

北京万通先锋置业股份有限公司

600246

2007 年半年度报告

目录

一、重要提示	1
二、公司基本情况	1
三、股本变动及股东情况	2
四、董事、监事和高级管理人员	5
五、董事会报告	5
六、重要事项	6
八、备查文件目录	8

一、重要提示

- 1、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。
- 2、本报告经公司第三届董事会第二十次会议审议并通过，董事长冯仑先生、独立董事王兵先生和于际海先生未能出席本次会议，分别委托副董事长楼为华先生、独立董事李延武先生代为行使表决权。
- 3、公司半年度财务报告已经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计并出具了标准无保留意见的审计报告。
- 4、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：北京万通先锋置业股份有限公司
公司法定中文名称缩写：万通先锋
公司英文名称：BEIJING VANTONE PIONEER 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：万通先锋
公司 A 股代码：600246
- 3、公司注册地址：北京市海淀区万柳东路 11 号 701 室
公司办公地址：北京市西城区阜成门外大街 2 号万通新世界广场 B 座 6 层
邮政编码：100037
公司国际互联网网址：www.vantonepioneer.com.cn
公司电子信箱：chengxiaoxi@vantone.com
- 4、公司法定代表人：冯仑
- 5、公司董事会秘书：程晓晞
电话：010-68036365
传真：010-68032398
E-mail：chengxiaoxi@vantone.com
联系地址：北京市西城区阜成门外大街 2 号万通新世界广场 B 座 6 层
公司证券事务代表：于琛
电话：010-68018305
传真：010-68032398
E-mail：yuchen@vantone.com
联系地址：北京市西城区阜成门外大街 2 号万通新世界广场 B 座 6 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（%）
		调整后	调整前	
总资产	4,867,866,715.91	4,602,711,557.01	4,640,051,249.02	5.76
所有者权益	906,250,013.84	847,664,807.23	885,004,499.24	6.91

(或股东权益)				
每股净资产(元)	3.1467	5.8866	6.1459	-46.54
	报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
营业利润	222,692,246.28	-4,059,972.86	-3,431,779.71	不适用
利润总额	227,691,896.12	-2,476,457.82	-5,362,674.67	
净利润	72,985,206.61	-2,809,373.60	-5,695,590.45	
扣除非经常性损益的净利润	70,583,236.81	-3,439,189.37	-6,325,406.22	
基本每股收益(元)	0.2534	-0.0305	-0.0619	
稀释每股收益(元)	0.2534	-0.0305	-0.0619	
净资产收益率(%)	8.05	-0.85	-1.47	
经营活动产生的现金流量净额	72,315,988.99	-172,071,683.70	-172,071,683.70	
每股经营活动产生的现金流量净额	0.25	-1.87	-1.87	

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
计入当期损益的政府补助, 但与公司业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	2, 298, 641. 90
除上述各项之外的其他营业外收支净额	103, 327. 90
合计	2, 401, 969. 80

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	104, 100, 000	72. 3			104, 100, 000			208, 200, 000	72. 3
其中: 境内非国有法人持股	104, 100, 000	72. 3			104, 100, 000			208, 200, 000	72. 3

境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	39,900,000	27.7			39,900,000			79,800,000	27.7
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	144,000,000	100			144,000,000			288,000,000	100

股份变动的批准情况

2006 年度资本公积金转增股本方案已经 2007 年 3 月 6 日召开的公司 2006 年年度股东大会审议通过。

以 2006 年末总股本 14,400 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 14,400 万股。

股份变动的过户情况

2007 年 3 月 19 日，收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的《协助查询确认函》，资本公积金转增股本手续已经完成，有限售条件流通股股数增至 208,200,000 股，无限售条件流通股股数增至 79,800,000 股，公司总股本增至 288,000,000 股。

(二) 股东情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		12,219				
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
北京万通星河实业有限公司	其他	60.04	172,906,450	86,453,225	172,906,450	未知
北京嘉华筑业实业有限公司	其他	7.18	20,655,130	10,327,565	20,655,130	未知
北京恒通恒科技发展有限公司	其他	3.23	9,293,968	4,646,984	9,293,968	未知
北京星河房地产综合开发有限责任公司	其他	1.85	5,344,452	2,672,226	5,344,452	未知
中国农业银行中邮核心优选股票型证券投资	其他	1.45	4,168,862	4,168,862	0	未知

资基金						
中国工商银行 安信证券投资 基金	其他	0.83	2,400,000	2,400,000	0	未知
中国建设银行 诺德价值优势 股票型证券投 资基金	其他	0.83	2,379,351	2,379,351	0	未知
交通银行科瑞 证券投资基金	其他	0.59	1,698,126	1,698,126	0	未知
中国银行泰信 优质生活股票 型证券投资基 金	其他	0.58	1,662,244	1,662,244	0	未知
全国社保基金 一二组合	其他	0.47	1,356,525	1,356,525	0	未知
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数量		股份种类	
中国农业银行中邮核心优选股票型证券投资基金			4,168,862		人民币普通股	
中国工商银行安信证券投资基金			2,400,000		人民币普通股	
中国建设银行诺德价值优势股票型证券投资基金			2,379,351		人民币普通股	
交通银行科瑞证券投资基金			1,698,126		人民币普通股	
中国银行泰信优质生活股票型证券投资基金			1,662,244		人民币普通股	
全国社保基金一二组合			1,356,525		人民币普通股	
程瑞兰			975,280		人民币普通股	
李明			945,923		人民币普通股	
中国农业银行东吴价值成长双动力股票型证券投资基金			887,900		人民币普通股	
荣秋香			884,216		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动关系的说明			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	北京万通星河实业有限公司	172,906,450	2007年9月8日	0	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。
			2008年9月8日	0	
			2009年9月8日	34,453,225	
			2009年12月25日	52,000,000	

2	北京嘉华筑业实业有限公司	20,655,130	2007年9月8日	4,600,000	
			2008年9月8日	4,600,000	
			2009年9月8日	1,127,565	
3	北京恒通恒科技发展有限公司	9,293,968	2007年9月8日	4,600,000	
			2008年9月8日	46,984	
4	北京星河房地产综合开发有限责任公司	5,344,452	2007年9月8日	2,672,226	

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。

控股股东仍是北京万通星河实业有限公司，实际控制人仍是冯仑先生。

四、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

单位：股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股数	本期减持股数	期末持股数	变动原因
冯仑	董事长	0	213,950	0	213,950	增持
胡加方	董事	5,320	0	1,330	3,990	减持

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

五、董事会报告

(一) 董事会报告

报告期内，国家加大了对房地产行业宏观调控的力度，央行连续上调存款准备金利率和提高存贷款基准利率；同时，国家通过调控供求总量和供求结构，促进了房地产市场的健康发展。

截至报告期内，公司继续在京津两地寻求新的项目，扩充土地储备。

公司在稳定提升经营业绩的同时，加快业务模式的转变，积极开扩融资渠道，争取进一步提升资产规模，以强化内部流程管理为核心，继续加大对各项目公司的管理力度，强化公司总部对项目的风险控制能力。

(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	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产	1,062,762,330.55	642,937,461.20	39.50	45.79	52.77	减少 7.85 个百分点
分产品						
房地产销售	1,057,194,399.00	639,995,190.08	39.46	6,841.91	6,850.06	增加 0.07 个百分点
物业出租	5,567,931.55	2,942,271.12	47.16	-25.60	7.02	减少 16.1 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	1,062,762,330.55	45.79

(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

公司第三届董事会于 2007 年 3 月 19 日召开临时会议,会议通过了本公司控股子公司天津万通时尚置业有限责任公司出资 16200 万元收购圣光公司所持有的天津万华置业有限公司 100%股权的议案。

(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

2006 年第三季度末,公司累计亏损 9503939.56 元,预计 2007 年第三季度末,公司累计净利润为盈利。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规以及《公司章程》的要求,不断完善法人治理结构。报告期内,对《公司章程》进行了修订和补充。公司股东大会、董事会、监事会的运作独立、有效,规范,有效维护了投资者和公司利益。根据监管部门的指标,先后制订并完善了《公司内控制度自我评估报告》、《信息披露事务管理制度》、《募集资金使用管理办法》、《公司治理自查报告及整改计划》并及时履行了信息披露义务。

公司董事会认为:目前公司治理结构实际状况符合《上市公司治理准则》及中国证监会发布的有关上

市公司治理结构规范性文件的要求。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内，公司已实施完毕 2006 年度分红方案和资本公积金转增方案。

(三) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

根据我公司控股股东北京万通星河实业有限公司（以下简称万通星河）在 2006 年 7 月作出的股改承诺：万通星河将在 2007 年度中期提出不低于每 10 股转增 5 股的资本公积金转增股本的提案，公司董事会拟定的 2007 年度中期资本公积金转增股本的预案为：以公司完成 2007 年非公开发行 A 股后的实际股本数为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股。

(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) 资产交易事项

1、收购资产情况

2007 年 3 月 20 日，本公司控股子公司天津万通时尚置业有限公司出资 1.62 亿元收购天津万华置业有限公司 100% 股权，本次交易不是关联交易。有关本次交易的详细情况可参阅 2007 年 3 月 20 日的中证报及上证报。

(六) 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。

(七) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(八) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(九) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

(十) 担保情况

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内担保发生额合计				0		
报告期末担保余额合计（A）				0		
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				300,000,000		
报告期末对子公司担保余额合计（B）				300,000,000		

公司担保总额（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	300,000,000
担保总额占公司净资产的比例	26.3
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）	0
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	300,000,000

2007 年 3 月 30 日，本公司与光大银行天津分行签订了《保证合同》，本公司拟为控股子公司天津泰达万通房地产开发有限公司（以下简称“泰达万通”，本公司持有其 65%股权）向光大银行天津分行申请 3 亿元开发贷款提供担保。

公司第三届董事会于 2007 年 3 月 30 日召开了第十八次会议，审议并通过了为泰达万通提供担保的议案。

公司于 2007 年 4 月 18 日召开了 2007 年度第二次临时股东大会，审议并通过了为泰达万通提供担保的议案。

（十一）委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

（十二）承诺事项履行情况

报告期内或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

（十三）聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司现聘任北京兴华会计师事务所有限责任公司为公司的境内审计机构，并为公司半年度财务报告出具审计报告。

（十四）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、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

（十五）其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

报告期内公司无其他重大事项。

七、财务会计报告

(一)审计报告

公司半年度财务报告已经北京兴华会计师事务所有限责任公司注册会计师王全洲 陈新华 审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

审计报告

(2007)京会兴审字第 1—458 号

北京万通先锋置业股份有限公司全体股东：：

我们审计了后附的北京万通先锋置业股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2007 年 6 月 30 日的资产负债表和合并资产负债表，2007 年 1-6 月的利润表和合并利润表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2007 年 6 月 30 日的财务状况，2007 年 1-6 月的经营成果、所有者权益变动情况和现金流量。

北京兴华会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：王全洲 陈新华

中国·北京

2007 年 8 月 7 日

(二)财务报表

合并资产负债表
2007 年 06 月 30 日

单位: 元 币种:人民币

编制单位: 北京万通先锋置业股份有限公司

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	1	888,253,258.04	564,660,637.89
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	2	12,216,051.70	65,821,965.59
预付款项	3	194,267,675.38	178,158,270.49
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
其他应收款	4	8,582,958.20	6,726,494.96
买入返售金融资产			
存货	5	3,565,274,617.73	3,625,700,714.47
一年内到期的非流动资产	6	34,796,815.80	
其他流动资产			
流动资产合计		4,703,391,376.85	4,441,068,083.40
非流动资产:			
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			
长期股权投资	7	8,000,000.00	8,000,000.00
投资性房地产	8	105,643,394.43	103,775,676.32
固定资产	9	6,627,612.44	5,030,649.52
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	10	109,430.44	111,485.42
开发支出			
商誉	11	35,144,127.79	35,144,127.79
长期待摊费用	12	8,791,712.67	9,360,918.34
递延所得税资产	13	159,061.29	220,616.22
其他非流动资产			
非流动资产合计		164,475,339.06	161,643,473.61
资产总计		4,867,866,715.91	4,602,711,557.01

流动负债：			
短期借款	14	119,000,000.00	119,000,000.00
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	15		8,000,000.00
应付账款	16	393,537,029.68	401,302,094.49
预收款项	17	1,480,216,449.43	1,756,043,413.39
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	18	18,136,552.66	26,496,490.69
应交税费	19	48,078,145.26	-92,675,904.21
应付利息	20	821,250.00	
其他应付款	21	386,352,868.17	535,308,750.93
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			
其他流动负债			
流动负债合计		2,446,142,295.20	2,753,474,845.29
非流动负债：			
长期借款	22	1,280,000,000.00	830,000,000.00
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		1,280,000,000.00	830,000,000.00
负债合计		3,726,142,295.20	3,583,474,845.29
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	23	288,000,000.00	144,000,000.00
资本公积	24	461,282,960.36	605,282,960.36
减：库存股			
盈余公积	25	25,856,751.92	25,856,751.92
一般风险准备			
未分配利润	26	131,110,301.56	72,525,094.95
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		906,250,013.84	847,664,807.23
少数股东权益		235,474,406.87	171,571,904.49
所有者权益合计		1,141,724,420.71	1,019,236,711.72
负债和所有者权益总计		4,867,866,715.91	4,602,711,557.01

公司法定代表人:冯仑 主管会计工作负责人:云大俊 会计机构负责人:徐晓阳

母公司资产负债表
2007 年 06 月 30 日

单位: 元 币种: 人民币

编制单位: 北京万通先锋置业股份有限公司

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		112,075,944.20	61,567,543.93
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	1	684,386.65	34,170,270.20
预付款项		1,803,465.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	2	314,084,875.92	179,870,117.60
存货		99,842.74	99,842.74
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		428,748,514.51	275,707,774.47
非流动资产:			
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	586,884,233.05	586,884,233.05
投资性房地产			
固定资产		1,672,782.95	673,154.24
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		1.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		46,721.32	46,721.32
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		588,603,738.32	587,604,108.61
资产总计		1,017,352,252.83	863,311,883.08
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,392,120.87	1,838,200.07
预收款项		250,000.00	415,000.00
应付职工薪酬		8,996,922.17	8,432,733.72
应交税费		-21,072.98	9,969,012.70
应付利息			

应付股利			
其他应付款		192,463,148.13	7,616,069.83
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		203,081,118.19	28,271,016.32
非流动负债：			
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		203,081,118.19	28,271,016.32
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		288,000,000.00	144,000,000.00
资本公积		461,282,960.36	605,282,960.36
减：库存股			
盈余公积		25,856,751.92	25,856,751.92
未分配利润		39,131,422.36	59,901,154.48
所有者权益（或股东权益）合计		814,271,134.64	835,040,866.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,017,352,252.83	863,311,883.08

公司法定代表人:冯仑 主管会计工作负责人:云大俊 会计机构负责人:徐晓阳

合并利润表
2007 年 1-6 月

单位: 元 币种: 人民币

编制单位: 北京万通先锋置业股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,063,435,403.55	22,712,704.78
其中: 营业收入	27	1,063,435,403.55	22,712,704.78
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		840,743,157.27	26,144,484.49
其中: 营业成本	27	642,937,461.20	11,957,742.51
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	28	130,579,964.65	1,266,369.07
销售费用		36,532,783.60	4,853,419.21
管理费用		36,348,209.23	12,384,917.17
财务费用	29	-1,918,372.71	-4,306,447.45
资产减值损失	30	-3,736,888.70	-11,516.02
加: 公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	31		2,886,216.85
投资收益 (损失以“—”号填列)	32		-3,514,410.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)		222,692,246.28	-4,059,972.86
加: 营业外收入	33	5,040,775.00	1,705,629.32
减: 营业外支出	34	41,125.16	122,114.28
其中: 非流动资产处置损失			66,114.28
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		227,691,896.12	-2,476,457.82
减: 所得税费用	35	90,804,187.13	183,716.07
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)		136,887,708.99	-2,660,173.89
归属于母公司所有者的净利润		72,985,206.61	-2,809,373.60
少数股东损益		63,902,502.38	149,199.71
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.2534	-0.0305
(二) 稀释每股收益		0.2534	-0.0305

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

母公司利润表
2007 年 1-6 月

单位: 元 币种: 人民币

编制单位: 北京万通先锋置业股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	4	20,000.00	9,189,862.00
减: 营业成本	4		6,034,051.93
营业税金及附加		1,100.00	505,442.42
销售费用			5,700.00
管理费用		15,913,911.95	6,056,335.41
财务费用		-33,065.23	-1,054,478.83
资产减值损失		-9,501,238.12	46,424.43
加: 公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)			2,886,216.85
投资收益 (损失以“—”号填列)	5		-3,290,610.41
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)		-6,360,708.60	-2,808,006.92
加: 营业外收入		976.48	24,633.32
减: 营业外支出		10,000.00	26,000.00
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		-6,369,732.12	-2,809,373.60
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)		-6,369,732.12	-2,809,373.60
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		-0.0221	-0.0305
(二) 稀释每股收益		-0.0221	-0.0305

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

合并现金流量表
2007 年 1-6 月

单位:元 币种:人民币

编制单位: 北京万通先锋置业股份有限公司

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		850,621,463.56	35,107,360.76
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		165,423,792.97	15,293,983.99
经营活动现金流入小计		1,016,045,256.53	50,401,344.75
购买商品、接受劳务支付的现金		567,486,658.81	160,033,803.15
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		36,322,041.64	17,669,821.40
支付的各项税费		89,395,024.49	6,840,907.06
支付其他与经营活动有关的现金	36	250,525,542.60	37,928,496.84
经营活动现金流出小计		943,729,267.54	222,473,028.45
经营活动产生的现金流量净额		72,315,988.99	-172,071,683.70
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			1,079,111.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		515,417.17	6,220.00
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		515,417.17	1,085,331.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,347,203.53	128,036.00
投资支付的现金		30,000,000.00	
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		102,362,007.83	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		143,709,211.36	128,036.00
投资活动产生的现金流量净额		-143,193,794.19	957,295.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		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			
筹资活动现金流入小计		450,000,000.00	
偿还债务支付的现金			150,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		52,876,131.20	14,106,722.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		2,580,000.00	
筹资活动现金流出小计		55,456,131.20	164,106,722.70
筹资活动产生的现金流量净额		394,543,868.80	-164,106,722.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-73,443.45	34,520.69
五、现金及现金等价物净增加额		323,592,620.15	-335,186,590.71
加：期初现金及现金等价物余额		564,660,637.89	870,063,916.25
六、期末现金及现金等价物余额		888,253,258.04	534,877,325.54
补充资料			
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		136,887,708.99	-2,660,173.89
加：资产减值准备		-3,736,888.70	-11,516.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		4,122,919.30	536,065.79
无形资产摊销		16,153.98	
长期待摊费用摊销		4,492,923.04	233,607.60
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）			66,114.28
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）			-2,886,216.85

财务费用（收益以“－”号填列）		217,443.45	425,225.25
投资损失（收益以“－”号填列）			3,514,409.99
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		61,554.93	
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）		224,940,400.73	-121,978,074.43
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）		144,147,053.93	3,260,345.51
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）		-438,833,280.66	-52,571,470.93
其他			
经营活动产生的现金流量净额		72,315,988.99	-172,071,683.70
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		888,253,258.04	534,877,325.54
减：现金的期初余额		564,660,637.89	870,063,916.25
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		323,592,620.15	-335,186,590.71

公司法定代表人:冯仑 主管会计工作负责人:云大俊 会计机构负责人:徐晓阳

母公司现金流量表
2007 年 1-6 月

单位:元 币种:人民币

编制单位: 北京万通先锋置业股份有限公司

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		33,724,689.00	8,330,687.45
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		191,238,086.86	4,048,876.03
经营活动现金流入小计		224,962,775.86	12,379,563.48
购买商品、接受劳务支付的现金		446,079.20	2,267,621.00
支付给职工以及为职工支付的现金		9,040,615.89	3,736,365.74
支付的各项税费		16,174,017.21	462,924.63
支付其他与经营活动有关的现金		129,620,915.23	5,365,851.40
经营活动现金流出小计		155,281,627.53	11,832,762.77
经营活动产生的现金流量净额		69,681,148.33	546,800.71
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			1,079,111.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		515,417.17	
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		515,417.17	1,079,111.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,584,165.23	37,650.00
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,584,165.23	37,650.00
投资活动产生的现金流量净额		-3,068,748.06	1,041,461.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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			150,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,400,000.00	14,106,722.70
支付其他与筹资活动有关的现金		1,704,000.00	
筹资活动现金流出小计		16,104,000.00	164,106,722.70

筹资活动产生的现金流量净额		-16,104,000.00	-164,106,722.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		50,508,400.27	-162,518,460.99
加：期初现金及现金等价物余额		61,567,543.93	298,346,698.02
六、期末现金及现金等价物余额		112,075,944.20	135,828,237.03
补充资料			
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		-6,369,732.12	-2,809,373.60
加：资产减值准备		-9,501,238.12	46,424.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		275,653.35	247,095.56
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			233,607.60
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）			-2,886,216.85
财务费用（收益以“-”号填列）		144,000.00	459,745.94
投资损失（收益以“-”号填列）			3,290,610.41
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）			5,800,444.33
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		-91,237,636.65	-979,968.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）		176,370,101.87	-2,855,568.60
其他			
经营活动产生的现金流量净额		69,681,148.33	546,800.71
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		112,075,944.20	135,828,237.03
减：现金的期初余额		61,567,543.93	298,346,698.02
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		50,508,400.27	-162,518,460.99

公司法定代表人:冯仑 主管会计工作负责人:云大俊 会计机构负责人:徐晓阳

合并所有者权益变动表

2007 年 1-6 月

编制单位: 北京万通先锋置业股份有限公司

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
	实收资本(或股本)	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	144,000,000.00	605,282,960.36		29,612,782.74		106,108,756.14		171,571,904.49
加: 会计政策变更				-3,756,030.82		-33,583,661.19		-37,339,692.01
前期差错更正								
二、本年年年初余额	144,000,000.00	605,282,960.36		25,856,751.92		72,525,094.95		171,571,904.49
三、本年增减变动金额(减少以“一”号填列)	144,000,000.00	-144,000,000.00				58,585,206.61		63,902,502.38
(一) 净利润						72,985,206.61		63,902,502.38
(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						72,985,206.61		63,902,502.38

(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						-14,400,000.00			-14,400,000.00
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-14,400,000.00			-14,400,000.00
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转	144,000,000.00	-144,000,000.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	144,000,000.00	-144,000,000.00							
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	288,000,000.00	461,282,960.36		25,856,751.92		131,110,301.56		235,474,406.87	1,141,724,420.71

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
	实收资本(或股本)	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	92,000,000.00	194,472,960.36		27,920,415.62		92,428,203.08		109,895,120.00
加:会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	92,000,000.00	194,472,960.36		27,920,415.62		92,428,203.08		109,895,120.00
三、本年增减变动金额(减少以“一”号填列)						-16,609,373.60		149,199.71
(一) 净利润						-2,809,373.60		149,199.71
(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						-2,809,373.60		149,199.71
(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						-13,800,000.00			-13,800,000.00
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-13,800,000.00			-13,800,000.00
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	92,000,000.00	194,472,960.36		27,920,415.62		75,818,829.48		110,044,319.71	500,256,525.17

公司法定代表人:冯仑 主管会计工作负责人:云大俊 会计机构负责人:徐晓阳

母公司所有者权益变动表

2007 年 1-6 月

编制单位: 北京万通先锋置业股份有限公司

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	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	144,000,000.00	605,282,960.36		29,612,782.74	93,705,431.89	872,601,174.99
加: 会计政策变更				-3,756,030.82	-33,804,277.41	-37,560,308.23
前期差错更正						
二、本年初余额	144,000,000.00	605,282,960.36		25,856,751.92	59,901,154.48	835,040,866.76
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	144,000,000.00	-144,000,000.00			-20,769,732.12	-20,769,732.12
(一) 净利润					-6,369,732.12	-6,369,732.12
(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					-6,369,732.12	-6,369,732.12
(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					-14,400,000.00	-14,400,000.00
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东)的分配					-14,400,000.00	-14,400,000.00
3. 其他						
(五) 所有者权益内部结转	144,000,000.00	-144,000,000.00				
1. 资本公积转增资本(或股本)	144,000,000.00	-144,000,000.00				
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	288,000,000.00	461,282,960.36		25,856,751.92	39,131,422.36	814,271,134.64

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	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	92,000,000.00	194,472,960.36		27,920,415.62	92,274,127.83	406,667,503.81
加:会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	92,000,000.00	194,472,960.36		27,920,415.62	92,274,127.83	406,667,503.81
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					-16,609,373.60	-16,609,373.60
(一)净利润					-2,809,373.60	-2,809,373.60
(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					-2,809,373.60	-2,809,373.60
(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					-13,800,000.00	-13,800,000.00
1.提取盈余公积						
2.对所有者(或股东)的分配					-13,800,000.00	-13,800,000.00
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	92,000,000.00	194,472,960.36		27,920,415.62	75,664,754.23	390,058,130.21

公司法定代表人:冯仑 主管会计工作负责人:云大俊 会计机构负责人:徐晓阳

(三)财务报表附注

一、公司的基本情况

北京万通先锋置业股份有限公司（以下简称“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（以下简称“西王实业”）、延吉吉辰经济发展有限公司（以下简称“延吉吉辰”）、中国建筑第一工程局第五建筑公司（以下简称“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（以下简称“万通星河”）、北京裕天投资有限公司（以下简称“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（以下简称“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、1065万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5200万股人民币普通股（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86453225股，占公司股份比例为60.04%，本公司注册资本变更为14400万元，其中：限售流通股10410万股，流通股3990万股。上述交易已获得中国证券监督管理委员会于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144000000股，变更后的注册资本为人民币28800万元。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。

本公司的母公司为北京万通星河实业有限公司，最终控股股东为北京万通地产股份有限公司（2007年5月10日，北京万通地产股份有限公司更名为北京万通实业股份有限公司，以下简称“万通实业”）。

本公司系房地产开发企业。2002年1月20日，公司获得北京市城市建设综合开发办公室（2002）京开办经字第31号《关于北京先锋置业股份有限公司房地产开发资质的批复》，2007年7月，获得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。公司主要产品为公寓、商住及停车场等，并提供物业租赁劳务。

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，期末不改变原记账本位币金额，不产生汇兑差额；

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

（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最作出让步；
- （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（如与同行业比较、参考历史经验，或聘用相关专家进行论证等），确定无形资产为公司带来经济利益的期限。本公司确定无形资产使用寿命通常考虑如下因素：

- （1）运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- （2）技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- （3）以该资产生产的产品或提供的服务的市场需求情况；
- （4）现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- （5）为维护该资产带来经济利益能力的预期维护支出、以及公司预计支付有关支出的能力；
- （6）对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制；
- （7）与公司持有的其他资产使用寿命的关联性等。

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

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

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

（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会计报表为基础，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，并计算少数股东权益（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 2007 年 1 月 1 日前执行《企业会计准则》和《企业会计制度》，根据财政部“财会[2006]3 号”文的规定，自 2007 年 1 月 1 日起，本公司执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则(以下简称“新会计准则”)。本公司根据中国证监会《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》（证监发[2006]136 号）及《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》的有关规定，确认 2007 年 1 月 1 日的资产负债表期初数，以此为基础并结合公司的具体情况，分析《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》

第五条至第十九条对上年同期利润表和可比期初资产负债表的影响，按照追溯调整的原则，调整编制可比期间的利润表和资产负债表。

(1) 对照相关规定，本公司涉及的 2007 年 1 月 1 日的资产负债表期初数的调整事项如下：

①递延所得税资产

本公司所得税的会计处理方法由应付税款法变更为资产负债表债务法，此项会计政策变更的累计影响数为 220,616.22 元（系由于本公司全资子公司万通龙山的变更所致），本公司调增了 2007 年年初未分配利润（合并数）220,616.22 元。

②长期股权投资差额

本公司对采用权益法核算的长期股权投资中属于同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额截至 2006 年 12 月 31 日尚未摊销完毕的余额 37,560,308.23 元（其中：北京万通龙山置业有限公司 4,833,698.20 元，天津万通时尚置业有限责任公司 31,177,332.22 元，天津泰达万通房地产开发有限公司 1,549,277.81 元）全额冲销，并调减母公司 2007 年初的留存收益。其中，盈余公积冲减了 3,756,030.82 元，年初未分配利润冲减了 33,804,277.41 元。

③少数股东权益

本公司 2006 年 12 月 31 日按照原会计准则编制的合并报表中子公司少数股东享有的权益为 171,571,904.49 元，新会计准则下计入所有者权益，由此增加 2007 年年初所有者权益（合并数）171,571,904.49 元。

以上调整参见下表：

2007 年 1 月 1 日所有者权益差异调节表			
序号	资产负债表项目	合并数	母公司数
1、	2006 年 12 月 31 日所有者权益合计（原会计准则）	885,004,499.24	872,601,174.99
2、	追溯调整项目影响合计数	134,232,212.48	-37,560,308.23
	其中：盈余公积	-3,756,030.82	-3,756,030.82
	未分配利润	-33,583,661.19	-33,804,277.41
	少数股东权益	171,571,904.49	0
3、	2007 年 1 月 1 日所有者权益合计（新会计准则）	1,019,236,711.72	835,040,866.76

(2) 对照相关规定，本公司涉及的 2006 年 1—6 月利润表的调整事项如下：

①公允价值变动收益：本公司交易性金融资产的期末计价方法由按成本与市价孰低计价变更为以公允价值计量且其变动计入当期损益，此项会计政策变更增加2006年1-6月净利润2,886,216.85元。

②少数股东损益：本公司2006年1-6月按照原会计准则编制的合并报表中子公司少数股东损益为149,199.71元，新会计准则下计入净利润，由此增加2006年1-6月净利润（合并数）149,199.71元。

以上调整参见下表：

2006年1-6月净利润差异调节表			
序号	利润表项目	合并数	母公司数
1、	2006年1-6月净利润（原会计准则）	-5,695,590.45	-5,695,590.45
2、	追溯调整项目影响合计数	3,035,416.56	2,886,216.85
	其中：公允价值变动收益	2,886,216.85	2,886,216.85
	少数股东损益	149,199.71	
3、	2006年1-6月净利润（新会计准则）	-2,660,173.89	-2,809,373.60

2、会计估计变更

本公司报告期内无会计估计变更事项发生。

3、会计差错更正

本公司报告期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按应交流转税额的 5%计缴，其他公司按应交流转税额的 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按应缴流转税的 1%计缴；

5、企业所得税：

（1）本公司控股子公司北京万置房地产开发有限公司为外商投资企业，按应纳税所得额的 3%缴纳地方所得税、30%缴纳企业所得税。

（2）本公司及其他控股子公司按应纳税所得额的 33%缴纳；

6、土地增值税：按增值额的超率累进税率计缴。

7、城市房地产税：按房产原值的 1.2%减征 30%后计缴[依据北京市国家税务局京国税外(1995)005 号文，本公司控股子公司北京万置房地产开发有限公司为外商投资企业，享受减征 30%的税收优惠]。

注：本公司及控股子公司的税种及税率等与上年度相比，无变动。

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“万通时尚”)	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月向本公司的控股股东万通星河的控股子公司万通时尚、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“天津万华”）	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%

注（1）：本报告期公司新增纳入合并范围的子公司1家，即天津万华置业有限公司（以下简称“天津万华”）。

注（2）：本公司控股子公司万通时尚根据与天津圣光会展有限公司签署的股权收购协议，以货币资金1.62亿元的价格收购天津万华100%股权，并于2007年4月办妥相关的工商变更登记手续，本公司以控制权的实质转移为基本原

则，确定4月1日为万通时尚收购天津万华100%股权的购买日，并以实际成交价格1.62亿元作为该被收购股权的公允价值。

注（3）：依据《企业会计准则第33号——合并财务报表》的规定，本报告期公司在编制合并财务报表时未因此而调整合并资产负债表的期初数；在编制合并利润表时，将天津万华2007年4—6月的收入、费用、利润纳入合并利润表；在编制合并现金流量表时，则将天津万华2007年4—6月的现金流量纳入合并现金流量表。

2007年3月31日天津万华的净资产为60,951,969.90元，2007年4—6月的收入为0元，净利润为-485,537.23元，现金净流量为38,696,169.00元。

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	期末数			期初数		
	原 币	汇 率	人民币	原 币	汇 率	人民币
现金—人民币	-	-	644,064.79	-	-	400,128.12
现金—美 元	23,149.68	7.6135	176,250.09	23,149.68	7.8074	180,738.81
现金—港 币	5,000.00	0.9739	4,869.50	5,000.00	1.0039	5,019.50
银行存款—人民币	-	-	860,064,484.84	-	-	524,943,498.12
银行存款—美 元	3,877.21	7.6135	29,519.15	372,216.14	7.8074	2,906,040.28
银行存款—港 元	2,514,042.29	0.9739	2,448,425.79	2,460,789.09	1.0039	2,470,386.17
其他货币资金	-	-	24,885,643.88	-	-	33,754,826.89
合 计			888,253,258.04			564,660,637.89

注：期末货币资金中包括：

（1）因房屋所有权证未办妥抵押登记而暂时无法提用的资金54,828,553.28元，其中：①万置公司的银行存款26,577,515.23元；②万通龙山的银行存款11,355,045.41元；③本公司的其他货币资金16,895,992.64元（其中：中国银行北京市房山区支行保证金1,710,529.05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）万通时尚其他货币资金中因工程尚未竣工而暂时无法提用的劳务工资保障金4,218,650.00元，保函保证金3,688,533.64元。

2、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	7,870,099.35	61.20%	5%	393,504.97
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	4,988,902.44	38.80%	5%	249,445.12
合计	12,859,001.79	100.00%		642,950.09

(2) 分账龄列示

账 龄	期末数					期初数				
	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	11,717,666.24	91.12	5%	585,883.31	11,131,782.93	66,810,750.92	98.62	0、5%	1,874,108.55	64,936,642.37
一至二年	228,667.00	1.78	5%	11,433.35	217,233.65	931,512.18	1.38	5%	46,575.61	884,936.57
二至三年	912,261.55	7.09	5%	45,613.08	866,648.47	-	-		-	-
三年以上	407.00	0.01	5%	20.35	386.65	407.00		5%	20.35	386.65
合 计	12,859,001.79	100.00		642,950.09	12,216,051.70	67,742,670.10	100.00		1,920,704.51	65,821,965.59

注 (1)：期末余额中应收账款前五名金额合计 11,648,833.35 元，占应收账款总额的 90.59%。

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。

3、预付款项

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
一年以内	176,701,088.18	90.96	162,432,865.49	91.17
一至二年	17,566,587.20	9.04	15,000,000.00	8.42
二至三年	-	-	725,405.00	0.41
合 计	194,267,675.38	100.00	178,158,270.49	100.00

注 (1)：期末账龄一年以上的预付款项系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，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
万标准北京采购有限公司	58,500,000.00	一年以内	30.11%	预付工程款
北京天竺房地产开发区管理委员会	57,283,707.46	一年以内	29.49%	土地出让金
东兆长泰投资集团有限公司	30,000,000.00	一年以内	15.44%	大市政费
中建一局第五建筑公司	26,319,808.72	一年以内	13.55%	预付工程款
天津泰达津联电力有限公司	15,000,000.00	一至二年	7.72%	预付工程款
合 计	187,103,516.18		96.31%	

4、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				
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	8,980,764.88	100.00%	0、5%	397,806.68
合 计	8,980,764.88			397,806.68

注：本公司对期末余额中 1,024,631.28 元的备用金、保证金未计提坏账准备。

(2) 分账龄列示

账 龄	期 末 数					期 初 数				
	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	6,410,974.46	71.39	0、5%	269,317.16	6,141,657.30	3,493,804.79	49.35	5%	174,690.25	3,319,114.54
一至二年	1,716,360.05	19.11	5%	85,818.00	1,630,542.05	2,984,764.87	42.15	5%	149,238.24	2,835,526.63
二至三年	717,948.77	7.99	5%	35,897.44	682,051.33	140,491.15	1.98	5%	7,024.56	133,466.59
三年以上	135,481.60	1.51	5%	6,774.08	128,707.52	461,460.21	6.52	5%	23,073.01	438,387.20
合 计	8,980,764.88	100.00		397,806.68	8,582,958.20	7,080,521.02	100.00		354,026.06	6,726,494.96

注（1）：期末余额中其他应收款前五名金额合计 4,517,191.07 元，占其他应收款总额的 50.30%。

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	欠款年限	占其他应收 款总额比例	性质或内容
北京万通实业股份有限公司	15,110.26	一年以内	0.17%	往来款
合 计	15,110.26		0.17%	

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。

5、存货

（1）明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	其中：借款费用资本化金额
开发成本	2,369,463,588.56	650,515,112.49	841,030,859.18	2,178,947,841.87	84,470,133.92
开发产品	178,384,308.99	841,443,201.18	645,217,521.31	374,609,988.86	-
拟开发土地	1,077,852,816.92	103,016,635.08	169,152,665.00	1,011,716,787.00	12,620,198.70
合 计	3,625,700,714.47	1,594,974,948.75	1,655,401,045.49	3,565,274,617.73	97,090,332.62

（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	期初数	期末数
北京新城·国际三期	2006 年 3 月	2007 年 5 月	85,682.00 万元	675,017,112.64	
北京新城·国际四期	2006 年 9 月	2008 年 3 月	95,455.00 万元	457,153,166.36	497,115,579.23
天津新城·国际一期	2005 年 8 月	2007 年 8 月(毛坯) 2008 年 3 月(精装)	74,024.79 万元	411,853,481.52	468,320,734.08
天津新城·国际二期	2006 年 10 月	2008 年 9 月	83,367.78 万元	263,132,699.87	334,190,377.13
上游国际一期	2006 年 11 月	2008 年 12 月	58,781.00 万元	211,608,403.56	294,176,571.08
上游国际二期	2007 年 10 月	2009 年 9 月	48,203.00 万元	158,544,526.77	174,781,170.87
上游国际三期	2008 年 1 月	2010 年 6 月	58,484.00 万元	192,154,197.84	209,224,542.40
新新小镇·1 号地	2007 年 3 月	2007 年 12 月	7,200.00 万元		44,067,594.14
新新小镇·4 号地	2007 年 3 月	2009 年 7 月	41,000.00 万元		157,071,272.94
合计				2,369,463,588.56	2,178,947,841.87

（3）开发产品明细

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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	84,531,374.51		2,663,897.82	81,867,476.69
北京新城·国际二期	2006 年 4 月	18,296,206.18		2,558,433.41	15,737,772.77
北京新城·国际三期	2007 年 5 月		841,443,201.18	635,049,746.03	206,393,455.15
新新小镇·7、9、11 组团	2006 年 12 月	11,596,389.72		4,945,444.05	6,650,945.67
新新小镇·苏州园林	2006 年 12 月	63,860,495.84			63,860,495.84
合 计		178,384,308.99	841,443,201.18	645,217,521.31	374,609,988.86

(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	期初数	期末数
天津新城·国际三期	2007 年 8 月	2009 年 9 月	73,083.21 万元	226,751,948.74	229,633,124.57
新城东路	2007 年 9 月	2010 年 9 月	160,490.48 万元	361,477,805.88	308,420,437.80
空港项目	2007 年 12 月	2009 年 12 月	85,016.00 万元		126,689,617.80
天竺项目	2008 年 3 月	2011 年 9 月	155,169.00 万元	251,117,515.30	257,276,632.15
新新小镇·1 号地	2007 年 3 月	2007 年 12 月	7,200.00 万元	31,175,541.00	
新新小镇·4 号地	2007 年 3 月	2009 年 7 月	41,000.00 万元	137,977,124.00	
新新小镇·彩各庄地块	2007 年 3 月	2008 年 4 月	15,000.00 万元	69,352,882.00	72,160,899.68
新新小镇·汉亚地块	2007 年 10 月	2008 年 10 月	13,500.00 万元		17,536,075.00
合 计				1,077,852,816.92	1,011,716,787.00

注（1）：公司控股子公司万通时尚以其天津新城·国际二、三期项目中两宗共76,451.51平方米的土地使用权作为抵押，取得中国农业银行天津塘沽分行借款36,000万元，借款期限为2006年2月28日至2009年1月27日。

注（2）：公司控股子公司万通龙山以公司控股子公司万通时尚新城东路项目34,047.72平方米的土地使用权作为抵押取得中诚信托投资有限责任公司借款10,000万元，借款期限为2006年12月31日至2008年6月30日，如果万通龙山未能按时偿还中诚信托投资有限责任公司的全部借款本息，则万通龙山应办理抵押物抵押期限的延期手续，将抵押期限延长至2008年12月31日。

注（3）：本公司控股子公司广厦富城以其坐落于顺义区薛大人庄村的面积为119,838平方米的土地使用权作抵押，向北京农村商业银行股份有限公司梨园支行取得11,900万元借款，借款期限为2007年6月15日至2008年5月31日。

注（4）：本公司控股子公司泰达万通以万通上游国际项目一期30,851.40平方米的土地使用权作为抵押，取得中国光大银行天津分行30,000万元借款，借款期限为2007年3月30日至2008年3月30日。

注（5）：本公司控股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，取得中国工商银行北京怀柔支行的 15,000 万元借款，借款期限为 2007 年 4 月 29 日至 2010 年 4 月 28 日。

6、一年内到期的非流动资产**(1) 将在一年内摊销完毕的长期待摊费用**

项 目	原始发生额	期初数	本期增加	本期摊销	累计摊销额	期末数	剩余摊销年限
名称使用费	1,200,000.00	425,000.00	-	150,000.00	925,000.00	275,000.00	11 个月
临时办公楼	3,506,724.25	2,399,337.67	-	1,107,386.58	2,214,773.16	1,291,951.09	7 个月
销售及活动大厅	4,955,969.92	3,789,859.35	-	1,749,165.84	2,915,276.41	2,040,693.51	7 个月
样板间	2,038,579.17	-	2,038,579.17	849,407.97	849,407.97	1,189,171.20	7 个月
小计	11,701,273.34	6,614,197.02	2,038,579.17	3,855,960.39	6,904,457.54	4,796,815.80	

(2) 一年内到期的持有至到期投资

项 目	期初数	期末数
委托理财产品	-	30,000,000.00
合 计	-	30,000,000.00

注(1)：委托理财产品系本公司控股子公司泰达万通购买的中国光大银行阳光理财“T 计划”2007 年对公第三期产品 1-1，该产品预期收益起始日为 2007 年 5 月 30 日，预期到期日为 2007 年 7 月 16 日至 2007 年 7 月 26 日，预期年收益率为 2.80%。

注(2)：泰达万通已在 2007 年 7 月 17 日收回本金 30,000,000.00 元，利息 107,933.33 元。

7、长期股权投资

(1) 项目

注：长期股权投资上年期末数为 80,704,436.02 元，本附注列示的期初数为 8,000,000.00 元，差额 72,704,436.02 元

类 别	期 初 数		本期增加		本期减少		期 末 数	
	金 额	减值准备	金 额	减值准备	金 额	减值准备	金 额	减值准备
其他股权投资	8,000,000.00						8,000,000.00	
合 计	8,000,000.00						8,000,000.00	

中的 37,560,308.23 元系根据新会计准则的规定将属于同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额冲减留存收益所致{参见本附注二、(二十四)1、(1)②}；另 35,144,127.79 元在商誉项目列示，参见本附注五、11。

(2) 采用成本法核算的长期股权投资

被投资公司名称	投资期限	初始投资金额	占被投资单位注册资本比例	期初数	本期增减数	期末数
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%	8,000,000.0		8,000,000.00

8、投资性房地产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
原价合计	118,078,950.30	4,809,989.23	-	122,888,939.53
房屋建筑物	118,078,950.30	4,809,989.23		122,888,939.53
土地使用权				
累计折旧和累计摊销合计	14,303,273.98	2,942,271.12		17,245,545.10
房屋建筑物	14,303,273.98	2,942,271.12		17,245,545.10
土地使用权				
减值准备累计金额合计				
房屋建筑物				
土地使用权				
账面价值合计	103,775,676.32		-	105,643,394.43
房屋建筑物	103,775,676.32		-	105,643,394.43
土地使用权				

9、固定资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
原价合计	10,079,538.32	5,654,511.00	1,542,095.00	14,191,954.32
其中：房屋建筑物	-	-	-	-
专用设备	-	-	-	-
运输设备	6,660,163.11	3,595,858.00	1,495,345.00	8,760,676.11
其他设备	3,419,375.21	2,058,653.00	46,750.00	5,431,278.21
累计折旧合计	5,048,888.80	3,567,959.59	1,052,506.51	7,564,341.88
其中：房屋建筑物	-	-	-	-
专用设备	-	-	-	-
运输设备	3,540,824.93	2,683,639.01	1,031,873.21	5,192,590.73
其他设备	1,508,063.87	884,320.58	20,633.30	2,371,751.15
固定资产减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋建筑物	-	-	-	-
专用设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
固定资产账面价值合计	5,030,649.52			6,627,612.44
其中：房屋建筑物	-			-
专用设备	-			-
运输设备	3,119,338.18			3,568,085.38
其他设备	1,911,311.34			3,059,527.06

注（1）：本期减少数全部为对外出售的固定资产。

注（2）：本公司无融资租入的固定资产，无抵押、担保的固定资产。

10、无形资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
原价合计	153,560.00	15,961.00	-	169,521.00
用友软件	36,800.00	15,960.00	-	52,760.00
广联达预算管理软件	9,960.00	-	-	9,960.00
明源销售管理软件	106,800.00	-	-	106,800.00
商标使用权	-	1.00	-	1.00
累计摊销额合计	42,074.58	18,015.98	-	60,090.56
用友软件	15,946.58	6,339.98	-	22,286.56
广联达预算管理软件	2,988.00	996.00	-	3,984.00
明源销售管理软件	23,140.00	10,680.00	-	33,820.00
商标使用权	-	-	-	-
无形资产减值准备合计	-	-	-	-
用友软件	-	-	-	-

广联达预算管理软件	-	-	-	-
明源销售管理软件	-	-	-	-
商标使用权	-	-	-	-
无形资产账面价值合计	111,485.42			109,430.44
用友软件	20,853.42			30,473.44
广联达预算管理软件	6,972.00			5,976.00
明源销售管理软件	83,660.00			72,980.00
商标使用权	-			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
用友软件	36,800.00	购入	60 个月	29 个月
广联达预算管理软件	9,960.00	购入	60 个月	27 个月
明源销售管理软件	106,800.00	购入	60 个月	42 个月
商标使用权	1.00	购入	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，本公司向其支付商标使用费为象征性人民币 1 元。

11、商誉

被投资单位名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数	减值准备
北京万置房地产开发有限公司	35,144,127.79			35,144,127.79	
合 计	35,144,127.79			35,144,127.79	

注：本公司在 2001 年因非同一控制下企业合并形成的对子公司北京万置房地产开发有限公司投资相关的股权投资借方差额的年初余额为 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，依新会计准则的相关规定，在编制本报告期合并资产负债表时将其列为“商誉”。

12、长期待摊费用

项 目	原始发生额	期初数	本期增加	本期摊销	累计摊销额	期末数	剩余摊销年限
人防使用权-亚运新家园一期	2,850,000.00	46,721.32	-	-	2,803,278.68	46,721.32	16 年 6 个月
人防使用权-新城·国际二期	3,000,000.00	2,700,000.00	-	75,000.00	375,000.00	2,625,000.00	17 年 6 个月
样板间-天津新城·国际二期	5,407,161.00	-	5,407,161.00	540,716.10	540,716.10	4,866,444.90	1 年 6 个月
办公室装修--天津新城·国际二期	1,274,793.00	-	1,274,793.00	21,246.55	21,246.55	1,253,546.45	4 年 11 个月
合计	12,531,954.00	2,746,721.32	6,681,954.00	636,962.65	3,740,241.33	8,791,712.67	

注：长期待摊费用上年期末数为 9,360,918.34 元，本附注列示的期初数为 2,746,721.32 元，差额 6,614,197.02 元

在一年内到期的非流动资产项目列示，参见本附注五、6。

13、 递延所得税资产

引起暂时性差异的 资产或负债项目	期末数		期初数	
	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		159,061.29		220,616.22
合 计		159,061.29		220,616.22

14、 短期借款

借款类别	期末数	期初数
保证借款	119,000,000.00	119,000,000.00
合计	119,000,000.00	119,000,000.00

注：本公司控股子公司广厦富城以坐落于北京市顺义区薛大人庄村的、119,838平方米的土地使用权作抵押，向北京农村商业银行股份有限公司梨园支行取得借款11,900万元，借款期限为2007年6月15日至2008年5月31日。同时广厦控股创业投资有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

15、 应付票据

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票		8,000,000.00
合计		8,000,000.00

16、 应付账款

期末数为 393,537,029.68 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款项情况如下：

单位名称	金额	账龄	性质	未偿还原因
天津泰达集团有限公司	129,686,300.00	一至二年	应付土地转让款	延期支付
合计	129,686,300.00			

期末余额中账龄超过一年的大额欠款情况如下：

单位名称	金额	账龄	性质	未偿还原因
天津泰达集团有限公司	129,686,300.00	一至二年	应付土地转让款	延期支付
中建一局(集团)第五建筑公司	39,979,989.48	两年以上	应付工程款	尚未结算

合计 169,666,289.48

17、预收款项

期末数为 1,480,216,449.43 元，明细情况如下：

项目名称	期 初 数	期 末 数	预计竣工时间	预售比例
亚运新新家园一期	415,000.00	250,000.00	已竣工	100%
北京新城·国际一期	190,078.30	10,078.30	已竣工	0.81%
北京新城·国际二期	199,999.50	689,999.50	已竣工	6.12%
北京新城·国际三期	1,022,358,462.50	16,712,126.50	已竣工	8.71%
北京新城·国际四期	157,105,437.00	511,934,076.82	2008 年 3 月	39.51%
北京新城·国际租金	244,195.47	333,916.31		
天津新城·国际一期公寓	431,896,677.00	459,895,515.00	2007 年 8 月	97.69%
天津新城·国际一期 A3	140,818,497.00	221,569,401.00	2008 年 3 月	94.08%
天津新城·国际一期 A3 毛坯	-	24,559,423.00	2007 年 10 月	46.43%
天津新城·国际二期公寓	-	92,332,293.00	2008 年 9 月	14.05%
新新小镇·7.9.11 组团	1,649,800.00	3,138,000.00	已竣工	35.08%
新新小镇·苏州园林	1,165,266.62	10,313,500.00	已竣工	20.04%
新新小镇·一号地	-	21,613,184.00	2007 年 12 月	21.67%
天津上游国际一期	-	116,864,936.00	2008 年 12 月	32.77%
合 计	1,756,043,413.39	1,480,216,449.43		

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。

18、应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期支付	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	20,703,328.49	23,077,864.96	30,709,498.54	13,071,694.91
二、职工福利费	4,251,967.13	870,025.42	1,719,458.88	3,402,533.67
三、社会保险费	2,088.65	3,554,740.39	3,570,047.32	-13,218.28
其中：1、医疗保险费	-83.00	1,164,930.92	1,179,429.70	-14,581.78
2、基本养老保险费	1,634.06	2,102,283.98	2,102,706.04	1,212.00
3、年金缴费	-	-	-	-

4、失业保险费	537.59	161,737.46	162,123.55	151.50
5、工伤保险费	-	50,646.40	50,646.40	-
6、生育保险费	-	75,141.63	75,141.63	-
四、住房公积金	-1,528.00	1,512,769.00	1,511,241.00	-
五、工会经费和职工教育经费	1,540,634.42	691,916.84	557,008.90	1,675,542.36
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	156,600.00	156,600.00	-
八、其他	-	-	-	-
其中：以现金结算的股份支付	-	-	-	-
合 计	26,496,490.69	29,863,916.61	38,223,854.64	18,136,552.66

19、 应交税费

税 种	税 率	期末数	期初数
营业税	5%	-62,299,506.09	-77,445,957.60
城建税	5%、7%	-2,492,061.19	-1,079,767.10
土地增值税	超率累进税率	73,234,571.32	-5,313,956.69
企业所得税	33%	38,831,515.70	-9,513,193.69
个人所得税	超额累进税率	1,829,894.74	539,995.78
房产税	1.2%	-	107,130.43
城市房地产税	1.2%	448,599.99	490,432.85
印花税			231,405.00
教育费附加	3%	-1,081,656.85	-421,023.68
防洪费	1%	-393,212.36	-270,969.51
合 计		48,078,145.26	-92,675,904.21

20、 应付利息

单位名称	性质	期初数	本期计提	本期支付	期末数
中国光大银行天津分行	长期借款利息	-	4,927,500.00	4,380,000.00	547,500.00

中国工商银行北京怀柔支行	长期借款利息	1,724,625.00	1,450,875.00	273,750.00
中诚信托投资有限责任公司	长期借款利息	4,250,000.00	4,250,000.00	
合 计		10,902,125.00	10,080,875.00	821,250.00

21、 其他应付款

性 质	期末数	占其他应付款 总额的比例
资金往来款	231,901,885.72	60.02%
收取的定金、押金、保证金	40,650,619.29	10.52%
代扣、代收款项	40,264,477.09	10.42%
应付未付款	63,466,950.28	16.43%
其他暂收应付款项	10,068,935.79	2.61%
合 计	386,352,868.17	100.00%

注（1）：期末余额中无应付持有本公司 5%以上表决权股份的股东单位款项。

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
北京万通实业股份有限公司	102,821,825.04	资金往来款
北京万通鼎安国际物业管理顾问有限公司	200,671.03	物业管理费
合 计	103,022,496.07	

注（3）：期末余额中账龄超过一年的大额欠款情况如下：

单位名称	金额	账龄	性质	未偿还原因
北京万通实业股份有限公司	102,821,825.04	两年以内	资金往来款	延迟支付
天津泰达城市开发有限公司	91,376,486.53	两至三年	资金往来款	延迟支付
合 计	194,198,311.57			

22、 长期借款

贷款单位	币种	借款条件	年利率	金 额	借款期间
中国农业银行天津塘沽分行	人民币	抵押、保证借款	浮动利率	360,000,000.00	2006.2.28-2009.1.27
中国农业银行天津塘沽分行	人民币	保证借款	浮动利率	100,000,000.00	2006.3.29-2009.2.28
中国农业银行天津塘沽分行	人民币	保证借款	浮动利率	150,000,000.00	2006.3.31-2009.2.28

中国农业银行天津塘沽分行	人民币	保证借款	浮动利率	120,000,000.00	2006.5.26-2009.2.28
中诚信托投资有限责任公司	人民币	抵押、保证借款	8.5%	100,000,000.00	2006.12.31-2008.6.30
中国工商银行北京怀柔支行	人民币	抵押借款	6.57%	150,000,000.00	2007.4.29-2010.4.28
中国光大银行天津分行	人民币	抵押、保证借款	6.57%	300,000,000.00	2007.3.30-2009.3.30
合 计				1,280,000,000.00	

注（1）：本公司控股子公司万通时尚从中国农业银行天津塘沽分行取得73,000万元借款，均由本公司最终控股股东北京万通实业股份有限公司提供保证担保，其中的36,000万元另以万通时尚天津新城国际项目二期和三期共76,451.51平方米的土地使用权作抵押。

注（2）：本公司全资子公司万通龙山以万通时尚新城东路项目34,047.72平方米的土地使用权作抵押，取得中诚信托投资有限责任公司10,000万元借款，同时北京万通实业股份有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保；万通龙山以新新小镇以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，从中国工商银行北京怀柔支行取得15,000万元借款。

注（3）：本公司控股子公司泰达万通以万通上游国际项目一期30,851.40平方米的土地使用权作为抵押，从中国光大银行天津分行取得30,000万元借款，同时本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

23、 股本

单位：人民币万元

股份类别	期初数	本次变动增减（+，-）						期末数
		配股	送股	公积金转股	增发	转让	小计	
一、限售流通股股份	10,410	-	-	10,410	-	-	10,410	20,820
二、流通股股份	3,990	-	-	3,990	-	-	3,990	7,980
三、股份总数	14,400	-	-	14,400	-	-	14,400	28,880

注：2007年3月6日，本公司2006年度股东大会审议通过了2006年度利润分配方案，公司以2006年末股本14,400万股为基数，向全体股东以资本公积按每10股转增股本10股，共计转股14,400万股。本次股本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，变更后公司注册资本为人民币28,800万元。

24、 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	576,616,830.00		144,000,000.00	432,616,830.00
其他资本公积	28,666,130.36			28,666,130.36
合 计	605,282,960.36		144,000,000.00	461,282,960.36

注：本期减少系用资本公积转增股本，参见本附注五、23。

25、 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	25,856,751.92			25,856,751.92
任意盈余公积				
合 计	25,856,751.92			25,856,751.92

注：期初数比上年期末数减少3,756,030.82元，系根据新会计准则追溯调整所致，参见本附注二、（二十四）1、

（1）②。

26、 未分配利润

项 目	金 额
年初未分配利润	106,108,756.14
追溯调整	-33,583,661.19
调整后的年初未分配利润	72,525,094.95
加：本期归属于母公司所有者的净利润	72,985,206.61
减：提取法定盈余公积金	
减：应付普通股股利	14,400,000.00
期末未分配利润	131,110,301.56

注：年初未分配利润的追溯调整情况参见本附注二、（二十四）1、（1）。

27、 营业收入、营业成本

行 业	收 入		成 本		毛 利	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
(一)主营业务收入	1,062,762,330.55	22,712,704.78	642,937,461.20	11,957,742.51	419,824,869.35	10,754,962.27
1、房地产销售	1,057,194,399.00	15,229,153.00	639,995,190.08	9,208,484.43	417,199,208.92	6,020,668.57
其中：亚运新家园项目一期		7,973,062.00		5,800,444.33		2,172,617.67
北京新城·国际项目一期		6,296,091.00		2,675,400.10		3,620,690.90
北京新城·国际项目二期		960,000.00		732,640.00		227,360.00
北京新城·国际项目三期	1,048,713,742.00		635,049,746.03		413,663,995.97	
新新小镇·7、9、11 组团	8,480,657.00		4,945,444.05		3,535,212.95	
2、物业出租	5,567,931.55	7,483,551.78	2,942,271.12	2,749,258.08	2,625,660.43	4,734,293.70
其中：北京新城·国际项目物业出租	5,567,931.55	7,483,551.78	2,942,271.12	2,749,258.08	2,625,660.43	4,734,293.70

(二)其他业务收入	673,073.00				673,073.00	
其他	673,073.00				673,073.00	
合 计	1,063,435,403.55	22,712,704.78	642,937,461.20	11,957,742.51	420,497,942.35	10,754,962.27

注(1): 本公司 2007 年 1-6 月销售给前五名客户的收入总额为 48,746,425.00 元, 占全部销售收入的 4.58%。

注(2): 本公司 2007 年 1-6 月取得的收入均来自北京地区。

28、 营业税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
营业税	53,172,770.18	1,135,635.24
城建税	22,954.33	32,164.52
教育费附加	13,760.60	13,784.80
土地增值税	76,906,754.00	84,784.51
城市房地产税	463,725.54	
合 计	130,579,964.65	1,266,369.07

注: 计税标准详见本附注三。

29、 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出		459,851.02
减: 利息收入	2,213,899.70	4,748,987.48
汇兑净损益	73,443.45	-34,520.69
手续费	220,632.34	
其他	1,451.20	17,209.70
合 计	-1,918,372.71	-4,306,447.45

30、 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏帐准备	-3,736,888.70	-11,516.02
合 计	-3,736,888.70	-11,516.02

31、 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产		2,886,216.85
合 计		2,886,216.85

32、投资收益

项 目	本期数	上年同期数
股权投资差额摊销		-3,514,410.00
合 计		-3,514,410.00

33、营业外收入

项 目	本期数	上年同期数
违约金收入	312,175.00	
政府补助	4,728,600.00	1,680,996.00
其他		24,633.32
合 计	5,040,775.00	1,705,629.32

注：本报告期收到的政府补助中的 3,244,478.00 元系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；其余 1,484,122.00 元系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。

34、营业外支出

项 目	本期数	上年同期数
非公益性捐赠	25,000.00	
公益性捐赠	10,000.00	
滞纳金	6,125.16	
处置固定资产净损失		66,114.28
罚款		30,000.00
其他		26,000.00
合 计	41,125.16	122,114.28

35、所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
本期所得税费用	90,742,632.20	183,716.07
递延所得税费用	61,554.93	
合 计	90,804,187.13	183,716.07

36、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
销售费用	25,711,842.83	3,751,954.29
管理费用	14,222,269.34	6,195,510.35

财务费用	78,053.79	205,994.72
营业外支出	36,125.16	
往来款项	210,477,251.48	27,775,037.48
合 计	250,525,542.60	37,928,496.84

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	720,407.00	100%	5%	36,020.35
合 计	720,407.00	100%	5%	36,020.35

（2）分账龄列示

账 龄	期 末 数					期 初 数				
	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	720,000.00	99.94	5%	36,000.00	684,000.00	34,424,689.00	99.99	0、 5%	254,805.45	34,169,883.55
三年以上	407.00	0.06	5%	20.35	386.65	407.00	0.01	5%	20.35	386.65
合 计	720,407.00	100.00		36,020.35	684,386.65	34,425,096.00	100.00		254,825.80	34,170,270.20

注（1）：期末余额中应收账款前五名金额合计 720,407.00 元，占应收账款总额的 100%。

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及关联方单位的款项。

注（3）：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	306,410,167.58	97.50%	0	-

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项

其他不重大应收款项	7,859,123.97	2.50%	0、5%	184,415.63
合 计	314,269,291.55	100.00%		184,415.63

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 310,580,978.90 元的应收关联方单位款项、备用金、保证金未计提坏账准备。

(2) 分账龄列示

账 龄	金 额	比例 (%)	期 末 数			金 额	比例 (%)	期 初 数		
			坏账准备计提比例	坏账准备	净 额			坏账准备计提比例	坏账准备	净 额
一年以内	310,674,571.30	98.86	0、5%	158,754.87	310,515,816.43	184,161,820.66	97.25	5%	9,208,091.04	174,953,729.62
一至二年	513,215.25	0.16	5%	25,660.76	487,554.49	2,092,640.24	1.11	5%	104,632.01	1,988,008.23
二至三年	-				-	1,000.00	0.01	5%	50.00	950.00
三年以上	3,081,505.00	0.98	0		3,081,505.00	3,081,505.00	1.63	5%	154,075.25	2,927,429.75
合 计	314,269,291.55	100.00		184,415.63	314,084,875.92	189,336,965.90	100.00		9,466,848.30	179,870,117.60

注（1）：期末余额中其他应收款前五名金额合计 312,193,370.81 元，占其他应收款总额的 99.34%。

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	欠款年限	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	178,784,606.00	一年以内	56.89%	资金往来
天津泰达万通房地产开发有限公司	127,625,561.58	一年以内	40.61%	资金往来
北京万置房地产开发有限公司	3,116,190.16	四年以内	0.99%	资金往来
合计	309,526,357.74			

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

注：长期股权投资上年期末数为 624,444,541.28 元，本附注列示的期初数为 586,884,233.05 元，差额

类 别	期 初 数		本期增加		本期减少		期 末 数	
	金 额	减值准备	金 额	减值准备	金 额	减值准备	金 额	减值准备
对子公司投资	586,884,233.05						586,884,233.05	
合 计	586,884,233.05						586,884,233.05	

37,560,308.23 元系根据新会计准则的规定将属于同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额冲减留存收益所致，参见本附注二、（二十四）1、（1）②。

(2) 采用成本法核算的长期股权投资

被投资公司名称	投资期限	初始投资金额	占被投资单位注册资本比例	期初数	本期增减数	期末数
北京万置房地产开发有限公司	2001.5-- 2021.5	99,634,092.82	60.00%	99,634,092.82		99,634,092.82
北京广厦富城置业有限公司	2002.12--2012.12	49,504,525.87	62.50%	49,504,525.87		49,504,525.87
北京万通龙山置业有限公司	2005.11--2055.11	156,259,759.30	100.00%	156,259,759.30		156,259,759.30
天津万通时尚置业有限责任公司	2004.10--2024.10	165,209,393.48	82.00%	165,209,393.48		165,209,393.48
天津泰达万通房地产开发有限公司	2004.7-- 2024.7	116,276,461.58	65.00%	116,276,461.58		116,276,461.58
合 计		586,884,233.05		586,884,233.05		586,884,233.05

4、营业收入和营业成本

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
房地产销售收入		7,973,062.00		5,800,444.33		2,172,617.67
物业出租收入		1,216,800.00		233,607.60		983,192.40
其他业务-租赁	20,000.00				20,000.00	
合 计	20,000.00	9,189,862.00		6,034,051.93	20,000.00	3,155,810.07

5、投资收益

项 目	本期数	上年同期数
期末调整的被投资公司所有者权益净增减的金额		223,799.59
股权投资差额摊销		-3,514,410.00
合 计		-3,290,610.41

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。关联方关系存在是以控制、共同控制或重大影响为前提条件的。

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

企业名称	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 (万通星河的控股股东，注1)	北京	房地产开发；技术转让及其他等	最终控股公司	股份公司	冯仑	10259516-4
北京万通星河实业有限公司 (本公司的控股股东)	北京	技术开发服务、项目投资及管理咨询等	母公司	有限责任	杨建新	73346563-0
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	孟群	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	本公司控股子公司之全资子公司	有限责任	许立	78938207-6

注(1)：北京万通实业股份有限公司持有本公司的股东万通星河 99% 的股份，故为本公司最终控股股东。

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

本公司名称	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
北京万通实业股份有限公司	1,218,800,000			1,218,800,000
北京万通星河实业有限公司	200,000,000			200,000,000
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

(3) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

本公司名称	期初数		本期增加数		本期减少数		期末数	
	金额	百分比	金额	金额	金额	金额	百分比	
北京万通实业股份有限公司	198,000,000.00	99.00%				198,000,000.00	99.00%	
北京万通星河实业有限公司	86,453,225.00	60.04%				86,453,225.00	60.04%	
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			65,000,000.00	100.00%	

(4) 不存在控制关系的关联方及其与本公司的关系

本公司名称	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
北京嘉华筑业实业有限公司	北京	房地产开发及服务业等	本公司股东	有限责任	王忆会	10260198-2
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	万通实业控股子公司 86%	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	万通实业控股子公司 70%	有限责任	冯仑	72261908-3
北京万通鼎安国际物业管理顾问有限公司	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	万通实业控股子公司 75%	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	万通实业控股子公司 90%	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	万通实业股东	有限责任	刘刃克	29387247-7
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	万通实业股东 30.05%	有限责任 (国有独资)	孟群	10306771-8

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

提供资金：截至 2007 年 6 月 30 日，万通实业为本公司及本公司控股子公司提供资金共计 102,821,825.04 元(其中为本公司提供 767.04 元；为本公司控股子公司万通龙山提供 30,044.90 元；为本公司控股子公司泰达万通提供 102,791,013.10 元)，不计资金占用费。

提供和接受劳务：①本公司控股子公司万通龙山接受万通实业委托管理“新新小镇”会所和音乐厅，万通龙山本报告期向万通实业收取了 350,000.00 元的管理费。②本公司控股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，本公司本报告期向万通实业支付了 434,533.80 元的运营费。

接受担保：截至报表日，万通实业分别为本公司控股子公司万通时尚 73,000 万元长期借款、本公司控股子公司万通龙山 10,000 万元长期借款提供保证担保。

间接接受担保：本公司控股子公司万置公司为新城·国际四期工程款中3,087.6万元的支付义务与长安保证担保有限公司签订了《工程款支付保函》(合同编号为：长保营支(委)【新城国际】2006047号，保证期限为2006年8月29日~2007年9月10日)。北京万通实业股份有限公司与长安保证担保有限公司签订了《工程款支付保函反担保保证书》，为长安保证担保有限公司提供反担保。

租赁：本公司控股子公司万通龙山租赁万通实业“龙山新新小镇”会所，本报告期支付租赁费 120,000.00 元。

代理：本公司控股子公司万通龙山接受北京万通实业股份有限公司委托销售其持有的“龙山新新小镇”项目尚未售出的房产，本报告期收取了 323,073.00 元的销售代理费。

(2) 与北京万通鼎安国际物业管理顾问有限公司的关联交易：

接受劳务：①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 1,016,507.10 元（其中：本公司支付 176,263.77 元；本公司控股子公司万通龙山支付 191,903.47 元；本公司控股子公司万通时尚支付 377,383.25 元；本公司控股子公司泰达万通支付 247,085.00 元；本公司控股子公司广厦富城支付 23,871.61 元）。②本公司委托万通鼎安对本公司开发项目的弱电安防系统进行全面的更新、改造或升级，本次委托总体费用不超过人民币 1,350,000.00 元，本报告期本公司已向万通鼎安支付人民币 200,000.00 元。

(3) 与洋浦耐基特实业有限公司的关联交易

许可协议：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，本公司向其支付商标使用费为象征性人民币 1 元。

(4) 重组导致接收或处置固定资产：本报告期内公司因重组人员调整，而以原持有单位固定资产账面净值计价共计向关联方接收固定资产 1,104,189.38 元(其中：①接收北京万通新概念集成住宅咨询服务有限公司的固定资产 328,018.50 元；②接收北京万泉花园物业开发有限公司的固定资产 243,840.53 元；③接收万通实业的固定资产 532,330.35 元)、向万通实业处置相关固定资产 17,521.70 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	期末数	期初数	性质和内容
天津泰达集团有限公司	应付账款	129,686,300.00	129,686,300.00	土地转让款
北京万通实业股份有限公司	其他应付款	102,821,825.04	356,158,805.98	资金往来款
北京万通鼎安国际物业管理顾问有限公司	其他应付款	200,671.03	17,422.36	物业管理费
北京万通实业股份有限公司	其他应收款	15,110.26		资金往来款

八、或有事项

1、截至 2007 年 6 月 30 日，本公司及控股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 105,538 万元（其中：本公司提供抵押贷款担保余额为 28,135 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 58,440 万元；本公司控股子公司万通时尚提供抵押贷款担保余额为 16,224 万元；本公司控股子公司万通龙山提供抵押贷款担保余额为 2,739 万元），担保余额中 100,105 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 2007 年 6 月 30 日，本公司共计缴存建筑劳务工资保障金 421 万元。该等资金待工程竣工后，由本公司、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本公司。

九、承诺事项

本公司无需要披露的承诺事项。

十、资产负债表日后事项中的非调整事项

1、本公司控股子公司泰达万通资产负债表日持有的中国光大银行阳光理财“T 计划”2007 年对公第三期产品已在 2007 年 7 月 17 日收回本金 30,000,000.00 元，利息 107,933.33 元。

2、本公司控股子公司万通龙山以新新小镇 4 号地 78,913.54 平方米的土地使用权和 4 号地 50,403.56 平方米的在建工程作抵押，取得中国工商银行北京怀柔支行 10,000 万元人民币借款，借款期限自 2007 年 7 月 23 日至 2010 年 4 月 28 日。

十一、其他重要事项

本公司控股子公司万置公司与富联物业管理（北京）有限公司（以下简称“富联物业”）、Lanson Place Hospitality Management Limited 于 2007 年 2 月 1 日签署了《服务住宅管理协议》，协议约定：

①作为新城国际四期第 T15 座酒店式公寓的业主，万置公司和富联物业共同委托 Lanson Place Hospitality Management Limited 对 T15 号房产(包括 105 套公寓及 33 个车位)以服务式公寓作统一运营，管理期限为八年；②万置公司与富联物业共同承诺在管理期限满 5 年后方可转让各自所持有的房产，同等条件下，另一方享有优先购买权；③Lanson Place Hospitality Management Limited 按照年度服务住宅总收入的一定比例收取基本管理费，按照息税前盈利的一定比例收取管理奖励费；④若自 2009 年 1 月 1 日后任何连续两个管理年度发生经营亏损，且业主和管理者未就亏损问题达成一致解决方法，万置公司及/或富联公司有权终止协议。

十二、补充资料

1、2007 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	8.05%	8.32%	0.2534	0.2534
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.79%	8.05%	0.2451	0.2451

2、2006 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	-0.72%	-0.69%	-0.0305	-0.0305
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.88%	-0.85%	-0.0374	-0.0374

注 1：全面摊薄净资产收益率= $P \div E$

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= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

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；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

注 2：基本每股收益= $P \div (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k)$

稀释每股收益= $[P + (已确认为费用的稀释性潜在普通股利息 - 转换费用) \times (1 - 所得税率)] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + 认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)$

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；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

3、2007 年 1-6 月非经常性损益(已扣除所得税的影响数)

项 目	金 额
净利润	72,985,206.61
扣除：非流动资产处置损益	
计入当期损益的政府补助	2,298,641.90
除上述各项之外的其他营业外收支净额	103,327.90
扣除非经常性损益后的净利润	70,583,236.81

4、假定全面执行新会计准则的备考信息

序号	利润表项目	合并数	母公司数
1、	2006 年 1-6 月净利润（原会计准则）	-5,695,590.45	-5,695,590.45
2、	追溯调整项目影响合计数	3,035,416.56	2,886,216.85
3、	2006 年 1-6 月净利润（新会计准则）	-2,660,173.89	-2,809,373.60
	假定全面执行新会计准则的备考信息		
4、	其他项目影响合计数	3,514,410.00	3,290,610.41
	其中：投资收益	3,514,410.00	3,290,610.41
5、	2006 年 1-6 月模拟净利润	854,236.11	481,236.81

5、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	注释	本期数	上年同期数
净利润		136,887,708.99	-2,660,173.89
加：资产减值准备		-3,736,888.70	-11,516.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		4,122,919.30	536,065.79
无形资产摊销		16,153.98	
长期待摊费用摊销		4,492,923.04	233,607.60
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)			66,114.28
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）			-2,886,216.85
财务费用（收益以“-”号填列）		217,443.45	425,225.25
投资损失（收益以“-”号填列）			3,514,409.99

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	61,554.93	
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）	224,940,400.73	-121,978,074.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	144,147,053.93	3,260,345.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-438,833,280.66	-52,571,470.93
其他		
经营活动中产生的现金流量净额	72,315,988.99	-172,071,683.70
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
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	888,253,258.04	534,877,325.54
减：现金的期初余额	564,660,637.89	870,063,916.25
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	323,592,620.15	-335,186,590.71

八、备查文件目录

北京万通先锋置业股份有限公司

董事会
2007年8月7日