

北京万通地产股份有限公司

2009年度股东大会

会议资料

2010.3.5

会 议 议 程

- 一、董事长冯仑先生宣布会议开始。
- 二、董事长冯仑先生作董事会 2009 年度工作报告。
- 三、监事长胡加方先生作监事会 2009 年度工作报告。
- 四、董事会秘书程晓晞先生作关于提请审议公司 2009 年度报告及摘要的报告。
- 五、财务总监云大俊先生作公司 2009 年度财务决算报告。
- 六、董事长冯仑先生作公司 2009 年度利润分配方案的报告。
- 七、董事长冯仑先生作公司 2009 年度资本公积金转增股本方案的报告。
- 八、董事长冯仑先生作关于计提 2010 年度万通公益基金的报告。
- 九、董事、总经理许立先生作关于提取公司研发费用议案的报告。
- 十、董事会秘书程晓晞先生作关于确定监事长胡加方先生年度津贴为 12 万元(税前)议案的报告。
- 十一、与会股东及股东代表对以上议案逐项审议并发表意见。
- 十二、与会股东及股东代表对上述议案逐项表决。
- 十三、董事会秘书程晓晞先生宣布表决结果。
- 十四、万思恒律师事务所律师发表对本次会议的法律意见。
- 十五、董事会秘书程晓晞先生宣读本次股东大会决议。
- 十六、会议结束。

北京万通地产股份有限公司

董事会 2009 年度工作报告

各位股东、股东代表：

受公司第四届董事会委托，我向本次会议作董事会 2009 年度工作报告，请予审议。

一、 2009 年度工作简要总结。

根据 2008 年度股东大会批准的《北京万通地产股份有限公司董事会 2008 年度工作报告》，2009 年度，公司董事会工作目标是：

1. 督促管理层加大实施公司战略的力度，进一步优化业务结构，重点加大商用物业的投资力度，使商用物业业务取得实质性突破。
2. 加大各项规章制度的实施力度，为持续、有效改善公司治理夯实制度基础。
3. 继续强化专业培训工作力度，促进管理层全面提升履职能力。
4. 推进公司公益事业纵深发展，有效履行企业公民社会责任，将公司打造为绿色环保型公司。
5. 围绕“新股东文化”建设工作，全面提升公司投资者关系管理工作的专业化、制度化、规范化及科学化的水平。

围绕上述目标，公司董事会 2009 年度做了如下几个方面工作：

1. 以建设新股东文化为核心，进一步完善公司治理结构。

2009 年度，房地产市场发生了很大变化，政府出台了一系列针对房地产行业的调控政策，房地产行业未来发展趋势的不确定性进一步增强。面临新的外部环境，公司董事会组织经营层及业务部门加大了与投资者的沟通力度，丰富和完善沟通方式，采取主动走出去的形式，有针对地向投资者推介公司战略、业务模式及企业价值观，使其从深层次理解及认同公司的长期战略部署及业务安排，并与多家机构投资者建立了长期战略合作关系，极大优化了公司股东结构，较 2008 年度，公司机构投资者的数量及持股数量有了较大提升。

在基础制度建设方面，2009 年度，董事会根据市场环境、监管政策及公司治理结构现状，进一步加大基础性制度建设力度，为不断提升公司治理水平夯实制度基础。在监事会的配合下，制订并完善了公司内部控制制度、募集资金使用管理办法等相关制度，加大了对执行过程及执行效果的监督力度。

2. 启动涵盖绿色价值观战略、绿色行为规范战略及绿色产品战略的绿色公司战略工作。

建立和打造绿色公司是公司战略的重要组成部分。2009 年度，董事会指导和督促经营层启动绿色公司战略，这一战略涵盖三个方面的内容：

第一、 绿色价值观战略，大力倡导环保与公益参与理念。

第二、 绿色行为规范战略，制订绿色管理制度，构建和谐绿色股东关系、绿色员工关系，按绿色标准规范员工的职业行为。

第三、 绿色产品与服务战略，制订了绿色产品标准，确立了绿色工程管理、供应商管理体系，绿色市场营销体系及社区升级与二次规划体系。

3. 依据投资决策业务流程和董事会议事规则，审议并批准了重要的投资议案。

2009 年度，公司经营层积极整合各方资源，加大了业务拓展力度。在泰达集团大力支持下，公司启动了中新生态城项目；抓住时机，与中体产业合作开发三亚项目；在股东单位的协助下，成功开发香河项目。董事会按照勤勉尽责的原则，从风险把控、财务安排等方面，依据公司章程及议事规则对上述项目进行认真审议，对经营层提出了明确要求。以上项目的开发，为公司拓展新的利润增长点，优化产品结构，完善产品链，强化公司核心竞争能力奠定了坚实基础。

2009 年度，董事会加大了推进商用地产业务发展的力度，指导经营层采取有效措施提升北京万通中心的营运水平与质量，强化品牌营销工作，努力提高出租率水平和客户满意度。目前，北京万通中心的出租率达到 80%，实现了 2009 年初确定的目标。对其它处于前期准备阶段的万通中心项目，董事会要求经营层精心做好规划设计、招商等工作，为日后的营运奠定坚实基础。

4. 顺利完成了 10 亿元公司债的发行工作。

根据公司业务进展情况及财务状况，抓住资本市场的有利时机，董事会在 2008 年度作出了发行 10 亿元公司债的决定，指导与督促经营层加大后续工作力度，于 2009 年度 9 月顺利完成了债券发行工作。

债券基金到位既满足了公司项目开发对资金的需求，又优化了公司负债结构。

二、 二 00 九年度主要经营指标完成情况

公司 2009 年度财务报告经北京兴华会计师事务所审计，该所出具了标准无保留意见的审计报告。

公司 2009 年度主要财务指标如下表：

财务指标	金额	单位：万元
		同比增幅（%）
净资产	298,290.30	3.37
利润总额	53,553.97	—56
净利润	27,459.10	—48

三、 二 0 — 0 年度工作设想

- （一）、指导和督促经营层有效实施绿色公司战略并取得实质性成效。
- （二）、进一步提升投资者关系管理工作专业水平。
- （三）、加大董事专业培训工作力度。
- （四）、配合中介机构完成非公开发行股票工作并探索新的融资模式。
- （五）、督促经营层采取有效措施，加快商业地产项目的开发进度，努力提升营运质量及盈利能力。
- （六）、完善对经营层的考核和激励机制。

2010 年，公司董事会将致力于提升新股东文化建设水平，不断完善公司治理，加大公司战略的实施力度，进一步强化风险意识和规范化运作意识，积极稳妥推进公司业务的拓展，努力改善经营业绩，增强公司的核心竞争能力及可持续发展能力，将公司打造成为业绩优良、管理规范、运作高效、持续为股东、利益相关人及社会创造回报和价值的公众公司。

北京万通地产股份有限公司

董事会

2010 年 3 月 5 日

北京万通地产股份有限公司

监事会 2009 年度工作报告

各位股东、股东代表：

受公司第四届监事会委托，我向本次会议作监事会 2009 年度工作报告，请予审议。

2009 年，监事会严格遵循国家有关法律、法规、证券监管部门下发的规范性文件及《公司章程》的规定，按照《监事会议事规则》，认真行使监事会职权，在监督公司董事、高管人员履行诚实信用、尽职勤勉的义务，守法经营，规范运作以及公司财务活动的开展，维护中小股东的合法权益等方面作了一些工作。

简要回顾如下：

一、加强学习有关的法律、法规政策，不断提高专业理论修养和履职能力

2009 年度，监事会加强学习《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》等有关法律、法规和政策，明确了在新的资本市场环境下监事应具备的专业知识素养、法规政策意识及承担的责任和义务，进一步提升履职能力。

全体监事在京津两地分别参加了证券监管部门组织的新法律法规及专业培训，均顺利通过了专业课程考试、取得资格证书。

二、日常工作

2009 年度，监事列席了公司全部董事会会议，并在会上就董事会讨论与研究的议题，以及形成的决议提出建议和意见，董事会对所提建议和意见予以了充分重视和采纳，使董事会决策程序进一步科学、有效和规范。监事还列席了公司部分经理办公会，以便于对公司日常经营管理的深入了解。

2009 年度，公司的全体董事和高管人员忠实履行了勤勉尽职与诚信义务，能严格按照国家有关法律、法规以及《公司章程》的规定行使职权，对公司日常经营运作状况、财务管理工作及财务审计报告实施了检查与监督。

1.2009年2月18日召开第四届监事会第六次会议

(1) 公司2008年度监事会工作报告；

- (2) 公司2008年度报告及摘要；
- (3) 公司2008年度财务决算报告；
- (4) 对控股子公司长期股权投资计提减值准备的议案。

2. 对公司 2009 年第一季度报告发表审核意见

2009 年 4 月 21 日，监事会对公司 2009 年第一季度报告发表了审核意见：公司 2009 年第一季度报告全面、真实、客观反映了公司 2009 年第一季度的公司治理结构、经营管理、主营业务、经营业绩和财务状况。

3. 对公司 2009 年度半年度报告及摘要发表审核意见

2009 年 8 月 10 日，监事会对公司 2009 年度半年度报告及摘要发表了审核意见：2009 年度半年度报告及摘要全面、真实、客观反映了公司 2009 年半年的公司治理结构、经营管理、主营业务、经营业绩和财务状况。

4. 2009年8月13日召开第四届监事会第七次会议

- (1) 同意张序先生因个人原因辞去公司第四届监事会监事职务；
- (2) 同意提名张磊先生为公司第四届监事会监事候选人

5. 审议通过了公司 2009 年第三季度报告

2009 年 10 月 28 日，监事会对公司 2009 年第三季度报告发表了审核意见：公司 2009 年第三季度报告全面、真实、客观反映了公司 2009 年第三季度的公司治理结构、经营管理、主营业务、经营业绩和财务状况。

6. 按照公司章程及监事会议事规则的相关规定，2009 年全年共列席了 12 次董事会会议及 6 次股东大会会议。

7. 监事会根据公司管理的需要，委托公司审计部对公司本部高管和全部子公司项目公司高管共计 21 人次做了 09 年度履职审计，共完成审计报告和相关调查报告 23 份。还根据举报和抽查，完成一些单项调查，约谈当事人，解决相关问题。

三. 审议公司 2009 年度报告

监事会审议北京兴华会计师事务所有限责任公司出具的公司 2009 年度的财务审计报告后认为：该报告客观、公正、全面和真实的反映了公司 2009 年的财

务状况和经营业绩。

监事会认真审议了公司 2009 年度报告及摘要，一致认为：该报告真实反映了公司 2009 年度经营管理情况和财务状况。

四．对 2009 年度财务工作的整体评价

监事会认为：2009 年度公司的运作及经营，符合《公司法》、《证券法》、《公司章程》的规定。公司决策程序合法，公司财务工作符合法律、法规及公司管理制度的规定，无重大财务风险。公司董事、高管人员执行公司职务时没有违反法律、法规、公司章程及损害公司利益的行为。

北京万通地产股份有限公司
监 事 会
2010 年 3 月 5 日

关于提请审议公司 2009 年度报告全文及摘要的议案

各位股东、股东代表：

受公司董事会委托，我向本次会议作关于提请审议公司 2009 年度报告全文及摘要的议案，请予审议。

在公司董事会的有效组织和指导下，公司各职能部门密切配合，于 2010 年 2 月 8 日顺利完成了财务报告审计及年度报告的编制工作，按照上海证券交易所的安排，公司已于 2010 年 2 月 12 日披露了年度报告及摘要。

北京万通地产股份有限公司
董事会
2010 年 3 月 5 日

北京万通地产股份有限公司

600246

2009 年年度报告

目录

一、重要提示.....	13
二、公司基本情况.....	13
三、会计数据和业务数据摘要.....	14
四、股本变动及股东情况.....	16
五、董事、监事和高级管理人员.....	21
六、公司治理结构.....	24
七、股东大会情况简介.....	27
八、董事会报告.....	27
九、监事会报告.....	32
十、重要事项.....	33
十一、财务会计报告.....	40

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) 本报告经公司第四届董事会第十四次会议审议通过，公司全体董事出席董事会会议。

(三) 北京兴华会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	冯仑
主管会计工作负责人姓名	云大俊
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	徐晓阳

公司负责人冯仑、主管会计工作负责人云大俊及会计机构负责人（会计主管人员）徐晓阳声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	程晓晞	于琛
联系地址	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号 万通中心写字楼 D 座 4 层	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号 万通中心写字楼 D 座 4 层
电话	010-59070788	010-59070710

传真	010-59071159	010-59071159
电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com	yuchen@vantone.com

(三) 基本情况简介

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
办公地址	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号万通中心写字楼 D 座 4 层
办公地址的邮政编码	100020
公司国际互联网网址	www.vantone.com
电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com

(四) 信息披露及备置地点

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

(五) 公司股票简况

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

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1998 年 12 月 22 日
公司首次注册登记地点		北京市工商行政管理局
首次变更	公司变更注册登记日期	2007 年 11 月 28 日
	公司变更注册登记地点	北京市海淀区万柳万泉新新家园 14 号楼 A 区 4 层
	企业法人营业执照注册号	110000005200607
	税务登记号码	110108633715962
公司聘请的会计师事务所名称		北京兴华会计师事务所有限责任公司
公司聘请的会计师事务所办公地址		北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层 2205 室

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	427,309,182.90
利润总额	535,539,691.21

归属于上市公司股东的净利润	274,591,002.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	132,165,576.89
经营活动产生的现金流量净额	932,619,052.34

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	87,264,031.66
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	110,632,359.26
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	5,947.94
受托经营取得的托管费收入	600,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,254,230.67
合计	196,248,108.19
所得税影响额	27,378,392.56
少数股东权益影响额（税后）	26,444,290.09
合计	142,425,425.54

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
营业收入	2,463,991,876.89	4,840,697,056.38	-49	2,176,210,020.94
利润总额	535,539,691.21	1,216,416,662.42	-56	445,832,367.00
归属于上市公司股东的净利润	274,591,002.43	527,436,425.34	-48	164,939,688.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	132,165,576.89	467,043,249.70	-72	138,811,158.58
经营活动产生的现金流量净额	932,619,052.34	-638,788,550.79	不适用	810,929,623.03
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
总资产	9,499,566,358.67	7,385,165,614.59	29	8,075,202,989.05
所有者权益（或股东权益）	2,982,903,834.35	2,885,762,831.92	3.36	2,434,376,406.58

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
基本每股收益（元 / 股）	0.2708	0.5202	-48	0.1830

稀释每股收益（元 / 股）	0.2708	0.5202	-48	0.1830
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.1303	0.4606	-72	0.1535
加权平均净资产收益率（%）	9.5	19.88	减少 10.38 个百分点	13.04
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	4.57	17.60	减少 13.03 个百分点	10.94
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	0.92	-1.26	不适用	1.60
	2009 年 末	2008 年 末	本期末比上年同期末 增减(%)	2007 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	2.9417	5.6918	-48	4.8015

2009 年度	结果	计算依据
资产负债率（%）	65	北京兴华会计师事务所出具 的公司 2009 年度审计报告
有息负债率（%）	29	
货币资金占总资产比例（%）	21	

四、股本变动及股东情况

（一）股本变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行 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	262,742,370	51.82		262,742,370		-525,484,740		0	0
1、国家持 股									
2、国有法 人持股									
3、其他内 资持股	262,742,370	51.82		262,742,370		-525,484,740		0	0

其中：境内非国有法人持股	262,742,370	51.82		262,742,370		-525,484,740		0	0
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	244,257,630	48.18		244,257,630		525,484,740		1,014,000,000	100
1、人民币普通股	244,257,630	48.18		244,257,630		525,484,740		1,014,000,000	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	507,000,000	100		507,000,000		0		1,014,000,000	100

股份变动的批准情况

报告期末，公司总股本 1,014,000,000 股，其中有限售条件 0 股，无限售条件流通股 1,014,000,000 股。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京万通实业股份有限公司	259,359,675	206,719,350	259,359,675	0	股改	2009 年 9 月 9 日
		312,000,000			定向增发	2009 年 12 月 25 日
北京嘉华筑业实业	3,382,695	6,765,390	3,382,695	0	股改	2009 年 9 月 9 日

有限公司						
合计	262,742,370	525,484,740	262,742,370	0	/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其 衍生证券 的种类	发行日期	发行价格 (元)	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终止日期
股票类						
限售流通股	2007年9月 19日	30	50,000,000	2008年9月 19日	50,000,000	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券	2009年10 月16日	100	10,000,000	2009年11 月3日	10,000,000	2014年10月14 日

2007年2月13日，本公司第三届董事会第十七次会议审议并通过了公司2007年度非公开发行股票的议案。

2007年3月2日，本公司2007年度第一次临时股东大会审议并批准了公司2007年非公开发行股票的议案。

2007年8月29日，本公司非公开发行股票申请获得中国证监会证监发行字[2007]252号核准，同意本公司非公开发行不超过1.32亿股的股票。

2007年9月19日，本公司在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理完毕了5000万股新增股份登记手续。

2009年9月16日，本公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准北京万通地产股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可[2009]898号），核准公司向社会公开发行面值不超过10亿元的公司债券。

2009年10月16日，本期债券发行工作结束，共发行公司债10亿元人民币，发行价格为每张100元人民币，其中网上一般公众投资者认购数量为2.95亿元人民币，占本次债券发行总量的29.50%，网下机构投资者认购的数量为7.05亿元人民币，占本次债券发行总量的70.50%。

2、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				129,459 户		
前十名股东持股情况						
股东名	股东	持股比	持股总数	报告期内增减	持有有限售	质押或冻结的股份数

称	性质	例(%)			条件股份数 量	量
万通实 业	境内 非国 有法 人	51.16	518,719,350	259,359,675	0	质押 170,000,000
嘉华筑 业	境内 非国 有法 人	0.93	9,448,190	-21, 534, 505	0	无
华夏优 势股	境内 非国 有法 人	0.50	5,107,358	5,107,358	0	无
华夏平 稳	境内 非国 有法 人	0.44	4,500,401	4,500,401	0	无
沪 深 300	境内 非国 有法 人	0.33	3,299,400	3,299,400	0	无
东莞科 汇	境内 非国 有法 人	0.23	2,334,900	2,334,900	0	无
集合计 划	境内 非国 有法 人	0.23	2,325,334	2,325,334	0	无
华 夏 300	境内 非国 有法 人	0.21	2,099,889	2,099,889	0	无
实华公 司	境内 非国 有法 人	0.17	1,683,135	1,683,135	0	无
华夏红 利	境内 非国 有法 人	0.16	1,652,938	1,652,938	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量			股份种类及数量	

万通实业	518,719,350	人民币普通股
嘉华筑业	9,448,190	人民币普通股
华夏优势股	5,107,358	人民币普通股
华夏平稳	4,500,401	人民币普通股
沪深 300	3,299,400	人民币普通股
东莞科汇	2,334,900	人民币普通股
集合计划	2,325,334	人民币普通股
华夏 300	2,099,889	人民币普通股
实华公司	1,683,135	人民币普通股
华夏红利	1,652,938	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司未知以上无限售条件股东与其他无限售条件流通股股东之间或无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。	

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

☐ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	北京万通实业股份有限公司
单位负责人或法定代表人	冯仑
成立日期	1993 年 6 月 26 日
注册资本	1,433,775,000
主要经营业务或管理活动	投资业务等

(2) 实际控制人情况

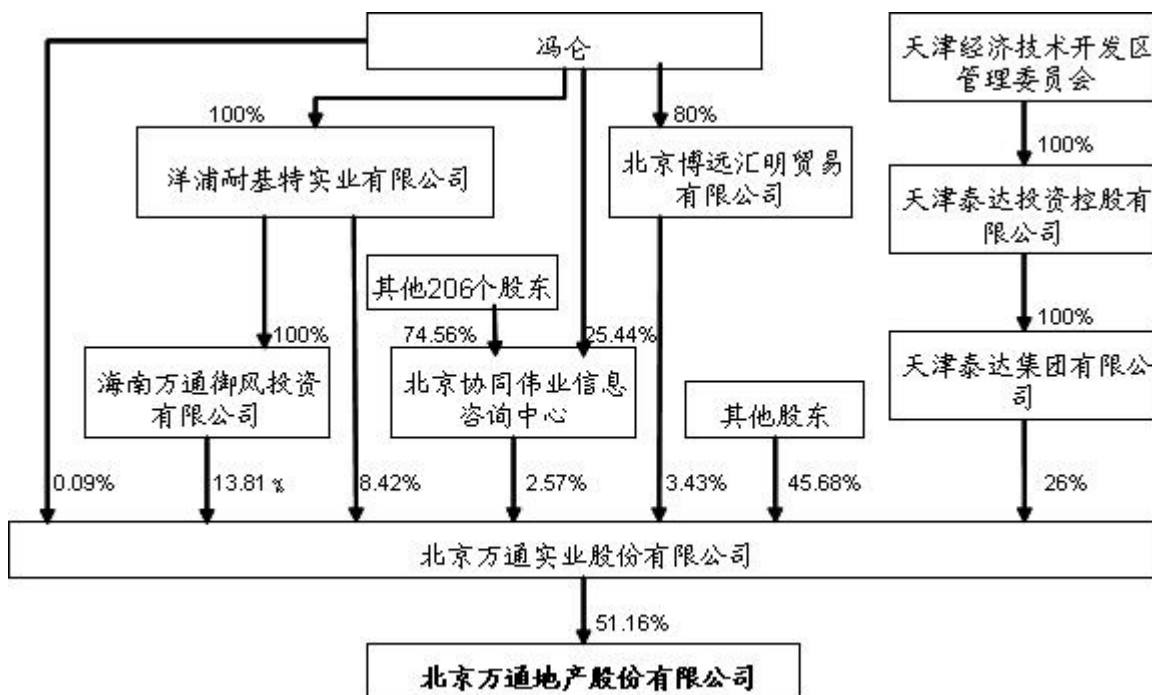
☐ 自然人

姓名	冯仑
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	自 2005 年 1 月起,任职万通实业集团董事局主席,北京万通实业股份有限公司董事长。现任本公司董事长

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
冯仑	董事长	男	50	2008年6月2日	2011年6月2日	370,925	741,850	转增		是
楼为华	副董事长	男	55	2008年6月2日	2011年6月2日					是
许立	董事、总经理	男	43	2008年6月2日	2011年6月2日	227,700	455,400	转增	80	否
孙晓明	董事	男	52	2009年	2012年					是

				3 月 20 日	3 月 20 日					
张悠金	董事	男	46	2008 年 6 月 2 日	2011 年 6 月 2 日					是
王玮	董事	男	41	2009 年 3 月 20 日	2012 年 3 月 20 日					是
彭雪峰	独立董 事	男	47	2009 年 7 月 27 日	2012 年 7 月 27 日				12	否
王兵	独立董 事	男	41	2008 年 6 月 2 日	2011 年 6 月 2 日				12	否
于小镭	独立董 事	男	46	2008 年 6 月 2 日	2011 年 6 月 2 日				12	否
胡加方	监事长	男	51	2008 年 8 月 25 日	2011 年 8 月 25 日	5,985	8,980	转增、减 持		是
张磊	监事	男	33	2009 年 8 月 31 日	2012 年 8 月 31 日					是
马军	监事	男	42	2008 年 6 月 2 日	2011 年 6 月 2 日					是
姚鹏	副总经 理	男	53	2008 年 6 月 2 日	2011 年 6 月 2 日				74	否
云大俊	财务总 监	男	54	2008 年 6 月 2 日	2011 年 6 月 2 日				96	否
于琛	副总经 理	男	44	2008 年 6 月 2 日	2011 年 6 月 2 日				45.6	否
程晓晞	董事会 秘书	男	44	2008 年 6 月 2 日	2011 年 6 月 2 日				45.6	否

冯仑：自 2005 年 1 月起，任职万通实业集团董事局主席，北京万通实业股份有限公司董事长。现任本公司董事长。

楼为华：自 2005 年 1 月起，就职于北京嘉华筑业实业有限公司，任总经理。现任本公司副董事长。

许立：自 2005 年 1 月起，就职于北京万通实业股份有限公司，曾任该公司董事、总经理。现任本公司董事、总经理。

孙晓明：自 2005 年 1 月起，就职于北京万通实业股份有限公司，任执行董事、董事会投资委员会主任委员。现任本公司董事。

张悠金：自 2005 年 1 月起，就职于招商证券公司、当代胜地资产集团公司、北京嘉华筑业实业有限公司。现任本公司董事。

王玮：自 2005 年 1 月起，就职于泰达集团，任投资发展部副部长。现任本公司董事。

彭雪峰：自 2005 年 1 月起，就职于北京市大成律师事务所，任主任、合伙人。现任本公司独立董事。

王兵：自 2005 年 1 月起，任鼎天资产管理有限公司董事长。现任本公司独立董事。

于小镭：自 2005 年 1 月起，任中企港咨询集团董事长。现任本公司独立董事。

胡加方：自 2005 年 1 月起，就职于北京万通实业股份有限公司，曾任执行董事、董事会秘书长、董事会治理委员会主任委员和公共关系委员会主任委员。现任本公司监事长。

张磊：自 2005 年 1 月起，就职于北京万通实业股份有限公司，曾任审计部项目副经理、监事会秘书处内部审计专员、副秘书长、秘书长等职务。现任本公司监事。

马军：自 2005 年 1 月起，任天津泰达投资控股有限公司财务中心副主任。现任本公司监事。

姚鹏：自 2005 年 1 月起，任北京万通实业股份有限公司副总经理兼龙山项目总经理。现任本公司常务副总经理

云大俊：自 2005 年 1 月起，就职于美国康柏公司中国公司，任中国区财务总监/副总裁，2002 年—2003 年，就职于以色列 AMDOCS 公司，任中国区财务总监；2003 年—2004 年就职于美国 BEA 公司（香港），任大中国区财务总监；2004 年—2006 年 8 月，就职于彩虹集团电子股份公司，任执行董事及财务总监。现任本公司财务总监。

于琛：自 2005 年 1 月起，就职于公司，现任本公司副总经理。

程晓晞：自 2005 年 1 月起，就职于公司，现任本公司董事会秘书。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
冯仑	北京万通实业股份有限公司	董事长	2002 年 2 月 1 日		是
许立	北京万通实业股份有限公司	董事	2002 年 2 月 1 日		否
楼为华	北京嘉华筑业实业有限公司	总经理	2005 年 5 月 1 日		是
孙晓明	北京万通实业股份有限公司	董事	2002 年 2 月 1 日		是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
王玮	天津泰达集团有限公司	投资发展部部长	2009 年 2 月 1 日		是
彭雪峰	北京市大成律师事务所	合伙人	2000 年 1 月 1 日		是
王兵	鼎天资产管理有限公司	董事长	2000 年 1 月 1 日		是
于小镭	中企港咨询集团	董事长兼总裁	2001 年 5 月 1 日		是
马军	天津泰达集团有限公司	财务总监	2008 年 1 月 1 日		是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

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

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
杨建新	董事	离任	个人原因
李延武	独立董事	离任	个人原因
张序	监事	离任	个人原因
刘大维	人力资源总监	离任	个人原因
彭雪峰	独立董事	聘任	选举
张磊	监事	聘任	选举

(五) 公司员工情况

在职员工总数	113
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
业务部门	22
业务支持部门	40
职能部门	36
其他	15
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生学历	30
本科学历	63
大专学历	14
大专以下学历	6

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

1.依据中国证券监督管理委员会要求，我公司结合治理现状，按照通知精神要求，安排了自查、评议及整改等几个阶段的专项治理工作，取得了阶段性成果。定期对控股子公司的各个

层面的管理人员进行专业培训，及时将监管部门出台的政策传达给子公司，强化其规范化运作意识，最大限度地减少无知违规；实行法律事务专员制度。对各个项目公司派驻专门的法律专员，参与项目公司合同订立、商务谈判等重要经营活动，从源头上把控法律风险。

(1) 修订和完善了投资者关系管理制度。

依据中国证监会下发的《上市公司与投资者关系工作指引》的要求，借鉴投资者关系管理工作标杆公司的做法，结合公司在日常投资者关系管理工作中摸索出的经验，全面、系统地对投资者关系管理制度予以修订、完善，使其进一步规范，更具指导性和可操作性。

(2) 加强董事、监事及高管人员培训工作。

针对部分董事及监事因工作原因未能按时参加培训的实际情况，公司董事会、监事会要求还未参加北京证监局组织的董、监事培训的董、监事必须参加学习，并将培训情况作为年终绩效考核的重要指标。

2.2009 年我公司未收到社会公众对我公司治理情况的评议。

3.2009 年，我公司在改善投资者关系管理工作方面的举措。

2009 年，公司董事长、总经理和董事会秘书与投资者进行了 20 次网上交流，举行了 4 次投资者见面会及媒体交流会，投资者关系管理工作取得初步成效，九条措施正在落实过程中。不断完善公司治理水平是一项长期、复杂、艰巨的系统性工作，在今后工作中，公司管理层及其控股股东将一如既往依据相关法律法规完善公司内控制度和决策程序，规范“三会”运行制度和流程，强化规章制度执行力，以建设新股东文化为核心环节，不断提升投资者关系管理工作的规范化、专业化及科学化水平，推进公司各项工作上一个新台阶，努力成为运作规范、管理高效、业绩突出，乐于承担社会责任，持续为全体投资者创造价值的公众公司。

2009 年底，公司通过公司网站、电话、传真等方式向广大投资者征集对 2009 年度分配方案的意见。

报告期内，本公司加大了信息披露事务管理制度的执行力度，明确了定期报告编制和披露工作中职责分工及处罚措施，初步建立起责任追究机制。

报告期内，公司已完成公司治理中涉及到的整改工作。

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
冯仑	否	12	4	7		1	否
楼为华	否	12	4	7		1	否
许立	否	12	5	7			否
孙晓明	否	10	4	6			否
张悠金	否	12	4	7		1	否
王玮	否	10	4	6			否
王兵	是	12	4	7		1	否
于小镭	是	12	5	7			否
彭雪峰	是	6	2	4			否

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	7

现场结合通讯方式召开会议次数	0
----------------	---

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

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

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

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规的规定，制订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》等重大规章制度，明确了股东大会、董事会、监事会及公司经理层的权限、职责、工作程序及议事规则，从制度层面确保公司重大决策及交易行为合法、合规、真实、有效。

2009 年度，公司依据监管部门的相关文件精神，结合公司治理现状，设立了审计部，专门负责内控工作，制订了内部审计方法及工作流程。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司董事会依据公司年度经营业绩状况，高级管理人员的岗位职责和年度工作计划完成情况，确定对高级管理人员工资及奖金的分配方案。

(六) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

北京万通地产股份有限公司内部控制的自我评估报告

披露网址：www.sse.com.cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是（详见年报附件。）

披露网址：www.sse.com.cn

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：否

3、公司是否披露履行社会责任的报告：是（详见年报附件。）

披露网址：www.sse.com.cn

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年年度股东大会	2009 年 3 月 20 日	中国证券报、上海证券报	2009 年 3 月 21 日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度第一次临时	2009 年 1 月 14 日	中国证券报、上海证券报	2009 年 1 月 15 日
2009 年度第二次临时	2009 年 7 月 27 日	中国证券报、上海证券报	2009 年 7 月 28 日
2009 年度第三次临时	2009 年 8 月 31 日	中国证券报、上海证券报	2009 年 9 月 1 日
2009 年度第四次临时	2009 年 11 月 10 日	中国证券报、上海证券报	2009 年 11 月 11 日
2009 年度第五次临时	2009 年 12 月 21 日	中国证券报、上海证券报	2009 年 12 月 22 日

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

一、报告期内经营情况

1. 总体经营情况

2009 年，在公司董事会的正确领导下，管理层秉承“创造最具价值生活空间”的经营理念，在做好住宅业务的同时，继续加大力度开发商用物业，使得公司资产结构进一步优化，公司核心竞争能力及可持续发展能力有较大程度提升。

报告期内，公司实现营业收入 246,399.19 万元，比上年减少 49%；实现归属于母公司所有者的净利润 27,459.10 万元，比上年同期减少 48%。截至 2009 年 12 月 31 日，公司净资产 298,290.38 万元，比上年增加 4%。

2. 公司主营业务及其经营状况

报告期内，公司主营业务是住宅的开发和销售及商用物业的开发和出租。

为适应同一区域多项目管理的需要，同时为了共享管理资源、提高运营效率并降低运营成本，在天津成立了两个模拟区域公司、在成都成立了一个区域公司；

巩固完善总部专业部门制度流程建设，对 2007 年度制定的制度流程进行修订完善，加强系统知识知识积累，呵护、培育公司专业系统能力的建设；

成立了商用事业部商业运营中心，并组成了团队，积极培育商业运营能力；

为了强化公司产品研发能力，在成立产品研发中心的基础上，不断充实专业人员，并在三、四季度安排了三批专业人员项目高管到国外考察绿色建筑项目。

3. 报告期公司主要财务指标同比发生重大变动的说明。

①货币资金较去年增长了 129.26%，主要原因是公司今年加大了销售工作力度，回款速度加快。

②预收账款较去年增长了 108.68%，主要原因是公司开发的各项目销售状况良好，回款速度较快。

③投资性房地产较去年增长了 237.16%，主要原因是公司将万通中心 D 座写字楼及地下车库作为投资性房产核算。

④经营性现金流量较去年有大幅增长，主要原因是公司强化对资金支出的管控力度，同时加大了销售工作力度。

⑤营业收入较去年下降了 49%，主要原因是受 2008 年房地产市场的影响，2008 年，公司各项目销售情况不理想，导致 2009 年度可结转收入较上年下降。

⑥归属于母公司所有者的净利润较去年下降了 48%，主要原因是由于营业收入较去年下降了 49%，导致可结转利润相应下降。

4. 公司具备的优势

公司确定了明晰的战略方针，专注于高端住宅开发和商用物业的开发与经营。

公司治理结构规范，高标准，严要求，自觉规范和约束公司经营行为及管理层的履职行为，2009 年度，公司管理层加大了制度建设的工作力度，对公司各项规章制度全面梳理，继续完善公司管理制度及管理办法。

5. 公司面临的困难

宏观调控及产业政策调整趋势的不确定性，市场竞争日趋激烈等外部因素对公司有效推进战略，取得预期经营成果产生较大影响，与同行企业相比，我公司股本规模、资产规模及经营团队的专业化能力还有待进一步提升。

6. 公司可持续经营能力的简要分析

2009，公司除了在京津地区外，在香河与成都分别开展了住宅业务和商用物业项目的开发，使得公司降低了区域性市场风险，从而对公司的可持续经营能力及盈利能力有一定的提升。

二、公司未来发展展望

（一） 所处行业发展趋势

2009 年，为对应国际金融危机的不利影响，中央政府有针对性地出台了投资刺激计划，产业振兴计划，加大了科技投入、改善民生、稳定出口等多项政策，一揽子计划遏制了中国经济快速下滑，稳定了主要区域内投资者和消费者信心，促进了经济平稳回升，从而为房地产行业健康发展奠定了坚实基础。

（二） 未来发展机遇及战略

公司将继续坚定地执行“滨海新区、美国模式、万通企业文化及绿色公司”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。

公司是否披露过盈利预测或经营计划： 否

1、公司主营业务及其经营状况
(1) 主营业务分行业、产品情况

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	2,416,867,868.15	1,355,548,153.27	44	-50	-50	增加0.33个百分点
物业出租	42,433,419.74	39,428,162.41	7	15	170	减少53.27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	934,263,930.11	-60
天津地区	1,417,844,422.78	-37
川渝地区	107,192,935.00	-55

2、对公司未来发展的展望
(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测: 否
(二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	16,565
投资额增减变动数	-50,435
上年同期投资额	67,000
投资额增减幅度 (%)	-76

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
成都万通时尚有限公司	房地产开发	100	
天津生态城万拓置业有限公司	房地产开发	40	
香河万通置业有限公司	房地产开发	100	
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	房地产开发	49	

1、承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺	是否	募集资	募集资	是否	项目	预计收	产生收益	是否	未达	变更
----	----	-----	-----	----	----	-----	------	----	----	----

项目名称	变更项目	金拟投入金额	金实际投入金额	符合计划进度	进度	益	情况	符合预计收益	到计划进度和收益说明	原因及募集资金变更程序说明
天津上游国际	否	45,000	43,170	是		27,045	2,863.54	是		
天津新城国际	否	55,000	55,000	是		32,174	2,706.71	是		
北京新城国际四期	否	20,000	17,250	是		49,730	7,810.46	是		
北京新新小镇三、四期	否	30,000	30,000	是		19,166	10,667.68	是		
合计	/	150,000	145,420	/	/	128,115	/	/	/	/

2、非募集资金项目情况

单位：元 币

种：人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
成都万通时尚有限公司	71,150,902.14	目前处于前期准备阶段	尚未产生收益
天津生态城万拓置业有限公司	20,000,000	目前处于前期准备阶段	尚未产生收益
香河万通置业有限公司	50,000,000	目前处于前期准备阶段	尚未产生收益
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	24,500,000	目前处于前期准备阶段	尚未产生收益
合计	165,650,902.14		

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第四届董事会第七次会议	2009年2月18日	中国证券报、上海证券报	2009年2月20日
第四届董事会第八次会议	2009年3月5日	中国证券报、上海证券报	2009年3月6日
第四届董事会临时会议	2009年6月8日	中国证券报、上海证券报	2009年6月10日
第四届董事会第十次会议	2009年7月8日	中国证券报、上海证券报	2009年7月9日
第四届董事会第十二次会议	2009年8月13日	中国证券报、上海证券报	2009年8月14日
第四届董事会临时会议	2009年9月15日	中国证券报、上海证券报	2009年10月16日
第四届董事会临时会议	2009年10月22日	中国证券报、上海证券报	2009年10月23日
第四届董事会临时会议	2009年11月9日	中国证券报、上海证券报	2009年11月11日
第四届董事会临时会议	2009年11月18日	中国证券报、上海证券报	2009年11月19日
第四届董事会第十三次会议	2009年12月3日	中国证券报、上海证券报	2009年12月5日
第四届董事会临时会议	2009年12月17日	中国证券报、上海证券报	2009年12月22日
第四届董事会临时会议	2009年12月30日	中国证券报、上海证券报	2009年12月31日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

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

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

报告期内，审计委员会主要开展了二项工作，第一，依据监管部门的相关规定，开展了内控制度的建立与完善工作，设立了审计部，专门负责公司内控工作，第二，全程参与公司2009年度财务审计工作，作出了相关的决议和出具了相关文件。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内，完成了对经营团队业绩考核及薪酬制度的完善工作。

(五) 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计，2009年度，公司实现了净利润274,591,002.43元，年初未分配利润625,724,462.92元，提取盈余公积金11,356,566.79元，扣减本年度实施的2008年度现金分红177,450,000元后，期末可供股东分配利润为711,508,898.56

元。

公司拟定的利润分配预案为：以 2009 年末总股本 101,400 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计派发现金红利 10,140 万元。

公司拟定的资本公积金转增股本的预案为：以 2009 年末总股本 101,400 万股为基数，资本公积向全体股东按每 10 股转增股本 2 股，共计转增 20,280 万股。

本议案需提请 2009 年度股东大会审议

(六) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率(%)
2006	14,400,000	29,393,536.40	49
2007	76,050,000	164,939,688.02	46
2008	177,450,000	527,436,425.34	33

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

监事会会议情况	监事会会议议题
2009 年 2 月 18 日召开第四届监事会第六次会议	1.公司 2008 年度监事会工作报告；2.公司 2008 年度报告及摘要；3.公司 2008 年度财务决算报告；4.对控股子公司长期股权投资计提减值准备的议案。
2009 年 8 月 13 日召开第四届监事会第七次会议	1.同意张序先生因个人原因辞去公司第四届监事会监事职务；2.同意提名张磊先生为公司第四届监事会监事候选人

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司在经营过程中，决策程序合法，已建立较为完善的内部控制制度。公司全体董事及高级管理人员严格依照国家法律法规履行职责、勤勉敬业，执行职务时无违反法律、法规、公司章程或损害股东及公司利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司财务管理规范、经营稳健，公司出具的财务报告客观、真实反映了公司财务状况及经营成果。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司最近一次募集资金投入情况与公司承诺一致。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司实施了两次资产收购，一次资产出售，本届监事会认为：公司资产收购行为决策程序合法、合规，收购价格公平、合理，不存在内幕交易的情形，没有损害公司全体股东的合法权益。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例（%）	关联关系
成都交大房产开发	成都万通时尚有限公司49%的股权	2009年11月18日	71,150,902.14	尚未产生利润		否	以成都万通时尚截止至2009年10月31日股权评估值为依据，双方确定，成都万通时尚49%的股权转	是	是	不适用	

有 限 责 任 公 司							让价格为人民币 71,150,902.14 元。				
天 津 生 态 城 投 资 开 发 有 限 公 司	天 津 生 态 城 万 拓 置 业 有 限 公 司 35% 的 股 权	2009 年 12 月 28 日	17,500,000	尚未产 生利润		是	依据天津中天 诚房地产土地 资产评估公司 出具的评估报 告,截止 2009 年10月31日, 万拓置业账面 资 产 总 额 16,726.83 万 元,评估值为 16,726.83 万 元,账面负债 总 额 11,730.72 万 元,评估值为 11,730.72 万 元,净资产账 面 值 为 4,996.11 万 元,评估值为 4,996.11 万 元,增值率为 0。	是	是	不 适 用	其 他 关 联 人
天 津 生 态 城 建 设 投 资 有 限 公 司	天 津 生 态 城 万 拓 置 业 有 限 公 司 5% 的 股 权	2009 年 12 月 28 日	2,500,000	尚未产 生利润		是	依据天津中天 诚房地产土地 资产评估公司 出具的评估报 告,截止 2009 年10月31日, 万拓置业账面 资 产 总 额 16,726.83 万 元,评估值为 16,726.83 万 元,账面负债 总 额 11,730.72 万 元,评估值为	是	是	不 适 用	其 他 关 联 人

							11,730.72 万元，净资产账面值为4,996.11 万元，评估值为4,996.11 万元，增值率为0。				
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2、出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
成都交大房产开发有限责任公司	成都交大万通置业有限公司51%的股权	2009年11月18日	136,125,291.86	-34,403,937	84,264,031.66	否	经北京岳华德威资产评估有限公司评估，截止2009年10月31日，成都交大账面资产总额为90,813.81 万元，评估值为107,908.72 万元；账面负债总额为87,362.29 万元，评估值为87,362.29 万元；净资产账面值为	是	是	31.78	不适用

							3,451.52 万元，评估值为20,546.43 万元				
--	--	--	--	--	--	--	------------------------------	--	--	--	--

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、资产收购、出售发生的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
天津生态城投资开发有限公司	其他关联人	收购股权	公司出资1,750万元受让天津生态城投资开发有限公司持有的天津生态城万拓置业有限公司的35%股权	依据天津中天诚房地产土地资产评估公司出具的评估报告，截止2009年10月31日，万拓置业账面资产总额16,726.83万元，评估值为16,726.83万元，账面负债总额11,730.72万元，评估值为11,730.72万元，净资产账面			1,750			

				值为 4,996.11 万元，评 估值为 4,996.11 万元，增 值率为 0。						
天津生态城 建设投资公司	天津生态城 建设投资公司	其他关联 人	收购股 权	依据天津 中天诚房 地产土地 资产评估 公司出具 的评估报 告，截止 2009年10 月31日， 万拓置业 账面资产 总额 16,726.83 万元，评 估值为 16,726.83 万元，账 面负债总 额 11,730.72 万元，评 估值为 11,730.72 万元，净 资产账面 值为 4,996.11 万元，评 估值为 4,996.11 万元，增 值率为 0。			250			

鉴于生态城投资公司第一大股东为天津泰达投资控股公司（以下简称泰达控股），泰达控股的全资子公司天津泰达集团公司持有我公司控股股东北京万通实业股份有限公司 26%股权，天津泰达集团董事长张军先生担任北京万通实业股份有限公司董事，故泰达控股、泰达集团、生态城投资公司为本公司关联方，生态城建设公司的控股股东为生态城投资公司，也为本公司关联方，泰达集团投资部部长王玮先生担任万通实业及本公司董事、本公司董事，为本次

交易的关联董事，故本次交易构成关联交易。

(六) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	1,100,000,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）	1,040,000,000
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	1,040,000,000
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）	1,040,000,000
上述三项担保金额合计（C+D+E）	1,040,000,000

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	本公司 2006 年 7 月 21 日披露的《北京万通地产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： 1.万通实业将在北京万通地产股份有限公司 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;在北京万通地产股份有限公	截止 2009 年 12 月 31 日，万通星河已履行完毕了第一至第三项承诺，其它承诺履行过程中。

	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。 2.万通实业所持有的北京万通地产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。 3.万通实业将促使上市公司管理层提高管理水平,努力改善经营业绩,确保上市公司在 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。 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。 5.万通实业对上述第 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(以公司目前总股本 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。	
--	--	--

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	北京兴华会计师事务所有限责任公司
境内会计师事务所报酬	80
境内会计师事务所审计年限	8

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

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

十一、财务会计报告

(一) 审计报告

公司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

(2010)京会兴审字第 1—30 号

北京万通地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京万通地产股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2009 年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、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 2009 年 12 月 31 日的财务状况，2009 年度的经营成果、股东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
全洲

中国注册会计师：王

中国·北京
新华

中国注册会计师：陈

二〇一〇年二月十

日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位：北京万通地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	2,042,145,359.48	890,762,438.13
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	3,534,263.22	9,495,683.07
预付款项	3	204,352,517.52	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	4	63,988,029.73	23,282,815.57
买入返售金融资产			
存货	5	5,868,229,155.71	4,768,067,325.41
一年内到期的非流动资产	6	6,055,880.95	6,612,183.20
其他流动资产			
流动资产合计		8,188,305,206.61	6,716,343,601.99
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	7	1,286,985.51	1,698,986.47
长期股权投资	8	423,248,520.98	381,257,361.37
投资性房地产	9	826,448,122.67	245,122,089.45
固定资产	10	50,451,170.20	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	784,097.58	680,592.45
开发支出			
商誉	12		
长期待摊费用	13	7,299,421.42	15,053,497.18
递延所得税资产	14	1,742,833.70	7,841,223.86
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,311,261,152.06	668,822,012.60

资产总计		9,499,566,358.67	7,385,165,614.59
流动负债：			
短期借款			
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	1,983,547.00	6,310,787.30
应付账款	16	661,908,121.32	675,178,641.16
预收款项	17	2,221,990,378.00	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	18	60,219,751.77	54,853,349.69
应交税费	19	55,014,533.51	267,707,981.65
应付利息	20	18,935,624.58	3,219,132.50
应付股利			
其他应付款	21	374,465,354.39	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	22	774,780,000.00	449,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,169,297,310.57	2,626,287,863.24
非流动负债：			
长期借款	23	1,003,000,000.00	1,432,750,000.00
应付债券	24	985,560,403.10	
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		1,988,560,403.10	1,432,750,000.00
负债合计		6,157,857,713.67	4,059,037,863.24
所有者权益（或股东权			

益):			
实收资本 (或股本)	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			
专项储备			
盈余公积	27	67,911,975.43	56,555,408.64
一般风险准备			
未分配利润	28	711,508,898.56	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		2,982,903,834.35	2,885,762,831.92
少数股东权益		358,804,810.65	440,364,919.43
所有者权益合计		3,341,708,645.00	3,326,127,751.35
负债和所有者权益 总计		9,499,566,358.67	7,385,165,614.59

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

2009 年 12 月 31 日

编制单位:北京万通地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		407,577,868.75	132,069,702.47
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		386.65	386.65
预付款项		282,500.00	332,464.58
应收利息			
应收股利			
其他应收款		2,980,229,244.55	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		3,388,189,842.69	1,293,954,081.93
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		1,790,498,250.24	1,725,411,527.61
投资性房地产			
固定资产		6,059,955.76	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		248,477.94	201,117.45
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,039,831.13	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		1,800,846,515.07	1,737,803,224.48
资产总计		5,189,036,357.76	3,031,757,306.41
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,285,273.87	1,285,273.87
预收款项		50,000.00	50,000.00
应付职工薪酬		28,748,407.29	22,210,572.72
应交税费		1,234,203.26	779,561.65
应付利息		15,150,684.93	
应付股利			
其他应付款		1,694,236,123.19	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		1,740,704,692.54	505,101,712.19
非流动负债：			
长期借款			

应付债券		985,560,403.10	
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		985,560,403.10	-
负债合计		2,726,265,095.64	505,101,712.19
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		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			
专项储备			
盈余公积		67,911,975.43	56,555,408.64
一般风险准备			
未分配利润		191,376,326.33	266,617,225.22
所有者权益（或股东权益）合计		2,462,771,262.12	2,526,655,594.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,189,036,357.76	3,031,757,306.41

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

2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,463,991,876.89	4,840,697,056.38
其中：营业收入	29	2,463,991,876.89	4,840,697,056.38
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,121,591,453.48	3,715,018,795.98
其中：营业成本	29	1,411,670,565.18	2,736,318,307.11
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	377,249,621.77	635,590,378.39
销售费用		119,654,191.04	122,657,112.94
管理费用		119,106,687.33	156,309,434.86
财务费用		28,566,088.91	257,799.09
资产减值损失	31	65,344,299.25	63,885,763.59
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）	32	84,908,759.49	-17,276,418.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,508,840.39	-19,471,973.91
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		427,309,182.90	1,108,401,842.05
加：营业外收入	33	111,550,027.82	111,267,756.76
减：营业外支出	34	3,319,519.51	3,252,936.39
其中：非流动资产处置损失		366,549.39	235,087.03
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		535,539,691.21	1,216,416,662.42
减：所得税费用	35	190,640,750.70	385,225,984.72
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		344,898,940.51	831,190,677.70
归属于母公司所有者的净利润		274,591,002.43	527,436,425.34
少数股东损益		70,307,938.08	303,754,252.36
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.2708	1.0403
（二）稀释每股收益		0.2708	1.0403
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		344,898,940.51	831,190,677.70
归属于母公司所有者的综合收益总额		274,591,002.43	527,436,425.34
归属于少数股东的综合收益总额		70,307,938.08	303,754,252.36

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
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		16,392,838.00	13,805,318.00
减：营业成本		15,130,243.00	12,748,351.00
营业税金及附加		2,066,224.13	759,292.49
销售费用			
管理费用		45,246,526.85	66,458,256.94
财务费用		26,928,737.04	-2,279,046.15
资产减值损失		181,249.15	62,459,979.53
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）		189,362,604.09	423,188,624.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,207,693.43	-825,458.73
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		116,202,461.92	296,847,108.44
加：营业外收入			454,793.10
减：营业外支出		2,636,794.02	2,662,971.44
其中：非流动资产处置损失		14,611.89	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		113,565,667.90	294,638,930.10
减：所得税费用		-	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		113,565,667.90	294,638,930.10
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		113,565,667.90	294,638,930.10

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
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金			

流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,395,465,339.47	2,277,607,214.74
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	36	485,640,111.05	230,875,331.32
经营活动现金流入小计		4,881,105,450.52	2,508,482,546.06
购买商品、接受劳务支付的现金		2,621,328,136.05	1,906,032,448.39
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		145,246,012.86	129,363,604.14
支付的各项税费		838,027,558.68	718,648,716.67
支付其他与经营活动有关的现金	37	343,884,690.59	393,226,327.65
经营活动现金流出小计		3,948,486,398.18	3,147,271,096.85
经营活动产生的现金流量净额		932,619,052.34	-638,788,550.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		11,000,000.00	279,991,254.65
取得投资收益收到的现金		5,947.94	2,195,555.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,344,263.75	715,175.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		65,259,181.14	
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		77,609,392.83	323,386,879.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		369,422,044.86	359,483,453.10
投资支付的现金		126,650,902.14	15,000,000.00
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		496,072,947.00	374,483,453.10

投资活动产生的现金流量净额		-418,463,554.17	-51,096,573.30
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,000,000.00	6,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,000,000.00	6,000,000.00
取得借款收到的现金		2,517,200,000.00	550,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		204,816.67	1,453,353.57
筹资活动现金流入小计		2,521,404,816.67	557,453,353.57
偿还债务支付的现金		1,539,870,000.00	567,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		341,405,897.28	500,275,283.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		25,871,059.13	260,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	38	2,900,000.00	384,000.00
筹资活动现金流出小计		1,884,175,897.28	1,067,909,283.00
筹资活动产生的现金流量净额		637,228,919.39	-510,455,929.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,496.21	3,106,203.65
五、现金及现金等价物净增加额		1,151,382,921.35	-1,197,234,849.87
加：期初现金及现金等价物余额		890,762,438.13	2,087,997,288.00
六、期末现金及现金等价物余额		2,042,145,359.48	890,762,438.13

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

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
----	----	------	------

一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		310,000.00	250,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,475,442,796.91	552,526,831.14
经营活动现金流入小计		1,475,752,796.91	552,776,831.14
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		47,858,128.74	35,151,034.12
支付的各项税费		2,106,835.26	2,080,600.45
支付其他与经营活动有关的现金		2,120,993,643.33	1,025,705,496.75
经营活动现金流出小计		2,170,958,607.33	1,062,937,131.32
经营活动产生的现金流量净额		-695,205,810.42	-510,160,300.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		140,000,000.00	34,844,226.63
取得投资收益收到的现金		79,316,666.67	413,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			514,857.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		136,125,291.86	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		355,441,958.53	448,359,083.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,411,974.69	4,326,775.00

投资支付的现金		171,650,902.14	450,180,000.00
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		173,062,876.83	454,506,775.00
投资活动产生的现金流量净额		182,379,081.70	-6,147,691.37
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		1,320,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,320,000,000.00	
偿还债务支付的现金		335,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		196,365,105.00	79,321,666.67
支付其他与筹资活动有关的现金		300,000.00	
筹资活动现金流出小计		531,665,105.00	79,321,666.67
筹资活动产生的现金流量净额		788,334,895.00	-79,321,666.67
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		275,508,166.28	-595,629,658.22
加：期初现金及现金等价物余额		132,069,702.47	727,699,360.69
六、期末现金及现金等价物余额		407,577,868.75	132,069,702.47

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

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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：会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年年年初余额	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	-	-	11,356,566.79	-	85,784,435.64	-	-81,560,108.78	15,580,893.65
（一）净利润							274,591,002.43		70,307,938.08	344,898,940.51
（二）其他综合收益										-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	274,591,002.43	-	70,307,938.08	344,898,940.51
（三）所有者	-	-	-	-	-	-	-	-	-123,867,614.64	-123,867,614.64

[illegible]

4. 其他										-
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	1,014,000,000.00	1,189,482,960.36			67,911,975.43		711,508,898.56		358,804,810.65	3,341,708,645.00

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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
：会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年年年初余额	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

[illegible]

公 积 转 增 资 本 (或 股 本)										
2. 盈 余 公 积 转 增 资 本 (或 股 本)										
3. 盈 余 公 积 弥 补 亏 损										
4. 其 他										
(六) 专 项 储 备										
1. 本 期 提 取										
2. 本 期 使 用										
四、本 期 期 末 余 额	507,000,0 00.00	1,696,482 ,960.36	-	-	56,555,40 8.64	-	625,724 ,462.92	-	440,364,9 19.43	3,326,127 ,751.35

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

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库 存 股	专 项 储 备	盈余公积	一般 风 险 准 备	未分配利润	所有者权 益 合 计
一、上 年 年 末 余 额	507,000,00 0.00	1,696,482, 960.36	-		56,555,40 8.64	-	266,617,225.2 2	2,526,655,5 94.22
加 ： 会 计 政 策 变 更								
期 差 错								

更正								
他								
二、本 年年初 余额	507,000,00 0.00	1,696,482, 960.36			56,555,40 8.64		266,617,225.2 2	2,526,655,5 94.22
三、本 期增减 变动金 额（减 少以 “-” 号填 列）	507,000,00 0.00	-507,000,0 00.00	-	-	11,356,56 6.79	-	-75,240,898.8 9	-63,884,332 .10
（一） 净利润							113,565,667.9 0	113,565,667 .90
（二） 其他综 合收益								
上述 （一） 和（二） 小计							113,565,667.9 0	113,565,667 .90
（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					11,356,56 6.79	-	-188,806,566. 79	-177,450,00 0.00
1. 提取 盈余公 积					11,356,56 6.79		-11,356,566.7 9	

2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-177,450,000.00	-177,450,000.00
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								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	1,014,000,000.00	1,189,482,960.36			67,911,975.43		191,376,326.33	2,462,771,262.12

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计

				备				
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								
期差错更正								
他								
二、本年年年初余额	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）其他综合收益								
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. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-76,050,000.00	-76,050,000.00
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								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								

2. 本期使用								
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

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

北京万通地产股份有限公司

2009 年度财务报表附注

一、公司基本情况

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。

本公司的母公司原为万通星河（持公司总股本的 51.16%），最终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证监许可[2008]747 号文《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》批准，万通实业对万通星河实施吸收合并。报告期内，万通实业完成了对万通星河吸收合并的相关法律手续，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 51,871.9350 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）；技术咨询。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本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。

2、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。

3、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。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

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并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。

合并资产负债表，以被合并方有关资产、负债的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关原则进行抵消；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的净利润及现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵消。

（2）非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值以及企业合并中发生的各项直接相关费用之和。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。本公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。

企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

6、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）。

7、现金及现金等价物的确定标准

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。

8、外币业务和外币报表折算

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。

9、金融工具

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。

10、应收款项

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。

11、存货

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。

12、长期股权投资

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，母公司个别财务报表采用成本法核算，并按权益法纳入合并财务报表范围；

(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。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

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。

13、投资性房地产

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。

14、固定资产

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	4~5 年	5%~10%	18%~23.75%
其他设备	3~5 年	5%~10%	18%~31.67%

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。

15、在建工程

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项建筑和安装工程，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。

16、借款费用

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。

17、无形资产

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。

18、长期待摊费用

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。

19、股份支付及权益工具

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。

20、收入

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。

21、政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

与收益相关的政府补助，如用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

22、递延所得税资产、递延所得税负债

本企业将当期和以前期间应交未交的所得税确认为负债，将已支付的所得税超过应支付的部分确认为资产。存在应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异的，确认递延所得税负债或递延所得税资产。

以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

除商誉的初始确认和非企业合并且形成既不影响会计利润也不影响应纳税所得额外，应当确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），应当按照税法规定计算的预期应交（或返还）的所得税金额计量。

当期所得税和递延所得税应当作为所得税费用或收益记入当期损益。

23、经营租赁、融资租赁

经营租赁：对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期收益；发生的初始直接费用，应当计入当期损益。

融资租赁：租赁期开始日，承租人应当将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价

值，其差额作为未确认融资费用。承租人在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，

可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，应当计入租入资产价值。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。

24、持有待售资产

同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：一是已经就处置该非流动资产作出决议；二是已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

企业对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

对符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，也按照上述规定比照处理。

25、主要会计政策、会计估计的变更

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。

26、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

(1) 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。

（2）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。

（3）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。

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、北京广厦富城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：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：本公司原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：本公司原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（如无特别说明，以下货币单位均为人民币元）

1、子公司情况

（1）通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
北京万通时尚置业有限公司 (简称“北京时尚”)	有限公司	北京	房地产开发	5,000 万元	房地产开发（凭资质证经营） 以及其它无需许可或者审批的合法项目
杭州万通时尚置业有限公司	有限公司	杭州	房地产开发	3,000 万元	房地产开发，物业管理，房产中介，投资管理（除证券、期货）；批发、零售：建筑材料，装饰材料，五金交电，机电设备；其他无需报经审批的一切合法项目
香河万通房地产开发有限公司 (简称“香河万通”) (注 1)	有限公司	香河	房地产开发	5,000 万元	房地产开发经营；房地产中介服务；其他房地产活动（凭

					资质证经营)
成都万通成达置地有限公司 (注 2)	有限公司	成都	房地产开发	1,000 万元	房地产开发、物业管理、酒店管理
成都万通时尚置业有限公司 (简称“成都时尚”)(注 3)	有限公司	成都	房地产开发	8,000 万元	房地产开发(凭资质证经营)以及其它无需许可或者审批的合法项目

(续表 1)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的 其他项目余额	持股比例 (%)	表决权 比例(%)	是否合并报表
北京万通时尚置业有限公司	50,000,000.00		100.00	100.00	是
杭州万通时尚置业有限公司	30,000,000.00		100.00	100.00	是
香河万通房地产开发有限公司	50,000,000.00		100.00	100.00	是
成都万通成达置地有限公司	6,000,000.00		60.00	60.00	是
成都万通时尚置业有限公司	145,205,922.73		100.00	100.00	是

(续表 2)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中 用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司 少数股东分担的本期亏损超过少数 股东在该子公司期初所有者权益中所 享有份额后的余额
北京万通时尚置业有限公司			
杭州万通时尚置业有限公司			
香河万通房地产开发有限公司			
成都万通成达置地有限公司	3,693,472.51		
成都万通时尚置业有限公司			

注 (1): 报告期本公司投资人民币 5,000 万元设立了香河万通房地产开发有限公司;

注 (2): 报告期本公司投资人民币 600 万元设立了成都万通成达置地有限公司;

注 (3): 本公司原直接拥有成都交大万通置业有限公司 (以下简称 “成都交大万通”) 51% 的股权, 2009 年 9 月 30 日成都交大万通以派生分立方式分立为两个有限责任公司, 其中成都交大万通为存续公司, 成都时尚为派生新设公司。分立后, 本公司分别持有成都交大万通及成都时尚 51% 的股权。2009 年 10 月, 本公司向成都交大房产开发有限责任公司 (以下简称 “交大房产”) 转让成都交大万通 51% 的股权, 同时受让交大房产持有的成都时尚 49% 的股权。受让后, 本公司持有成都时尚 100% 的股权, 报告期将其纳入合并范围。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
-------	-------	-----	------	------	------

北京万通龙山置业有限公司（简称“万通龙山”）	有限公司	北京	房地产开发	15,000 万元	房地产开发；专业承包；技术开发、转让、培训、服务；仓储服务；信息咨询（不含中介服务）；承办展览展示；机电设备租赁；销售机械设备、电气设备、金属材料、建筑材料、装饰材料、工艺美术品、百货、定型包装食品、定型包装饮料
天津万通时尚置业有限责任公司（简称“天津时尚”）	有限公司	天津	房地产开发	25,000 万元	房地产开发、商品房销售、出租，包括住宅、商业写字楼及附属配套设施的开发、出售、出租及相关的经营和管理；物业管理；商务服务；房地产经纪
天津泰达万通房地产开发有限公司（简称“泰达万通”）	有限公司	天津	房地产开发	20,000 万元	房地产开发与经营；会展服务

（续表 1）

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表
北京万通龙山置业有限公司	150,000,000.00		100.00%	100.00%	是
天津万通时尚置业有限责任公司	198,425,000.00		82.00%	82.00%	是
天津泰达万通房地产开发有限公司	119,055,000.00		65.00	65.00	是

（续表 2）

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京万通龙山置业有限公司			
天津万通时尚置业有限责任公司	83,900,485.22		
天津泰达万通房地产开发有限公司	68,377,520.60		

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一年以上（含一年）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实业（原为万通星河，万通实业对万通星河实施吸收合并，万通星河已注销）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。

（3）非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
-------	-------	-----	------	------	------

北京万置房地产开发有限公司（简称“万置公司”）	有限公司	北京	房地产开发	1,200 万美元	房地产的开发、建设，包括公寓及停车场的建设、出租、出售及物业管理
北京广厦富城置业有限公司	有限公司	北京	房地产开发	8,000 万元	房地产开发；销售自行开发的房屋；自有房屋的物业管理；信息咨询（中介除外）；家居装饰；销售建筑材料、五金交电、机械电器设备、装饰材料
天津万华置业有限公司	有限公司	天津	房地产开发	6,500 万元	区域基础设施的建设、开发、经营，房地产经营，信息咨询服务，高科技产品的技术服务，自有设备租赁，房地产经纪，物业管理，商务咨询服务
天津富铭置业有限公司（简称“富铭置业”）	有限公司	天津	房地产开发	12,480 万元	以自有资金对房地产开发项目、城市基础设施建设项目、科技开发项目投资及管理；物业管理；商品房销售、二手房买卖；家居装饰；房地产开发；房屋租赁。国家有专营专项规定的按专营专项规定办理

（续表 1）

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
北京万置房地产开发有限公司	124,393,328.54		60.00	60.00	是
北京广厦富城置业有限公司	50,000,000.00		62.50	62.50	是
天津万华置业有限公司	162,000,000.00		100.00	100.00	是
天津富铭置业有限公司	374,971,597.85		100.00	100.00	是

（续表 2）

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京万置房地产开发有限公司	180,307,430.80		
北京广厦富城置业有限公司	22,525,901.52		
天津万华置业有限公司			
天津富铭置业有限公司			

2、合并范围发生变更的说明

本公司报告期新设成立了香河万通房地产开发有限公司、成都万通成达置地有限公司，报告期纳入合并范围。

本公司原直接拥有成都交大万通 51%的股权，2009 年 9 月 30 日成都交大万通以派生分立方式分立为两个有限责任公司，其中成都交大万通为存续公司，成都时尚为派生新设公司。分立后，本公司拥有成都时尚、成都交大万通各 51%的股权；2009 年 10 月，本公司受让交大房产持有的成都时尚 49%的股权，受让后，本公司拥有成都时尚 100%的股权，报告期将其纳入合并范围；同时本公司向交大房产转让成都交大万通 51%的股权，转让后，本公司不再拥有成都交大万通的股权，自 2009 年 11 月 1 日起不再纳入合并范围。

3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

（1）本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
香河万通房地产开发有限公司	47,936,648.50	-2,063,351.50
成都万通成达置地有限公司	9,233,681.28	-766,318.72
成都万通时尚置业有限公司	143,523,114.82	-1,682,807.91

（2）本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
成都交大万通置业有限公司	44,754,130.99	-67,458,733.31
四川香洲半岛房地产开发有限公司（注）	232,210,435.01	14,170,285.70

注：四川香洲半岛房地产开发有限公司系本公司报告期不再纳入合并范围的控股子公司成都交大万通置业有限公司的控股子公司。

五、合并财务报表项目注释（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		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金—人民币			4,183,188.99			3,970,313.27
现金—美元	23,149.68	6.8282	158,070.64	23,149.68	6.8346	158,218.80
现金—港元	5,000.00	0.8805	4,402.50	5,000.00	0.8819	4,409.50

银行存款—人民币			2,036,974,606.97			855,179,206.67
银行存款—美元	4,021.95	6.8282	27,462.67	6,415.78	6.8346	43,849.30
银行存款—港元	905,880.42	0.8805	797,627.71	905,872.84	0.8819	798,889.26
其他货币资金-人民币						30,607,551.33
合计			2,042,145,359.48			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 48,937,495.60 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银行存款 40,735,298.60 元，其中：①万置公司的银行存款 3,120,875.31 元；②万通龙山的银行存款 22,395,441.39 元；③本公司的银行存款 15,218,981.90 元。

(2) 天津时尚因工程尚未竣工而暂时无法提用的劳务工资保障金 8,202,197.00 元。

2、应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年以内	2,488,857.47	66.90%	124,442.88	5%	9,942,068.87	99.47%	497,103.45	5%
一至二年	1,178,032.61	31.67%	58,901.63	5%				
二至三年								
三年以上	53,387.00	1.43%	2,669.35	5%	53,387.00	0.53%	2,669.35	5%
合计	3,720,277.08	100.00%	186,013.86		9,995,455.87	100.00%	499,772.80	

(2) 应收账款按种类列示

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的应收账款	2,361,295.80	63.47%	118,064.80	5%	5,756,345.08	57.59%	287,817.25	5%
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账款								
其他不重大应收账款	1,358,981.28	36.53%	67,949.06	5%	4,239,110.79	42.41%	211,955.55	5%
合计	3,720,277.08	100.00%	186,013.86		9,995,455.87	100.00%	499,772.80	

注：单项金额重大的应收账款是指余额大于 100 万元的应收账款，其余款项为其他不重大应收款项。

本公司不存在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账款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

前五名	金额	年限	占应收账款总额的比例
-----	----	----	------------

1	2,361,295.80	二年以内	63.47%
2	560,000.00	一年以内	15.05%
3	265,222.22	一年以内	7.13%
4	99,238.83	二年以内	2.67%
5	73,945.00	一年以内	1.99%
合计	3,359,701.85		90.31%

(4) 期末余额中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(5) 期末余额中无应收本公司关联方的款项。

(6) 报告期无通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备。

(7) 报告期无实际核销的应收账款。

(8) 报告期内无以前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收款项。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	178,165,936.34	87.19%	687,565,118.19	67.54%
一至二年	23,952,060.78	11.72%	330,203,518.02	32.43%
二至三年	1,880,000.00	0.92%	354,520.40	0.03%
三年以上	354,520.40	0.17%		
合计	204,352,517.52	100.00%	1,018,123,156.61	100.00%

注：期末余额中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。

(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。

(3) 期末余额中，无预付本公司关联方单位的款项。

(4) 预付款项金额前五名情况

前五名	金额	年限	未结算原因
1	92,535,807.38	二年以内	工程未完工
2	58,363,400.00	二年以内	土地款
3	8,007,061.02	二年以内	工程未完工

4	3,200,000.00	三年以内	工程未完工
5	3,057,143.35	一年以内	工程未完工
合计	165,163,411.75		

4、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄列示

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年以内	59,512,857.34	88.39%	2,966,531.80	0、5%	18,583,896.51	75.96%	899,480.55	0、5%
一至二年	3,063,507.74	4.55%	150,698.72	0、5%	1,786,246.11	7.30%	88,415.35	0、5%
二至三年	763,740.69	1.13%	37,275.58	0、5%	983,238.75	4.02%	39,161.94	0、5%
三年以上	3,992,031.64	5.93%	189,601.58	0、5%	3,112,096.89	12.72%	155,604.85	5%
合计	67,332,137.41	100.00%	3,344,107.68		24,465,478.26	100.00%	1,182,662.69	

(2) 其他应收款按种类列示

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的其他应收款	55,110,059.08	81.85%	2,755,502.96	5%	12,604,218.68	51.52%	630,210.93	5%
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其他应收款								
其他不重大其他应收款	12,222,078.33	18.15%	588,604.72	0、5%	11,861,259.58	48.48%	552,451.76	0、5%
合计	67,332,137.41	100.00%	3,344,107.68		24,465,478.26	100.00%	1,182,662.69	

注：单项金额重大的其他应收款是指余额大于 100 万元的其他应收款，其余款项为其他不重大其他应收款。本公司不存在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其他应收款。本公司对于企业员工领取的备用金未计提坏账准备。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

前五名	款项性质	金额	账龄	占其他应收款总额的比例
-----	------	----	----	-------------

1	资金往来	45,000,000.00	一年以内	66.83%
2	房屋租金	2,614,704.60	一年以内	3.88%
3	租房押金	2,000,000.00	一年以内	2.97%
4	民工基金	2,000,000.00	三年以上	2.97%
5	资金往来	1,395,448.13	三年以上	2.07%
合计		53,010,152.73		78.72%

(4) 期末余额中应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
北京万通实业股份有限公司	本公司母公司	1,198.92	0.00%

(5) 期末余额中应收本公司关联方的款项明细如下

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
北京万通鼎安国际物业服务有限公司	受同一母公司控制	165,846.00	一年以内	0.25%
天津泰达城市开发有限公司	本公司参股公司	45,000,000.00	一年以内	66.83%

(6) 报告期无通过重组等其他方式收回的其他应收款金额、重组前累计已计提的坏账准备。

(7) 报告期无实际核销的其他应收款。

(8) 报告期无以前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款。

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,557,197,205.70		2,557,197,205.70	2,908,327,749.25		2,908,327,749.25
开发产品	1,087,822,505.86	3,796,369.43	1,084,026,136.43	1,080,211,237.28	4,011,668.27	1,076,199,569.01
拟开发土地	2,227,005,813.58		2,227,005,813.58	783,540,007.15		783,540,007.15
合计	5,872,025,525.14	3,796,369.43	5,868,229,155.71	4,772,078,993.68	4,011,668.27	4,768,067,325.41

注：其中利息资本化金额：开发成本 159,307,941.22 元，开发产品 94,517,585.65 元。

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少	期末账面余额
------	--------	-------	------	--------

			转销	其他减少	
开发产品	4,011,668.27		215,298.84		3,796,369.43

(3) 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
天津广厦·富城二期	2006 年 4 月	2009 年 10 月	31,700 万元	122,640,847.39	
天津广厦·富城三、四期	2007 年 2 月	2011 年 6 月	137,197 万元	493,030,755.78	569,010,058.51
天津新城·国际三期	2007 年 11 月	2010 年 9 月	97,721 万元	378,211,956.94	526,281,685.32
万通华府一期	2007 年 8 月	2009 年 9 月	59,300 万元	155,324,456.77	
万通华府二期	2009 年 8 月	2012 年 9 月	132,170 万元		200,898,840.66
天竺新新家园一期	2008 年 12 月	2011 年 12 月	110,362 万元	275,955,629.08	282,278,862.16
天竺新新家园二期	2009 年 10 月	2011 年 12 月	91,691 万元		209,508,637.03
上游国际一期	2006 年 11 月	2009 年 3 月	59,070 万元	95,013,748.05	
上游国际二期	2007 年 12 月	2010 年 7 月	72,608 万元	319,826,370.47	436,678,865.02
上游国际三期	2009 年 7 月	2011 年 6 月	77,191 万元	243,199,349.48	332,540,257.00
新新小镇·4 号地	2007 年 3 月	2009 年 7 月	48,472 万元	193,890,276.40	
杭州万通中心项目	2010 年 11 月	2013 年 11 月	150,000 万元	2,956,186.15	
交大·绿岭一期	2007 年 7 月	2009 年 12 月	50,953 万元	328,247,172.47	
交大·绿岭二期	2008 年 4 月	2011 年 6 月	34,147 万元	131,472,571.21	
红墙巷项目	2010 年 5 月	2012 年 12 月	50,400 万元	3,257,757.15	
金府路项目	2010 年 12 月	2012 年 12 月	103,900 万元	4,614,268.32	
香洲半岛三期	2006 年 8 月	2009 年 7 月	15,430 万元	106,505,618.32	
香洲半岛四期	2009 年 4 月	2011 年 11 月	48,900 万元	54,180,785.27	
合 计				2,908,327,749.25	2,557,197,205.70

(4) 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
北京新城·国际一期	2003 年 12 月	73,491,119.31		11,645,523.30	61,845,596.01
北京新城·国际二期	2005 年 4 月	6,761,335.97		3,296,444.53	3,464,891.44
北京新城·国际三期	2007 年 5 月	22,756,453.85		10,116,169.66	12,640,284.19
北京新城·国际四期	2008 年 3 月	94,595,358.51		66,017,865.48	28,577,493.03

天津广厦·富城二期	2008 年 10 月	94,199,507.96	230,835,049.30	229,999,727.30	95,034,829.96
天津广厦·富城三期	2009 年 10 月		123,804,454.77	104,246,096.26	19,558,358.51
天津新城·国际一期	2008 年 5 月	69,601,264.23	2,094,236.43	7,557,209.20	64,138,291.46
天津新城·国际二期	2008 年 9 月	218,369,104.65		98,229,295.92	120,139,808.73
万通华府一期	2009 年 9 月		512,812,493.32	366,137,711.80	146,674,781.52
上游国际一期	2009 年 3 月	73,897,024.00	95,873,803.83	82,106,267.70	87,664,560.13
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	379,263,687.06	123,893,415.72	401,450,506.79
新新小镇·彩各庄地块	2008 年 8 月	103,208,098.07		85,094,542.17	18,113,555.90
新新小镇·汉亚地块	2008 年 8 月	97,999,835.76		96,334,418.98	1,665,416.78
北京万通中心地下车库	2009 年 1 月		19,373,400.00	1,356,138.00	18,017,262.00
亚运新新家园一期	2003 年 10 月	99,842.74			99,842.74
香洲半岛一期	2007 年 12 月	17,646,517.36	2,280,752.21	19,927,269.57	
香洲半岛二期	2008 年 9 月	35,511,859.58	-5,051,174.09	30,460,685.49	
香洲半岛三期	2009 年 8 月		155,209,989.08	155,209,989.08	
合 计		1,080,211,237.28	1,516,496,691.91	1,508,885,423.33	1,087,822,505.86

(5) 拟开发土地明细

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
万通华府二、三期	2009 年 8 月	2012 年 9 月	172,555 万元	337,720,077.37	
万通华府三期	2010 年 6 月	2013 年 11 月	40,385 万元		161,696,105.37
天竺新新家园二期	2009 年 10 月	2011 年 12 月	91,691 万元	180,383,517.36	
天竺新新家园三期	2010 年 12 月	2012 年 12 月	79,102 万元	68,713,004.77	69,165,632.66
杭州万通中心项目	2010 年 11 月	2013 年 11 月	150,000 万元		578,359,533.84
红墙巷项目	2010 年 5 月	2012 年 12 月	50,400 万元		253,319,612.78
金府路项目	2010 年 12 月	2012 年 12 月	103,900 万元		422,190,500.00
运河国际生态城一、二期	2010 年 3 月	2014 年 12 月	284,931 万元		504,658,581.01
空港项目	2010 年 3 月	2013 年 3 月	127,800 万元	183,344,956.64	237,615,847.92
香洲半岛四期	2009 年 4 月	2011 年 11 月	48,900 万元	13,378,451.01	

合 计				783,540,007.15	2,227,005,813.58
-----	--	--	--	----------------	------------------

注(1): 报告期内本公司全资子公司富铭置业以天津广厦·富城项目 65,765.60 平方米的土地使用权作抵押, 取得中国光大银行股份有限公司天津分行贷款 30,000 万元, 本公司提供连带责任保证担保, 借款期限自 2009 年 6 月 26 日至 2011 年 6 月 25 日。

注(2): 报告期内本公司控股子公司天津时尚以天津新城·国际项目三期共 35,418.39 平方米土地使用权作抵押, 取得中国农业银行股份有限公司天津塘沽分行展期贷款 18,000 万元, 由北京万通实业股份有限公司提供连带责任保证担保, 借款期间自 2009 年 1 月 27 日至 2010 年 7 月 26 日。该笔借款报告期已归还 17,000 万元, 期末余额为 1,000 万元; 天津时尚以天津新城·国际三期在建工程作抵押, 取得中国农业银行股份有限公司天津塘沽分行展期贷款 37,000 万元, 借款期间自 2009 年 2 月 28 日至 2010 年 8 月 27 日。

天津时尚以万通华府二期 B 地块 17,140.45 平方米土地使用权作抵押, 取得中国光大银行股份有限公司天津分行贷款 30,000 万元, 由本公司提供连带责任保证担保, 借款期限自 2009 年 9 月 29 日至 2012 年 9 月 26 日。

注(3): 本公司控股子公司泰达万通原以天津上游国际项目二、三期 80,678.40 平方米土地使用权作抵押, 取得中国建设银行股份有限公司天津南开支行贷款 30,000 万元, 借款期限自 2008 年 1 月 8 日至 2011 年 1 月 7 日。2009 年 8 月, 泰达万通撤销土地使用权抵押, 变更抵押物为天津上游国际一期部分商业房产及二期部分商业在建工程。报告期归还借款 11,700 万元, 期末借款余额为 18,300 万元。

注(4): 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, 以及苏州园林 7,374.36 平方米的房产作抵押, 取得中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行贷款 15,000 万元, 借款期限自 2007 年 4 月 29 日至 2010 年 4 月 28 日。该笔借款已累计归还 7,522 万元, 期末借款余额为 7,478 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贷款 10,000 万元, 借款期限自 2007 年 7 月 25 日至 2010 年 4 月 28 日。

注(5): 报告期内本公司全资子公司北京时尚存货抵押情况参见本附注五、9。

6、一年内到期的非流动资产

(1) 分类

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期待摊费用	2,443,349.18	
一年内到期的长期应收款	3,612,531.77	6,612,183.20
合 计	6,055,880.95	6,612,183.20

(2) 一年内到期的长期待摊费用

项目	原始发生额	累计摊销额	期末余额	剩余摊销期限
临时设施	481,172.75	320,781.94	160,390.81	12 个月
售楼处装修	449,078.00	299,385.24	149,692.76	12 个月
样板间	5,216,110.25	3,477,406.86	1,738,703.39	9 个月
办公室装修	1,103,800.66	709,238.44	394,562.22	12 个月

合计	7,250,161.66	4,806,812.48	2,443,349.18	
----	--------------	--------------	--------------	--

(3) 一年内到期的长期应收款

项目	期末数	期初数
其他	3,834,327.00	7,224,548.00
减：未实现融资收益	221,795.23	612,364.80
合 计	3,612,531.77	6,612,183.20

注：上述款项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的会所装修费用，按收款时间分别在“一年内到期的非流动资产”和“长期应收款”项目列示。

7、长期应收款

项目	期末数	期初数
其他	1,366,001.00	1,903,108.00
减：未实现融资收益	79,015.49	204,121.53
合计	1,286,985.51	1,698,986.47

注：参见本附注五、6、(3)。

8、长期股权投资

(1) 按明细分类列示

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
天津泰达城市开发有限公司	权益法	392,726,300.00	373,257,361.37	-1,987,933.50	371,269,427.87
天津生态城万拓置业有限公司	权益法	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	权益法	24,500,000.00		23,979,093.11	23,979,093.11
天津万泰时尚置业有限责任公司	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00
合计		445,226,300.00	381,257,361.37	41,991,159.61	423,248,520.98

(续表)

被投资单位	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
天津泰达城市开发有限公司	47.06%	47.06%				
天津生态城万拓置业有限公司	40.00%	40.00%				
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	49.00%	49.00%				
天津万泰时尚置业有限责任公司	4.00%	4.00%				
合计						

(2) 对联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
天津泰达城市开发有限公司	有限责任	天津	马军	房地产开发	34,000万元	47.06	47.06	3,057,830,107.89	2,646,954,415.98	410,875,691.91	2,542,801.67	5,798,130.73
天津生态城万拓置业有限公司	有限责任	天津	许立	房地产开发	5,000万元	40.00	40.00	136,322,314.73	86,357,913.89	49,964,400.84		-35,599.16
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	有限责任	三亚	吴振绵	房地产开发	5,000万元	49.00	49.00	48,936,924.72		48,936,924.72		-1,063,075.28

注：本公司对联营企业的投资，是指本公司对其具有重大影响的股权投资，本公司采用权益法核算。

9、投资性房地产

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	274,148,569.44	655,249,789.56	54,678,169.36	874,720,189.64
房屋建筑物	274,148,569.44	655,249,789.56	54,678,169.36	874,720,189.64
二、累计折旧和累计摊销合计	29,026,479.99	25,494,417.36	6,248,830.38	48,272,066.97
房屋建筑物	29,026,479.99	25,494,417.36	6,248,830.38	48,272,066.97
三、投资性房地产账面净值合计	245,122,089.45			826,448,122.67
房屋建筑物	245,122,089.45			826,448,122.67
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
房屋建筑物				
五、投资性房地产账面价值合计	245,122,089.45			826,448,122.67
房屋建筑物	245,122,089.45			826,448,122.67

注(1)：报告期内本公司全资子公司北京时尚将拟出租的万通中心地下车库及 D 座写字楼共计 655,249,789.56 元作为投资性房地产核算。

注(2)：报告期内北京时尚以万通中心D座写字楼35,349.11平方米（其中投资性房地产34,509.27平方米、固定资产839.84平方米）作抵押，为本公司全资子公司富铭置业从中国对外经济贸易信托有限公司取得20,000万元借款提供担保，借款期限自2009年8月31日至2011年8月31日。

北京时尚以北京万通中心地下车库及D座写字楼55,500.29平方米（其中投资性房地产45,199.80平方米、固定资产839.84平方米、存货9,460.65平方米）作抵押，从招商银行股份有限公司北京万通中心支行取得法人按揭贷款30,000万元，由本公司提供连带责任保证担保，借款期限自2009年1月9日至2014年1月8日。报告期已偿还6,000万元，期末借款余额为24,000万元。

10、固定资产

(1) 固定资产分类列示

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	29,038,950.11	40,745,578.87	6,002,073.35	63,782,455.63
其中：房屋建筑物		36,250,837.12		36,250,837.12
运输工具	14,525,229.61	1,955,702.00	4,418,821.63	12,062,109.98
其他设备	14,513,720.50	2,539,039.75	1,583,251.72	15,469,508.53
二、累计折旧合计：	11,870,688.29	5,396,550.06	3,935,952.92	13,331,285.43
其中：房屋建筑物		497,529.01		497,529.01
运输工具	6,655,862.80	2,095,658.38	2,860,308.00	5,891,213.18
其他设备	5,214,825.49	2,803,362.67	1,075,644.92	6,942,543.24
三、固定资产账面净值合计	17,168,261.82			50,451,170.20
其中：房屋建筑物				35,753,308.11
运输工具	7,869,366.81			6,170,896.80
其他设备	9,298,895.01			8,526,965.29
四、减值准备合计				
其中：房屋建筑物				
运输工具				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	17,168,261.82			50,451,170.20
其中：房屋建筑物				35,753,308.11
运输工具	7,869,366.81			6,170,896.80
其他设备	9,298,895.01			8,526,965.29

- (2) 本期无由在建工程转入的固定资产。
- (3) 期末无暂时闲置的固定资产。
- (4) 期末无通过融资租赁租入的固定资产。
- (5) 期末无通过经营租赁租出的固定资产。
- (6) 期末无持有待售的固定资产。
- (7) 期末无未办妥产权证书的固定资产。
- (8) 固定资产抵押情况：参见本附注五、9。

11、无形资产

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
----	--------	------	------	--------

一、账面原值合计	902,161.00	310,910.00		1,213,071.00
办公软件	902,160.00	310,910.00		1,213,070.00
商标使用权	1.00			1.00
二、累计摊销合计	221,568.55	207,404.87		428,973.42
办公软件	221,568.55	207,404.87		428,973.42
商标使用权				
三、无形资产账面净值合计	680,592.45			784,097.58
办公软件	680,591.45			784,096.58
商标使用权	1.00			1.00
四、减值准备合计				
办公软件				
商标使用权				
无形资产账面价值合计	680,592.45			784,097.58
办公软件	680,591.45			784,096.58
商标使用权	1.00			1.00

注（1）：本公司无形资产无抵押、担保情况。

注（2）：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	期初余额	期初减值准备	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
北京万置房地产开发有限公司	35,144,127.79	35,144,127.79			35,144,127.79	35,144,127.79

注（1）：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余额的 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）：2008 年度，本公司对万置公司的资产进行减值测试后，因预期不能给本公司带来更多的经济利益，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	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	剩余摊销期限	其他减少的原因
----	-------	-----	-------	-------	-------	-----	--------	---------

人防使用权	3,000,000.00	2,400,000.00		150,000.00		2,250,000.00	180 个月	
临时设施	481,172.75	320,781.74		160,390.93	160,390.81			转入一年内到期的非流动资产
售楼处装修	282,790.00	235,658.32		94,263.36		141,394.96	18 个月	
售楼处装修	449,078.00	312,993.80		163,301.04	149,692.76			转入一年内到期的非流动资产
样板间	5,216,110.25	4,056,974.63		2,318,271.24	1,738,703.39			转入一年内到期的非流动资产
北京万通中心装修	9,172,171.64	5,508,860.69		1,469,029.56		4,039,831.13	33 个月	
办公室装修	2,737,733.66	1,924,711.88	39,942.89	701,897.22	394,562.22	868,195.33	29 个月	转入一年内到期的非流动资产
杭州办公室装修	337,000.00	293,516.12		76,096.79	217,419.33			终止租赁
合计	21,676,056.30	15,053,497.18	39,942.89	5,133,250.14	2,660,768.51	7,299,421.42		

14、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末数	期初数
坏账准备	793,741.34	6,838,306.79
存货跌价准备	949,092.36	1,002,917.07
合 计	1,742,833.70	7,841,223.86

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
坏账准备	3,174,965.36
存货跌价准备	3,796,369.43
合计	6,971,334.79

15、应付票据

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	1,983,547.00	6,310,787.30
合计	1,983,547.00	6,310,787.30

16、应付账款

项目	期末数	期初数
应付未付工程款	661,908,121.32	675,178,641.16
合计	661,908,121.32	675,178,641.16

(1) 期末余额中无应付持有本公司5%以上（含5%）以上表决权的股东单位的款项。

(2) 期末余额中应付关联方的款项情况如下

单位名称	期末数	期初数
北京万通鼎安国际物业服务有限公司	3,124,450.07	

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况如下

单位名称	总金额	一年以内	一到二年	二到三年	三年以上	未偿还原因
中建一局第五建筑工程公司	100,679,004.09	53,360,772.00	32,318,232.09	15,000,000.00		尚未完工结算
沈阳远大铝业工程有限公司	19,714,340.18	14,323,503.18	5,390,837.00			尚未完工结算

17、预收款项

项目	期末数	期初数
预收房款	2,219,659,275.91	1,064,111,189.26
预收租金	2,331,102.09	682,156.36
合计	2,221,990,378.00	1,064,793,345.62

预收款项明细如下：

项目名称	年初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
北京新城·国际	40,332,727.91	9,549,823.91	已竣工	4.31%
北京新城·国际租金	682,156.36	6,172.95		
亚运新新家园一期	50,000.00	50,000.00	已竣工	
天津新城·国际一期	15,224,428.00	18,953,848.00	已竣工	96.71%
天津新城·国际二期	25,789,443.00	36,077,761.00	已竣工	78.95%
天津新城·国际三期		507,619,610.00	2010年9月	42.83%
万通华府一期	278,065,034.35	41,403,377.00	已竣工	39.57%
北京万通中心租金		2,324,929.14		

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·彩各庄	10,865,591.00	6,526,306.00	已竣工	33.44%
新新小镇·4号地	9,171,919.00	51,629,678.00	已竣工	11.67%
新新小镇·汉亚	4,831,496.00	2,750,000.00	已竣工	100.00%
上游国际一期	9,484,072.00	2,709,160.00	已竣工	1.72%
上游国际二期	39,384,400.00	669,583,031.00	2010年7月	78.24%
上游国际三期		287,134,434.00	2011年6月	39.55%
天津广厦·富城二期	162,360,766.00	3,844,866.00	已竣工	3.17%
天津广厦·富城三期	21,870,120.00	579,318,850.00	2011年6月	99.75%
香洲半岛二期	4,921,559.00			
香洲半岛三期	54,950,666.00			
交大绿岭一期	384,300,436.00			
合计	1,064,793,345.62	2,221,990,378.00		

注（1）：预售比例系指当期累计已签订销售合同的建筑面积减去累计已结转收入的建筑面积占全部可销售的建筑面积减去累计已结转收入的建筑面积的比例。

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

注（3）：期末余额中无预收关联方单位的款项。

注（4）：账龄超过一年的预收款项均为预收的房款，无金额重大项目。

18、应付职工薪酬

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
工资、奖金、津贴和补贴	49,510,136.75	126,640,396.71	120,629,477.36	55,521,056.10
职工福利费		3,766,830.65	3,766,830.65	
社会保险费	1,318,010.11	13,254,071.72	13,956,074.81	616,007.02
其中：1、医疗保险费	495,813.66	3,996,778.83	4,380,498.54	112,093.95
2、基本养老保险费	699,423.08	8,284,880.86	8,553,867.11	430,436.83
3、失业保险费	54,650.22	515,673.17	525,941.77	44,381.62
4、工伤保险费	44,652.00	212,614.04	228,583.88	28,682.16
5、生育保险费	23,471.15	244,124.82	267,183.51	412.46
住房公积金	353,956.01	4,994,631.69	5,042,844.16	305,743.54
工会经费和职工教育经费	3,382,455.02	3,271,258.65	2,876,768.56	3,776,945.11

因解除劳动关系给予的补偿	288,791.80	1,745,217.87	2,034,009.67	
合 计	54,853,349.69	153,672,407.29	148,306,005.21	60,219,751.77

19、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	8,046.06	
营业税	-68,471,095.94	-46,278,873.53
城市维护建设税	-4,599,954.17	-2,811,524.98
企业所得税	-20,675,370.64	13,293,639.20
个人所得税	1,417,276.87	1,775,718.40
房产税	478,182.20	302,988.58
城市房地产税		-185,733.75
土地增值税	149,486,282.16	303,826,721.47
土地使用税	36,334.72	136,656.61
印花税	4,999.99	-322,068.96
价格调节基金		-365,253.93
教育费附加	-1,949,046.86	-1,220,659.75
地方教育费附加	3,734.82	-211,922.46
防洪费	-724,855.70	-231,705.25
合 计	55,014,533.51	267,707,981.65

20、应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	3,784,939.65	3,219,132.50
企业债券利息	15,150,684.93	
合 计	18,935,624.58	3,219,132.50

21、其他应付款

项目	期末数	期初数
资金往来款	291,931,942.50	14,707,327.31
收取的定金、押金、保证金	47,868,690.14	41,972,767.68

代扣、代收款项	13,654,723.81	18,050,445.24
应付未付款	20,181,357.25	26,720,289.48
其他暂收应付款项	828,640.69	3,773,795.61
合计	374,465,354.39	105,224,625.32

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

单位名称	期末数	期初数
北京万通实业股份有限公司	274,990.43	51,831.15

(2) 期末余额中应付关联方单位的款项情况如下

单位名称	期末数	期初数
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	22,000,000.00	
北京万通鼎安国际物业服务有限公司	119,873.89	107,418.16
北京万泉花园物业开发有限公司	63,760.84	
合计	22,183,634.73	107,418.16

(3) 期末余额中大额欠款如下

单位名称	金额	账龄	款项性质
北京瀚置新城管理顾问有限公司	260,000,000.00	一年以内	资金往来
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	22,000,000.00	一年以内	资金往来
代收契税	17,548,978.08	二年以内	代扣代收款
合计	299,548,978.08		

22、一年内到期的非流动负债

1、按性质分类

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	774,780,000.00	449,000,000.00
合计	774,780,000.00	449,000,000.00

2、一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	544,780,000.00	
抵押、保证借款	230,000,000.00	449,000,000.00
合计	774,780,000.00	449,000,000.00

注(1): 期末余额中无一年内到期的逾期借款。

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,以及苏州园林7,374.36平方米的房产作抵押,取得中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行贷款15,000万元,借款期限自2007年4月29日至2010年4月28日。该笔借款已累计归还7,522万元,期末借款余额为7,478万元。

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贷款10,000万元,借款期限自2007年7月25日至2010年4月28日。

注(3): 报告期内本公司控股子公司天津时尚以天津新城·国际项目三期共35,418.39平方米土地使用权作抵押,取得中国农业银行股份有限公司天津塘沽分行展期贷款18,000万元,由北京万通实业股份有限公司提供连带责任保证担保,借款期间自2009年1月27日至2010年7月26日。该笔借款报告期已归还17,000万元,期末余额为1,000万元。

天津时尚以天津新城·国际三期在建工程作抵押,取得中国农业银行股份有限公司天津塘沽分行展期贷款37,000万元,借款期间自2009年2月28日至2010年8月27日。

注(4): 本公司全资子公司富铭置业以天津广厦·富城项目65,765.60平方米土地使用权作抵押,取得中国光大银行股份有限公司天津分行贷款30,000万元,本公司提供连带责任保证担保,借款期限自2009年6月26日至2011年6月25日。期末借款余额为30,000万元,其中一年内到期的借款16,000万元在本科目列示,一年以上到期的借款14,000万元在长期借款科目列示。

注(5): 本公司全资子公司北京时尚以北京万通中心地下车库及D座写字楼55,500.29平方米(其中投资性房地产45,199.80平方米、固定资产839.84平方米、存货9,460.65平方米)作抵押,从招商银行股份有限公司北京万通中心支行取得法人按揭贷款30,000万元,由本公司提供连带责任保证担保,借款期限自2009年1月9日至2014年1月8日。该笔借款报告期已偿还6,000万元,期末借款余额为24,000万元,其中一年内到期的借款6,000万元在本科目列示,一年以上到期的借款18,000万元在长期借款科目列示。

23、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末数	期初数
抵押借款	183,000,000.00	693,750,000.00
保证借款		470,000,000.00
抵押、保证借款	820,000,000.00	269,000,000.00
合计	1,003,000,000.00	1,432,750,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率	期末数		备注
					外币金额	本币金额	
中国光大银行股份有限公司天津分行	2009.9.29	2012.9.26	人民币	5.67%		300,000,000.00	注(1)
中国对外经济贸易信托有限公司	2009.8.31	2011.8.31	人民币	12.00%		200,000,000.00	注(2)

中国建设银行股份有限公司天津南开支行	2008.1.8	2011.1.7	人民币	5.238%		183,000,000.00	注(3)
招商银行股份有限公司北京万通中心支行	2009.1.9	2014.1.8	人民币	6.336%		180,000,000.00	注(4)
中国光大银行股份有限公司天津分行	2009.6.26	2011.6.25	人民币	5.67%		140,000,000.00	注(5)
合计						1,003,000,000.00	

注(1): 报告期内本公司控股子公司天津时尚以万通华府二期 B 地块 17,140.45 平方米土地使用权作抵押, 取得中国光大银行股份有限公司天津分行贷款 30,000 万元, 由本公司提供连带责任保证担保。

注(2): 报告期内本公司全资子公司天津富铭以本公司全资子公司北京时尚 35,349.11 平方米房产作为抵押, 取得中国对外经济贸易信托有限公司 20,000 万元借款, 由本公司提供连带责任保证担保。同时, 该笔借款由本公司以持有的北京时尚 100% 股权作为质押担保。

注(3): 本公司控股子公司泰达万通原以天津上游国际项目二、三期 80,678.40 平方米土地使用权作抵押, 取得中国建设银行股份有限公司天津南开支行贷款 30,000 万元。2009 年 8 月, 泰达万通撤销土地使用权抵押, 变更抵押物为天津上游国际一期部分商业房产及二期部分商业在建工程。报告期归还借款 11,700 万元, 期末借款余额为 18,300 万元。

注(4): 借款详细情况参见本附注五、22、注(5)。

注(5): 借款详细情况参见本附注五、22、注(4)。

24、应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
公司债	100 元	2009 年 10 月 14 日	5 年	10 亿元		15,150,684.93		15,150,684.93	985,560,403.10

25、股本

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	限售转非限售	小计	
限售流通股股份	262,742,370.00			262,742,370.00	-525,484,740.00	-262,742,370.00	
流通股股份	244,257,630.00			244,257,630.00	525,484,740.00	769,742,370.00	1,014,000,000.00
股份总数	507,000,000.00			507,000,000.00		507,000,000.00	1,014,000,000.00

注(1): 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为 50,700 万股, 变更后的股本为人民币 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。

注(2): 本年度公司有限售条件的流通股上市数量为 525,484,740.00 股。

26、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

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
合计	1,696,482,960.36		507,000,000.00	1,189,482,960.36

注：本期减少数参见本附注五、25。

27、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	56,555,408.64	11,356,566.79		67,911,975.43
合计	56,555,408.64	11,356,566.79		67,911,975.43

注：本期增加数系本公司按公司章程规定提取的盈余公积金。

28、未分配利润

项目	金额
调整前 上年末未分配利润	625,724,462.92
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	
调整后 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	274,591,002.43
减：提取法定盈余公积	11,356,566.79
应付普通股股利	177,450,000.00
期末未分配利润	711,508,898.56

29、营业收入、营业成本

（1）营业收入、营业成本分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,459,301,287.89	1,394,976,315.68	4,838,521,664.38	2,723,569,956.11
其他业务	4,690,589.00	16,694,249.50	2,175,392.00	12,748,351.00
合计	2,463,991,876.89	1,411,670,565.18	4,840,697,056.38	2,736,318,307.11

（2）主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

房地产销售	2,416,867,868.15	1,355,548,153.27	4,801,736,048.00	2,708,986,744.49
物业出租	42,433,419.74	39,428,162.41	36,785,616.38	14,583,211.62
合计	2,459,301,287.89	1,394,976,315.68	4,838,521,664.38	2,723,569,956.11

(3) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区	934,263,930.11	357,357,594.81	2,364,012,949.78	972,939,850.19
天津地区	1,417,844,422.78	942,755,304.96	2,235,626,479.80	1,550,335,760.60
川渝地区	107,192,935.00	94,863,415.91	238,882,234.80	200,294,345.32
合计	2,459,301,287.89	1,394,976,315.68	4,838,521,664.38	2,723,569,956.11

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

前五名	营业收入	占公司全部营业收入的比例
1	24,973,032.00	1.01%
2	22,482,600.00	0.91%
3	21,086,078.00	0.86%
4	19,147,723.00	0.78%
5	18,208,333.00	0.74%
合计	105,897,766.00	4.30%

30、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	125,260,043.97	225,867,405.53	5%
城市维护建设税	6,867,435.20	8,296,571.28	5%、7%
教育费附加	3,172,395.01	3,697,866.37	3%
地方教育费附加	61,208.33	120,191.59	1%
土地增值税	233,798,163.30	395,521,737.84	按超率累进税率计算
房产税	7,208,058.16		1.2%或 12%
土地使用税	96,000.90		
防洪费	708,690.45	944,408.58	1%

城市房地产税		1,103,557.53	
价格调控基金	77,626.45	38,639.67	0.8‰、0.5‰
合计	377,249,621.77	635,590,378.39	

注：计税标准详见本附注三、税项。

31、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,938,562.35	-2,623,138.94
二、存货跌价损失	63,405,736.90	4,011,668.27
三、长期股权投资减值损失		27,353,106.47
四、商誉减值损失		35,144,127.79
合计	65,344,299.25	63,885,763.59

注：报告期内成都交大万通根据北京岳华德威资产评估有限公司出具的岳华德威评报字（2009）第 265 号评估报告计提了 63,405,736.90 元的存货跌价准备。2009 年 10 月本公司转让成都交大万通全部股权，自 2009 年 11 月 1 日起成都交大万通不再纳入合并范围。

32、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,508,840.39	-19,471,973.91
处置长期股权投资产生的投资收益	87,411,651.94	
处置交易性金融资产取得的投资收益	5,947.94	
委托贷款投资收益		2,195,555.56
合计	84,908,759.49	-17,276,418.35

注（1）：本公司原直接拥有成都交大万通 51%的股权，2009 年根据《股权转让协议》，本公司将所持成都交大万通 51%的股权全部转让给成都交大房产开发有限责任公司，转让后，本公司不再拥有成都交大万通的股权，此次转让产生股权转让收益 87,411,651.94 元。

注（2）：本公司投资收益的汇回不存在重大限制。

33、营业外收入

（1）按项目分类

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	218,929.11	573,848.01
政府补助	110,632,359.26	109,624,310.76
违约金收入	667,381.27	734,740.12

其他	31,358.18	334,857.87
合计	111,550,027.82	111,267,756.76

(2) 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额	说明
地方财政补贴-支持企业发展资金	110,632,359.26	109,624,310.76	本期发生额包括：①北京市怀柔区怀北镇财政科给予万置公司 98,243,939.00 元；②成都市金牛区人民政府九里堤街道办事处给予成都交大万通 1,751,500.00 元；③北京市怀柔区庙城镇财政科给予万通龙山 7,689,844.00 元；④天津塘沽海洋高新技术开发区管理委员会给予富铭置业 1,030,076.26 元；⑤成都市新都区财政局给予四川香洲半岛房地产开发有限公司 1,917,000.00 元。

34、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损失	366,549.39	235,087.03
罚款支出	568.34	115,160.85
赔偿金	80,728.99	1,906,590.07
外捐赠	2,738,182.13	882,698.44
违约金	133,490.66	113,400.00
合计	3,319,519.51	3,252,936.39

35、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	184,556,453.50	389,757,730.32
递延所得税调整	6,084,297.20	-4,531,745.60
合计	190,640,750.70	385,225,984.72

36、收到其他与经营活动有关的现金

项目	金额
往来款项	366,187,429.29
营业外收入	111,324,353.71

财务费用-利息收入	8,128,328.05
合计	485,640,111.05

37、支付其他与经营活动有关的现金

项目	金额
销售费用	70,802,556.57
管理费用	51,165,284.92
财务费用	991,887.85
营业外支出	3,712,970.12
往来款项	217,211,991.13
合计	343,884,690.59

38、支付其他与筹资活动有关的现金

项目	金额
律师费	300,000.00
贷款担保费	1,800,000.00
咨询顾问费	800,000.00
合计	2,900,000.00

39、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	344,898,940.51	831,190,677.70
加：资产减值准备	65,344,299.25	63,885,763.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	30,837,227.52	13,997,743.64
无形资产摊销	207,404.87	132,248.52
长期待摊费用摊销	5,133,250.14	19,457,225.82
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）	117,436.48	-338,760.98
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	30,183.80	

公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	51,154,089.24	-3,106,203.65
投资损失（收益以“－”号填列）	-84,908,759.49	17,276,418.35
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	6,084,297.20	-4,531,745.60
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）	-1,879,729,454.92	802,409,398.05
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	321,769,967.64	85,324,997.78
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,071,680,170.10	-2,464,486,314.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	932,619,052.34	-638,788,550.79
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	2,042,145,359.48	890,762,438.13
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		
现金及现金等价物净增加额	1,151,382,921.35	-1,197,234,849.87

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		

减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	136,125,291.86	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	136,125,291.86	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	70,866,110.72	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	65,259,181.14	
4. 处置子公司的净资产	44,754,130.99	
流动资产	941,985,704.27	
非流动资产	865,466.78	
流动负债	816,486,518.31	
非流动负债	70,000,000.00	

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	2,042,145,359.48	890,762,438.13
其中：库存现金	4,345,662.13	4,132,941.57
可随时用于支付的银行存款	1,988,862,201.75	813,565,277.65
可随时用于支付的其他货币资金		52,023.93
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	2,042,145,359.48	890,762,438.13

40、资产减值准备明细

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转销	其他减少	
一、坏账准备	1,682,435.49	1,938,562.35		90,876.30	3,530,121.54
二、存货跌价准备	4,011,668.27		215,298.84		3,796,369.43
三、商誉减值准备	35,144,127.79				35,144,127.79
合计	40,838,231.55	1,938,562.35	215,298.84	90,876.30	42,470,618.76

六、关联方及关联交易（如无特别说明，以下货币单位均为人民币元）

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例	组织机构代码
北京万通实业股份有限公司（简称“万通实业”）	本公司母公司	股份公司	北京	冯仑	房地产开发；技术转让及其他等	143,377.50 万元	51.16%	51.16%	10259516-4

注：本公司控股股东原为北京万通星河实业有限公司（简称“万通星河”），万通星河的控股股东为万通实业。经中国证券监督管理委员会以证监许可[2008]747 号文《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》批准，万通实业对万通星河实施吸收合并。报告期内，万通实业完成了对万通星河吸收合并的相关法律手续，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。

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
北京万置房地产开发有限公司	本公司的控股子公司	有限公司	北京	许立	房地产开发	1200 万美元	60.00%	60.00%	60008887-8
北京广厦富城置业有限公司	本公司的控股子公司	有限公司	北京	许立	房地产开发	8000 万元	62.50%	62.50%	74470425-4
北京万通龙山置业有限公司	本公司的全资子公司	有限公司	北京	姚鹏	房地产开发	15000 万元	100.00%	100.00%	78252591-9
天津泰达万通房地产开发有限公司	本公司的控股子公司	有限公司	天津	马军	房地产开发	20000 万元	65.00%	65.00%	76430873-4

天津万通时尚置业有限责任公司	本公司的控股子公司	有限公司	天津	徐子华	房地产开发	25000 万元	82.00%	82.00%	76760761-7
天津万华置业有限公司	本公司的全资子公司	有限公司	天津	许立	房地产开发	6500 万元	100.00%	100.00%	78938207-6
天津富铭置业有限公司	本公司的全资子公司	有限公司	天津	许立	房地产开发	12480 万元	100.00%	100.00%	76128871-5
北京万通时尚置业有限公司	本公司的全资子公司	有限公司	北京	许立	房地产开发	5000 万元	100.00%	100.00%	67425140-4
杭州万通时尚置业有限公司	本公司的全资子公司	有限公司	杭州	许立	房地产开发	3000 万元	100.00%	100.00%	67063746-5
香河万通房地产开发有限公司	本公司的全资子公司	有限公司	香河	许立	房地产开发	5000 万元	100.00%	100.00%	69346500-2
成都万通成达置地有限公司	本公司的控股子公司	有限公司	成都	许立	房地产开发	1000 万元	60.00%	60.00%	69626458-0
成都万通时尚置业有限公司	本公司的全资子公司	有限公司	成都	许立	房地产开发	8000 万元	100.00%	100.00%	69625542-2

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例
天津生态城万拓置业有限公司	有限公司	天津	许立	房地产开发	5000 万元	40.00%	40.00%
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	有限公司	三亚	吴振绵	房地产开发	5000 万元	49.00%	49.00%
天津泰达城市开发有限公司	有限公司	天津	马军	房地产开发	34000 万元	47.06%	47.06%

(续表)

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
天津生态城万拓置业有限公司	136,322,314.73	86,357,913.89	49,964,400.84		-35,599.16	本公司持股 40.00%	68774169-9

三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	48,936,924.72		48,936,924.72		-1,063,075.28	本公司持股 49.00%	68727526-1
天津泰达城市开发有限公司	3,057,830,107.89	2,646,954,415.98	410,875,691.91	2,542,801.67	5,798,130.73	本公司持股 47.06%	75220555-1

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
北京嘉华筑业实业有限公司(简称“嘉华筑业”)	关联自然人 (注 1)	10260198-2
北京万泉花园物业开发有限公司	母公司持股 86%子公司	60005180-5
北京万通新概念集成住宅咨询服务有限公司	母公司持股 70%子公司	72261908-3
北京万通鼎安国际物业服务有限公司(简称“万通鼎安”)	母公司持股 75%子公司	60002947-2
洋浦耐基特实业有限公司	母公司股东（持股 8.42%）	29387247-7
北京万通新世界商城有限责任公司	母公司持股 90%子公司	10119939-7
天津泰达集团有限公司（简称“泰达集团”）	关联自然人 (注 2)	10306771-8
天津生态城投资开发有限公司（简称“生态城投资公司”）	关联自然人 (注 3)	67145707-9
天津生态城建设投资有限公司（简称“生态城建设公司”）	关联自然人 (注 3)	67599768-9

注(1)：嘉华筑业的董事、总经理楼为华先生同时担任本公司副董事长，故楼为华先生为本公司的关联自然人，嘉华筑业为本公司的非控制关系关联方。

注(2)：泰达集团的董事长张军先生同时担任本公司控股股东万通实业的董事，故张军先生为本公司的关联自然人，泰达集团为本公司的非控制关系关联方。

注(3)：生态城投资公司第一大股东为天津泰达投资控股公司（以下简称泰达控股），泰达控股的全资子公司泰达集团持有我公司控股股东万通实业 25.55%股权，泰达集团董事长张军先生担任万通实业董事，因此生态城投资公司为本公司关联方；生态城建设公司的控股股东为生态城投资公司，也为本公司关联方。

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
北京万通实业股份有限公司	提供劳务	收取委托管理费	600,000.00	100%	600,000.00	100%
北京万通实业股份有限公司	接受劳务	支付运营费	823,589.28	100%	710,710.52	100%

北京万通鼎安国际物业服务有限公司	接受劳务	支付物业管理费	9,925,295.08	100%	6,163,915.77	100%
关联交易说明	公司与各关联方相互提供产品或服务的定价原则为：国家有规定的以规定为准，国家无规定的以当地可比市场价为准，若无可比的当地市场价格，则为协议价格（指经双方协商同意，以合理的成本费用加上合理的利润而构成的价格）。					

（2）关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响
北京万通时尚置业有限公司	北京万泉花园物业开发有限公司	万通中心 D 座写字楼	284 万元	2009-5-1	2012-4-30	156,949.76	参考市场价格协商确定	占同类交易金额的比例为 1.48%

（3）关联方资产转让情况

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
天津生态城投资开发有限公司	受让股权	资产转让	天津产权交易	17,250,000	87.50%		
天津生态城建设投资有限公司	受让股权	资产转让	中心挂牌价	2,500,000	12.50%		

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	北京万通实业股份有限公司	274,990.43	51,831.15
其他应收款	北京万通实业股份有限公司	1,198.92	
其他应付款	三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	22,000,000.00	
其他应收款	北京万通鼎安国际物业服务有限公司	165,846.00	
其他应付款	北京万通鼎安国际物业服务有限公司	119,873.89	107,418.16
应付账款	北京万通鼎安国际物业服务有限公司	3,124,450.07	
其他应付款	北京万泉花园物业开发有限公司	63,760.84	
其他应收款	天津泰达城市开发有限公司	45,000,000.00	7,000,000.00

七、或有事项

1、截至 2009 年 12 月 31 日，本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 64,665.09 万元（其中本公司 11,010.52 万元，本公司控股子公司万置公司 26,591.41

万元，本公司全资子公司万通龙山 27,063.16 万元)，该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后解除。

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 12 月 31 日，天津时尚共计缴存建筑劳务工资保障金 820.22 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。

八、承诺事项

本公司无需要披露的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

1、2010 年 1 月 15 日，本公司全资子公司万通龙山从广东发展银行股份有限公司北京建国路支行取得借款人民币 30,000 万元，年利率为 5.4%，借款期限自 2010 年 1 月 15 日至 2011 年 1 月 14 日，由本公司提供连带责任保证担保。

2、根据本公司第四届董事会第十四次会议通过的议案：①2009 年度利润分配预案：以 2009 年末股本 1,014,000,000 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税）的比例发放股利 101,400,000.00 元，此项拟分配的现金股利包括在期末未分配利润中；②2009 年度资本公积转增股本预案：以 2009 年末股本 1,014,000,000 股为基数，以资本公积向全体股东按每 10 股转增股本 2 股。

3、2010 年 1 月 26 日，本公司以货币资金 10,000 万元对全资子公司香河万通进行增资，香河万通变更后的注册资本为 15,000 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变字[2010]第 004 号验资报告验证确认。截至报告日，香河万通已办妥工商变更登记手续。

4、2010 年 1 月 27 日，本公司以货币资金 10,075.38 万元对参股公司天津生态城万拓置业有限公司（以下简称万拓置业）进行增资，万拓置业变更后的注册资本为 15,075.38 万元，本公司持股比例由 40%增至 80.10%，本次变更业经天津市中和信诚会计师事务所有限公司以津中和信诚验字[2010]第 33 号验资报告验证确认。截至报告日，万拓置业已办妥工商变更登记手续。

十、母公司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、应收账款

（1）应收账款按种类列示

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的应收账款								
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账款								
其他不重大应收账款	407.00	100.00%	20.35	5%	407.00	100.00%	20.35	5%
合计	407.00		20.35		407.00		20.35	

注：单项金额重大的应收账款是指余额大于 100 万元的应收账款，其余款项为其他不重大应收款项。本公司不存在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账款。

（2）期末余额中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项；

（3）期末余额中无应收本公司关联方的款项；

（4）报告期无通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备；

（5）报告期无实际核销的应收账款；

（6）报告期内无以前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收款项。

2、其他应收款

（1）其他应收款按账龄列示

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年以内	2,492,572,749.19	83.63%	184,601.90	0、5%	804,252,579.99	79.60%	3,352.75	0、5%
一至二年	468,813,930.83	15.73%		0	185,798,889.42	18.39%	4,178.71	0、5%
二至三年	15,501,913.56	0.52%	4,178.71	0、5%	17,178,180.31	1.70%	13,048.77	0、5%
三年以上	3,542,480.35	0.12%	13,048.77	0、5%	3,081,505.00	0.31%		0
合计	2,980,431,073.93	100.00%	201,829.38		1,010,311,154.72	100.00%	20,580.23	

（2）其他应收款按种类列示

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的其他应收款	2,975,664,732.18	99.84%			1,009,087,325.24	99.88%		
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其他应收款								
其他不重大其他应收款	4,766,341.75	0.16%	201,829.38	0、5%	1,223,829.48	0.12%	20,580.23	0、5%
合计	2,980,431,073.93	100.00%	201,829.38		1,010,311,154.72	100.00%	20,580.23	

注：单项金额重大的其他应收款是指余额大于 100 万元的其他应收款，其余款项为其他不重大其他应收款。本公司不存在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其他应收款。本公司对应收子公司款项及员工领取的备用金未计提坏账准备。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
杭州万通时尚置业有限公司	本公司全资子公司	592,007,477.33	二年以内	19.86%
成都万通时尚置业有限公司	本公司全资子公司	532,938,173.40	一年以内	17.88%
北京广厦富城置业有限公司	本公司控股子公司	511,546,755.08	三年以内	17.16%
香河万通房地产开发有限公司	本公司全资子公司	470,886,582.80	一年以内	15.80%
北京万通时尚置业有限公司	本公司全资子公司	434,029,180.05	二年以内	14.56%
合计		2,541,408,168.66		85.26%

(4) 期末余额中应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
北京万通实业股份有限公司	本公司母公司	1,198.92	0.00%

(5) 期末余额中应收本公司关联方的款项明细如下

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
北京广厦富城置业有限公司	本公司控股子公司	511,546,755.08	17.16%
北京万置房地产开发有限公司	本公司控股子公司	6,253,252.02	0.21%
天津泰达万通房地产开发有限公司	本公司控股子公司	392,099,813.88	13.16%
天津万华置业有限公司	本公司全资子公司	35,903,497.62	1.20%
杭州万通时尚置业有限公司	本公司全资子公司	592,007,477.33	19.86%
北京万通时尚置业股份公司	本公司全资子公司	434,029,180.05	14.56%

香河万通房地产开发有限公司	本公司全资子公司	470,886,582.80	15.80%
成都万通时尚置业有限公司	本公司全资子公司	532,938,173.40	17.88%
成都万通成达置地有限公司	本公司控股子公司	279,770.01	0.01%
合计		2,975,944,502.19	99.85%

(6) 报告期无通过重组等其他方式收回的其他应收款金额、重组前累计已计提的坏账准备；

(7) 报告期无实际核销的其他应收款；

(8) 报告期无以前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款。

3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
天津泰达城市开发有限公司	权益法	392,726,300.00	391,903,876.55	2,728,600.32	394,632,476.87
天津生态城万拓置业有限公司（注1）	权益法	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司（注2）	权益法	24,500,000.00		23,979,093.11	23,979,093.11
北京万置房地产开发有限公司	成本法	124,393,328.54	54,105,100.75		54,105,100.75
北京广厦富城置业有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
北京万通龙山置业有限公司	成本法	150,000,000.00	145,125,682.49		145,125,682.49
天津万通时尚置业有限责任公司	成本法	198,425,000.00	166,985,673.39		166,985,673.39
天津泰达万通房地产开发有限公司	成本法	119,055,000.00	117,492,703.05		117,492,703.05
天津富铭置业有限公司	成本法	374,971,597.85	374,971,597.85		374,971,597.85
成都交大万通置业有限公司	成本法	210,180,000.00	182,826,893.53	-182,826,893.53	
杭州万通时尚置业有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
天津万华置业有限公司	成本法	162,000,000.00	162,000,000.00		162,000,000.00
北京万通时尚置业有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
香河万通房地产开发有限公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00
成都万通成达置地有限公司	成本法	6,000,000.00		6,000,000.00	6,000,000.00
成都万通时尚置业有限公司	成本法	145,205,922.73		145,205,922.73	145,205,922.73

合计		2,107,457,149.12	1,725,411,527.61	65,086,722.63	1,790,498,250.24
----	--	------------------	------------------	---------------	------------------

(续表 1)

被投资单位	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
天津泰达城市开发有限公司	47.06%	47.06%				
天津生态城万拓置业有限公司	40.00%	40.00%				
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	49.00%	49.00%				
北京万置房地产开发有限公司	60.00%	60.00%		35,144,127.79		
北京广厦富城置业有限公司	62.50%	62.50%				
北京万通龙山置业有限公司	100.00%	100.00%				46,000,000.00
天津万通时尚置业有限责任公司	82.00%	82.00%				85,968,158.28
天津泰达万通房地产开发有限公司	65.00%	65.00%				13,000,000.00
天津富铭置业有限公司	100.00%	100.00%				9,000,000.00
成都交大万通置业有限公司	51.00%	51.00%				
杭州万通时尚置业有限公司	100.00%	100.00%				
天津万华置业有限公司	100.00%	100.00%				
北京万通时尚置业有限公司	100.00%	100.00%				
香河万通房地产开发有限公司	100.00%	100.00%				
成都万通成达置地有限公司	60.00%	60.00%				
成都万通时尚置业有限公司	100.00%	100.00%				
合计				35,144,127.79		153,968,158.28

注 (1): 2009 年 12 月 28 日, 本公司与天津生态城投资开发有限公司、天津生态城建设投资有限公司在天津产权交易中心签订了产权交易合同, 分别受让生态城投资公司持有的万拓置业 35% 股权及生态城建设投资有限公司持有的万拓置业 5% 股权, 受让后, 本公司持有万拓置业 40% 的股权, 此次股权转让已于 2009

年 12 月 30 日在天津产权交易中心取得产权交易凭证。

注（2）：本公司于 2009 年 7 月投资设立三亚中体万通奥林匹克置业有限公司，持股比例为 49%，本公司按权益法核算。

4、营业收入和营业成本

（1）营业收入、营业成本分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	16,392,838.00	15,130,243.00	13,805,318.00	12,748,351.00
合计	16,392,838.00	15,130,243.00	13,805,318.00	12,748,351.00

（2）公司业务明细

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁收入	132,000.00		65,000.00	
咨询服务收入	16,260,838.00	15,130,243.00	13,740,318.00	12,748,351.00
合计	16,392,838.00	15,130,243.00	13,805,318.00	12,748,351.00

（3）公司提供大额咨询服务收入明细

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
天津富铭置业有限公司	2,888,357.00	17.62%
天津泰达万通房地产开发有限公司	2,661,001.00	16.23%
北京广厦富城置业有限公司	1,666,729.00	10.17%
天津万通时尚置业有限责任公司	4,643,142.00	28.32%
北京万置房地产开发有限公司	3,171,747.00	19.35%
北京万通龙山置业有限公司	979,862.00	5.98%
合计	16,010,838.00	97.67%

5、投资收益

（1）投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	153,968,158.28	412,852,971.98
权益法核算的长期股权投资收益	2,207,693.43	-825,458.73
处置长期股权投资产生的投资收益	27,353,418.92	

委托贷款投资收益	5,833,333.46	11,161,111.00
合计	189,362,604.09	423,188,624.25

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京万置房地产开发有限公司		390,000,000.00	本年未分配股利
北京万通龙山置业有限公司	46,000,000.00	23,000,000.00	本年分红增加
天津万通时尚置业有限责任公司	85,968,158.28		2008 年度未分配
天津富铭置业有限公司	9,000,000.00		2008 年度未分配
天津泰达万通房地产开发有限公司	13,000,000.00		2008 年度未分配
合计	153,968,158.28	413,000,000.00	

注：本公司投资收益的汇回不存在重大限制。

6、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	113,565,667.90	294,638,930.10
加：资产减值准备	181,249.15	62,459,979.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,722,075.77	1,766,798.06
无形资产摊销	49,689.51	29,846.87
长期待摊费用摊销	1,469,029.56	13,152,366.36
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）	14,611.89	-404,965.14
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）	34,626,193.03	
投资损失（收益以“—”号填列）	-189,362,604.09	-423,188,624.25
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）		

递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-1,964,192,176.84	-148,161,304.04
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,306,720,453.70	-310,453,327.67
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-695,205,810.42	-510,160,300.18
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	407,577,868.75	132,069,702.47
减：现金的期初余额	132,069,702.47	727,699,360.69
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	275,508,166.28	-595,629,658.22

十一、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	87,264,031.66	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	110,632,359.26	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	5,947.94	
受托经营取得的托管费收入	600,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,254,230.67	
合计	196,248,108.19	

所得税影响额	27,378,392.56	
少数股东权益影响额（税后）	26,444,290.09	
合计	142,425,425.54	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.50%	0.2708	0.2708
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.57%	0.1303	0.1303

（1）加权平均净资产收益率= $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$ 其中：P₀ 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 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

（2）基本每股收益= $P_0 \div S$

$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中：P₀ 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 报告期月份数；M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

（3）稀释每股收益= $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$ 其中，P₁ 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，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。

十二、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2010 年 2 月 10 日批准报出

北京万通地产股份有限公司

二零一零年二月十日

附件一

公司内部控制的自我评估报告

北京万通地产股份有限公司

关于 2009 年度内部控制的自我评价报告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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。

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

2009年度公司以财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》为参考，并按照上海证券交易所发布的相关规范文件，对公司的内控体系进行了梳理及优化，现具体阐述如下：

一、 本公司内部控制的目标：

严格遵循国家的相关法律法规，有效整合各方资源，合理组织公司经营管理活动，最大限度地提高公司资产的安全性及盈利能力，确保财务报告及相关信息真实完整，促进公司战略目标的稳定实现。

二、 内部控制的特性：

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

三、 内部环境**1. 公司治理**

万通地产按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《企业内部控制基本规范》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。股东大会享有法律法规和企业章程规定的合法权利，依法行使企业经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的表决权。董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会建立了审计、薪酬、战略三个专门委员会，提高了董事会运作效率。董事会9名董事中，有3名独立董事。监事会对股东大会负责，监督企业董事、总经理、其他高级管理人员、控股子公司总经理以及其他关键岗位人员依法履行职责。经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。公司根据国家有关法律法规和公司章程，建立了议事规则，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限。公司坚持与大股东及其关联企业在业务、人员、资产、机构及财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

2. 机构设置

公司采用总部、区域组团、一线的管理模式，兼顾集中与柔性管理，加强对公司运营的管理。董事会负责内部控制的建立健全和有效实施。董事会下设立审计委员会，审计委员会负责审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，协调内部控制审计及其他相关事宜等。薪酬委员会负责激励与约束机制的把控。监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司审计部直接向董事会审计委员会、监事会汇报工作，保证了审计部机构设置、人员配备和工作的独立性。

3. 人力资源

人才是万通地产的根本，公司制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策，将职业道德修养和专业胜任能力作为选拔和聘用员工的重要标准，切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质。公司编制《万通员工手册》并制定了《招聘管理制度》、《试用期管理制度》、《考勤休假管理制度》、《奖惩管理制度》、《薪酬管理制度》、《绩效管理制度》、《培训管理制度》、《福利管理制度》和《离职管理制度》。

4. 企业文化

公司重视和加强了企业文化建设，培育积极向上的价值观和社会责任感，倡导诚实守信、爱岗敬业、开拓创新和团队协作精神，树立现代管理理念，强化风险意识。董事、监事、经理及其他高级管理人员在企业文化建设中发挥了主导作用。2009年，万通地产在万通陈列馆创办了内部培训学校即万通龙山学校，对员工加强了企业文化，即“守正出奇”的宣讲教

育。万通九条是万通最基本的核心理念，指引着万通人和万通事业的发展。

- (1) 以天下为己任，以企业为本位，创造财富，完善自我；
- (2) 毋忘在莒；
- (3) 守正出奇，顺天应人；
- (4) 学习永远是万通事业进步的前阶；
- (5) 学先进、傍大款、走正道；
- (6) 站在未来安排现在；
- (7) 不动即动，不争即争；
- (8) 资本社会化、公司专业化、经理职业化、发展本土化；
- (9) 全球观、中国心、专业能力、本土功夫。

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

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

四、风险评估

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

五、重点业务活动控制

1. 销售

公司已经制定了《销售与收款内部控制制度》和销售政策，明确了年度销售目标、合同评审原则、定价原则、结算办法；建立了客户信用管理、确定了赊销额度、信用标准和条件、收款方式及涉及销售业务的机构和人员的职责权限等；并对销售及收款作出了明确规定，收款责任一律落实到销售人员，并将房款回收率与销售人员的业绩考核挂钩。

2. 成本

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

3. 资金

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

4. 采购

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

5. 重大投资

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

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

6. 对子公司的管理

公司构建总部、区域组团、一线的三级架构体系。在三级架构体系下，总部对区域组团和子公司的授权和职责划分坚持不相容职责相分离的原则；总部专业部门统一制订制度，对一线公司进行专业指导；并通过内部审计、专业检查、监事巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。为有效实施对控股子公司的管理，公司制定了外派董事管理制度和法律事务专员管理制度，依据相关法规所赋予的股东权利，通过对子公司董事会的监控来实现公司有效管理。此外，区域组团负责人、子公司总经理、财务部门负责人由公司总部委派，其他部门副经理以上人员由子公司总经理提名并报总部批准。

7. 关联交易

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

8. 对外担保

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

9. 募集资金使用

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

10. 信息披露

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

时公布相关信息，与更广大的投资者进行广泛交流。公司相关制度规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。

六、 内部监督

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

七、 重点控制活动中的问题及整改计划

通过公司自我评价及整改，截至 2009 年 12 月 31 日，本公司内部控制体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。

八、 公司董事会对 2009 年度内部控制的自我评价：

公司董事会认为：自 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，未发现本公司存在内部控制制度设计或执行方面的重大缺陷。但由于内部控制固有的局限性、内外部环境持续不断的发展变化，可能会导致原有的内部控制活动不适用或出现偏差，对此公司将会对内部控制体系进行不断的补充和完善，为公司财务报告的真实性、完整性以及公司经营战略目标的实现提供合理保障。

九、 本报告的审议情况：

本报告于 2010 年 2 月 10 日经本公司第四届董事会第十四次会议审议通过，本公司董事会全体成员对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

十、 本报告是否经会计师事务所核实评价：

本报告未经会计师事务所核实评价。

北京万通地产股份有限公司

董事会

二零一零年二月十日

附件二

公司披露履行社会责任的报告

北京万通地产股份有限公司**2009 年度履行社会责任报告**

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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。

一、 本公司对企业履行社会责任的认识。

企业社会责任（Corporate social responsibility，简称 CSR）是指企业在创造利润、对股东承担法律责任的同时，还要承担对员工、消费者、社区和环境等的责任。

自从 2008 年开始，本公司开始全面推行绿色公司战略，从绿色价值观、绿色行为方式、绿色产品与服务三个方面，全面定位公司的发展坐标，系统推进实施。全面推行绿色公司战略，让企业社会责任成为公司发展的内生力量和制度安排。

绿色公司战略既是本公司的根本经营发展战略，也使整个企业发展在创造经济价值和利益过程，自然成为承担企业社会责任的过程，让企业社会责任发展成为公司发展内生力量和制度安排。

二、公司在 2009 履行企业社会责任所做的重点工作

- 1、按照既定制度，本公司从税后利润中提取出 0.5%作为公益基金，捐赠给万通公益基金会，履行企业社会责任。在 2009 年度内，万通公益基金会专注于探索生态社区模式，已在北京市 19 个社区和 1 座办公楼中探索生态社区建设模式，项目直接影响的受惠人群达 103900 人。依据当前所探索的生态社区模式和现有项目规模，预计 19 个社区和 1 座办公楼将总计减少碳排放量超 50000 吨。
- 2、资助了由阿拉善 SEE 生态协会等联合举办的“第二届大学生环保创意大赛”，并对其中的“绿色社区创意大赛”的 9 个优秀方案和大学生环保团队给予定向资助。而且本公司将会优选“绿色社区”环保创意方案，逐步在社区建设中落地实施。

- 3、 本公司承诺今后开发的所有项目将会严格按照国内绿色产品标准来实施，并力争达到绿色三星标准，以此全面推进绿色产品策略。本公司在业界第一个明确企业碳减排目标：未来五年本公司预计总开发量为 1000 万平方米，全部为绿色产品，承诺将会减少碳排放量 244.55 万吨。
- 4、 2009 年本公司所有在建和待建项目已经全部升级为绿色产品。天津万通中新生态城项目成为本公司的绿色标杆项目，规划达到建设部颁布的绿色三星标准，节能标准规划达到 70% 以上。三亚奥林匹克湾和万通河北香河项目等新增项目，已经按照绿色标准进行前期规划。商用物业项目北京万通中心年内启动绿色写字楼行动，实践绿海战略。展示本公司绿色理念和前瞻追求的绿色试验项目——万通绿色原型屋，将会按照美国 LEED 铂金级标准来建造。
- 5、 继续落实公司“新股东文化”相关措施
- 6、 继续坚持推进已交付社区的“二次规划”

本公司首倡房地产的“二次规划”，即开发商出资对已经交付使用的物业的公共区域进行免费升级。万通多年来已经出资不菲持续进行“二次规划”，将客户价值的提升作为公司终身的使命。2009 年这一计划被持续执行，天津万通上北新新家园的社区“二次规划”项目圆满完成。

7、 员工参与已经成为本公司履行企业社会责任的新亮点

本公司已经做了制度安排，《万通地产志愿者制度》规定每位员工每年拥有 4 天的额外公益假期，以支持员工参与社会公益事业。2009 年度，本公司志愿者组织成立了“绿种子”公益小组，约请自然之友和阿拉善 SEE 生态协会 NGO 官员进行定向沟通与培训，共计 30 人次。公司员工两次参与社会义工 65 人次，总计 262.5 小时。

三、 本公司在履行社会责任方面获得的荣誉

- 1、 获得由中国社会工作协会企业公民委员会颁发的“2009 第五届中国优秀企业公民奖”，这也是自 2007 年起，本公司连续第三次获得此奖项。
- 2、 由经济观察报发起编制的中国首份房地产企业社会责任报告中，本公司荣获“2009 年度中国最具社会责任的房地产企业 20 强”称号。
- 3、 天津万通上北新新家园获得由亚洲人居环境协会和建设部人居委发起的“金牌绿色社区示范工程”奖项。
- 4、 由天津市人民政府、天津排放权交易所和中国光华科技基金会等机构联合举办的低

碳减排论坛上，万通地产和其它 30 多家国内知名企业一起加入“中国企业自愿减排联盟”，冯仑董事长获得“2009 年度绿色人物贡献奖”。

北京万通地产股份有限公司

董事会

二零一零年二月十日

北京万通地产股份有限公司

2009 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 本报告经公司第四届董事会第十四次会议审议通过，公司全体董事出席董事会会议。

1.3 北京兴华会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

1.6 公司负责人冯仑、主管会计工作负责人云大俊及会计机构负责人（会计主管人员）徐晓阳声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	万通地产
股票代码	600246
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	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
电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
--	-------	--------

姓名	程晓晞	于琛
联系地址	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号 万通中心写字楼 D 座 4 层	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号 万通中心写字楼 D 座 4 层
电话	010-59070788	010-59070710
传真	010-59071159	010-59071159
电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com	yuchen@vantone.com

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同 期增减(%)	2007 年
营业收入	2,463,991,876.89	4,840,697,056.38	-49	2,176,210,020.94
利润总额	535,539,691.21	1,216,416,662.42	-56	445,832,367.00
归属于上市公司股东的净 利润	274,591,002.43	527,436,425.34	-48	164,939,688.02
归属于上市公司股东的扣 除非经常性损益的净利 润	132,165,576.89	467,043,249.70	-72	138,811,158.58
经营活动产生的现金流量 净额	932,619,052.34	-638,788,550.79	不适用	810,929,623.03
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年 同期末增减(%)	2007 年末
总资产	9,499,566,358.67	7,385,165,614.59	29	8,075,202,989.05
所有者权益（或股东权益）	2,982,903,834.35	2,885,762,831.92	3.36	2,434,376,406.58

3.2 主要财务指标

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年
基本每股收益（元 / 股）	0.2708	0.5202	-48	0.1830
稀释每股收益（元 / 股）	0.2708	0.5202	-48	0.1830
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.1303	0.4606	-72	0.1535
加权平均净资产收益率（%）	9.5	19.88	减少 10.38 个百分点	13.04
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率（%）	4.57	17.60	减少 13.03 个百分点	10.94
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	0.92	-1.26	不适用	1.60
	2009 年	2008 年	本期末比上年同期末	2007 年

	末	末	增减(%)	末
归属于上市公司股东的每股净资产(元 / 股)	2.9417	5.6918	-48	4.8015

2009 年度	结果	计算依据
资产负债率（%）	65	北京兴华会计师事务所出具的公司 2009 年度审计报告
有息负债率（%）	29	
货币资金占总资产比例（%）	21	

非经常性损益项目

√适用 □不适用

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	87,264,031.66
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	110,632,359.26
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	5,947.94
受托经营取得的托管费收入	600,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,254,230.67
合计	196,248,108.19
所得税影响额	27,378,392.56
少数股东权益影响额（税后）	26,444,290.09
合计	142,425,425.54

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

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	262,742,370	51.82		262,742,370		-525,484,740		0	0
1、国家持 股									
2、国有法 人持股									
3、其他内 资持股	262,742,370	51.82		262,742,370		-525,484,740		0	0
其中：境 内非国有 法人持股	262,742,370	51.82		262,742,370		-525,484,740		0	0
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	244,257,630	48.18		244,257,630		525,484,740		1,014,000,000	100
1、人民币 普通股	244,257,630	48.18		244,257,630		525,484,740		1,014,000,000	100
2、境内上 市的外资 股									
3、境外上 市的外资 股									
4、其他									
三、股份 总数	507,000,000	100		507,000,000		0		1,014,000,000	100

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股 数	本年解除限 售股数	本年增加限 售股数	年末限售股 数	限售原因	解除限售日 期
------	------------	--------------	--------------	------------	------	------------

北京万通实业股份有限公司	259,359,675	206,719,350	259,359,675	0	股改	2009年9月9日
		312,000,000			定向增发	2009年12月25日
北京嘉华筑业实业有限公司	3,382,695	6,765,390	3,382,695	0	股改	2009年9月9日
合计	262,742,370	525,484,740	262,742,370	0	/	/

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				129,459 户	
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
万通实业	境内非国有法人	51.16	518,719,350	0	质押 170,000,000
嘉华筑业	境内非国有法人	0.93	9,448,190	0	无
华夏优势股	境内非国有法人	0.50	5,107,358	0	无
华夏平稳	境内非国有法人	0.44	4,500,401	0	无
沪深 300	境内非国有法人	0.33	3,299,400	0	无
东莞科汇	境内非国有法人	0.23	2,334,900	0	无
集合计划	境内非国有法人	0.23	2,325,334	0	无
华夏 300	境内非国有法人	0.21	2,099,889	0	无
实华公司	境内非国有法人	0.17	1,683,135	0	无
华夏红利	境内非国有法人	0.16	1,652,938	0	无
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量	
万通实业		518,719,350		人民币普通股	
嘉华筑业		9,448,190		人民币普通股	
华夏优势股		5,107,358		人民币普通股	
华夏平稳		4,500,401		人民币普通股	
沪深 300		3,299,400		人民币普通股	

东莞科汇	2,334,900	人民币普通股
集合计划	2,325,334	人民币普通股
华夏 300	2,099,889	人民币普通股
实华公司	1,683,135	人民币普通股
华夏红利	1,652,938	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司未知以上无限售条件股东与其他无限售条件流通股股东之间或无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 控股股东情况

☐ 法人

单位：元 币种：人民币

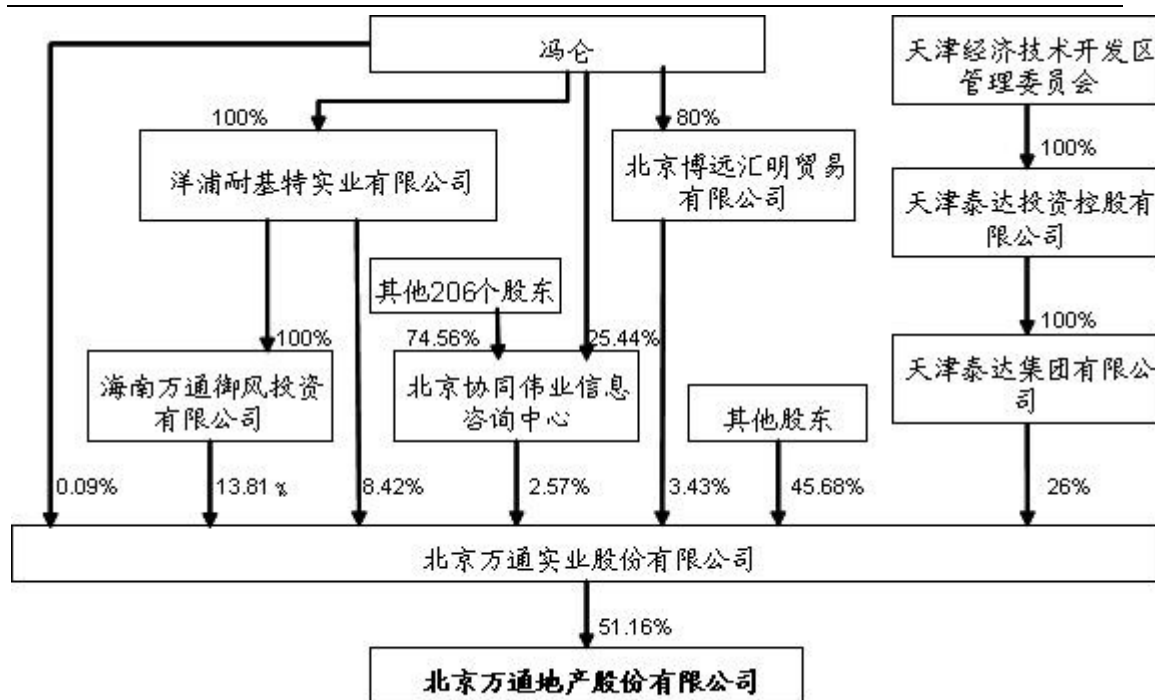
名称	北京万通实业股份有限公司
单位负责人或法定代表人	冯仑
成立日期	1993 年 6 月 26 日
注册资本	1,433,775,000
主要经营业务或管理活动	投资业务

4.3.2.2 实际控制人情况

☐ 自然人

姓名	冯仑
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	自 2005 年 1 月起,任职万通实业集团董事局主席,北京万通实业股份有限公司董事长。现任本公司董事长

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐适用 ☒不适用

§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
冯仑	董事长	男	50	2008年6月2日	2011年6月2日	370,925	741,850	转增		是
楼为华	副董事长	男	55	2008年6月2日	2011年6月2日					是
许立	董事、总经理	男	43	2008年6月2日	2011年6月2日	227,700	455,400	转增	80	否
孙晓明	董事	男	52	2009年3月20	2012年3月20					是

				日	日					
张悠金	董事	男	46	2008 年 6 月 2 日	2011 年 6 月 2 日					是
王玮	董事	男	41	2009 年 3 月 20 日	2012 年 3 月 20 日					是
彭雪峰	独立董 事	男	47	2009 年 7 月 27 日	2012 年 7 月 27 日				12	否
王兵	独立董 事	男	41	2008 年 6 月 2 日	2011 年 6 月 2 日				12	否
于小镭	独立董 事	男	46	2008 年 6 月 2 日	2011 年 6 月 2 日				12	否
胡加方	监事长	男	51	2008 年 8 月 25 日	2011 年 8 月 25 日	5,985	8,980	转增、减 持		是
张磊	监事	男	33	2009 年 8 月 31 日	2012 年 8 月 31 日					是
马军	监事	男	42	2008 年 6 月 2 日	2011 年 6 月 2 日					是
姚鹏	副总经 理	男	53	2008 年 6 月 2 日	2011 年 6 月 2 日				74	否
云大俊	财务总 监	男	54	2008 年 6 月 2 日	2011 年 6 月 2 日				96	否
于琛	副总经 理	男	44	2008 年 6 月 2 日	2011 年 6 月 2 日				45.6	否
程晓晞	董事会 秘书	男	44	2008 年 6 月 2 日	2011 年 6 月 2 日				45.6	否

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

一、报告期内经营情况

1. 总体经营情况

2009 年，在公司董事会的正确领导下，管理层秉承“创造最具价值生活空间”的经营理念，在做好住宅业务的同时，继续加大力度开发商用物业，使得公司资产结构进一步优化，公司核心竞争能力及可持续发展能力有较大程度提升。

报告期内，公司实现营业收入 246,399.19 万元，比上年减少 49%；实现归属于母公司所有者的净利润 27,459.10 万元，比上年同期减少 48%。截至 2009 年 12 月 31 日，公司净资产 298,290.38 万元，比上年增加 4%。

2. 公司主营业务及其经营状况

报告期内，公司主营业务是住宅的开发和销售及商用物业的开发和出租。

为适应同一区域多项目管理的需要，同时为了共享管理资源、提高运营效率并降低运营成本，在天津成立了两个模拟区域公司、在成都成立了一个区域公司；

巩固完善总部专业部门制度流程建设，对 2007 年度制定的制度流程进行修订完善，加强系统知识积累，呵护、培育公司专业系统能力的建设；

成立了商用事业部商业运营中心，并组成了团队，积极培育商业运营能力；

为了强化公司产品研发能力，在成立产品研发中心的基础上，不断充实专业人员，并在三、四季度安排了三批专业人员项目高管到国外考察绿色建筑项目。

3. 报告期公司主要财务指标同比发生重大变动的说明。

①货币资金较去年增长了 129.26%，主要原因是公司今年加大了销售工作力度，回款速度加快。

②预收账款较去年增长了 108.68%，主要原因是公司开发的各项目销售状况良好，回款速度较快。

③投资性房地产较去年增长了 237.16%，主要原因是公司将万通中心 D 座写字楼及地下车库作为投资性房产核算。

④经营性现金流量较去年有大幅增长，主要原因是公司强化对资金支出的管控力度，同时加大了销售工作力度。

⑤营业收入较去年下降了 49%，主要原因是受 2008 年房地产市场的影响，2008 年，公司各项目销售情况不理想，导致 2009 年度可结转收入较上年下降。

⑥归属于母公司所有者的净利润较去年下降了 48%，主要原因是由于营业收入较去年下降了 49%，导致可结转利润相应下降。

4. 公司具备的优势

公司确定了明晰的战略方针，专注于高端住宅开发和商用物业的开发与经营。

公司治理结构规范，高标准，严要求，自觉规范和约束公司经营行为及管理层的履职行为，2009 年度，公司管理层加大了制度建设的工作力度，对公司各项规章制度全面梳理，继续完善公司管理制度及管理办法。

5. 公司面临的困难

宏观调控及产业政策调整趋势的不确定性，市场竞争日趋激烈等外部因素对公司有效推进战略，取得预期经营成果产生较大影响，与同行企业相比，我公司股本规模、资产规模及经营团队的专业化能力还有待进一步提升。

6. 公司可持续经营能力的简要分析

2009，公司除了在京津地区外，在香河与成都分别开展了住宅业务和商用物业项目的开发，使得公司降低了区域性市场风险，从而对公司的可持续经营能力及盈利能力有一定的提升。

二、公司未来发展展望

（一） 所处行业发展趋势

2009 年，为对应国际金融危机的不利影响，中央政府有针对性地出台了投资刺激计划，产业振兴计划，加大了科技投入、改善民生、稳定出口等多项政策，一揽子计划遏制了中国经济快速下滑，稳定了主要区域内投资者和消费者信心，促进了经济平稳回升，从而为房地产行业健康发展奠定了坚实基础。

（二） 未来发展机遇及战略

公司将继续坚定地执行“滨海新区、美国模式、万通企业文化及绿色公司”的战略，充分利

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。

6.2 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	2,416,867,868.15	1,355,548,153.27	44	-50	-50	增加0.33个百分点
物业出租	42,433,419.74	39,428,162.41	7	15	170	减少53.27个百分点

6.3 主营业务分地区情况表

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	934,263,930.11	-60
天津地区	1,417,844,422.78	-37
川渝地区	107,192,935.00	-55

6.4 募集资金使用情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:万元 币种:人民币

承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益	产生收益情况
天津上游国际	否	45,000	43,170	是	27,045	2,863.54
天津新城国际	否	55,000	55,000	是	32,174	2,706.71
北京新城国际四期	否	20,000	17,250	是	49,730	7,810.46
北京新新小镇三、四期	否	30,000	30,000	是	19,166	10,667.68
合计	/	150,000	145,420	/	128,115	/

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.5 非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位：元 币

种：人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
成都万通时尚有限公司	71,150,902.14	目前处于前期准备阶段	尚未产生收益
天津生态城万拓置业有限公司	20,000,000	目前处于前期准备阶段	尚未产生收益
香河万通置业有限公司	50,000,000	目前处于前期准备阶段	尚未产生收益
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	24,500,000	目前处于前期准备阶段	尚未产生收益
合计	165,650,902.14		

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计，2009 年度，公司实现了净利润 274,591,002.43 元，年初未分配利润 625,724,462.92 元，提取盈余公积金 11,356,566.79 元，扣减本年度实施的 2008 年度现金分红 177,450,000 元后，期末可供股东分配利润为 711,508,898.56 元。

公司拟定的利润分配预案为：以 2009 年末总股本 101,400 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计派发现金红利 10,140 万元。

公司拟定的资本公积金转增股本的预案为：以 2009 年末总股本 101,400 万股为基数，资本公积向全体股东按每 10 股转增股本 2 股，共计转增 20,280 万股。

本议案需提请 2009 年度股东大会审议

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□适用 √不适用

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
------------	-------	-----	------	--------------------	---------------------------------	--------------------	-----------------	-----------------

				利润				
成都交大房产开发有限责任公司	成都万通时尚有限公司 49% 的股权	2009 年 11 月 18 日	71,150,902.14	尚未产生利润		否	是	是
天津生态城投资开发有限公司	天津生态城万拓置业有限公司 35% 的股权	2009 年 12 月 28 日	17,500,000	尚未产生利润		是 依据天津中天诚房地产土地资产评估公司出具的评估报告, 截止 2009 年 10 月 31 日, 万拓置业账面资产总额 16,726.83 万元, 评估值为 16,726.83 万元, 账面负债总额 11,730.72 万元, 评估值为 11,730.72 万元, 净资产账面值为 4,996.11 万元, 评估值为 4,996.11 万元, 增值率为 0。	是	是
天津生态城建设投资有限公司	天津生态城万拓置业有限公司 5% 的股权	2009 年 12 月 28 日	2,500,000	尚未产生利润		是 依据天津中天诚房地产土地资产评估公司出具的评估报告, 截止 2009 年 10 月 31 日, 万拓置业账面资产总额 16,726.83 万元, 评估值为 16,726.83 万元, 账面负债总额 11,730.72 万元, 评估值为 11,730.72 万元, 净资产账面值为 4,996.11 万元, 评估值为 4,996.11 万元, 增值率为 0。	是	是

7.2 出售资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易 (如是, 说明定价原则)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
成都交大房产开发有限责任公司	成都交大万通置业有限公司 51% 的股权	2009 年 11 月 18 日	136,125,291.86	-34,403,937	84,264,031.66	否	是	是

7.3 重大担保

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	1,100,000,000
报告期末对子公司担保余额合计	1,040,000,000
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	1,040,000,000
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	1,040,000,000
上述三项担保金额合计	1,040,000,000

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

7.4.2 关联债权债务往来

☐ 适用 ☒ 不适用

7.4.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

☐ 适用 ☒ 不适用

7.5 委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

☒ 适用 ☐ 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	本公司 2006 年 7 月 21 日披露的《北京万通地产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： 1.万通实业将在北京万通地产股份有限公司 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;在北京万通地产股份有限公	截止 2009 年 12 月 31 日，万通星河已履行完毕了第一至第三项承诺，其它承诺履行过程中。

	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。 2.万通实业所持有的北京万通地产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。 3.万通实业将促使上市公司管理层提高管理水平,努力改善经营业绩,确保上市公司在 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。 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。 5.万通实业对上述第 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(以公司目前总股本 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。	
--	--	--

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测,且报告期仍处在盈利预测期间,公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因作出说明

☐适用 ☒不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

☐适用 ☒不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

☐适用 ☒不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

☐适用 ☒不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

☐适用 ☒不适用

7.9 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任报告，详见年报全文。

§ 8 监事会报告

8.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司在经营过程中，决策程序合法，已建立较为完善的内部控制制度。公司全体董事及高级管理人员严格依照国家法律法规履行职责、勤勉敬业，执行职务时无违反法律、法规、公司章程或损害股东及公司利益的行为。

8.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司财务管理规范、经营稳健，公司出具的财务报告客观、真实反映了公司财务状况及经营成果。

8.3 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司最近一次募集资金投入情况与公司承诺一致。

8.4 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司实施了两次资产收购，一次资产出售，本届监事会认为：公司资产收购行为决策程序合法、合规，收购价格公平、合理，不存在内幕交易的情形，没有损害公司全体股东的合法权益。

§ 9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	☐ 未经审计	☒ 审计
审计意见	☒ 标准无保留意见	☐ 非标意见

公司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

(2010)京会兴审字第 1—30 号

北京万通地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京万通地产股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2009 年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

三、 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。

四、 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 2009 年 12 月 31 日的财务状况，2009 年度的经营成果、股东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
全洲

中国注册会计师：王

中国，北京
新华

中国注册会计师：陈

二〇一〇年二月十

日

9.2 财务报表

合并资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位:北京万通地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	2,042,145,359.48	890,762,438.13
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	3,534,263.22	9,495,683.07
预付款项	3	204,352,517.52	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	4	63,988,029.73	23,282,815.57
买入返售金融资产			
存货	5	5,868,229,155.71	4,768,067,325.41
一年内到期的非流动资产	6	6,055,880.95	6,612,183.20
其他流动资产			
流动资产合计		8,188,305,206.61	6,716,343,601.99
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	7	1,286,985.51	1,698,986.47
长期股权投资	8	423,248,520.98	381,257,361.37
投资性房地产	9	826,448,122.67	245,122,089.45
固定资产	10	50,451,170.20	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	784,097.58	680,592.45
开发支出			
商誉	12		
长期待摊费用	13	7,299,421.42	15,053,497.18
递延所得税资产	14	1,742,833.70	7,841,223.86
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,311,261,152.06	668,822,012.60
资产总计		9,499,566,358.67	7,385,165,614.59
流动负债：			
短期借款			
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	1,983,547.00	6,310,787.30
应付账款	16	661,908,121.32	675,178,641.16
预收款项	17	2,221,990,378.00	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	18	60,219,751.77	54,853,349.69
应交税费	19	55,014,533.51	267,707,981.65
应付利息	20	18,935,624.58	3,219,132.50
应付股利			
其他应付款	21	374,465,354.39	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	22	774,780,000.00	449,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,169,297,310.57	2,626,287,863.24
非流动负债：			
长期借款	23	1,003,000,000.00	1,432,750,000.00
应付债券	24	985,560,403.10	
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		1,988,560,403.10	1,432,750,000.00
负债合计		6,157,857,713.67	4,059,037,863.24
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	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			
专项储备			
盈余公积	27	67,911,975.43	56,555,408.64

一般风险准备			
未分配利润	28	711,508,898.56	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		2,982,903,834.35	2,885,762,831.92
少数股东权益		358,804,810.65	440,364,919.43
所有者权益合计		3,341,708,645.00	3,326,127,751.35
负债和所有者权益 总计		9,499,566,358.67	7,385,165,614.59

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

2009 年 12 月 31 日

编制单位:北京万通地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		407,577,868.75	132,069,702.47
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		386.65	386.65
预付款项		282,500.00	332,464.58
应收利息			
应收股利			
其他应收款		2,980,229,244.55	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		3,388,189,842.69	1,293,954,081.93
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		1,790,498,250.24	1,725,411,527.61
投资性房地产			

固定资产		6,059,955.76	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		248,477.94	201,117.45
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,039,831.13	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		1,800,846,515.07	1,737,803,224.48
资产总计		5,189,036,357.76	3,031,757,306.41
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,285,273.87	1,285,273.87
预收款项		50,000.00	50,000.00
应付职工薪酬		28,748,407.29	22,210,572.72
应交税费		1,234,203.26	779,561.65
应付利息		15,150,684.93	
应付股利			
其他应付款		1,694,236,123.19	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		1,740,704,692.54	505,101,712.19
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		985,560,403.10	
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		985,560,403.10	-
负债合计		2,726,265,095.64	505,101,712.19
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		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			
专项储备			
盈余公积		67,911,975.43	56,555,408.64
一般风险准备			
未分配利润		191,376,326.33	266,617,225.22
所有者权益（或股东权益）合计		2,462,771,262.12	2,526,655,594.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,189,036,357.76	3,031,757,306.41

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

2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,463,991,876.89	4,840,697,056.38
其中：营业收入	29	2,463,991,876.89	4,840,697,056.38
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,121,591,453.48	3,715,018,795.98
其中：营业成本	29	1,411,670,565.18	2,736,318,307.11
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	377,249,621.77	635,590,378.39

销售费用		119,654,191.04	122,657,112.94
管理费用		119,106,687.33	156,309,434.86
财务费用		28,566,088.91	257,799.09
资产减值损失	31	65,344,299.25	63,885,763.59
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）	32	84,908,759.49	-17,276,418.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,508,840.39	-19,471,973.91
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		427,309,182.90	1,108,401,842.05
加：营业外收入	33	111,550,027.82	111,267,756.76
减：营业外支出	34	3,319,519.51	3,252,936.39
其中：非流动资产处置损失		366,549.39	235,087.03
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		535,539,691.21	1,216,416,662.42
减：所得税费用	35	190,640,750.70	385,225,984.72
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		344,898,940.51	831,190,677.70
归属于母公司所有者的净利润		274,591,002.43	527,436,425.34
少数股东损益		70,307,938.08	303,754,252.36
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.2708	1.0403
（二）稀释每股收益		0.2708	1.0403
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		344,898,940.51	831,190,677.70
归属于母公司所有者的综合收益总额		274,591,002.43	527,436,425.34
归属于少数股东的综合收益总额		70,307,938.08	303,754,252.36

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

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		16,392,838.00	13,805,318.00

减：营业成本		15,130,243.00	12,748,351.00
营业税金及附加		2,066,224.13	759,292.49
销售费用			
管理费用		45,246,526.85	66,458,256.94
财务费用		26,928,737.04	-2,279,046.15
资产减值损失		181,249.15	62,459,979.53
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）		189,362,604.09	423,188,624.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,207,693.43	-825,458.73
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		116,202,461.92	296,847,108.44
加：营业外收入			454,793.10
减：营业外支出		2,636,794.02	2,662,971.44
其中：非流动资产处置损失		14,611.89	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		113,565,667.90	294,638,930.10
减：所得税费用		-	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		113,565,667.90	294,638,930.10
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		113,565,667.90	294,638,930.10

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

2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,395,465,339.47	2,277,607,214.74
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	36	485,640,111.05	230,875,331.32
经营活动现金流入 小计		4,881,105,450.52	2,508,482,546.06
购买商品、接受劳务 支付的现金		2,621,328,136.05	1,906,032,448.39
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		145,246,012.86	129,363,604.14
支付的各项税费		838,027,558.68	718,648,716.67
支付其他与经营活动	37	343,884,690.59	393,226,327.65

有关的现金			
经营活动现金流出小计		3,948,486,398.18	3,147,271,096.85
经营活动产生的现金流量净额		932,619,052.34	-638,788,550.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		11,000,000.00	279,991,254.65
取得投资收益收到的现金		5,947.94	2,195,555.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,344,263.75	715,175.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		65,259,181.14	
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		77,609,392.83	323,386,879.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		369,422,044.86	359,483,453.10
投资支付的现金		126,650,902.14	15,000,000.00
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		496,072,947.00	374,483,453.10
投资活动产生的现金流量净额		-418,463,554.17	-51,096,573.30
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,000,000.00	6,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,000,000.00	6,000,000.00

取得借款收到的现金		2,517,200,000.00	550,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		204,816.67	1,453,353.57
筹资活动现金流入小计		2,521,404,816.67	557,453,353.57
偿还债务支付的现金		1,539,870,000.00	567,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		341,405,897.28	500,275,283.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		25,871,059.13	260,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	38	2,900,000.00	384,000.00
筹资活动现金流出小计		1,884,175,897.28	1,067,909,283.00
筹资活动产生的现金流量净额		637,228,919.39	-510,455,929.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,496.21	3,106,203.65
五、现金及现金等价物净增加额		1,151,382,921.35	-1,197,234,849.87
加：期初现金及现金等价物余额		890,762,438.13	2,087,997,288.00
六、期末现金及现金等价物余额		2,042,145,359.48	890,762,438.13

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

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		310,000.00	250,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,475,442,796.91	552,526,831.14

经营活动现金流入小计		1,475,752,796.91	552,776,831.14
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		47,858,128.74	35,151,034.12
支付的各项税费		2,106,835.26	2,080,600.45
支付其他与经营活动有关的现金		2,120,993,643.33	1,025,705,496.75
经营活动现金流出小计		2,170,958,607.33	1,062,937,131.32
经营活动产生的现金流量净额		-695,205,810.42	-510,160,300.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		140,000,000.00	34,844,226.63
取得投资收益收到的现金		79,316,666.67	413,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			514,857.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		136,125,291.86	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		355,441,958.53	448,359,083.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,411,974.69	4,326,775.00
投资支付的现金		171,650,902.14	450,180,000.00
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		173,062,876.83	454,506,775.00

[illegible]

[illegible]

2. 本期使用										
四、本期期末余额	1,014,000,000.00	1,189,482,960.36			67,911,975.43		711,508,898.56		358,804,810.65	3,341,708,645.00

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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
：会计政策变更										
期差错更正										
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）其他综合收益										
上 述							527,436	-	303,754,2	831,190,6

[illegible]

增资本 (或股本)										
3. 盈余 公积弥 补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储 备										
1. 本期 提取										
2. 本期 使用										
四、本 期期末 余额	507,000,0 00.00	1,696,482 ,960.36	-	-	56,555,40 8.64	-	625,724 ,462.92	-	440,364,9 19.43	3,326,127 ,751.35

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

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存 股	专 项 储 备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	所有者权 益合计
一、上 年年末 余额	507,000,00 0.00	1,696,482, 960.36	-		56,555,40 8.64	-	266,617,225.2 2	2,526,655,5 94.22
加								
：会计 政策变 更								
期差错 更正								
他								
二、本 年年初 余额	507,000,00 0.00	1,696,482, 960.36			56,555,40 8.64		266,617,225.2 2	2,526,655,5 94.22

三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	507,000,000.00	-507,000,000.00	-	-	11,356,566.79	-	-75,240,898.89	-63,884,332.10
（一）净利润							113,565,667.90	113,565,667.90
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							113,565,667.90	113,565,667.90
（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					11,356,566.79	-	-188,806,566.79	-177,450,000.00
1. 提取盈余公积					11,356,566.79		-11,356,566.79	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有 者（或股东）的							-177,450,000.00	-177,450,000.00

分配								
4. 其他								
(五) 所有者 权益内 部结转	507,000,00 0.00	-507,000,0 00.00						
1. 资本 公积转 增资本 (或股 本)	507,000,00 0.00	-507,000,0 00.00						
2. 盈余 公积转 增资本 (或股 本)								
3. 盈余 公积弥 补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储 备								
1. 本期 提取								
2. 本期 使用								
四、本 期期末 余额	1,014,000,0 00.00	1,189,482, 960.36			67,911,97 5.43		191,376,326.3 3	2,462,771,2 62.12

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存 股	专 项 储 备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利 润	所有者权益 合计
一、上 年年末 余额	507,000,00 0.00	1,696,482 ,960.36			27,091,51 5.63		77,492,188. 13	2,308,066,664 .12
加 : 会计								

政策变更								
期差错更正								
他								
二、本 年年初 余额	507,000,00 0.00	1,696,482 ,960.36	-	-	27,091,51 5.63	-	77,492,188. 13	2,308,066,664 .12
三、本 期增减 变动金 额（减 少以 “—” 号填 列）					29,463,89 3.01	-	189,125,03 7.09	218,588,930.1 0
（一） 净利润							294,638,93 0.10	294,638,930.1 0
（二） 其他综 合收益								
上 述 （一） 和（二） 小计							294,638,93 0.10	294,638,930.1 0
（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）					29,463,89	-	-105,513,89	-76,050,000.0

利润分配					3.01		3.01	0
1. 提取 盈余公 积					29,463,89 3.01		-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	-76,050,000.0 0
4. 其他								
(五) 所有者 权益内 部结转								
1. 资本 公积转 增资本 (或股 本)								
2. 盈余 公积转 增资本 (或股 本)								
3. 盈余 公积弥 补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储 备								
1. 本期 提取								
2. 本期 使用								
四、本 期期末 余额	507,000,00 0.00	1,696,482 ,960.36	-	-	56,555,40 8.64	-	266,617,22 5.22	2,526,655,594 .22

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

9.3 本报告期无会计政策、会计估计的变更。

9.4 本报告期无前期会计差错更正。

9.5 企业合并及合并财务报表

9.5.1 合并范围发生变更的说明

本公司报告期新设成立了香河万通房地产开发有限公司、成都万通成达置地有限公司，报告期纳入合并范围。

本公司原直接拥有成都交大万通 51%的股权，2009 年 9 月 30 日成都交大万通以派生分立方式分立为两个有限责任公司，其中成都交大万通为存续公司，成都时尚为派生新设公司。分立后，本公司拥有成都时尚、成都交大万通各 51%的股权；2009 年 10 月，本公司受让交大房产持有的成都时尚 49%的股权，受让后，本公司拥有成都时尚 100%的股权，报告期将其纳入合并范围；同时本公司向交大房产转让成都交大万通 51%的股权，转让后，本公司不再拥有成都交大万通的股权，自 2009 年 11 月 1 日起不再纳入合并范围。

9.5.2 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
香河万通房地产开发有限公司	47,936,648.50	-2,063,351.50
成都万通成达置地有限公司	9,233,681.28	-766,318.72
成都万通时尚置业有限公司	143,523,114.82	-1,682,807.91

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

单位:元 币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
成都交大万通置业有限公司	44,754,130.99	-67,458,733.31
四川香洲半岛房地产开发有限公司（注）	232,210,435.01	14,170,285.70

北京万通地产股份有限公司

二零一零年二月十日

关于公司 2009 年度财务决算报告的议案

各位股东、股东代表：

公司 2009 年的财务决算报告已经编制完成，北京兴华会计师事务所有限责任公司对公司 2009 年的财务决算报告进行了审计并出具了标准无保留意见的审计报告，现提请本次会议审议公司 2009 年度财务决算报告。

一、公司收入、利润及主要财务指标与上年度对比情况

单位：万元

项目	2008 年	2009 年	变动百分比 (%)
营业收入	484,069.71	246,399.19	减少 49.10
营业成本	273,631.83	141,167.06	减少 48.41
营业利润	110,840.18	42,730.91	减少 61.45
利润总额	121,641.67	53,553.97	减少 55.97
归属于母公司的净利润	52,743.64	27,459.1	减少 47.94
扣除非经常性损益后的净利润(扣除少数股东损益)	46,704.32	13,216.56	减少 71.70
扣除非经常性损益后的加权净资产收益率(扣除少数股东损益)	17.6%	4.57%	减少 13.03
扣除非经常性损益后基本每股收益(扣除少数股东损益)	0.9212	0.1303	减少 85.86

本报告期净利润与上年度相比，减少幅度较大的主要原因是各项目达到收入确认条件、可结转的营业收入比上年度大幅减少，例如项目公司北京万置、天津泰达万通、天津万通时尚本年可供结转收入均比上年度显著降低。

二、公司年末资产总额及构成分析

单位：万元

项目	年初数	年末数	变动比率
总资产	738,516.56	949,956.64	28.63%
流动资产	671,634.36	818,830.52	21.92%
其中：货币资金	89,076.24	204,214.54	129.26%
母公司货币资金余额	13,206.97	40,757.79	208.61%
存货	476,806.73	586,822.92	23.07%
流动负债	262,628.79	416,929.73	58.75%
负债总额	405,903.79	615,785.77	51.71%
股东权益	288,576.28	298,290.38	3.37 %
流动比率	255.74%	196.40%	-23.44%
速动比率	74.18%	55.65%	-24.32%
资产负债率	54.96%	64.82%	9.86%
每股净资产（元）	5.6918	2.94	-48.35%

公司资产总额增大的主要原因是本年度预售收入大幅增长、2009 年 10 月发行公司债 10 亿元，因此 2009 年期末存货及货币资金余额均显著增加。

三、公司分地区收入、毛利结构：

2009 年，公司实现营业收入 246,399.19 万元，其中房地产销售收入 245,930.13 万元，其他收入 469.06 万元。公司房地产销售毛利 106,432.50 万元，按地区分布结构如下表：

地区	营业收入		营业成本		毛利	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
北京地区	934,263,930.11	38%	357,357,594.81	26%	576,906,335.30	54%

天津地区	1,417,844,422.78	58%	942,755,304.96	67%	475,089,117.82	45%
川渝地区	107,192,935.00	4%	94,863,415.91	7%	12,329,519.09	1%
合计	2,459,301,287.89	100%	1,394,976,315.68	100%	1,064,324,972.21	100%

上表可见，北京地区项目(万置、龙山)确认的房地产销售收入约占 38%,但毛利占比为 54%；天津地区项目（泰达万通、万通时尚、富铭）确认的房地产销售收入约占 58%,毛利占比为 45%；成都地区项目则基本未贡献毛利。

综上所述，2009 年度，公司各项目运营正常，受益于宏观经济环境及房地产行业的回暖，本年销售签约额创历史新高、期末预收账款大幅增长。但同时，受项目建设周期、工程开发计划安排限制，本年度可结转确认的收入、净利润均明显下降。

北京万通地产股份有限公司
董事会
2010 年 3 月 5 日

关于公司 2009 年度利润分配的议案

各位股东、股东代表：

我向本次会议作关于公司 2009 年度利润分配预案的报告，请予审议。

经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计，2009 年度，公司实现了净利润 274,591,002.43 元(合并)，年初未分配利润 625,724,462.92 元,提取盈余公积金 11,356,566.79 元,扣减本年度实施的 2008 年度现金分红 177,450,000.00 元后，期末可供股东分配利润为 711,508,898.56 元。

公司拟定的利润分配预案为：以 2009 年末总股本 101,400 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），共计派发现金红利 10,140 万元。

北京万通地产股份有限公司
董事会
2010 年 3 月 5 日

关于公司 2009 年度资本公积金转增股本预案

各位股东、股东代表：

我向本次会议作关于公司 2009 年度资本公积金转增股本预案的报告，请予审议。

公司拟定的资本公积金转增股本预案为：以 2009 年末总股本 101,400 万股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 20,280 万股。

北京万通地产股份有限公司
董事会
2010 年 3 月 5 日

关于计提 2010 年度公益基金的议案

各位股东、股东代表：

根据 2009 年度经审计的财务报告，公司 2009 年度实现净利润 274,591,002.43 元，按 1%的计提比例，公司拟计提 2010 年度公益基金，具体数额为 2,745,910.02 元。

北京万通地产股份有限公司
董事会
2010 年 3 月 5 日

关于提取公司研发费用的议案

各位股东、股东代表：

万通地产要在资本市场保持长久的盈利能力和稳定的成长前景，除了要有良好的公司治理结构、稳健的发展战略、强大的管理能力和完善的制度保证以外，还需要对公司的发展模式、业务产品等有深入的研发能力和创新能力。为此，公司董事会拟加大公司的研发和创新工作力度，并在组织体制和研发经费方面予以保证。建议按照公司每年销售合同签约额的千分之五提取公司研发费用。

北京万通地产股份有限公司

董事会

2010年3月5日

关于确定监事长胡加方先生年度津贴为 12 万元（税前）议案

各位股东、股东代表：

现提请本次会议审议监事长胡加方先生年度津贴为人民币 12 万元（税前）的议案。

北京万通地产股份有限公司
监事会

2010 年 3 月 5 日