公司关于有关承诺事项的公告》中，万通实业就有关事项作出承诺：</p> <p>1. 万通实业将在北京万通先锋置业股份有限公司 2006 年年度提出每 10 股转增 10 股的资本公积金转增股本的提案，并在该次股东大会上对该提案投赞成票；在北京万通先锋置业股份有限公司 2007 年中期提出不低于每 10 股转增 5 股的资本公积金转增股本的提案，并在该次临时股东大会上对该提案投赞成票。</p> <p>2. 万通实业所持有的北京万通先锋置业股份有限公司有限售条件的流通股在 36 个月内不上市交易或者转让，36 个月限售期满以后，通过交易所出售的价格不低于 40 元/股(股本基数以 2005 年年底总股本数为基准，如有转增、配股、分红等，出售价格做相应调整)，自愿申请上海证券交易所以及上海登记结算公司进行监督。</p> <p>3. 万通实业将促使先锋股份管理层提高管理水平，努力改善经营业绩，确保先锋股份在 2006 年-2008 年累计净利润不低于 67,000 万元，不足部分由万通实业补齐。</p> <p>4. 万通实业保证定向增发置入的项目在 2006 年-2010 年产生的累计净利润不低于 62,459 万元，不足部分由万通实业补齐。</p> <p>5. 2008 年 8 月 28 日，万通实业对上述第 2 条承诺作如下追加承诺：限售期满后，当本公司股票二级市场价格低于 28 元时（以公司总股本 5.07 亿为基数，若有转增、配股、分红等，前述价格作相应调整），万</p>	<p>截止 2009 年 6 月 30 日，万通实业已履行完毕了第一项承诺和第三项承诺，其它承诺履行过程中。</p>

	通实业将不减持所持有的本公司股份，自愿申请交易所和登记公司监督。鉴于报告期内，本公司实施了 10 转 10 的转增方案，故万通实业上述承诺的减持价格由 28 元调整为 14 元。	
--	---	--

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

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

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

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

(八) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

本报告期公司无其他重大事项。

## 七、财务报告（未经审计）

### （一）财务报表

**合并资产负债表**  
2009 年 6 月 30 日

编制单位:北京万通地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	1	1,152,104,077.15	890,762,438.13
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	2	11,000,000.00	
应收票据		21,160,158.00	6,310,787.30
应收账款	3	7,786,074.89	9,495,683.07
预付款项	4	876,589,000.32	1,018,123,156.61
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	5	29,461,655.03	23,282,815.57
买入返售金融资产			
存货	6	4,947,800,953.15	4,768,067,325.41
一年内到期的非流动资产	7	6,190,021.07	6,612,183.20
其他流动资产			
流动资产合计		7,030,931,781.61	6,716,343,601.99
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			1,698,986.47
长期股权投资	8	379,920,717.67	381,257,361.37
投资性房地产	9	853,282,431.68	245,122,089.45
固定资产	10	30,470,628.42	17,168,261.82
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	11	777,388.37	680,592.45
开发支出			
商誉	12		
长期待摊费用	13	12,459,694.65	15,053,497.18
递延所得税资产	14	7,927,808.31	7,841,223.86

其他非流动资产			
非流动资产合计		1,284,838,669.10	668,822,012.60
资产总计		8,315,770,450.71	7,385,165,614.59
<b>流动负债：</b>			
短期借款	15	362,200,000.00	
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	16	21,160,158.00	6,310,787.30
应付账款	17	533,137,665.28	675,178,641.16
预收款项	18	2,107,302,522.24	1,064,793,345.62
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	19	23,927,650.40	54,853,349.69
应交税费	20	-4,844,223.53	267,707,981.65
应付利息	21	3,107,530.00	3,219,132.50
应付股利			
其他应付款	22	108,943,809.71	105,224,625.32
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	23	375,750,000.00	449,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,530,685,112.10	2,626,287,863.24
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	24	1,543,000,000.00	1,432,750,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,543,000,000.00	1,432,750,000.00
负债合计		5,073,685,112.10	4,059,037,863.24
<b>股东权益：</b>			
股本	25	1,014,000,000.00	507,000,000.00
资本公积	26	1,189,482,960.36	1,696,482,960.36
减：库存股			
盈余公积	27	56,555,408.64	56,555,408.64

一般风险准备			
未分配利润	28	521,852,840.05	625,724,462.92
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		2,781,891,209.05	2,885,762,831.92
少数股东权益		460,194,129.56	440,364,919.43
股东权益合计		3,242,085,338.61	3,326,127,751.35
负债和股东权益合 计		8,315,770,450.71	7,385,165,614.59

公司法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊先生 会计机构负责人：徐晓阳女士

**母公司资产负债表**  
2009 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		328,221,366.88	132,069,702.47
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	1	386.65	386.65
预付款项		200,000.00	332,464.58
应收利息			
应收股利		85,968,158.28	
其他应收款	2	1,396,040,972.24	1,010,290,574.49
存货		99,842.74	99,842.74
一年内到期的非流动资产			151,161,111.00
其他流动资产			
流动资产合计		1,810,530,726.79	1,293,954,081.93
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	1,723,917,412.73	1,725,411,527.61
投资性房地产			
固定资产		5,903,534.57	6,681,718.73
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		177,081.45	201,117.45
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,774,345.91	5,508,860.69
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,734,772,374.66	1,737,803,224.48
资产总计		3,545,303,101.45	3,031,757,306.41
<b>流动负债:</b>			
短期借款		335,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			



应付账款		1,285,273.87	1,285,273.87
预收款项		50,000.00	50,000.00
应付职工薪酬		12,721,066.62	22,210,572.72
应交税费		139,215.55	779,561.65
应付利息		533,655.00	
应付股利			
其他应付款		706,193,442.90	480,776,303.95
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,055,922,653.94	505,101,712.19
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		1,055,922,653.94	505,101,712.19
<b>股东权益：</b>			
股本		1,014,000,000.00	507,000,000.00
资本公积		1,189,482,960.36	1,696,482,960.36
减：库存股			
盈余公积		56,555,408.64	56,555,408.64
未分配利润		229,342,078.51	266,617,225.22
外币报表折算差额			
股东权益合计		2,489,380,447.51	2,526,655,594.22
负债和股东权益合 计		3,545,303,101.45	3,031,757,306.41

公司法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊先生 会计机构负责人：徐晓阳女士

**合并利润表**  
2009 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		607,321,663.79	2,258,612,052.35
其中:营业收入	29	607,321,663.79	2,258,612,052.35
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		514,086,221.38	1,569,391,481.88
其中:营业成本	29	269,846,223.42	1,066,230,180.95
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	30	149,178,292.55	364,740,148.48
销售费用		47,244,786.29	51,434,378.79
管理费用		42,541,069.29	79,900,564.07
财务费用	31	5,196,409.63	-7,380,341.96
资产减值损失	32	79,440.20	14,466,551.55
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)	33	-1,336,643.70	-5,162,037.59
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	33	-1,336,643.70	-6,772,593.13
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		91,898,798.71	684,058,532.88
加:营业外收入	34	86,297,107.92	29,344,167.00
减:营业外支出	35	2,956,212.74	973,832.58
其中:非流动资产处置净损失	35	145,445.52	86,430.82
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		175,239,693.89	712,428,867.30
减:所得税费用	36	55,961,047.50	202,533,705.92
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		119,278,646.39	509,895,161.38
归属于母公司所有者的净利润		73,578,377.13	282,670,424.81
少数股东损益		45,700,269.26	227,224,736.57
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.0726	0.5575
(二)稀释每股收益		0.0726	0.5575

公司法定代表人:冯仑 主管会计工作负责人:云大俊先生 会计机构负责人:徐晓阳女士

**母公司利润表**  
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	4	280,000.00	35,000.00
减: 营业成本	4		
营业税金及附加		643,475.00	1,925.00
销售费用			
管理费用		8,977,887.32	34,752,851.38
财务费用		5,625,724.99	-2,576,123.15
资产减值损失		513,642.24	17,538,258.45
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)	5	158,307,376.86	18,222,586.06
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	5	-1,494,114.88	-8,744,081.94
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		142,826,647.31	-31,459,325.62
加: 营业外收入			179,317.06
减: 营业外支出		2,651,794.02	824,698.44
其中: 非流动资产处置净损失		14,611.89	
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		140,174,853.29	-32,104,707.00
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		140,174,853.29	-32,104,707.00

公司法定代表人: 冯仑 主管会计工作负责人: 云大俊先生 会计机构负责人: 徐晓阳女士

**合并现金流量表**  
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,637,126,093.08	1,241,237,772.55
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	37	140,010,604.55	152,962,688.61
经营活动现金流入小计		1,777,136,697.63	1,394,200,461.16
购买商品、接受劳务支付的现金		630,440,949.57	1,100,734,584.62
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		81,784,767.83	69,302,892.90
支付的各项税费		481,566,707.53	479,322,065.98
支付其他与经营活动有关的现金	38	92,013,525.45	318,231,888.57
经营活动现金流出小计		1,285,805,950.38	1,967,591,432.07
经营活动产生的现金流量净额		491,330,747.25	-573,390,970.91
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		901,197.35	205,428.00
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			40,484,894.59
投资活动现金流入小计		901,197.35	40,690,322.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		342,963,129.30	127,182,913.63
投资支付的现金		11,000,000.00	10,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		353,963,129.30	137,182,913.63
投资活动产生的现金流量净额		-353,061,931.95	-96,492,591.04
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			6,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			6,000,000.00
取得借款收到的现金		962,200,000.00	450,000,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金		17,128.18	
筹资活动现金流入小计		962,217,128.18	456,000,000.00
偿还债务支付的现金		563,000,000.00	216,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		274,343,829.34	160,342,916.52
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		25,871,059.13	
支付其他与筹资活动有关的现金		1,800,000.00	384,000.00
筹资活动现金流出小计		839,143,829.34	376,976,916.52
筹资活动产生的现金流量净额		123,073,298.84	79,023,083.48
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-475.12	3,154,406.58
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		261,341,639.02	-587,706,071.89
加：期初现金及现金等价物余额		890,762,438.13	2,087,997,288.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,152,104,077.15	1,500,291,216.11

公司法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊先生 会计机构负责人：徐晓阳女士

**母公司现金流量表**  
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		280,000.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		560,226,385.91	427,981,070.07
经营活动现金流入小计		560,506,385.91	427,981,070.07
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		22,546,011.53	18,394,228.04
支付的各项税费		1,474,681.61	1,684,318.42
支付其他与经营活动有关的现金		707,230,648.40	315,468,856.30
经营活动现金流出小计		731,251,341.54	335,547,402.76
经营活动产生的现金流量净额		-170,744,955.63	92,433,667.31
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		140,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		79,316,666.67	23,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			157,428.00
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		219,316,666.67	23,157,428.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		304,961.63	1,873,280.00
投资支付的现金			445,180,000.00
取得子公司及其他营			

业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		304,961.63	447,053,280.00
投资活动产生的现金流量净额		219,011,705.04	-423,895,852.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		335,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		335,000,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		187,115,085.00	76,050,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		187,115,085.00	76,050,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		147,884,915.00	-76,050,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		196,151,664.41	-407,512,184.69
加：期初现金及现金等价物余额		132,069,702.47	727,699,360.69
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		328,221,366.88	320,187,176.00

公司法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊先生 会计机构负责人：徐晓阳女士



**合并所有者权益变动表**  
2009 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	
	股本	资本公积	减： 库存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36		56,555,408.64		625,724,462.92		440,364,919.43	3,326,127,751.35
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36		56,555,408.64		625,724,462.92		440,364,919.43	3,326,127,751.35
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	507,000,000.00	-507,000,000.00				-103,871,622.87		19,829,210.13	-84,042,412.74
(一)净利润						73,578,377.13		45,700,269.26	119,278,646.39
(二)直接计入所有者权益的利得和损失									
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他									
上述(一)和(二)小计						73,578,377.13		45,700,269.26	119,278,646.39

(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					-177,450,000.00		-25,871,059.13	-203,321,059.13
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					-177,450,000.00		-25,871,059.13	-203,321,059.13
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转	507,000,000.00	-507,000,000.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	507,000,000.00	-507,000,000.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本期期末余额	1,014,000,000.00	1,189,482,960.36		56,555,408.64	521,852,840.05		460,194,129.56	3,242,085,338.61

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	
	股本	资本公积	减： 库存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利 润			其他
一、上年年末余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36		27,091,515.63		203,801,930.59		209,680,136.98	2,644,056,543.56
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36		27,091,515.63		203,801,930.59		209,680,136.98	2,644,056,543.56
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				29,463,893.01		421,922,532.33		230,684,782.45	682,071,207.79
（一）净利润						527,436,425.34		303,754,252.36	831,190,677.70
（二）直接计入所有者权益的利得和损失									
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									

3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他									
上述 (一)和 (二)小计					527,436,425.34		303,754,252.36		831,190,677.70
(三)所有者投入和减少资本							186,930,530.09		186,930,530.09
1. 所有者投入资本							6,000,000.00		6,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他							180,930,530.09		180,930,530.09
(四)利润分配			29,463,893.01		-105,513,893.01		-260,000,000.00		-336,050,000.00
1. 提取盈余公积			29,463,893.01		-29,463,893.01				
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配					-76,050,000.00		-260,000,000.00		-336,050,000.00
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								
四、本期 期末余 额	507,000,000.00	1,696,482,960.36	56,555,408.64	625,724,462.92		440,364,919.43	3,326,127,751.35	

公司法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊先生 会计机构负责人：徐晓阳女士

**母公司所有者权益变动表**  
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额						
	股本	资本公积	减： 库存股	盈余公积	未分配利润	其它	所有者权益合计
一、上年年末余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36		56,555,408.64	266,617,225.22		2,526,655,594.22
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36		56,555,408.64	266,617,225.22		2,526,655,594.22
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)	507,000,000.00	-507,000,000.00			-37,275,146.71		-37,275,146.71
(一) 净利润					140,174,853.29		140,174,853.29
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述(一)和(二)小计					140,174,853.29		140,174,853.29
(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					-177,450,000.00		-177,450,000.00
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配					-177,450,000.00		-177,450,000.00
3. 其他							
(五) 所有者权益内部结转	507,000,000.00	-507,000,000.00					
1. 资本公积转增资本(或股本)	507,000,000.00	-507,000,000.00					
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期末余额	1,014,000,000.00	1,189,482,960.36		56,555,408.64	229,342,078.51		2,489,380,447.51

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额						
	股本	资本公积	减： 库存股	盈余公积	未分配利润	其它	所有者权益合计
一、上年年末余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36		27,091,515.63	77,492,188.13		2,308,066,664.12
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36		27,091,515.63	77,492,188.13		2,308,066,664.12
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				29,463,893.01	189,125,037.09		218,588,930.10
(一) 净利润					294,638,930.10		294,638,930.10
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							

2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述（一）和（二）小计					294,638,930.10		294,638,930.10
（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				29,463,893.01	-105,513,893.01		-76,050,000.00
1. 提取盈余公积				29,463,893.01	-29,463,893.01		
2. 对所有者（或股东）的分配					-76,050,000.00		-76,050,000.00
3. 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							
四、本期期末余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36		56,555,408.64	266,617,225.22		2,526,655,594.22

公司法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊先生 会计机构负责人：徐晓阳女士

北京万通地产股份有限公司

董事会

二〇〇九年八月七日



# 北京万通地产股份有限公司

## 2009 年半年度财务报表附注

### 一、公司的基本情况

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

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

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

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

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

2007年3月19日,根据公司2006年度股东大会决议和修改后章程的规定,公司按每10股转增10股的比例,以资本公积向全体股东转增股份总额14,400万股,变更后的注册资本为人民币28,800

万元。本次变更业经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2007）京会兴验字第 1-12 号验资报告验证确认。

2007年9月13日，根据中国证监会证监发行字[2007]252号《关于核准北京万通先锋置业股份有限公司非公开发行股票的通知》，公司向社会非公开定向发行人民币普通股（A股）5,000万股，变更后的注册资本为人民币33,800万元。本次变更业经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2007）京会兴验字第1-63号验资报告验证确认。

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

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

本公司的母公司为万通星河（持公司总股本的 51.16%），其控股股东为北京万通实业股份有限公司（简称“万通实业”）。经中国证券监督管理委员会以《关于核准北京万通实业股份有限公司公告北京万通地产股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》证监许可[2008]747 号文批准，万通实业对本公司控股股东万通星河吸收合并。本报告期内，万通实业已完成了对万通星河的吸收合并相关法律手续，万通星河已被注销。吸收合并后，万通星河的全部资产、负债由万通实业承继，万通实业直接持有公司 51,871.935 万股股份（持公司总股本的 51.16%）。

本公司系房地产开发企业，具有房地产开发企业一级资质。

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

## 二、 重要会计政策和会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

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

### （二）财务报表的编制基础

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

### （三） 会计期间

本公司以公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

### （四） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### （五） 计量属性

本公司在对会计要素进行计量时一般采用历史成本，当所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量，且该等计量符合《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定时，则适度采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值进行计量，具体见各主要会计要素的计量。

### （六） 现金等价物的确认标准

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

### （七） 外币业务的核算方法

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

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

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

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

### （八） 金融资产和金融负债的核算方法

#### 1、金融资产和金融负债的分类

本公司根据自身业务的特点和风险管理的要求，将取得的金融资产和金融负债在初始确认时分为以下几类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，包括交易性金融资产（金融负债）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）；（2）持有至到期投资；（3）应收款项；（4）可供出售金融资产；（5）其他金融负债。

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### (1) 金融工具的确认依据

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

### (2) 金融工具的计量方法

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

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

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

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

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

⑤本公司因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

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

### 3、金融资产转移的确认和计量

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

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

值；B、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和；原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

#### 4、主要金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

#### 5、金融资产减值测试方法和减值准备计提方法

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

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

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

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

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

#### （九）应收款项坏账的核算方法

1、应收款项坏账的确认标准如下：

（1）债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项；

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

2、应收款项坏账损失的核算方法：备抵法；

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

#### （十）存货的核算方法

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

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

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

4、公共配套设施费用的核算方法：住宅小区中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用以及由政府部门收取的公共配套设施费，计入小区商品房成本；有偿转让的或拥有收益权的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集成本，单独计

入“开发产品”；小区内金融邮电、社区服务用房，由公司负担的征地拆迁等费用，以及用房单位负担建安工程费用等，公司负担部分计入小区商品房成本。

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

5、本公司低值易耗品采用一次摊销法摊销。

6、存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

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

本公司对直接用于出售的商品存货，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算；企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

#### **（十一）长期股权投资的核算方法**

##### **1、长期股权投资的初始计量**

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

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

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



表（吸收合并情况下）中确认为商誉，合并成本小于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额，在合并财务报表（控股合并情况下）或个别财务报表（吸收合并情况下）中确认为当期损益。

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

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

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

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

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

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

## 2、长期股权投资的后续计量

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

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

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

（4）本公司对不具有重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

## 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

## （十二）投资性房地产的核算方法

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

2、投资性房地产的计量模式：本公司对投资性房地产采用成本模式计量。

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

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

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

### （十三）固定资产的核算方法

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

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的分类：房屋建筑物、专用设备、运输设备及其他设备。

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

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

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

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

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

本公司在确定固定资产成本时，考虑预计弃置费用因素。

4、固定资产的折旧方法：年限平均法。

## 5、各类固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧率：

固定资产类别	预计使用寿命	预计净残值	折旧率
房屋建筑物	20~40 年	5%~10%	2.25%~4.75%
专用设备	10 年	5%~10%	9%~9.5%
运输设备	5 年	5%~10%	18%~19%
其他设备	5 年	5%~10%	18%~19%

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

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

**（十四）在建工程的核算方法**

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

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

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

**（十五）无形资产的核算方法**

1、本公司对无形资产按照成本进行初始计量，具体方法如下：

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

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

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

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

2、本公司对内部研究开发无形资产的计量原则和会计处理如下：

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

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

3、本公司对无形资产使用寿命的估计情况如下：

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

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

(2) 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；

(3) 以该资产生产的产品或提供的服务的市场需求情况；

(4) 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；

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

(6) 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制；

(7) 与公司持有的其他资产使用寿命的关联性等。

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

4、本公司对使用寿命有限的无形资产自其可供使用时起至不再作为无形资产确认时止在无形资产使用寿命内采用直线法摊销，即按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。本公司对已提减值准备的无形资产计算应摊销金额时，还需扣除该无形资产已计提的减值准备累计金额。

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

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

##### **1、长期股权投资减值准备的确认标准和计提方法**

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

##### **2、固定资产减值准备的确认标准和计提方法**

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

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

(2) 固定资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

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

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

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

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

(7) 其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

### 3、在建工程减值准备的确认标准和计提方法

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

- (1) 长期停建并且预计未来三年内不会重新开工的在建工程；
- (2) 项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；
- (3) 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

### 4、无形资产减值准备的确认标准和计提方法

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

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

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

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

### 5、商誉减值准备的确认标准和计提方法

本公司对企业合并所形成的商誉，每年末均需进行减值测试。测试时，对因企业合并形成的商誉的账面价值自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，

计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后，再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，计提资产减值准备，确认资产减值损失。

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

#### **（十七）借款费用资本化的确认原则和计算方法**

1、借款费用资本化的确认原则：借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额等。本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产的成本。其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

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

（2）借款费用已经发生；

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

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

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

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

5、借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，本公司对每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

#### **(十八) 长期待摊费用摊销方法**

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

#### **(十九) 股份支付的确认原则和计量方法**

1、本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、以权益结算的股份支付的确认和计量

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

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

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

3、以现金结算的股份支付的确认和计量

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

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

#### **(二十) 收入的确认原则**



1、本公司在同时满足下列条件时，确认商品销售收入：

- (1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；
- (2) 不再保留通常与商品所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

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

2、本公司对外提供劳务时，按以下方法确定收入：

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

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

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

本公司确定提供劳务交易的完工进度时选用下列方法：

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

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

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

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

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

#### （二十一）所得税的会计处理方法

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

#### （二十二）质量保证金的核算方法

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

#### （二十三）合并财务报表的合并范围和编制方法

##### 1、合并财务报表的合并范围

本公司将下列被投资单位认定为子公司，纳入合并范围。但是，有证据表明本公司不能控制被投资单位的除外：

- （1）公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权；
- （2）公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，且满足下列条件之一的：
  - ①通过与被投资单位其他投资者之间的协议拥有被投资单位半数以上表决权；
  - ②根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；
  - ③有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；
  - ④在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

##### 2、合并财务报表的编制方法

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

#### （二十四）会计政策和会计估计变更以及会计差错更正

##### 1、会计政策变更

本公司年度内无会计政策变更事项发生。

## 2、会计估计变更

本公司年度内无会计估计变更事项发生。

## 3、会计差错更正

本公司年度内无会计差错更正事项发生。

## 三、税项

1、营业税：按预收商品房款、应税金额的 5%计缴。

2、城市维护建设税：本公司控股子公司北京万通龙山置业有限公司及成都交大万通置业有限公司纬度 18 项目按应交流转税额的 5%计缴，成都交大万通置业有限公司的其他项目及其他公司均按应交流转税额的 7%计缴。

3、教育费附加：按应交流转税额的 3%计缴。

4、防洪费：系天津市地方税费。本公司控股子公司天津万通时尚置业有限责任公司及天津泰达万通房地产开发有限公司、天津万华置业有限公司、天津富铭置业有限公司按应交流转税的 1%计缴。

5、企业所得税：按应纳税所得额的 25%缴纳。

6、土地增值税：按增值额的超率累进税率计缴。

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

8、地方教育费附加：本公司控股子公司成都交大万通置业有限公司及其控股子公司四川香洲半岛房地产开发有限公司按应交流转税额的 1 %计缴。

9、价格调节基金：本公司控股子公司成都交大万通置业有限公司开发的交大·绿岭项目位于成都市锦江区，根据《成都市建立主要副食品价格调控基金暂行办法》以及《成都市价格调节基金征收使用管理办法》（成都市政府令第 144 号）规定，按销售收入或营业收入的 1%计缴，成都交大万通置业有限公司之控股子公司四川香洲半岛房地产开发有限公司从 2008 年 3 月 1 日起按销售收入或营业收入的 1%计缴；根据成都市价格调节基金管理委员会《关于贯彻落实市政府有关灾后恢复重建政策措施实施意见的通知》（成价调办[2008]42 号），从 2008 年 7 月 1 日起，成都交大万通置业有限公司按 0.8%计缴；四川香洲半岛房地产开发有限公司按 0.5%计缴。

#### 四、企业合并及合并财务报表的合并范围

本公司本报告期纳入合并报表范围的子公司基本情况列示如下：

##### 1、通过同一控制下的企业合并取得的子公司

公司名称	注册地址	注册资本	经营范围	实际投资额	持股比例	表决权比例
北京万通龙山置业有限公司 (简称“万通龙山”)	北京	15000 万元	房地产开发等	150,000,000.00	100%	100%
天津万通时尚置业有限责任公司 (简称“天津时尚”)	天津	25000 万元	房地产开发、物业管理等	198,425,000.00	82%	82%
天津泰达万通房地产开发有限公司 (简称“泰达万通”)	天津	20000 万元	房地产开发与经营及会展服务	119,055,000.00	65%	65%

注：本公司对参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制的时间在1年以上（含1年）的企业合并确认为同一控制下的企业合并，据此，本公司对2006年12月向本公司的原控股股东万通星河的控股子公司天津时尚、泰达万通和万通龙山实施的控股合并确认为同一控制下的企业合并。

##### 2、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

公司名称	注册地址	注册资本	经营范围	实际投资额	持股比例	表决权比例
北京万置房地产开发有限公司 (简称“万置公司”)	北京	1200 万 美元	房地产开发、物业管理等	124,393,328.54	60%	60%
北京广厦富城置业有限公司 (简称“广厦富城”)	北京	8000 万元	房地产开发等	50,000,000.00	62.5%	62.5%
天津万华置业有限公司 (简称“万华置业”)	天津	6500 万元	区域基础设施建设、开发、经营；房地产经营	162,000,000.00	100%	100%
天津富铭置业有限公司 (简称“富铭置业”)	天津	12480 万元	项目投资及管理；物业管理、房地产开发等	374,971,597.85	100%	100%

##### 3、通过非企业合并方式取得的子公司

公司名称	注册地址	注册资本	经营范围	实际投资额	持股比例	表决权比例
北京万通时尚置业有限公司 (简称“北京时尚”)	北京	5000 万元	房地产开发、物业管理等	50,000,000.00	100%	100%
杭州万通时尚置业有限公司 (简称“杭州时尚”)	杭州	3000 万元	房地产开发、物业管理、房产中介等	30,000,000.00	100%	100%
成都交大万通置业有限公司 (简称“交大万通”)	成都	10000 万元	房地产开发	210,180,000.00	51%	51%
四川香洲半岛房地产开发 有限公司(交大万通持股 95%，简称“香洲半岛”)	成都	21000 万元	房地产开发经营、房屋中介服务	246,473,000.00	95%	95%

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

## 1、货币资金

项 目	期末余额			年初余额		
	原 币	汇 率	人民币	原 币	汇 率	人民币
现金—人民币			5,802,179.38			3,970,313.27
现金—美 元	23,149.68	6.8319	158,156.30	23,149.68	6.8346	158,218.80
现金—港 币	5,000.00	0.8815	4,407.50	5,000.00	0.8819	4,409.50
银行存款—人民币			1,098,253,154.71			855,179,206.67
银行存款—美 元	4,046.28	6.8319	27,643.78	6,415.78	6.8346	43,849.30
银行存款—港 元	910,040.42	0.8815	802,200.64	905,872.84	0.8819	798,889.26
其他货币资金			47,056,334.84			30,607,551.33
合 计			1,152,104,077.15			890,762,438.13

注：期末余额中包括使用受到限制的货币资金共计 70,759,391.85 元，包括：

（1）因房屋所有权证未办妥抵押登记而暂时无法提用的资金 43,380,583.85 元，其中：①本公司的其他货币资金 15,337,860.43 元（其中：中国银行股份有限公司北京市房山区支行保证金 1,732,792.07 元，依据本公司与其签订的按揭贷款协议，在办妥抵押登记一年后解除保证责任）；②万通龙山的银行存款 19,557,198.35 元；③万置公司的银行存款 7,835,525.07 元；④交大万通的其他货币资金 500,000.00 元；⑤香洲半岛的其他货币资金 150,000.00 元。

（2）天津时尚其他货币资金 27,378,808.00 元，包括因工程尚未竣工而暂时无法提用的劳务工资保障金 6,218,650.00 元及银行承兑汇票保证金 21,160,158.00 元。

## 2、交易性金融资产

项 目	期末余额	年初余额
中国工商银行股份有限公司无固定期限超短期人民币理财产品	11,000,000.00	
合 计	11,000,000.00	

注：交易性金融资产由本公司控股子公司交大万通之控股子公司香洲半岛持有，其中：①2009 年 6 月 12 日实时购买 5,000,000 份，成交价格 1.00 元/份，交易金额 5,000,000 元；②2009 年 6 月 19 日实时购买 6,000,000 份，成交价格 1.00 元/份，交易金额 6,000,000 元。上述投资均已于 2009 年 7 月 1 日赎回。

## 3、应收账款

## (1) 按性质分类

性 质	金 额	占应收账款 总额的比例	坏账准备 计提比例	坏帐准备金额
单项金额重大的应收款项	2,518,508.08	30.74%	5%	125,925.40
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项				
其他不重大应收款项	5,674,213.34	69.26%	0、5%	280,721.13
合 计	8,192,721.42	100.00%		406,646.53

注：本公司对期末余额中 59,790.91 元应收款项未计提坏账准备。截至报告日，该笔款项已收回。

## (2) 分账龄列示

账龄	期末余额					年初余额				
	金额	比例 (%)	坏账准备计提比例	坏账准备	净额	金额	比例 (%)	坏账准备计提比例	坏账准备	净额
一年以内	8,139,334.42	99.35	0、5%	403,977.18	7,735,357.24	9,942,068.87	99.47	5%	497,103.45	9,444,965.42
一至二年			5%					5%		
二至三年			5%					5%		
三年以上	53,387.00	0.65	5%	2,669.35	50,717.65	53,387.00	0.53	5%	2,669.35	50,717.65
<b>合计</b>	<b>8,192,721.42</b>	<b>100.00</b>		<b>406,646.53</b>	<b>7,786,074.89</b>	<b>9,995,455.87</b>	<b>100.00</b>		<b>499,772.80</b>	<b>9,495,683.07</b>

注(1)：期末余额中应收账款前五名金额合计 6,903,242.08 元，占应收账款总额的 84.26%。

注(2)：期末余额中，无应收持有本公司 5%以上表决权股份的股东单位款项。

注(3)：期末余额中，无应收本公司关联方单位的款项。

注(4)：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，但在本报告期又全额或部分收回的，或通过重组等其他方式收回的应收账款。

#### 4、预付款项

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	241,793,013.59	27.59	687,565,118.19	67.54
一至二年	615,911,825.61	70.26	330,203,518.02	32.43
二至三年	18,606,581.12	2.12	354,520.40	0.03
三年以上	277,580.00	0.03		
<b>合计</b>	<b>876,589,000.32</b>	<b>100.00</b>	<b>1,018,123,156.61</b>	<b>100.00</b>

注(1)：期末账龄一年以上的预付款项系预付土地价款及因工程尚未完工而未结算的工程款。

注(2)：期末余额中，无预付持本公司 5%以上表决权股份的股东单位款项。

注(3)：期末余额中，无预付本公司关联方单位的款项。

注(4)：期末余额中，大额预付款项明细情况如下：

单位名称	欠款金额	欠款年限	占预付款项总额比例	性质或内容
成都市国土资源局	272,383,680.00	二年以内	31.07%	金府路项目土地出让金
成都市国土资源局	153,039,780.00	二年以内	17.46%	红墙巷项目土地出让金
中建一局第五建筑工程公司	133,261,040.40	一年以内	15.20%	预付工程款
杭州市国土资源局	113,623,257.00	一至二年	12.96%	杭州万通中心项目土地出让金
<b>合计</b>	<b>672,307,757.40</b>		<b>76.70%</b>	

#### 5、其他应收款

##### (1) 按性质分类

性质	金额	占其他应收款总额的比例	坏账准备计提比例	坏账准备金额
单项金额重大的应收款项	10,845,428.02	35.03%	5%	542,271.40

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项

其他不重大应收款项	20,110,562.02	64.97%	0、5%	952,063.61
<b>合 计</b>	<b>30,955,990.04</b>	<b>100%</b>		<b>1,494,335.01</b>

注：本公司对期末余额中 1,069,289.87 元应收款项未计提坏账准备，主要为备用金。

## (2) 分账龄列示

账 龄	期末余额					年初余额				
	金 额	比例 (%)	坏账准备计提比例	坏账准备	净 额	金 额	比例 (%)	坏账准备计提比例	坏账准备	净 额
一年以内	21,263,941.54	68.69	0、5%	1,029,814.71	20,234,126.83	18,583,896.51	75.96	0、5%	899,480.55	17,684,415.96
一至二年	6,072,346.99	19.62	0、5%	294,951.49	5,777,395.50	1,786,246.11	7.30	0、5%	88,415.35	1,697,830.76
二至三年	730,214.31	2.36	0、5%	25,094.44	705,119.87	983,238.75	4.02	0、5%	39,161.94	944,076.81
三年以上	2,889,487.20	9.33	5%	144,474.36	2,745,012.84	3,112,096.89	12.72	5%	155,604.85	2,956,492.04
<b>合 计</b>	<b>30,955,990.04</b>	<b>100.00</b>		<b>1,494,335.01</b>	<b>29,461,655.03</b>	<b>24,465,478.26</b>	<b>100.00</b>		<b>1,182,662.69</b>	<b>23,282,815.57</b>

注（1）：期末余额中其他应收款前五名金额合计 18,574,709.89 元，占其他应收款总额的 60.00%。

注（2）：期末余额中，无应收持有本公司 5%以上表决权股份的股东单位款项。

注（3）：期末余额中，无应收本公司关联方单位的款项。

注（4）：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，但在本报告期又全额或部分收回的，或通过重组等其他方式收回的其他应收款。

## 6、存货

### (1) 明细情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
开发成本	2,908,327,749.25	663,574,285.47	162,655,822.70	3,409,246,212.02
开发产品	1,080,211,237.28	124,073,247.98	263,480,545.29	940,803,939.97
拟开发土地	783,540,007.15	8,977,096.40	190,893,739.95	601,623,363.60
减：存货跌价准备	4,011,668.27		139,105.83	3,872,562.44
<b>合 计</b>	<b>4,768,067,325.41</b>	<b>796,624,629.85</b>	<b>616,891,002.11</b>	<b>4,947,800,953.15</b>

注：存货期末余额中包括借款费用资本化金额 254,192,711.99 元。

### (2) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额
天津新城·国际三期	2007 年 11 月	2010 年 10 月	98,743 万元	378,211,956.94	399,200,238.36
新城东路一期	2007 年 8 月	2009 年 11 月	60,186 万元	155,324,456.77	183,569,467.59
新城东路二期	2009 年 6 月	2012 年 6 月	132,925 万元		216,061,977.22
上游国际一期	2006 年 11 月	2009 年 3 月	62,603 万元	95,013,748.05	
上游国际二期	2007 年 12 月	2010 年 7 月	73,832 万元	319,826,370.47	355,970,134.01
上游国际三期	2009 年 7 月	2011 年 5 月	75,472 万元	243,199,349.48	278,515,722.99

新新小镇•4号地	2007年3月	2009年7月	48,472万元	193,890,276.40	242,196,570.62
天津广厦•富城二期	2006年4月	2009年10月	31,700万元	122,640,847.39	134,644,930.98
天津广厦•富城三、四期	2007年2月	2012年9月	137,197万元	493,030,755.78	588,048,489.01
香洲半岛三期	2006年8月	2009年8月	15,430万元	106,505,618.32	139,356,179.59
香洲半岛四期	2009年12月	2012年4月	50,136万元	54,180,785.27	54,223,288.31
交大•绿岭一期	2007年7月	2009年12月	50,953万元	328,247,172.47	362,653,865.72
交大•绿岭二期	2008年4月	2011年6月	34,147万元	131,472,571.21	151,764,914.42
天竺新新家园一区	2008年12月	2011年11月	77,549万元	275,955,629.08	288,914,026.38
杭州万通中心项目	2010年6月	2012年12月	140,000万元	2,956,186.15	5,552,480.72
红墙巷项目	2010年4月	2012年8月	50,400万元	3,257,757.15	3,252,797.15
金府路项目	2010年10月	2013年6月	103,900万元	4,614,268.32	5,321,128.95
<b>合 计</b>				<b>2,908,327,749.25</b>	<b>3,409,246,212.02</b>

**(3) 开发产品明细**

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
亚运新新家园一期	2003年10月	99,842.74			99,842.74
北京新城•国际一期	2003年12月	73,491,119.31		6,708,120.07	66,782,999.24
北京新城•国际二期	2005年4月	6,761,335.97		863,506.81	5,897,829.16
北京新城•国际三期	2007年5月	22,756,453.85		10,348,382.11	12,408,071.74
北京新城•国际四期	2008年3月	94,595,358.51		20,484,655.63	74,110,702.88
新新小镇•苏州园林	2006年12月	13,868,167.76		5,131,141.09	8,737,026.67
新新小镇•1号地	2007年12月	12,125,512.08			12,125,512.08
新新小镇•4号地	2008年7月	146,080,235.45		15,217,963.73	130,862,271.72
新新小镇•彩各庄地块	2008年8月	103,208,098.07		22,722,282.07	80,485,816.00
新新小镇•汉亚地块	2008年8月	97,999,835.76		53,661,348.90	44,338,486.86
天津广厦•富城二期	2008年10月	94,199,507.96		22,894,232.61	71,305,275.35
天津新城•国际一期	2007年8月 2008年5月	69,601,264.23	79,992.91	3,749,464.11	65,931,793.03
天津新城•国际二期	2008年9月	218,369,104.65		59,547,095.10	158,822,009.55
香洲半岛一期	2007年12月	17,646,517.36	1,062,478.00	12,148,911.10	6,560,084.26
香洲半岛二期	2008年9月	35,511,859.58		4,507,285.64	31,004,573.94
上游国际一期	2008年12月 2009年3月	73,897,024.00	103,557,377.07	25,496,156.32	151,958,244.75
北京万通中心	2007年12月		19,373,400.00		19,373,400.00
<b>合 计</b>		<b>1,080,211,237.28</b>	<b>124,073,247.98</b>	<b>263,480,545.29</b>	<b>940,803,939.97</b>



## (4) 拟开发土地

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额
新城东路二期	2009 年 6 月	2012 年 6 月	132,925 万元	198,871,990.36	
新城东路三期	2010 年 6 月	2013 年 11 月	40,385 万元	138,848,087.01	146,826,337.42
空港项目	2009 年 12 月	2012 年 8 月	138,201 万元	183,344,956.64	192,322,053.04
天竺新新家园二区	2009 年 10 月	2011 年 4 月	89,210 万元	180,383,517.36	180,383,517.36
天竺新新家园三区	2010 年 12 月	2012 年 8 月	56,394 万元	68,713,004.77	68,713,004.77
香洲半岛四期	2009 年 12 月	2012 年 4 月	48,900 万元	13,378,451.01	13,378,451.01
<b>合 计</b>				<b>783,540,007.15</b>	<b>601,623,363.60</b>

注(1)：本公司控股子公司天津时尚以天津新城·国际项目三期 35,418.39 m<sup>2</sup>在建工程作抵押，从中国农业银行股份有限公司天津塘沽分行取得 55,000 万元展期借款，其中借款 18,000 万元由本公司母公司万通实业提供保证担保，本报告期还款 4,000 万元，2009 年 6 月 30 日借款余额为 51,000 万元。

天津时尚以新城东路项目中的 16,912.40 平方米的土地使用权作为抵押，从中国建设银行股份有限公司天津开发分行取得借款 10,000 万元，借款期限为 2007 年 9 月 21 日至 2010 年 9 月 20 日。截止 2009 年 6 月 30 日累计已还款 7,700 万元，本报告期还款 4,000 万元，2009 年 6 月 30 日借款余额为 2,300 万元。

注(2)：本公司控股子公司泰达万通以上游国际项目二、三期 80,678.40 平方米的土地使用权作为抵押，取得中国建设银行股份有限公司天津南开支行 30,000 万元借款，借款期限为 2008 年 1 月 8 日至 2011 年 1 月 7 日。

注(3)：本公司全资子公司万通龙山以新新小镇项目 1 号地 19,465.93 平方米、4 号地 78,913.54 平方米、5 号地 13,501.11 平方米的土地使用权和 1 号地 7,287.03 平方米、4 号地 15,308.87 平方米的在建工程，以及 5 号地 7,374.36 平方米的房产作抵押，从中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行取得 15,000 万元借款，借款期限为 2007 年 4 月 29 日至 2010 年 4 月 28 日。截止 2009 年 6 月 30 日累计已还款 4,925 万元，本报告期归还 3,000 万元，2009 年 6 月 30 日借款余额为 10,075 万元。

万通龙山以新新小镇项目 4 号地 78,913.54 平方米土地使用权和 4 号地 50,403.56 平方米的在建工程作为抵押，从中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行取得 10,000 万元借款，借款期限为 2007 年 7 月 25 日至 2010 年 4 月 28 日。

万通龙山以新新小镇项目彩各庄地块 45,331.86 平方米的土地使用权和 29,942.75 平方米的在建工程及汉亚地块的 34,599.74 平方米的土地使用权和 19,386.39 平方米的在建工程作抵押，从中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行取得 15,000 万元借款，借款期限为 2008 年 1 月 18 日至 2011 年 1 月 17 日。截止 2009 年 6 月 30 日累计已还款 5,000 万元，2009 年 6 月 30 日借款余额为 10,000 万元。

注(4)：本公司全资子公司富铭置业以广厦·富城项目 65,765.60 平方米的土地使用权作为抵押，从中国光大银行股份有限公司天津分行取得 30,000 万元借款，由本公司提供连带责任保证担保，借款期限为 2009 年 6 月 26 日至 2011 年 6 月 25 日。

注(5)：本公司以本公司控股子公司广厦富城天竺新新家园 215,263.85 平方米的土地使用权作为抵押，从北京农村商业银行股份有限公司空港支行取得 33,500 万元借款，借款期限为 2009 年 1 月 5 日至 2010 年 1 月 4 日。

注(6)：本公司控股子公司交大万通以交大·绿岭项目土地使用权 20,805.83 平方米作抵押，取得中国工商银行股份有限公司成都金牛支行 17,000 万元借款，本公司承担不高于 5,100 万元的连带保证责任，借款期限为 2007 年 9 月 3 日至 2009 年 9 月 2 日。截止 2009 年 6 月 30 日累计已还款 6,500 万元，本报告期归还 5,500 万元，2009 年 6 月 30 日借款余额为 10,500 万元。

注(7)：本公司控股子公司交大万通之控股子公司香洲半岛以香洲半岛在建工程 12、15、16、19、21 幢住宅作抵押，从华夏银行股份有限公司成都青羊支行取得 2,720 万元借款，借款期限为 2009 年 6 月 12 日至 2010 年 6 月 11 日。

注(8)：本公司全资子公司北京时尚以北京万通中心 4#写字楼及商业、北京万通中心地下车库 426 个车位产权作为抵押，从招商银行股份有限公司北京万通中心支行取得 30,000 万元法人按揭借款，由本公司提供连带责任保证担保，借款期限为 2009 年 1 月 9 日至 2014 年 1 月 8 日。本报告期还款 3,000 万元，2009 年 6 月 30 日借款余额为 27,000 万元。

### (5) 存货跌价准备

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
开发产品	4,011,668.27		139,105.83	3,872,562.44
其中：北京新城·国际一期	2,004,882.36		69,712.45	1,935,169.91
北京新城·国际二期	672,288.97			672,288.97
北京新城·国际四期	1,334,496.94		69,393.38	1,265,103.56
合计	4,011,668.27		139,105.83	3,872,562.44

### 7、一年内到期的非流动资产（一年内到期的长期应收款）

项目	期末余额	年初余额
长期应收款	6,700,325.00	7,224,548.00
减：未确认融资收益	510,303.93	612,364.80
账面价值	6,190,021.07	6,612,183.20

注：一年内到期的长期应收款系本公司控股子公司万置公司应收北京亚历山大国际健康休闲有限公司（简称“亚历山大”）的会所装修费用，原始发生额共计 14,521,756.00 元，分 34 个月收取，万置公司以银行同期贷款利率 7.56% 上浮 20% 为基础，确定年折现率为 9.07%，确认了 1,735,033.53 元的未确认融资收益。

### 8、长期股权投资

#### (1) 项目

类别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	373,257,361.37	-1,336,643.70		371,920,717.67
其他股权投资	8,000,000.00			8,000,000.00
合计	381,257,361.37	-1,336,643.70		379,920,717.67

#### (2) 对联营企业投资项目

被投资单位名称	注册地	业务性质	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例	期末资产总额	本期收入总额	本期净利润
天津泰达城市开发有限公司（简称“泰达城开”）	天津	房地产开发及商品销售；物业管理；会展服务及房地产中介服务等	47.06%	47.06%	2,962,147,711.22		-3,174,914.75

#### (3) 采用成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	投资期限	初始投资金额	占被投资单位注册资本比例	年初余额	本期增减数	期末余额
天津万泰时尚置业有限责任公司	2006.3.20— 2026.3.19	8,000,000.00	4%	8,000,000.00		8,000,000.00

## (4) 采用权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资额	年初余额	本年新增或追加投资额	占被投资单位注册资本比例	本期权益增减额	分得的现金红利额	累计权益增减额	期末余额
天津泰达城市开发有限公司	392,726,300.00	373,257,361.37		47.06%	-1,336,643.70		-20,805,582.33	371,920,717.67

注：泰达城开持有本公司持股 65% 子公司泰达万通的 35% 股权，故本公司编制合并报表时将本公司按权益法计算的投资收益中泰达城开对泰达万通的投资收益予以抵销，抵销金额为 157,471.18 元。

## 9、投资性房地产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>原价合计</b>	<b>274,148,569.44</b>	<b>660,890,968.65</b>	<b>45,939,945.56</b>	<b>889,099,592.53</b>
房屋建筑物	274,148,569.44	660,890,968.65	45,939,945.56	889,099,592.53
土地使用权				
<b>累计折旧和累计摊销合计</b>	<b>29,026,479.99</b>	<b>12,495,070.46</b>	<b>5,704,389.60</b>	<b>35,817,160.85</b>
房屋建筑物	29,026,479.99	12,495,070.46	5,704,389.60	35,817,160.85
土地使用权				
<b>减值准备累计金额合计</b>				
房屋建筑物				
土地使用权				
<b>账面价值合计</b>	<b>245,122,089.45</b>			<b>853,282,431.68</b>
房屋建筑物	245,122,089.45			853,282,431.68
土地使用权				

注（1）：本报告期，本公司全资子公司北京时尚拟拟对外出租的原值为 655,249,789.56 元的北京万通中心 4# 写字楼、商业及北京万通中心地下车库转入投资性房地产。

注（2）：投资性房地产减少数 45,939,945.56 元为本公司控股子公司万置公司对外出售的商业用房。

注（3）：本公司全资子公司北京时尚以北京万通中心 4# 写字楼、商业及北京万通中心地下车库 426 个车位产权作为抵押，从招商银行股份有限公司北京万通中心支行取得 30,000 万元法人按揭借款，由本公司提供连带责任保证担保，借款期限为 2009 年 1 月 9 日至 2014 年 1 月 8 日。截至 2009 年 6 月 30 日，借款余额为 27,000 万元。

## 10、固定资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>原价合计</b>	<b>29,038,950.11</b>	<b>16,789,731.60</b>	<b>2,915,172.94</b>	<b>42,913,508.77</b>
其中：房屋建筑物		15,811,810.45		15,811,810.45
专用设备				
运输设备	14,525,229.61	141,000.00	2,622,935.19	12,043,294.42
其他设备	14,513,720.50	836,921.15	292,237.75	15,058,403.90
<b>累计折旧合计</b>	<b>11,870,688.29</b>	<b>2,693,814.47</b>	<b>2,121,622.41</b>	<b>12,442,880.35</b>
其中：房屋建筑物		156,441.05		156,441.05
专用设备				
运输设备	6,655,862.80	1,026,378.42	1,843,996.55	5,838,244.67

其他设备	5,214,825.49	1,510,995.00	277,625.86	6,448,194.63
<b>固定资产减值准备合计</b>				
其中：房屋建筑物				
专用设备				
运输设备				
其他设备				
<b>固定资产账面价值合计</b>	<b>17,168,261.82</b>			<b>30,470,628.42</b>
其中：房屋建筑物				15,655,369.40
专用设备				
运输设备	7,869,366.81			6,205,049.75
其他设备	9,298,895.01			8,610,209.27

注(1)：本期减少数为对外出售及报废的固定资产，其中：①对外出售的固定资产，固定资产原值为 2,622,935.19 元，累计折旧为 1,843,996.55 元；②报废减少的固定资产，固定资产原值为 292,237.75 元，累计折旧为 277,625.86 元。

注(2)：本期房屋建筑物增加数为本公司全资子公司北京时尚的北京万通中心 4#写字楼。本公司全资子公司北京时尚以北京万通中心 4#写字楼及商业、北京万通中心地下车库 426 个车位产权作为抵押，从招商银行股份有限公司北京万通中心支行取得 30,000 万元法人按揭借款，由本公司提供连带责任保证担保，借款期限为 2009 年 1 月 9 日至 2014 年 1 月 8 日。截至 2009 年 6 月 30 日，借款余额为 27,000 万元。

注(3)：本公司无融资租入的固定资产，无担保的固定资产。

## 11、 无形资产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>原价合计</b>	<b>902,161.00</b>	<b>190,360.00</b>		<b>1,092,521.00</b>
办公软件	902,160.00	190,360.00		1,092,520.00
商标使用权	1.00			1.00
<b>累计摊销额合计</b>	<b>221,568.55</b>	<b>93,564.08</b>		<b>315,132.63</b>
办公软件	221,568.55	93,564.08		315,132.63
商标使用权				
<b>无形资产减值准备合计</b>				
办公软件				
商标使用权				
<b>无形资产账面价值合计</b>	<b>680,592.45</b>			<b>777,388.37</b>
办公软件	680,591.45			777,387.37
商标使用权	1.00			1.00

注(1)： 项目情况

项 目	原始金额	取得方式	使用寿命	剩余摊销期限
办公软件	1,092,520.00	购入	60 个月	4-59 个月
商标使用权	1.00	购入	不确定	不确定

注(2)：本公司无形资产无抵押、担保情况。

注(3)：洋浦耐基特实业有限公司作为“万通地产”文字商标的所有权人，授予本公司“万通地产”文字商标普通使用许可权，本公司向其象征性支付商标使用费为人民币 1 元。

## 12、 商誉

被投资单位名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京万置房地产开发有限公司	35,144,127.79			35,144,127.79
减：商誉减值准备	35,144,127.79			35,144,127.79
<b>商誉净值</b>				

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

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

### 13、 长期待摊费用

项目	原始发生额	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	累计摊销额	期末余额	剩余摊销年限
北京万通中心装修	7,345,147.64	5,508,860.69		734,514.78		2,570,801.73	4,774,345.91	39个月
办公室装修	3,056,575.44	2,218,228.00		416,174.46		1,254,521.90	1,802,053.54	18~35个月
临时设施	481,172.75	320,781.74		80,195.47		240,586.48	240,586.27	18个月
售楼处装修	731,868.00	548,652.12		128,782.20		311,998.08	419,869.92	17~24个月
样板间	5,216,110.25	4,056,974.63		1,159,135.62		2,318,271.24	2,897,839.01	15个月
人防使用权-北京新城·国际二期	3,000,000.00	2,400,000.00		75,000.00		675,000.00	2,325,000.00	186个月
<b>合计</b>	<b>19,830,874.08</b>	<b>15,053,497.18</b>		<b>2,593,802.53</b>		<b>7,371,179.43</b>	<b>12,459,694.65</b>	

### 14、 递延所得税资产

引起暂时性差异的资产或负债项目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	可抵扣暂时性差异	应纳税暂时性差异	可抵扣暂时性差异
坏账准备		6,959,667.68		6,838,306.79
存货跌价准备		968,140.63		1,002,917.07
<b>合计</b>		<b>7,927,808.31</b>		<b>7,841,223.86</b>

### 15、 短期借款

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款	362,200,000.00	
<b>合计</b>	<b>362,200,000.00</b>	

注(1)：本公司控股子公司交大万通之控股子公司香洲半岛以香洲半岛在建工程12、15、16、19、21幢住宅作抵押，从华夏银行股份有限公司成都青羊支行取得2,720万元借款，借款期限为2009年6月12日至2010年6月11日。

注(2)：本公司以本公司控股子公司广厦富城天竺新新家园 215,263.85 平方米的土地使用权作为抵押，从北京农村商业银行股份有限公司空港支行取得 33,500 万元借款，借款期限为 2009 年 1 月 5 日至 2010 年 1 月 4 日。

#### 16、 应付票据

种 类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	21,160,158.00	6,310,787.30
<b>合 计</b>	<b>21,160,158.00</b>	<b>6,310,787.30</b>

#### 17、 应付账款

期末余额为 533,137,665.28 元，无应付持有本公司 5%以上表决权股份的股东单位款项。期末余额中应付关联方单位的款项情况如下：

单位名称	金 额	性 质
北京万通鼎安国际物业服务有限公司	1,614,752.19	物业管理费

#### 18、 预收款项

项目名称	年初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
亚运新新家园一期	50,000.00	50,000.00	已竣工	100.00%
北京新城·国际	40,332,727.91	6,229,551.91	已竣工	20.61%
北京新城·国际租金	682,156.36	721,927.83		
新新小镇·苏州园林	2,508,531.00	2,508,531.00	已竣工	100.00%
新新小镇·1 号地		6,093,075.00	已竣工	89.98%
新新小镇·4 号地	10,865,591.00	8,458,848.00	已竣工	5.33%
新新小镇·彩各庄地块	9,171,919.00	14,854,615.00	已竣工	29.66%
新新小镇·汉亚地块	4,831,496.00	17,680,313.00	已竣工	79.74%
天津新城·国际一期	15,224,428.00	17,575,167.00	已竣工	68.25%
天津新城·国际二期	25,789,443.00	22,667,643.00	已竣工	54.72%
天津新城·国际三期		130,166,599.00	2010 年 10 月	19.00%
天津新城东路一期	278,065,034.35	349,328,080.00	2009 年 11 月	25.00%
天津上游国际一期	9,484,072.00	9,985,710.00	已竣工	79.40%
天津上游国际二期	39,384,400.00	355,202,437.00	2010 年 7 月	61.00%
天津广厦·富城二期	162,360,766.00	306,035,371.00	2009 年 10 月	99.27%
天津广厦·富城三期	21,870,120.00	179,705,618.40	2012 年 9 月	72.39%

香洲半岛一期		1,896,742.00	已竣工	17.59%
香洲半岛二期	4,921,559.00	9,201,367.00	已竣工	19.12%
香洲半岛三期	54,950,666.00	92,664,558.00	2009年8月	33.40%
交大·绿岭一期	384,300,436.00	464,448,789.00	2009年12月	82.79%
交大·绿岭二期		110,924,676.00	2011年6月	36.77%
北京万通中心租金		902,903.10		
<b>合 计</b>	<b>1,064,793,345.62</b>	<b>2,107,302,522.24</b>		

注（1）：预售比例系指当期预售的建筑面积占可预售的总建筑面积的比例。

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

### 19、 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期计提	本期支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	49,510,136.75	38,443,229.83	69,026,635.52	18,926,731.06
二、职工福利费		826,374.63	826,374.63	
三、社会保险费	1,318,010.11	6,209,066.91	6,588,663.09	938,413.93
其中：1、医疗保险费	495,813.66	2,096,345.30	2,051,655.31	540,503.65
2、基本养老保险费	699,423.08	3,666,647.73	4,050,810.37	315,260.44
3、年金缴费				
4、失业保险费	54,650.22	228,356.17	249,371.94	33,634.45
5、工伤保险费	44,652.00	102,879.68	110,827.37	36,704.31
6、生育保险费	23,471.15	114,838.03	125,998.10	12,311.08
四、住房公积金	353,956.01	2,163,192.00	2,513,544.00	3,604.01
五、工会经费和职工教育经费	3,382,455.02	1,702,406.59	1,101,772.06	3,983,089.55
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿	288,791.80	1,455,041.37	1,668,021.32	75,811.85
八、其他				
<b>合 计</b>	<b>54,853,349.69</b>	<b>50,799,311.33</b>	<b>81,725,010.62</b>	<b>23,927,650.40</b>

### 20、 应交税费

税 种	税 率	期末余额	年初余额
营业税	5%	-84,768,464.78	-46,278,873.53
城市维护建设税	5%、7%	-5,628,630.36	-2,811,524.98

土地增值税	超率累进税率	145,956,072.31	303,826,721.47
企业所得税	25%	-58,133,458.57	13,293,639.20
个人所得税	超额累进税率	1,200,011.83	1,775,718.40
房产税	1.2%、12%	212,936.71	302,988.58
城市房地产税	1.2%		-185,733.75
印花税		-0.01	-322,068.96
教育费附加	3%	-2,400,837.17	-1,220,659.75
地方教育费附加	1%	-298,389.54	-211,922.46
防洪费	1%	-563,435.62	-231,705.25
价格调节基金	0.8%、0.5%	-436,597.70	-365,253.93
土地使用税		10,584.64	136,656.61
增值税		5,984.73	
<b>合 计</b>		<b>-4,844,223.53</b>	<b>267,707,981.65</b>

## 21、 应付利息

单位名称	性质	年初余额	本期计提	本期支付	期末余额
中国光大银行股份有限公司天津分行	长期借款利息	297,165.00	2,121,405.00	2,418,570.00	0.00
中国建设银行股份有限公司天津南开支行	长期借款利息	672,210.00	8,022,870.00	8,258,580.00	436,500.00
中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行	长期借款利息	302,032.50	4,075,672.50	4,223,580.00	154,125.00
中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行	长期借款利息	231,000.00	3,801,000.00	3,822,000.00	210,000.00
中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行	长期借款利息	231,000.00	2,841,000.00	2,922,000.00	150,000.00
中国农业银行股份有限公司天津塘沽分行	长期借款利息	1,155,000.00	15,834,000.00	15,944,200.00	1,044,800.00
中国建设银行股份有限公司天津开发分行	长期借款利息	330,725.00	4,302,300.00	4,054,575.00	578,450.00
北京农村商业银行股份有限公司空港支行	短期借款利息	0.00	10,198,740.00	9,665,085.00	533,655.00
<b>合 计</b>		<b>3,219,132.50</b>	<b>51,196,987.50</b>	<b>51,308,590.00</b>	<b>3,107,530.00</b>

## 22、 其他应付款

性 质	期末余额	占其他应付款总额的比例
资金往来款	12,287,648.25	11.28%
收取的定金、押金、保证金	26,175,073.11	24.03%



代扣、代收款项	42,850,932.43	39.33%
应付未付款	21,594,244.90	19.82%
其他暂收应付款项	6,035,911.02	5.54%
<b>合 计</b>	<b>108,943,809.71</b>	<b>100.00%</b>

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

单位名称	金 额	性 质
北京万通实业股份有限公司	120,632.23	会所运营费

注（2）：期末余额中应付关联方单位的款项情况如下：

单位名称	金 额	性 质
北京万通鼎安国际物业服务有限公司	756,882.93	物业管理费

注（3）：期末余额中无账龄超过一年的大额欠款。

### 23、 一年内到期的非流动负债

贷款单位	币种	借款条件	年利率	金 额	借款期间
招商银行股份有限公司北京万通中心支行	人民币	抵押、保证借款（注 1）	5.76%	60,000,000.00	2009.1.09-2014.1.8
中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行	人民币	抵押借款（注 2）	5.40%	100,750,000.00	2007.4.29-2010.4.28
中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行	人民币	抵押借款（注 2）	7.56%	100,000,000.00	2007.7.25-2010.4.28
中国工商银行股份有限公司成都金牛支行	人民币	抵押、保证借款（注 3）	浮动利率	105,000,000.00	2007.9.3-2009.9.2
成都市青羊区文家农村信用合作社	人民币	抵押、保证借款（注 4）	8.10%	10,000,000.00	2007.5.30-2010.5.29
<b>合 计</b>				<b>375,750,000.00</b>	

注（1）：本公司全资子公司北京时尚以北京万通中心 4# 写字楼及商业、北京万通中心地下车库 426 个车位产权作为抵押，从招商银行股份有限公司北京万通中心支行取得 30,000 万元法人按揭借款，由本公司提供连带责任保证担保。本报告期还款 3,000 万元，2009 年 6 月 30 日借款余额为 27,000 万元，其中一年内到期的借款 6,000 万元计入一年内到期非流动负债，一年以上到期的借款 21,000 万元计入长期借款。

注（2）：本公司全资子公司万通龙山以新新小镇项目 1 号地 19,465.93 平方米、4 号地 78,913.54 平方米、5 号地 13,501.11 平方米的土地使用权和 1 号地 7,287.03 平方米、4 号地 15,308.87 平方米的在建工程，以及 5 号地 7,374.36 平方米的房产作为抵押，取得中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行 15,000 万元借款。截止 2009 年 6 月 30 日累计已还款 4,925 万元，本报告期归还 3,000 万元。

万通龙山以新新小镇项目 4 号地 78,913.54 平方米土地使用权和 4 号地 50,403.56 平方米的在建工程作为抵押，从中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行取得 10,000 万元借款。

注（3）：本公司控股子公司交大万通以交大·绿岭项目土地使用权 20,805.83 平方米作抵押，取得中国工商银行股份有限公司成都金牛支行 17,000 万元借款，本公司承担不高于 5,100 万元的连带保证责任。截止 2009 年 6 月 30 日累计已还款 6,500 万元，本报告期归还 5,500 万元。

注（4）：本公司控股子公司交大万通之控股子公司香洲半岛以成都交达房产实业有限公司交大智能项目五期房屋 6,045.40 平方米作抵押，取得成都市青羊区文家农村信用合作社 1,500 万元借款，抵押期限自 2007 年 5 月 30 日至 2009

年 5 月 29 日。本报告期归还 500 万元，借款余额 1,000 万元于 2009 年 5 月 29 日与成都市青羊区文家农村信用合作社签定展期借款协议，由成都通达房产实业有限公司提供连带责任保证。

## 24、 长期借款

贷款单位	币种	借款条件	年利率	金 额	借款期间
中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行	人民币	抵押借款（注 1）	5.40%	100,000,000.00	2008.1.18-2011.1.17
中国建设银行股份有限公司天津南开支行	人民币	抵押借款（注 2）	5.238%	300,000,000.00	2008.1.8-2011.1.7
中国光大银行股份有限公司天津分行	人民币	抵押、保证借款（注 3）	5.67%	300,000,000.00	2009.6.26-2011.6.25
中国农业银行股份有限公司天津塘沽分行	人民币	抵押、保证借款（注 4）	浮动利率	140,000,000.00	2006.2.28-2010.7.26
中国农业银行股份有限公司天津塘沽分行	人民币	抵押借款（注 4）	浮动利率	100,000,000.00	2006.3.29-2010.8.27
中国农业银行股份有限公司天津塘沽分行	人民币	抵押借款（注 4）	浮动利率	150,000,000.00	2006.3.31-2010.8.27
中国农业银行股份有限公司天津塘沽分行	人民币	抵押借款（注 4）	浮动利率	120,000,000.00	2006.5.26-2010.8.27
中国建设银行股份有限公司天津开发分行	人民币	抵押借款（注 5）	浮动利率	23,000,000.00	2007.9.21-2010.9.20
中国建设银行股份有限公司天津开发分行	人民币	保证借款（注 5）	浮动利率	100,000,000.00	2007.8.28-2010.8.27
招商银行股份有限公司北京万通中心支行	人民币	抵押、保证借款（注 6）	5.76%	210,000,000.00	2009.1.9-2014.1.8
合 计				1,543,000,000.00	

注（1）：本公司全资子公司万通龙山以新新小镇项目彩各庄地块45,331.86平方米的土地使用权和29,942.75平方米的在建工程及汉亚地块的34,599.74平方米的土地使用权和19,386.39平方米的在建工程作抵押，从中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行取得15,000万元借款，截止2009年6月30日累计已还款5,000万元。

注（2）：本公司控股子公司泰达万通以上游国际项目二、三期80,678.40平方米的土地使用权作为抵押（抵押期限为2007年12月20日至2009年11月4日），从中国建设银行股份有限公司天津南开支行取得30,000万元借款。

注（3）：本公司全资子公司富铭置业以广厦·富城项目65,765.60平方米的土地使用权作为抵押，从中国光大银行股份有限公司天津分行取得30,000万元借款，由本公司提供连带责任保证担保。

注（4）：本公司控股子公司天津时尚以天津新城·国际项目三期35,418.39m<sup>2</sup>在建工程作抵押，从中国农业银行股份有限公司天津塘沽分行取得55,000万元展期借款，其中借款18,000万元由本公司母公司万通实业提供保证担保，本报告期还款4,000万元。

注（5）：本公司控股子公司天津时尚从中国建设银行股份有限公司天津开发分行取得两笔10,000万元借款，其中的10,000万元以天津时尚新城东路项目的16,912.40平方米的土地使用权作抵押，截止2009年6月30日累计已还款7,700万元，本报告期还款4,000万元；另10,000万元由本公司提供连带责任保证担保。

注（6）：本公司全资子公司北京时尚以北京万通中心4#写字楼及商业、北京万通中心地下车库426个车位产权作为抵押，从招商银行股份有限公司北京万通中心支行取得30,000万元法人按揭借款，由本公司提供连带责任保证担保。本报告期还款3,000万元，2009年6月30日借款余额为27,000万元，其中一年内到期的借款6,000万元计入一年内到期非流动负债，一年以上到期的借款21,000万元计入长期借款。

## 25、 股本

股份类别	年初余额	本次变动增减（+，-）						期末余额	
		配股	送股	公积金转股	增发	转让	转换		
限售流通股股份	262,742,370			262,742,370				262,742,370	525,484,740
流通股股份	244,257,630			244,257,630				244,257,630	488,515,260
股份总数	507,000,000			507,000,000				507,000,000	1,014,000,000

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

## 26、 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	1,667,816,830.00		507,000,000.00	1,160,816,830.00
其他资本公积	28,666,130.36			28,666,130.36
<b>合 计</b>	<b>1,696,482,960.36</b>		<b>507,000,000.00</b>	<b>1,189,482,960.36</b>

注：资本公积本期减少原因详见本附注五、25 项注释。

## 27、 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
	56,555,408.64			56,555,408.64
<b>合 计</b>	<b>56,555,408.64</b>			<b>56,555,408.64</b>

## 28、 未分配利润

项 目	金 额
年初未分配利润	625,724,462.92
加：本期归属于母公司所有者的净利润	73,578,377.13
减：提取盈余公积	
减：应付普通股股利	177,450,000.00
<b>期末未分配利润</b>	<b>521,852,840.05</b>

## 29、 营业收入、营业成本

行 业	收 入		成 本		毛 利	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
(一) 主营业务收入	605,625,458.99	2,258,212,710.35	269,846,223.42	1,066,230,180.95	335,779,235.57	1,191,982,529.40
1、 房地产销售	594,436,906.00	2,241,333,275.00	257,298,339.29	1,055,282,809.73	337,138,566.71	1,186,050,465.27
北京新城·国际项目	246,213,903.00	1,951,684,758.00	36,146,197.82	827,780,409.51	210,067,705.18	1,123,904,348.49
新新小镇·7、9、11 组团		1,056,492.00		1,680,258.72		-623,766.72
新新小镇·苏州园林	5,761,752.00	7,561,941.00	5,131,141.09	7,275,111.69	630,610.91	286,829.31
新新小镇·彩各庄	40,175,355.00		22,722,282.07		17,453,072.93	
新新小镇·4 号地	30,893,091.00		15,056,487.02		15,836,603.98	
新新小镇·汉亚地块	93,305,223.00		53,661,348.90		39,643,874.10	
上游国际一期	36,648,619.00		24,565,699.88		12,082,919.12	

天津广厦·富城一期		12,352,062.00		7,911,373.67		4,440,688.33
天津广厦·富城二期	28,643,842.00		22,868,993.98		5,774,848.02	
天津新城·国际一期	5,191,455.00	256,173,359.00	2,214,360.36	200,408,668.10	2,977,094.64	55,764,690.90
天津新城·国际二期	92,467,964.00		59,238,565.22		33,229,398.78	
香洲半岛一期	11,119,728.00	8,141,256.00	12,148,911.10	5,963,637.10	-1,029,183.10	2,177,618.90
香洲半岛二期	4,015,974.00		3,544,351.85		471,622.15	
纬度 18 项目		4,363,407.00		4,263,350.94		100,056.06
<b>2、物业出租</b>	<b>11,188,552.99</b>	<b>16,879,435.35</b>	<b>12,547,884.13</b>	<b>10,947,371.22</b>	<b>-1,359,331.14</b>	<b>5,932,064.13</b>
北京新城·国际项目物业出租	10,135,326.94	9,624,323.35	5,982,799.23	2,775,607.36	4,152,527.71	6,848,715.99
天津新城·国际项目物业出租		7,194,000.00		8,121,752.60		-927,752.60
纬度 18 项目物业出租		61,112.00		50,011.26		11,100.74
上游国际项目物业出租	195,610.80				195,610.80	
北京万通中心物业出租	857,615.25		6,565,084.90		-5,707,469.65	
<b>(二) 其他业务收入</b>	<b>1,696,204.80</b>	<b>399,342.00</b>			<b>1,696,204.80</b>	<b>399,342.00</b>
其他项目	1,696,204.80	399,342.00			1,696,204.80	399,342.00
<b>合 计</b>	<b>607,321,663.79</b>	<b>2,258,612,052.35</b>	<b>269,846,223.42</b>	<b>1,066,230,180.95</b>	<b>337,475,440.37</b>	<b>1,192,381,871.40</b>

注(1): 本公司 2009 年 1-6 月销售给前五名客户的收入总额为 89,041,562.00 元, 占全部销售收入的 14.66%。

注(2): 本公司 2009 年 1-6 月取得的收入主要来自京津地区。

项 目	本期金额	上期金额
<b>京津地区</b>	<b>591,176,531.79</b>	<b>2,246,045,277.35</b>
其中: 北京地区	427,955,266.19	1,970,260,914.35
天津地区	163,221,265.60	275,784,363.00
<b>西南地区</b>	<b>16,145,132.00</b>	<b>12,566,775.00</b>
其中: 川渝地区	16,145,132.00	12,566,775.00
<b>合 计</b>	<b>607,321,663.79</b>	<b>2,258,612,052.35</b>

### 30、 营业税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
营业税	30,954,044.18	113,161,828.10
城市维护建设税	1,099,044.83	1,028,714.35
教育费附加	544,097.50	446,851.63
土地增值税	112,925,272.59	249,506,993.80
房产税	3,503,013.93	446,335.64

防洪费	63,188.53	137,892.20
地方教育费附加	13,809.06	6,564.93
价格调节基金	18,422.13	4,967.83
土地使用税	57,399.80	
<b>合 计</b>	<b>149,178,292.55</b>	<b>364,740,148.48</b>

注：计税标准详见本附注三、税项。

### 31、 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	10,723,470.74	2,117,520.90
减：利息收入	5,804,518.48	6,138,655.86
汇兑净损益	522.12	-3,104,492.35
手续费	548,057.65	358,751.03
其他	-271,122.40	-613,465.68
<b>合 计</b>	<b>5,196,409.63</b>	<b>-7,380,341.96</b>

### 32、 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
商誉减值准备		17,572,063.89
坏帐准备	218,546.03	-3,105,512.34
存货跌价准备	-139,105.83	
<b>合 计</b>	<b>79,440.20</b>	<b>14,466,551.55</b>

### 33、 投资收益

项 目	本期金额	上期金额
(一) 期末调整的按权益法核算的 合营企业和联营企业的投资收益	-1,336,643.70	-6,772,593.13
北京万通大奥咨询服务有限公司		-36,136.47
天津泰达城市开发有限公司	-1,336,643.70	-6,736,456.66
(二) 委托贷款投资收益		1,610,555.54
<b>合 计</b>	<b>-1,336,643.70</b>	<b>-5,162,037.59</b>

### 34、 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
违约金收入	438,635.27	68,169.94
政府补助	85,560,355.10	28,949,067.00
处置固定资产净收益	204,317.55	213,072.10
其他	93,800.00	113,857.96

**合 计** **86,297,107.92** **29,344,167.00**

注：本报告期收到的政府补助包括：①万置公司收到的北京市怀柔区怀北镇财政科给予的地方财政补贴—支持企业发展资金81,816,722元；②万通龙山收到的北京市怀柔区庙城镇财政科给予的地方财政补贴—支持企业发展资金1,992,044元；③交大万通收到的成都市金牛区财政扶持资金1,751,589.10元。

### 35、 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
罚款支出	88.10	22,651.32
捐赠支出	2,688,182.13	832,698.44
赔款支出	122,496.99	
处置固定资产净损失	145,445.52	86,430.82
其他		32,052.00
<b>合 计</b>	<b>2,956,212.74</b>	<b>973,832.58</b>

### 36、 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	56,047,631.95	204,614,454.93
递延所得税费用	-86,584.45	-2,080,749.01
<b>合 计</b>	<b>55,961,047.50</b>	<b>202,533,705.92</b>

### 37、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
财务费用	4,443,183.14	6,582,295.13
营业外收入	85,792,644.86	29,014,432.14
往来款项	49,774,776.55	117,365,961.34
<b>合 计</b>	<b>140,010,604.55</b>	<b>152,962,688.61</b>

### 38、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
销售费用	31,898,923.72	39,685,854.59
管理费用	28,016,138.83	26,302,649.13
财务费用	597,079.36	941,684.84
营业外支出	3,190,767.22	887,401.76
往来款项	28,310,616.32	250,414,298.25
<b>合 计</b>	<b>92,013,525.45</b>	<b>318,231,888.57</b>

## 六、母公司会计报表主要项目注释（如无特别说明，以下货币单位均为人民币元）

## 1、应收账款

## (1) 按性质分类

性 质	金 额	占应收账款 总额的比例	坏账准备 计提比例	坏帐准备金额
单项金额重大的应收款项				
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项				
其他不重大应收款项	407.00	100.00%	5%	20.35
<b>合 计</b>	<b>407.00</b>	<b>100.00%</b>		<b>20.35</b>

## (2) 分账龄列示

账 龄	期末余额					年初余额				
	金 额	比例 (%)	坏账准备 计提比例	坏账准备	净 额	金 额	比例 (%)	坏账准备 计提比例	坏账准备	净 额
一年以内										
一至二年										
二至三年										
三年以上	407.00	100.00	5%	20.35	386.65	407.00	100.00	5%	20.35	386.65
<b>合 计</b>	<b>407.00</b>	<b>100.00</b>		<b>20.35</b>	<b>386.65</b>	<b>407.00</b>	<b>100.00</b>		<b>20.35</b>	<b>386.65</b>

注（1）：期末余额中，无应收持有本公司 5%以上表决权股份的股东单位及关联方单位的款项。

注（2）：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，但在本报告期又全额或部分收回的，或通过重组等其他方式收回的应收账款。

## 2、其他应收款

## (1) 按性质分类

性 质	金 额	占其他应收款 总额的比例	坏账准备 计提比例	坏帐准备金额
单项金额重大的应收款项	1,395,073,292.32	99.89%	0、5%	512,441.90
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项				
其他不重大应收款项	1,501,902.39	0.11%	0、5%	21,780.57
<b>合 计</b>	<b>1,396,575,194.71</b>	<b>100.00%</b>		<b>534,222.47</b>

注：本公司期末其他应收款采用个别认定和余额百分比法计提坏账准备，对共计 1,385,890,745.31 元的应收关联方单位款项、备用金等未计提坏账准备。

## (2) 分账龄列示

账龄	期末余额					年初余额				
	金额	比例(%)	坏账准备计提比例	坏账准备	净额	金额	比例(%)	坏账准备计提比例	坏账准备	净额
一年以内	667,731,158.59	47.81	0、5%	515,929.74	667,215,228.85	804,252,579.99	79.60	0、5%	3,352.75	804,249,227.24
一至二年	546,311,420.11	39.12	0、5%	1,065.25	546,310,354.86	185,798,889.42	18.39	0、5%	4,178.71	185,794,710.71
二至三年	179,451,111.01	12.85	0、5%	17,227.48	179,433,883.53	17,178,180.31	1.70	0、5%	13,048.77	17,165,131.54
三年以上	3,081,505.00	0.22	0%		3,081,505.00	3,081,505.00	0.31	0%		3,081,505.00
<b>合计</b>	<b>1,396,575,194.71</b>	<b>100.00</b>		<b>534,222.47</b>	<b>1,396,040,972.24</b>	<b>1,010,311,154.72</b>	<b>100.00</b>		<b>20,580.23</b>	<b>1,010,290,574.49</b>

注(1)：期末余额中其他应收款前五名金额合计 1,259,729,476.01 元，占其他应收款总额的 90.20%。

注(2)：期末余额中，无应收持有本公司 5%以上表决权股份的股东单位款项。

注(3)：期末余额中，应收本公司关联方单位的款项明细情况如下：

单位名称	欠款金额	欠款时间	占其他应收款总额比例	性质或内容
北京广厦富城置业有限公司	475,517,253.50	三年以内	34.05%	股东借款
北京万通时尚置业有限公司	396,774,892.22	二年以内	28.41%	股东借款
成都交大万通置业有限公司	157,589,589.71	一年以内	11.28%	股东借款
杭州万通时尚置业有限公司	125,660,109.67	二年以内	9.00%	股东借款
天津泰达万通房地产开发有限公司	104,187,630.91	一年以内	7.46%	股东借款
天津富铭置业有限公司	57,750,940.64	二年以内	4.14%	股东借款
天津万华置业有限公司	35,759,795.44	二年以内	2.56%	股东借款
北京万通龙山置业有限公司	20,534,847.67	二年以内	1.47%	股东借款
天津万通时尚置业有限责任公司	6,552,141.74	一年以内	0.47%	股东借款
北京万置房地产开发有限公司	4,497,252.82	一年以内 三年以上	0.32%	股东借款及 资金占用费
<b>合计</b>	<b>1,384,824,454.32</b>		<b>99.16%</b>	

注(4)：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，但在本报告期又全额或部分收回的，或通过重组等其他方式收回的其他应收款。

### 3、长期股权投资

#### (1) 项目

类别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	1,396,004,885.32			1,396,004,885.32
对合营企业的投资				
对联营企业的投资	391,903,876.55	-1,494,114.88		390,409,761.67
减：长期股权投资减值准备	62,497,234.26			62,497,234.26
<b>长期股权投资净额</b>	<b>1,725,411,527.61</b>	<b>-1,494,114.88</b>		<b>1,723,917,412.73</b>

#### (2) 采用成本法核算的长期股权投资



被投资单位名称	投资期限	初始投资金额	占被投资单位注册资本比例	年初余额	本期增减数	期末余额
北京万置房地产开发有限公司	2001.5-2021.5	124,393,328.54	60.00%	89,249,228.54		89,249,228.54
北京广厦富城置业有限公司	2002.12-2012.12	50,000,000.00	62.50%	50,000,000.00		50,000,000.00
北京万通龙山置业有限公司	2005.11-2055.11	150,000,000.00	100.00%	145,125,682.49		145,125,682.49
天津万通时尚置业有限责任公司	2004.10-2024.10	198,425,000.00	82.00%	166,985,673.39		166,985,673.39
天津泰达万通房地产开发有限公司	2004.7-2024.7	119,055,000.00	65.00%	117,492,703.05		117,492,703.05
天津富铭置业有限公司	2004.6-2024.6	374,971,597.85	100.00%	374,971,597.85		374,971,597.85
成都交大万通置业有限公司	2004.10-永久	210,180,000.00	51.00%	210,180,000.00		210,180,000.00
杭州万通时尚置业有限公司	2008.3-2028.3	30,000,000.00	100.00%	30,000,000.00		30,000,000.00
天津万华置业有限公司	2006.7-2026.7	162,000,000.00	100.00%	162,000,000.00		162,000,000.00
北京万通时尚置业有限公司	2008.4-2028.4	50,000,000.00	100.00%	50,000,000.00		50,000,000.00
<b>合 计</b>		<b>1,469,024,926.39</b>		<b>1,396,004,885.32</b>		<b>1,396,004,885.32</b>

**(3) 对联营企业投资**

被投资单位名称	初始投资额	年初余额	本年新增或追加投资额	占被投资单位注册资本比例	本期权益增减额	分得的现金红利额	累计权益增减额	期末余额
天津泰达城市开发有限公司	392,726,300.00	391,903,876.55		47.06%	-1,494,114.88		-2,316,538.33	390,409,761.67

**(4) 长期股权投资减值准备**

被投资公司名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
成都交大万通置业有限公司	27,353,106.47			27,353,106.47
北京万置房地产开发有限公司	35,144,127.79			35,144,127.79
<b>合 计</b>	<b>62,497,234.26</b>			<b>62,497,234.26</b>

**4、营业收入和营业成本**

行 业	收 入		成 本		毛 利	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
<b>其他业务收入</b>						
1、租赁收入	30,000.00	35,000.00			30,000.00	35,000.00
2、咨询服务	250,000.00				250,000.00	
<b>合 计</b>	<b>280,000.00</b>	<b>35,000.00</b>			<b>280,000.00</b>	<b>35,000.00</b>

**5、投资收益**

项 目	本期金额	上期金额
<b>(一) 按成本法核算的公司确认的投资收益</b>	<b>153,968,158.28</b>	<b>23,000,000.00</b>
天津富铭置业有限公司	9,000,000.00	
北京万通龙山置业有限公司	46,000,000.00	23,000,000.00
天津泰达万通房地产开发有限公司	13,000,000.00	
天津万通时尚置业有限责任公司	85,968,158.28	
<b>(二) 期末调整的按权益法核算的合营企业和联营企业的投资收益</b>	<b>-1,494,114.88</b>	<b>-8,744,081.94</b>
北京万通大奥咨询服务有限公司		-36,136.47
天津泰达城市开发有限公司	-1,494,114.88	-8,707,945.47
<b>(三) 委托贷款投资收益</b>	<b>5,833,333.46</b>	<b>3,966,668.00</b>
成都交大万通置业有限公司	5,833,333.46	3,966,668.00
<b>合 计</b>	<b>158,307,376.86</b>	<b>18,222,586.06</b>

## 七、关联方关系及交易

### 1、关联方认定标准:

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

控制，是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和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，是指对一个公司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。

本公司在判断是否存在关联方关系时遵守实质重于形式的原则。

### 2、关联方简介

#### (1) 存在控制关系的关联方

公司名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质或类型	法定代表人	组织机构代码
北京万通实业股份有限公司	北京	房地产开发；技术转让及其他等	母公司	股份有限	冯仑	10259516-4
北京万置房地产开发有限公司	北京	房地产开发、经营	本公司的控股子公司	中外合作经营	许立	60008887-8
北京广厦富城置业有限公司	北京	房地产开发等	本公司的控股子公司	有限责任	许立	74470425-4
北京万通龙山置业有限公司	北京	房地产开发等	本公司的全资子公司	有限责任	姚鹏	78252591-9
天津泰达万通房地产开发有限公司	天津	房地产开发与经营及会展服务	本公司的控股子公司	有限责任	李波	76430873-4
天津万通时尚置业有限责任公司	天津	房地产开发、物业管理等	本公司的控股子公司	有限责任	徐子华	76760761-7

天津万华置业有限公司	天津	区域基础设施建设、开发、经营；房地产经营	本公司的全资子公司	有限责任	许立	78938207-6
天津富铭置业有限公司	天津	房地产开发、物业管理、商品房销售等	本公司的全资子公司	有限责任	许立	76128871-5
北京万通时尚置业有限公司	北京	房地产开发、物业管理、商务服务等	本公司的全资子公司	有限责任	许立	67425140-4
杭州万通时尚置业有限公司	杭州	房地产开发、物业管理、房产中介	本公司的全资子公司	有限责任	许立	67063746-5
成都交大万通置业有限公司	成都	房地产开发（凭资质经营）以及其他无需许可或者审批的合法项目	本公司的控股子公司	有限责任	许立	76539656-1
四川香洲半岛房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营、房屋中介服务	本公司的控股子公司交大万通的控股子公司	有限责任	邵蒙	77167355-3

### (2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

公司名称	年初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
北京万通实业股份有限公司	1,433,775,000			1,433,775,000
北京万置房地产开发有限公司	99,328,560			99,328,560
北京广厦富城置业有限公司	80,000,000			80,000,000
北京万通龙山置业有限公司	150,000,000			150,000,000
天津泰达万通房地产开发有限公司	200,000,000			200,000,000
天津万通时尚置业有限责任公司	250,000,000			250,000,000
天津万华置业有限公司	65,000,000			65,000,000
天津富铭置业有限公司	124,800,000			124,800,000
北京万通时尚置业有限公司	50,000,000			50,000,000
杭州万通时尚置业有限公司	30,000,000			30,000,000
成都交大万通置业有限公司	100,000,000			100,000,000
四川香洲半岛房地产开发有限公司	210,000,000			210,000,000

### (3) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

公司名称	年初余额		本期增加数	本期减少数	期末余额	
	金额	百分比	金额	金额	金额	百分比
北京万通实业股份有限公司	259,359,675.00	51.16%	259,359,675.00		518,719,350.00	51.16%
北京万置房地产开发有限公司	54,105,100.75	60.00%			54,105,100.75	60.00%
北京广厦富城置业有限公司	50,000,000.00	62.50%			50,000,000.00	62.50%
北京万通龙山置业有限公司	150,000,000.00	100.00%			150,000,000.00	100.00%
天津万通时尚置业有限责任公司	205,000,000.00	82.00%			205,000,000.00	82.00%
天津泰达万通房地产开发有限公司	130,000,000.00	65.00%			130,000,000.00	65.00%

天津万华置业有限公司	65,000,000.00	100.00%	65,000,000.00	100.00%
天津富铭置业有限公司	124,800,000.00	100.00%	124,800,000.00	100.00%
北京万通时尚置业有限公司	50,000,000.00	100.00%	50,000,000.00	100.00%
杭州万通时尚置业有限公司	30,000,000.00	100.00%	30,000,000.00	100.00%
成都交大万通置业有限公司	51,000,000.00	51.00%	51,000,000.00	51.00%
四川香洲半岛房地产开发有限公司	199,500,000.00	95.00%	199,500,000.00	95.00%

注：本报告期，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，万通实业增加25,935.9675万股股份。

#### (4) 不存在控制关系的关联方及其与本公司的关系

公司名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质	法定代表人	组织机构代码
北京万泉花园物业开发有限公司	北京	园林绿化/房地产开发销售/餐饮/物业管理等	母公司持股 86% 子公司	有限责任	孙晓明	60005180-5
北京万通新概念集成住宅咨询服务有限公司	北京	工程建设项目招标代理;工程设计咨询;房地产信息咨询等	母公司持股 70% 子公司	有限责任	冯仑	72261908-3
北京万通鼎安国际物业服务有限责任公司(简称“万通鼎安”)	北京	物业管理及咨询/装饰装修工程设备技术咨询/停车场收费	母公司持股 75% 子公司	有限责任 (台港澳与境内合资)	杨建新	60002947-2
北京万通新世界商城有限责任公司	北京	购销百货/零售/企划/信息咨询	母公司持股 90% 子公司	有限责任	隋中国	10119939-7
洋浦耐基特实业有限公司	海南	房地产、高科技项目等投资及咨询服务	母公司股东 (持股 20.27%)	有限责任	刘刃克	29387247-7
北京万通世界房地产有限公司(简称“万通世界”)	北京	房地产的开发、建设及物业管理,包括公寓和办公设施的出售、商业设施的出租、餐饮和娱乐设施的经营;机动车公共停车场服务	关联自然人 (注 1)	有限责任	余涛	60005278-7
天津泰达集团有限公司	天津	工业商业房地产投资开发/综合经营	母公司股东 (持股 25.55%)	有限责任 (国有独资)	孟群	10306771-8
天津泰达城市开发有限公司	天津	房地产开发及商品销售;物业管理;会展服务及房地产中介服务	本公司持股 47.06%	有限责任	马军	75220555-1
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司(简称“三亚中体万通”)		房地产开发及销售商品房等	本公司持股 49.00% (注 2)	有限责任	吴振绵	68727526-1

注(1)：万通世界的董事许立先生同时担任本公司董事，故许立先生为本公司的关联自然人，万通世界为本公司的非控制关系关联方。

注(2)：三亚中体万通由本公司与中体产业集团股份有限公司及其子公司共同出资组建，公司注册资本 5,000 万元，本公司货币出资 2,450 万元，占注册资本的 49.00%。2009 年 6 月 4 日，三亚中体万通取得核准的工商营业执照。2009 年 7 月 2 日，本公司以货币方式出资 2,450 万元，业经海南捷达会计师事务所出具捷达会验字[2009]第 7023 号验资报告验证确认。

### 3、关联方交易情况

#### (1) 与北京万通实业股份有限公司的关联交易

提供和接受劳务：①本公司全资子公司万通龙山接受万通实业委托管理“龙山新新小镇”会所和音乐厅。本报告期，万通龙山向万通实业收取了 300,000.00 元的管理费。②本公司全资子公司万通龙

山和万通实业按比例分摊“龙山新新小镇”会所和音乐厅的运营费用。本报告期，万通龙山应向万通实业支付 360,000 元的运营费。

接受担保：万通实业为本公司控股子公司天津时尚 18,000 万元长期借款提供保证担保，本报告期，天津时尚向万通实业支付担保费 180 万元。

#### (2) 与北京万通鼎安国际物业服务有限公司的关联交易

接受劳务：本报告期，本公司及控股子公司接受万通鼎安提供的物业管理服务，向其支付物业管理费共计 4,667,400.70 元，其中：本公司支付 467,672.72 元；本公司全资子公司万通龙山支付 998,039.64 元；本公司控股子公司天津时尚支付 947,017.41 元；本公司控股子公司泰达万通支付 264,725.42 元；本公司控股子公司广厦富城支付 36,510.00 元；本公司全资子公司富铭置业支付 182,188.01 元；本公司全资子公司北京时尚支付 1,708,814.27 元；本公司全资子公司万华置业支付 62,433.23 元。

#### 4、关联方应收应付款项余额（单位：人民币元）

单位名称	报表项目	期末余额	年初余额	性质和内容
北京万通世界房地产有限公司	预付款项		320,930,000.00	预付购房款
天津泰达城市开发有限公司	其他应收款		7,000,000.00	股东借款
北京万通实业股份有限公司	其他应付款	120,632.23	51,831.15	会所运营费
北京万通鼎安国际物业服务有限公司	其他应付款	756,882.93	107,418.16	物业管理费
北京万通鼎安国际物业服务有限公司	应付帐款	1,614,752.19		物业管理费

#### 八、或有事项

1、截至 2009 年 6 月 30 日，本公司及子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，尚未结清的担保余额为 86,572.52 万元（其中：本公司提供抵押贷款担保余额为 18,328.57 万元；本公司控股子公司万置公司提供抵押贷款担保余额为 31,339.82 万元；本公司控股子公司天津时尚提供抵押贷款担保余额为 938.50 万元；本公司全资子公司万通龙山提供抵押贷款担保余额为 17,789.80 万元；本公司全资子公司富铭置业提供抵押贷款担保余额为 6,131.62 万元；本公司控股子公司交大万通提供抵押贷款担保余额为 10,699.62 万元；本公司控股子公司交大万通之控股子公司香洲半岛提供抵押贷款担保余额为 1,344.59 万元），担保余额中 2,750 万元的保证责任在商品房承购人取得房屋所有权证并办妥抵押登记时解除，其余担保余额的保证责任在办妥抵押登记后一年方可解除。

2、依据天津经济技术开发区建设发展局津开建发[2004]206 号《关于印发〈天津经济技术开发区建设项目工程款及劳务人员工资支付管理暂行规定〉的通知》，本公司控股子公司天津时尚必须向建设发展局指定的银行缴存建筑劳务工资保障金（建筑劳务工资保障金额为工程中标价的 10%，最高不超过 200 万元）。截至 2009 年 6 月 30 日，天津时尚共计缴存建筑劳务工资保障金 621.865 万元。该项资金待工程竣工后，由天津时尚、施工单位及分包企业共同确认并发布未拖欠工资的公告，在公告期

内无劳务人员举报或投诉，并经建设发展局和劳动人事局核准后，银行将劳务工资保障金余额及利息一并归还天津时尚。

#### **九、承诺事项**

截至报告日, 本公司无需要披露的重大承诺事项。

#### **十、资产负债表日后事项中的非调整事项**

1、截至报告日，本公司所属子公司已偿还借款共计 11,770 万元，其中：全资子公司万通龙山偿还中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行 2,000 万元；控股子公司天津时尚偿还中国农业银行股份有限公司天津塘沽分行 4,000 万元；控股子公司交大万通偿还中国工商银行股份有限公司成都金牛支行 5,500 万元；控股子公司交大万通之控股子公司香洲半岛偿还华夏银行股份有限公司成都青羊支行 270 万元。

2、2009 年 7 月 31 日，本公司全资子公司香河万通房地产开发有限公司取得香河县工商行政管理局核准的营业执照，注册资本 5,000 万元，实收资本 1,000 万元，业经香河诚信会计师事务所有限责任公司出具香会事设字[2009]第 051 号验资报告验证确认。

## 十一、其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项。

## 十二、补充资料

### 1、2009 年 1-6 月净资产收益率和每股收益

项 目	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	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	2.64%	2.60%	0.0726	0.0726
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.20%	1.18%	0.0329	0.0329

### 2、2008 年 1-6 月净资产收益率和每股收益

项 目	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	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	11.14%	11.03%	0.5575	0.5575
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.43%	10.32%	0.5217	0.5217

注 1：全面摊薄净资产收益率=P÷E

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E 为归属于公司普通股股东的期末净资产。

“归属于公司普通股股东的净利润”不包括少数股东损益金额；“扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润”以扣除少数股东损益后的合并净利润为基础，扣除母公司非经常性损益（应考虑所得税影响）、各子公司非经常性损益（应考虑所得税影响）中母公司普通股股东所占份额；“归属于公司普通股股东的期末净资产”不包括少数股东权益金额。

加权平均净资产收益率=P/（E<sub>0</sub>+NP÷2 +E<sub>i</sub>×M<sub>i</sub>÷M<sub>0</sub>-E<sub>j</sub>×M<sub>j</sub>÷M<sub>0</sub>±E<sub>k</sub>×M<sub>k</sub>÷M<sub>0</sub>）

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为年度发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为年度回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为年度月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至年度期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至年度期末的月份数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动下一月份起至年度期末的月份数。

注 2：基本每股收益=P÷（S<sub>0</sub>+ S<sub>1</sub> + S<sub>i</sub> × M<sub>i</sub> ÷ M<sub>0</sub>-S<sub>j</sub> × M<sub>j</sub> ÷ M<sub>0</sub>-S<sub>k</sub>）

稀释每股收益=[P+（已确认为费用的稀释性潜在普通股利息-转换费用）×（1-所得税率）]/（S<sub>0</sub>+ S<sub>1</sub> + S<sub>i</sub> × M<sub>i</sub> ÷ M<sub>0</sub>-S<sub>j</sub> × M<sub>j</sub> ÷ M<sub>0</sub>-S<sub>k</sub> +认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数）

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为年度因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为年度因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为年度因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为年度缩股数；M<sub>0</sub> 为年度月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至年度期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少股份下一月份起至年度期末的月份数。

### 3、非经常性损益

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损益	58,872.03	126,641.28
计入当期损益的政府补助	85,560,355.10	28,949,067.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		2,964,656.25
对外委托贷款取得的损益		1,610,555.54
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-2,278,331.95	-705,373.86
非经常性损益小计	<b>83,340,895.18</b>	<b>32,945,546.21</b>
减：少数股东损益影响数	30,279,944.62	10,019,579.94
所得税影响数	12,803,156.91	4,778,165.30
非经常性损益净额	<b>40,257,793.65</b>	<b>18,147,800.97</b>

## 4、现金流量表补充资料

1、将净利润调节为经营活动现金流量	本期金额	上期金额
<b>净利润</b>	<b>119,278,646.39</b>	<b>509,895,161.38</b>
加：资产减值准备	79,440.20	14,466,551.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,184,270.50	4,906,214.26
无形资产摊销	93,564.08	62,077.62
长期待摊费用摊销	2,593,802.53	4,987,706.68
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）	-61,750.20	-120,789.92
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）	9,598,977.13	-3,154,406.58
投资损失（收益以“-”号填列）	1,336,643.70	5,162,037.59
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-86,584.45	-2,331,843.50
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）	3,932,554.45	220,216,503.64
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-507,778,441.30	259,179,839.19
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	847,159,624.22	-1,586,660,022.82
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>491,330,747.25</b>	<b>-573,390,970.91</b>
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,152,104,077.15	1,500,291,216.11
减：现金的期初余额	890,762,438.13	2,087,997,288.00
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>261,341,639.02</b>	<b>-587,706,071.89</b>



**5、现金和现金等价物**

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	1,152,104,077.15	1,500,291,216.11
其中：库存现金	5,964,743.18	2,871,600.61
可随时用于支付的银行存款	1,071,690,275.71	1,402,761,942.17
可随时用于支付的其他货币资金	3,689,666.41	13,492,263.29
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	1,152,104,077.15	1,500,291,216.11
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	70,759,391.85	81,165,410.04

**十三、财务报表的批准报出**

本财务报表业经公司董事会于 2009 年 8 月 7 日批准报出。

北京万通地产股份有限公司

二零零九年八月七日