

北京万通地产股份有限公司
600246

2010 年年度报告

目录

一、 重要提示.....	3
二、 公司基本情况.....	3
三、 会计数据和业务数据摘要.....	4
四、 股本变动及股东情况.....	5
五、 董事、监事和高级管理人员.....	9
六、 公司治理结构.....	12
七、 股东大会情况简介.....	13
八、 董事会报告.....	13
九、 监事会报告.....	17
十、 重要事项.....	18
十二、 备查文件目录.....	23

一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

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

(四)

公司负责人姓名	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
公司的法定英文名称缩写	Vantone Real Estate
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	2000 年 9 月 22 日
	公司变更注册登记地点	北京市海淀区万柳万泉新新家园 14 号楼 A 区 4 层
	企业法人营业执照注册号	110000005200607
	税务登记号码	110108633715962
	组织机构代码	63371596-2
最近变更	公司变更注册登记日期	2010 年 4 月 16 日
	公司变更注册登记地点	北京市海淀区万柳万泉新新家园 14 号楼 A 区 4 层
	企业法人营业执照注册号	110000005200607
	税务登记号码	110108633715962
	组织机构代码	63371596-2
公司聘请的会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	中国上海市卢湾区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼 普华永道中心 11 楼	

三、 会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	674,822,422.00
利润总额	764,320,724.00
归属于上市公司股东的净利润	413,608,344.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	186,243,583.00
经营活动产生的现金流量净额	863,189,602.00

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	162,561,379
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）	65,195,068
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	24,213,612
所得税影响额	15,146,545
少数股东权益影响额（税后）	9,458,753
合计	227,364,761

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

			股						
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	1,014,000,000	100			202,800,000		202,800,000	1,216,800,000	100
1、人民币普通股	1,014,000,000	100			202,800,000		202,800,000	1,216,800,000	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,014,000,000	100						1,216,800,000	100

股份变动的批准情况

本公司 2009 年度利润分配方案及 2009 年度资本公积金转增股本方案已经 2010 年 3 月 5 日召开的公司 2009 年年度股东大会审议通过。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

2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

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

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					115,514 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
万通投资控股股份有限公司	境内非国有法人	51.16	622,463,220	103,742,870	0	质押 377961966
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	境内非国有法人	0.82	10,000,000	10,000,000	0	无
中国银行－大成蓝筹稳健证券投资基金	境内非国有法人	0.58	7,007,817	7,007,817	0	无
天平汽车保险股份有限公司－自有资金	境内非国有法人	0.42	5,133,699	5,133,699	0	无
中国银行股份有限公司－华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.33	4,000,000	4,000,000	0	无
茂名石化实华股份有限公司	境内非国有法人	0.23	2,800,108	2,800,108	0	无
尹立东	境内自然人	0.23	2,760,293	2,760,293	0	无
上海市拥军优属基金会	境内非国有法人	0.16	2,000,000	2,000,000	0	无
中国工商银行－富国天鼎中证红利指数增强型证券投资基金	境内非国有法人	0.16	1,916,221	1,916,221	0	无
孙冬松	境内自然人	0.15	1,800,000	1,800,000	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
万通投资控股股份有限公司	622,463,220	人民币普通股
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	10,000,000	人民币普通股
中国银行－大成蓝筹稳健证券投资基金	7,007,817	人民币普通股
天平汽车保险股份有限公司－自有资金	5,133,699	人民币普通股
中国银行股份有限公司－华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	4,000,000	人民币普通股
茂名石化实华股份有限公司	2,800,108	人民币普通股
尹立东	2,760,293	人民币普通股
上海市拥军优属基金会	2,000,000	人民币普通股
中国工商银行－富国天鼎中证红利指数增强型证券投资基金	1,916,221	人民币普通股
孙冬松	1,800,000	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：万元 币种：人民币

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

自然人

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

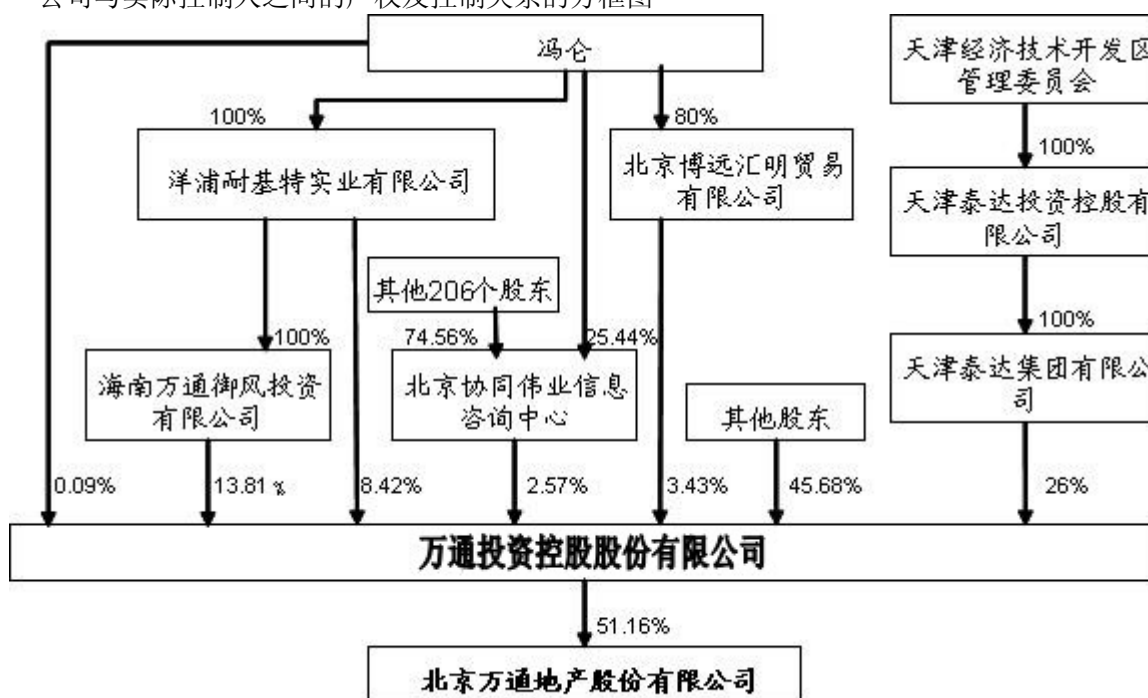
(2) 实际控制人情况

自然人

姓名	冯仑
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近5年内的职业及职务	自2005年1月起,任职万通实业集团董事局主席,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	51	2008年6月2日	2011年6月2日	741,850	890,220	转增	4	是
楼为华	副董事长	男	56	2008年6月2日	2011年6月2日				4	是
许立	董事、总经理	男	44	2008年6月2日	2011年6月2日	455,400	546,480	转增	4	否
孙晓明	董事	男	53	2009年3月20日	2012年3月20日				4	是
张悠金	董事	男	47	2008年6月2日	2011年6月2日				4	是
王玮	董事	男	42	2009年3月20日	2012年3月20日				4	是
彭雪峰	独立董事	男	48	2009年7月27日	2012年7月27日				12	否
王兵	独立董事	男	42	2008年6月2日	2011年6月2日				12	否
于小镭	独立董	男	47	2008年	2011年				12	否

	事			6月2日	6月2日					
胡加方	监事长	男	52	2008年 8月25日	2011年 8月25日	8,980	10,776	转增	12	是
冯帅鹏	监事	男	29	2010年 12月10日	2013年 12月10日					否
马军	监事	男	43	2008年 6月2日	2011年 6月2日					是
姚鹏	副总经理	男	54	2008年 6月2日	2011年 6月2日				74	否
云大俊	副总经理	男	55	2008年 6月2日	2011年 6月2日				96	否
周东权	副总经理	男	54	2010年 1月1日	2013年 1月1日				96	否
于琛	副总经理	男	45	2008年 6月2日	2011年 6月2日				45.6	否
程晓晞	董事会 秘书	男	45	2008年 6月2日	2011年 6月2日				45.6	否
合计						1,206,230	1,447,476		429.2	

冯仑：自 2006 年 1 月起，任职万通实业集团董事局主席，万通投资控股股份有限公司董事长。现任本公司董事长。

楼为华：自 2006 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 2006 年 1 月起，就职于万通投资控股股份有限公司，曾任该公司董事、总经理。现任本公司董事、总经理。

孙晓明：自 2006 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 2006 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 2006 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 2006 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 2006 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 2006 年 1 月起，任中企港资本服务集团董事长，中企高达投资基金管理有限公司董事长。现任本公司独立董事。

胡加方：自 2006 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。

冯帅鹏：自 2006 年 4 月起，就职于北京万通实业股份有限公司法律部。现任本公司监事。

马军：自 2006 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 2006 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 2006 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。

周东权：2006 年 1 月起先后就职于北京乐成中心，北京鹏润地产，北京奥中置地，曾任总经理，副总经理及营运总经理。现任本公司副总经理。

于琛：自 2006 年 1 月起，就职于公司，现任本公司副总经理。

程晓晞：自 2006 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	万通投资控股股份有限公司	董事长	2002年2月1日		是
许立	万通投资控股股份有限公司	董事	2002年2月1日		否
楼为华	北京嘉华建筑业实业有限公司	总经理	2005年5月1日		是
孙晓明	万通投资控股股份有限公司	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
张磊	监事	离任	个人原因
冯帅鹏	监事	聘任	选举
周东权	副总经理	聘任	聘任

(五) 公司员工情况

在职员工总数	514
公司需承担费用的离退休职工人数	2
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
业务部门	93
业务支持部门	245

职能部门	118
其他	58
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	61
本科	282
专科	154
其他	17

六、 公司治理结构

(一) 公司治理的情况

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

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

(二) 董事履行职责情况

1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
冯仑	否	9	2	7	0	0	否
楼为华	否	9	2	7	0	0	否
许立	否	9	2	7	0	0	否
孙晓明	否	9	2	7	0	0	否
张悠金	否	9	2	7	0	0	否
王玮	否	9	2	7	0	0	否
王兵	是	9	2	7	0	0	否
于小镭	是	9	2	7	0	0	否
彭雪峰	是	9	2	7	0	0	否

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	2
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

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

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
2009 年度股东大会	2010 年 3 月 5 日	中国证券报、上海证券报	2010 年 3 月 6 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
2010 年第一次临时	2010 年 1 月 27 日	中国证券报、上海证券报	2010 年 1 月 28 日
2010 年第二次临时	2010 年 4 月 19 日	中国证券报、上海证券报	2010 年 4 月 20 日
2010 年第三次临时	2010 年 9 月 6 日	中国证券报、上海证券报	2010 年 9 月 7 日
2010 年第四次临时	2010 年 11 月 26 日	中国证券报、上海证券报	2010 年 11 月 27 日
2010 年第五次临时	2010 年 12 月 10 日	中国证券报、上海证券报	2010 年 12 月 11 日

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

一、市场形势分析

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

公司认为，本轮房地产调控的根本目的是促进房地产行业的持续稳定健康发展，不会改变行业中长期向好的发展趋势。调控政策对于不同城市和产品的影响不一。作为政策调控重点的一线城市和房价上涨较快的二线城市受影响较大，其他二三线城市受影响较小；面向自住需求的中

小户型产品受影响较小，低密度住宅、大户型等投资及改善性需求产品受影响较大。对于拥有人才、资金、品牌和产品优势的房地产企业，本轮调控既是挑战，也是机遇。

公司认为，本轮调控主要是针对住宅产品市场，商业地产在未来有较大的发展空间。公司将抓住机遇加大商业地产的投资力度，以优化公司的业务结构。

二、报告期内经营业绩回顾

1. 总体经营情况

2010年，在公司董事会的正确领导下，经营团队围绕转型与增长这一主题，遵循“滨海新区，美国模式、万通价值观和打造绿色公司”的战略方针，在巩固住宅业务的同时，加大力度开发商用物业，在提升商用物业的营运能力和资产管理能力方面取得了较大突破，开拓了新的融资模式，实现了财务安排的多样性与商用物业业态拓展的最优匹配，公司绿色战略实施及创新研发工作获得了实质性进展。公司资产结构进一步优化，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356,839万元，比上年增长45%；实现归属于母公司所有者的净利润41,360万元，比上年同期增长51%。截至2010年12月31日，公司净资产319,168万元，比上年增长7%。

2. 公司主营业务及其经营状况

报告期内，公司主营业务是住宅的开发和销售及商用物业的开发和出租。

向商用物业转型，达到商用物业与住宅业务并重，是公司的既定战略，2010年在加大商用物业投资，展开商用物业布局方面走出了坚实的一步。

3. 报告期公司主要财务指标同比发生重大变动的说明。

项目	2010年度	2009年度	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例(%)	
营业收入	3,568,396,779	2,463,991,877	1,104,404,902	45	子公司原有项目持续销售，新项目竣工开始确认收入，因此带来了营业收入的增长。
营业成本	2,118,369,305	1,411,670,565	(706,698,740)	50	子公司原有项目持续销售，新项目竣工开始确认收入，营业收入的增长带来了营业成本的增长。
投资收益	129,553,642	84,908,759	44,644,883	53	2010年度公司处置了杭州时尚，实现了相应投资收益。
货币资金	3,421,054,264	2,042,145,359	1,378,908,905	68	因预收房款增加及新增借款而增加。
预付账款	400,268,624	204,352,518	195,916,106	96	本年因新增预付土地款和征地补偿款而增加。
长期借款	2,066,000,000	1,003,000,000	1,063,000,000	106	本年借入了多笔长期借款，增加了长期借款余额。

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，2010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。公司具备长期的品牌优势，品牌价值持续提升。

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

2010年，公司加大了商用物业的开发力度，在北京CBD地区和天津市取得了商用地产项目的开发权，逐步实现住宅业务和商用物业均衡发展，提升了公司可持续发展能力和核心竞争能力。

三、公司未来发展展望

(一) 所处行业发展趋势

2010年，国家相继出台了“国八条”、“限购令”及稳健的货币政策，使得房地产行业出现了阶段性波动，未来发展具备了较大的不确定性，但中国经济社会发展长期看好，房地产行业健康、和谐发展是大势所趋，公司将面临良好的发展机会。

(二) 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，加大创新研发工作力度，全面提升公司市场应变能力及核心竞争能力。

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	3,424,689,651	2,066,491,348	40	42	52	减少4个百分点
物业出租	84,091,115	41,767,853	50	98	6	增加43个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京地区	1,277,965,994	37
天津地区	2,230,814,772	57
川渝地区	0	不适用

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	153,610
投资额增减变动数	137,045
上年同期投资额	16,565
投资额增减幅度(%)	827

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
天津和信发展有限公司	房地产开发	100	
北京万通龙山天地置业有限公司	房地产开发	100	

1、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、 非募集资金项目情况

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	165,650,092.14	/	/

(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
临时	2010年1月11日	中国证券报、上海证券报	2010年1月12日
四届十四次	2010年2月10日	中国证券报、上海证券报	2010年2月11日
临时	2010年4月2日	中国证券报、上海证券报	2010年4月3日
临时	2010年4月28日	中国证券报、上海证券报	2010年4月29日
四届十五次	2010年8月20日	中国证券报、上海证券报	2010年8月21日
临时	2010年8月25日	中国证券报、上海证券报	2010年8月26日
临时	2010年9月3日	中国证券报、上海证券报	2010年9月4日
四届十六次	2010年11月9日	中国证券报、上海证券报	2010年11月10日
临时	2010年11月24日	中国证券报、上海证券报	2010年11月25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 2010 年度财务审计工作，作出了相关的决议和出具了相关文件。

4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告
报告期内，完成了对经营团队业绩考核及薪酬制度的完善工作。

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况
公司已建立对外部信息使用人管理制度

6、 董事会对于内部控制责任的声明
董事会负责组织实施公司内部控制制度

7、 内幕信息知情人管理制度的执行情况
公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

公司拟定的利润分配预案为：以 2010 年末总股本 121,680 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.7 元（含税），共计派发现金红利 20,685.6 万元。
2010 年度，公司不实施资本公积金转增股本。

(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上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2007	76,050,000	164,939,688.02	46
2008	177,450,000	527,436,425.34	33
2009	101,400,000	274,591,002.43	37

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	5
监事会会议情况	监事会会议议题
2010 年 2 月 10 日召开第八次会议	1.公司 2009 年度监事会工作报告；2.公司 2009 年度报告及摘要；3. 公司 2009 年度财务决算报告；4. 确定监事长胡加方先生年度津贴 12 万元（税前）的议案
2010 年 4 月 28 日召开第九次会议	公司 2010 年度第一季度报告
2010 年 8 月 20 日召开第十次会议	公司 2010 年度半年度报告
2010 年 10 月 22 日召开临时会议	公司 2010 年度第三季度报告
2010 年 11 月 24 日召开第十一次会议	1. 监事张磊先生因个人原因辞去公司监事职务的议案 2. 推选冯帅鹏先生为公司第四届监事会监事的议案。

(二) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

公司现在已初步建立了内部控制制度，今后要加大实施力度

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 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
天津和信发展有限公司	100%股权	2010年9月20日	47,300			否		是	是		

2、出售资产情况

单位:万元 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
中国对外经济贸易信托有限公司	杭州万通时尚置业有限公司51%股权	2010年8月25日	27,000		16,247	否		是	是		

(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: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
万通投资控股有限公司	母公司		支付拆迁补偿费	评估报告	27,831,051	27,831,051	27,831,051		现金	
天津生态城万拓置业有限公司	其他关联人	收购股权	增资	协议	120,753,800		120,753,800		现金	
万通投资控股有限公司	母公司	购买商品以外的资产	认购信托份额	认购协议			140,000,000		现金	

(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:亿元 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	9.9
报告期末对子公司担保余额合计（B）	16.4
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）	16.4
担保总额占公司净资产的比例(%)	55
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)	12.1
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	1.5
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	13.6

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	<p>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:</p> <p>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司 2007 年中期提出不低于每 10 股转增 5 股的资本公积金转增股本的提案,并在该次临时股东大会上对该提案投赞成票。</p> <p>2.万通实业所持有的北京万通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。</p> <p>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。</p> <p>4.万通实业保证定向增发置入的项目在 2006 年-2010 年产生的累计净利润不低于 62,459 万元,不足部分由万通实业补齐。</p> <p>5.万通实业对上述第 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</p>	<p>2006 年至 2010 年,定向增发置入的项目所产生的净利润累计为 9.34 亿元(原承诺为 62,459 万元),故截至 2010 年 12 月 31 日,万通控股已履行完毕第一至第四项承诺,其他承诺正在履行过程中。</p>

	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:	是	
	原聘任	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	普华永道中天会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	80	140
境内会计师事务所审计年限	8	

公司 2010 年度第三次临时股东大会审议通过改聘普华永道中天会计师事务所有限公司为公司 2010 年度财务审计机构

(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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十一) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
董事会决议公告	中国证券报 C08、上海证券报 B22	2010 年 1 月 12 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn ，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产关联交易公告	中国证券报 C08、上海证券报 B22	2010 年 1 月 12 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn ，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产关于召开 2010 年度第一次临时股东大会的通知	中国证券报 C08、上海证券报 B22	2010 年 1 月 12 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn ，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产为控股子公司提供担保的公告	中国证券报 C08、上海证券报 B22	2010 年 1 月 12 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn ，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产 2010 年度第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 B003、上海证券报 11	2010 年 1 月 28 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn ，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产监事会决议公告	中国证券报 D020、上海证券报 B32	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn ，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产关于召开 2009 年度股东大会的通知	中国证券报 D020、上海证券报 B32	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn ，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明	中国证券报 D020、上海证券报 B32	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn ，在“个股查询”输入“600246”后，点击“查公告”
万通地产年报及年报摘要	中国证券报 D020、上海证券报 B32	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn ，在“个股查询”

			输入“600246”后,点击“查公告”
董事会决议公告	中国证券报 D020、上海 证券报 B32	2010年2月12 日	上海证券交易网站： www.sse.com.cn,在“个股查询” 输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产董事会关于 控股股东股权质押的公告	中国证券报 B04、上海 证券报 B38	2010年3月2 日	上海证券交易网站： www.sse.com.cn,在“个股查询” 输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产2009年度 股东大会决议公告	中国证券报 D020、上海 证券报 B8	2010年3月6 日	上海证券交易网站： www.sse.com.cn,在“个股查询” 输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产2009年度 分红派息及资本公 积金转增股本实施 公告	中国证券报 A12、上海 证券报 16	2010年3月30 日	上海证券交易网站： www.sse.com.cn,在“个股查询” 输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产董事会关 联交易公告	中国证券报 D009、上海 证券报 B225	2010年3月31 日	上海证券交易网站： www.sse.com.cn,在“个股查询” 输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产董事会决 议公告	中国证券报 B002、上海 证券报 32	2010年4月3 日	上海证券交易网站： www.sse.com.cn,在“个股查询” 输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产为控股子 公司提供担保的公 告	中国证券报 B002、上海 证券报 32	2010年4月3 日	上海证券交易网站： www.sse.com.cn,在“个股查询” 输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产关于召开 2010年度第二次临 时股东大会的通知	中国证券报 B002、上海 证券报 32	2010年4月3 日	上海证券交易网站： www.sse.com.cn,在“个股查询” 输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产董事会公 告	中国证券报 D021、上海 证券报 B16	2010年4月10 日	上海证券交易网站： www.sse.com.cn,在“个股查询” 输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产2010年度 第二次临时股东大 会决议公告	中国证券报 B08、上海 证券报 B112	2010年4月20 日	上海证券交易网站： www.sse.com.cn,在“个股查询” 输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产第一季 度季报	中国证券报 D020、上海 证券报 B8	2010年4月24 日	上海证券交易网站： www.sse.com.cn,在“个股查询” 输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产董事会决 议公告	中国证券报 C06、上海 证券报 B21	2010年4月29 日	上海证券交易网站： www.sse.com.cn,在“个股查询” 输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产董事会关 联交易公告	中国证券报 C05、上海 证券报 B23	2010年6月1 日	上海证券交易网站： www.sse.com.cn,在“个股查询” 输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产董事会澄 清公告	中国证券报 C21、上海证 券报 B8	2010年8月12 日	上海证券交易网站： www.sse.com.cn,在“个股查询” 输入“600246”后,点击“查公告”
董事会公告	中国证券报 A12、上海证 券报 16	2010年8月18 日	上海证券交易网站： www.sse.com.cn,在“个股查询” 输入“600246”后,点击“查公告”
董事会公告	中国证券报 D20、上海证 券报 B32	2010年8月20 日	上海证券交易网站： www.sse.com.cn,在“个股查询” 输入“600246”后,点击“查公告”
董事会决议公告	中国证券报 B208、上海 证券报 B16	2010年8月21 日	上海证券交易网站： www.sse.com.cn,在“个股查询”

			输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产关于召开2010年度第三次临时股东大会的通知	中国证券报 B208、上海证券报 B16	2010年8月21日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产第2010半年度报告	中国证券报 D20、上海证券报 B6	2010年8月21日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产关于召开2010年第三次临时股东大会补充议案的通知	中国证券报 B12、上海证券报 11	2010年8月26日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产出售资产公告	中国证券报 B12、上海证券报 11	2010年8月26日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
董事会决议公告	中国证券报 B12、上海证券报 11	2010年8月26日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
董事会决议公告	中国证券报 B005、上海证券报 24	2010年9月4日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产2010年度第三次临时股东大会决议公告	中国证券报 B23、上海证券报 10	2010年9月7日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
2010年半年度分红派息实施公告	中国证券报 D18、上海证券报 B30	2010年9月13日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
董事会公告	中国证券报 B020、上海证券报 B24	2010年9月21日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
2009公司债券付息公告	中国证券报 B021、上海证券报 B21	2010年9月28日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
关联交易公告	中国证券报 B17、上海证券报 B005	2010年9月30日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产第三季度报告	中国证券报 C21、上海证券报 B8	2010年10月23日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
董事会公告	中国证券报 B2、上海证券报 18	2010年11月3日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
关联交易公告	中国证券报 B020、上海证券报 B16	2010年11月10日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产关于召开2010年度第四次临时股东大会的通知	中国证券报 B020、上海证券报 B16	2010年11月10日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
董事会决议公告	中国证券报 B020、上海证券报 B16	2010年11月10日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产为全资子公司提供担保的公	中国证券报 B020、上海证券报 B16	2010年11月10日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”

告			输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产董事会公告	中国证券报 B005、上海证券报 B17	2010年11月17日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产为全资子公司提供担保的公告	中国证券报 B019、上海证券报 B18	2010年11月25日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产关于召开2010年度第五次临时股东大会的通知	中国证券报 B019、上海证券报 B18	2010年11月25日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产董事会决议公告	中国证券报 B019、上海证券报 B18	2010年11月25日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产监事会决议公告	中国证券报 B019、上海证券报 B18	2010年11月25日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产2010年度第四次临时股东大会决议公告	中国证券报 C19、上海证券报 17	2010年11月27日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产2010年度第五次临时股东大会决议公告	中国证券报 C21、上海证券报 B12	2010年12月11日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产董事会公告	中国证券报 B6、上海证券报 16	2010年12月23日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”
万通地产董事会公告	中国证券报 C19、上海证券报 15	2010年12月29日	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn, 在“个股查询”输入“600246”后,点击“查公告”

十一、财务会计报告

(一) 审计报告

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

审 计 报 告

普华永道中天审字(2011)第 10002 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“万通地产公司”)的财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表以及 2010 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是万通地产公司管理层的责任。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，上述万通地产公司的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万通地产公司 2010 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2010 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天会计师事务所有限公司

中国注册会计师：刘磊

中国·上海

中国注册会计师：谢剑锋

2011 年 3 月 8 日

(二) 财务报表

合并及母公司资产负债表

2010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

资产	附注	2010年 12月31日 合并	2009年 12月31日 合并	2010年 12月31日 公司	2009年 12月31日 公司
流动资产					
货币资金	五(1)	3,421,054,264	2,042,145,359	1,042,112,567	407,577,869
应收账款	五(2)、十三(1)(a)	81,724,556	3,534,263	387	387
预付款项	五(4)	400,268,624	204,352,518	117,062,346	282,500
其他应收款	五(3)、十三(1)(b)	215,998,333	63,988,030	1,002,073,762	2,980,229,245
存货	五(5)	5,999,703,341	5,868,229,156	99,843	99,843
一年内到期的 非流动资产		1,355,429	6,055,881	-	-
流动资产合计		10,120,104,547	8,188,305,207	2,161,348,905	3,388,189,844
非流动资产					
可供出售金融资产	五(6)	140,000,000	-	140,000,000	-
长期应收款	五(15)	150,000,000	1,286,986	150,000,000	-
长期股权投资	五(7)、十三(2)	591,712,054	423,248,521	3,216,036,670	1,790,498,250
投资性房地产	五(9)	790,141,660	826,448,123	-	-
固定资产	五(10)	49,814,052	50,451,170	6,277,510	6,059,956
无形资产	五(11)	706,515	784,098	191,812	248,478
长期待摊费用	五(13)	30,355,570	7,299,421	2,570,801	4,039,831
递延所得税资产	五(14)	3,317,181	1,742,834	-	-
非流动资产合计		1,756,047,032	1,311,261,153	3,515,076,793	1,800,846,515
资产总计		11,876,151,579	9,499,566,360	5,676,425,698	5,189,036,359

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

合并及母公司资产负债表(续)

负债及股东权益	附注	2010年 12月31日 合并	2009年 12月31日 合并	2010年 12月31日 公司	2009年 12月31日 公司
流动负债					
短期借款	五(17)	16,135,486	-	-	-
应付票据	五(18)	-	1,983,547	-	-
应付账款	五(19)	1,020,694,841	661,908,121	1,285,274	1,285,276
预收款项	五(20)	3,262,553,778	2,221,990,378	50,000	50,000
应付职工薪酬	五(21)	74,325,022	60,219,752	36,193,157	28,748,407
应交税费	五(22)	128,400,324	55,014,534	8,495,617	1,234,203
应付利息	五(23)	21,720,982	18,935,625	15,150,685	15,150,685
其他应付款	五(24)	124,949,330	374,465,355	1,899,304,261	1,694,236,123
一年内到期的非流动负债	五(25)	540,000,000	774,780,000	-	-
流动负债合计		5,188,779,763	4,169,297,312	1,960,478,994	1,740,704,694
非流动负债					
长期借款	五(26)	2,066,000,000	1,003,000,000	-	-
应付债券	五(27)	988,190,906	985,560,403	988,190,906	985,560,403
其他非流动负债	五(28)	7,258,000	-	7,258,000	-
非流动负债合计		3,061,448,906	1,988,560,403	995,448,906	985,560,403

负债合计		8,250,228,669	6,157,857,715	2,955,927,900	2,726,265,097
股东权益					
股本	五(29)	1,216,800,000	1,014,000,000	1,216,800,000	1,014,000,000
资本公积	五(30)	986,682,960	1,189,482,960	986,682,960	1,189,482,960
盈余公积	五(31)	114,736,017	67,911,976	114,167,429	67,911,976
未分配利润	五(32)	873,465,202	711,508,899	402,847,409	191,376,326
归属于母公司股东权益合计		3,191,684,179	2,982,903,835	2,720,497,798	2,462,771,262
少数股东权益	五(33)	434,238,731	358,804,810	-	-
股东权益合计		3,625,922,910	3,341,708,645	2,720,497,798	2,462,771,262
负债及股东权益总计		11,876,151,579	9,499,566,360	5,676,425,698	5,189,036,359

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

合并及母公司利润表 2010年1—12月

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2010年度	2009年度	2010年度	2009年度
		合并	合并	公司	公司
一、营业收入	五(34)、十三(3)	3,568,396,779	2,463,991,877	10,320,800	16,392,838
减：营业成本	五(34)、十三(3)	(2,118,369,305)	(1,411,670,565)	-	(15,130,243)
营业税金及附加	五(35)	(469,604,067)	(377,249,622)	(8,869,651)	(2,066,224)
销售费用	五(36)	(148,361,848)	(119,654,190)	-	-
管理费用	五(37)	(195,915,514)	(119,106,687)	(98,522,074)	(45,246,527)
财务(费用)/收入-净额	五(38)	(91,358,329)	(28,566,089)	80,944,950	(26,928,737)
加：资产减值转回/(损失) - 净额	五(39)	481,064	(65,344,299)	85,984	(181,249)
加：投资收益	五(40)、十三(4)	129,553,642	84,908,759	460,068,103	189,362,604
其中：对合营企业和联营企业的投资(损失)/收益		(32,918,115)	(2,508,840)	(16,579,499)	2,207,693
二、营业利润		674,822,422	427,309,184	444,028,112	116,202,462
加：营业外收入	五(41)(a)	93,226,376	111,550,028	27,163,285	-
减：营业外支出	五(41)(b)	(3,728,074)	(3,319,520)	(2,950,980)	(2,636,794)
其中：非流动资产处置损失		(88,832)	(366,549)	-	(14,612)
三、利润总额		764,320,724	535,539,692	468,240,417	113,565,668
减：所得税费用	五(42)	(210,800,330)	(190,640,751)	-	-
四、净利润		553,520,394	344,898,941	468,240,417	113,565,668
归属于母公司股东的净利润		413,608,344	274,591,003	-	-
少数股东损益		139,912,050	70,307,938	-	-
五、每股收益					
基本每股收益	五(43)	0.3399	0.2257	不适用	不适用
稀释每股收益	五(43)	0.3399	0.2257	不适用	不适用
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		553,520,394	344,898,941	468,240,417	113,565,668
归属于母公司股东的综合收益总额		413,608,344	274,591,003	468,240,417	113,565,668
归属于少数股东的综合收益总额		139,912,050	70,307,938	-	-

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

合并及母公司现金流量表
2010年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2010年度	2009年度	2010年度	2009年度
		合并	合并	公司	公司
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		4,530,631,423	4,395,465,339	10,320,800	310,000
收到其他与经营活动有关的现金	五(44)(a)	151,574,383	485,640,111	2,770,482,301	1,475,442,797
经营活动现金流入小计		4,682,205,806	4,881,105,450	2,780,803,101	1,475,752,797
购买商品、接受劳务支付的现金		(2,028,565,753)	(2,621,328,135)	(115,600,000)	-
支付给职工以及为职工支付的现金		(155,647,699)	(145,246,013)	(45,960,263)	(47,858,129)
支付的各项税费		(615,493,257)	(838,027,559)	(1,718,200)	(2,106,835)
支付其他与经营活动有关的现金	五(44)(b)	(1,019,309,495)	(343,884,691)	(719,743,988)	(2,120,993,643)
经营活动现金流出小计		(3,819,016,204)	(3,948,486,398)	(883,022,451)	(2,170,958,607)
经营活动产生的现金流量净额	五(45)(a)、十三(5)(a)	863,189,602	932,619,052	1,897,780,650	(695,205,810)
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		160,000,000	11,000,000	160,000,000	140,000,000
取得投资收益收到的现金		-	5,948	392,405,603	79,316,667
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	五(45)(d)	264,523,988	65,259,181	270,000,000	136,125,292
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		501,262	1,344,264	4,966	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	148,477,614	-
投资活动现金流入小计		425,025,250	77,609,393	970,888,183	355,441,959
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(36,207,504)	(369,422,045)	(2,145,397)	(1,411,975)
投资支付的现金		(140,000,000)	(126,650,902)	(1,956,303,800)	(171,650,902)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	五(45)(d)	(456,367,385)	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	五(44)(c)	(16,082,000)	-	(16,082,000)	-
投资活动现金流出小计		(648,656,889)	(496,072,947)	(1,974,531,197)	(173,062,877)
投资活动产生的现金流量净额		(223,631,639)	(418,463,554)	(1,003,643,014)	182,379,082
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		3,750,000	4,000,000	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,750,000	4,000,000	-	-
取得借款收到的现金		2,021,785,486	2,517,200,000	-	1,320,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		-	204,816	-	-
筹资活动现金流入小计		2,025,535,486	2,521,404,816	-	1,320,000,000
偿还债务支付的现金		(1,177,430,000)	(1,539,870,000)	-	(335,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(510,704,279)	(341,405,897)	(274,828,000)	(196,365,105)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(98,210,986)	(25,871,059)	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	(2,900,000)	-	(300,000)
筹资活动现金流出小计		(1,688,134,279)	(1,884,175,897)	(274,828,000)	(531,665,105)
筹资活动产生的现金流量净额		337,401,207	637,228,919	(274,828,000)	788,334,895
四、汇率变动对现金的影响					
		(28,362)	(1,496)	-	-
五、现金净增加额					
加：年初现金余额	五(45)(b)、十三(5)(b)	976,930,808	1,151,382,921	619,309,636	275,508,167
		2,042,145,359	890,762,438	407,577,869	132,069,702
六、年末现金余额					
	五(45)(c)	3,019,076,167	2,042,145,359	1,026,887,505	407,577,869

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
2010年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
2009年1月1日 年初余额		507,000,000	1,696,482,960	56,555,409	625,724,463	440,364,919	3,326,127,751
2009年度增减变动额							
净利润		-	-	-	274,591,003	70,307,938	344,898,941
股东投入和减少资本		-	-	-	-	(123,867,615)	(123,867,615)
利润分配		-	-	11,356,567	(188,806,567)	(28,000,432)	(205,450,432)
提取盈余公积	五(31)	-	-	11,356,567	(11,356,567)	-	-
对股东的分配		-	-	-	(177,450,000)	(28,000,432)	(205,450,432)
资本公积转增股本	一	507,000,000	(507,000,000)	-	-	-	-
2009年12月31日 年末余额		1,014,000,000	1,189,482,960	67,911,976	711,508,899	358,804,810	3,341,708,645
2010年1月1日 年初余额		1,014,000,000	1,189,482,960	67,911,976	711,508,899	358,804,810	3,341,708,645
2010年度增减变动额							
净利润		-	-	-	413,608,344	139,912,050	553,520,394
股东投入和减少资本		-	-	-	-	33,732,857	33,732,857
股东投入资本		-	-	-	-	3,750,000	3,750,000
以其他方式取得子公司 增加的少数股东权 益		-	-	-	-	29,982,857	29,982,857
利润分配		-	-	46,824,041	(251,652,041)	(98,210,986)	(303,038,986)
提取盈余公积	五(31)	-	-	46,824,041	(46,824,041)	-	-
对股东的分配	五(32)	-	-	-	(204,828,000)	(98,210,986)	(303,038,986)
资本公积转增资本	一	202,800,000	(202,800,000)	-	-	-	-
2010年12月31日 年末余额		1,216,800,000	986,682,960	114,736,017	873,465,202	434,238,731	3,625,922,910

法定代表人：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
2010年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2009年1月1日年初余额		507,000,000	1,696,482,960	56,555,409	266,617,225	2,526,655,594
2009年度增减变动额						
净利润		-	-	-	113,565,668	113,565,668
利润分配		-	-	11,356,567	(188,806,567)	(177,450,000)
提取盈余公积	五(31)	-	-	11,356,567	(11,356,567)	-
对股东的分配		-	-	-	(177,450,000)	(177,450,000)
资本公积转增股本	一	507,000,000	(507,000,000)	-	-	-
2009年12月31日年末余额		1,014,000,000	1,189,482,960	67,911,976	191,376,326	2,462,771,262
2010年1月1日年初余额		1,014,000,000	1,189,482,960	67,911,976	191,376,326	2,462,771,262
2010年度增减变动额						
净利润		-	-	-	468,240,417	468,240,417
利润分配		-	-	46,824,041	(251,652,041)	(204,828,000)
提取盈余公积	五(31)	-	-	46,824,041	(46,824,041)	-
对股东的分配	五(32)	-	-	-	(204,828,000)	(204,828,000)
资本公积转增资本	一	202,800,000	(202,800,000)	-	-	-
其他	十三(4)(c)	-	-	(568,588)	(5,117,293)	(5,685,881)
2010年12月31日年末余额		1,216,800,000	986,682,960	114,167,429	402,847,409	2,720,497,798

法定代表人：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

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

一 公司基本情况(续)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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

2009 年度, 本公司最终控股股东北京万通实业股份有限公司(现更名为“万通投资控股股份有限公司”, 以下称“万通控股”)完成对万通星河的吸收合并。吸收合并后, 万通控股直接持有本公司 51,871.9350 万股股份(占公司总股本的 51.16%)。

2010 年 4 月 8 日, 根据本公司 2009 年度股东大会决议和修改后章程的规定, 本公司按每 10 股转增 2 股的比例, 以资本公积向全体股东转增股份总额 20,280 万股, 变更后的注册资本为 121,680 万元。本次变更业经北京兴华会计师事务所有限责任公司以(2010)京会兴验字第 1-6 号验资报告验证确认。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要从事房地产开发、自有商品房的租赁以及相关的咨询服务等。

本财务报表由本公司董事会于 2011 年 3 月 8 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

(1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2010 年度财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2010 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2010 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(3) 会计年度

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。

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

(7) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(8) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。本集团的金融资产包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

(ii) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(ii) 确认和计量(续)

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(iii) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(iv) 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：**(1)** 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；**(2)** 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；**(3)** 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款、应付债券及其他非流动负债等。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按照公允价值进行后续计量，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动作为公允价值变动损益

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

计入当期损益。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的, 列示为流动负债; 期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的, 列示为一年内到期的非流动负债; 其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时, 终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额, 计入当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(c) 金融负债公允价值的确定

存在活跃市场的金融工具, 以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具, 采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时, 尽可能最大程度使用可观察到的市场参数, 减少使用与本集团特定相关的参数。

(10) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款, 按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项, 单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时, 计提坏账准备。

单项金额重大的判断依据或金额标准为: 单项金额超过 1,000,000 元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为: 根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项, 与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

应收账款确定组合的依据如下：

应收售房款	所有应收房款
应收出租款	所有应收租房款

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 应收款项(续)

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项(续)

其他应收款确定组合的依据如下：

高风险组合	判定存在较高减值风险的其他应收款项
低风险组合	判定存在较低减值风险或不存在减值风险的其他应收款项

应收账款按组合计提坏账准备的计提方法如下：

应收售房款	余额百分比法
应收出租款	余额百分比法

其他应收款按组合计提坏账准备的计提方法如下：

高风险组合	余额百分比法
低风险组合	余额百分比法

组合中，采用备抵法的计提比例列示如下：

计提比例

应收售房款	-
应收出租款	5%
高风险组合	5%
低风险组合	-

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 存货

(a) 分类

存货包括开发成本、开发产品和低值易耗品等，按成本与可变现净值孰低计量。

(b) 存货的计价方法

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(e) 低值易耗品在领用时采用一次转销法进行摊销。

(12) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资；以及本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位；合营企业是指本集团能够与其他方对其实施共同控制的被投资单位；联营企业是指本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

对子公司的投资, 在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示, 在编制合并财务报表时按权益法调整后合并; 对合营企业和联营企业投资采用权益法核算; 对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响, 并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资, 采用成本法核算。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(a) 投资成本确定

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。采用权益法核算的长期股权投资, 初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 以初始投资成本作为长期股权投资成本; 初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 其差额计入当期损益, 并相应调增长期股权投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资, 被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资, 本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损, 以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限, 但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的, 继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动, 在本集团持股比例不变的情况下, 按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分, 予以抵销, 在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失, 其中属于资产减值损失的部分, 相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定被投资单位的财务和经营政策, 并能据以从其经营活动中获取利益。在确定能否对被投资单位实施控制时, 被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素也同时予以考虑。

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所享有的控制, 仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资由成本法转权益法的处理方法

因处置投资导致对被投资单位的影响能力由控制转为具有重大影响或者与其他投资方一起实施共同控制的情况下，首先按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。在此基础上，比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时，应调整留存收益。对于原取得投资后至因处置投资导致转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，一方面调整长期股权投资的账面价值，同时对于原取得投资时至处置投资当期期初被投资单位实现的净损益(扣除已发放及已宣告发放的现金股利和利润)中应享有的份额，调整留存收益，对于处置投资当期期初至处置投资之日被投资单位实现的净损益中享有的份额，调整当期损益；其他原因导致被投资单位所有者权益变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，应当计入“资本公积—其他资本公积”。

长期股权投资自成本法转为权益法后，未来期间按照准则规定计算确认应享有被投资单位实现的净损益及所有者权益其他变动的份额。

(e) 长期投资减值损失

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的其他长期股权投资发生减值时，按其账面价值超过按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认减值损失。减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 投资性房地产

投资性房地产为以出租为目的的建筑物, 以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时, 计入投资性房地产成本; 否则, 在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量, 按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下:

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	20-40 年	5%至 10%	2.375%至 4.5%

投资性房地产的用途改变为自用时, 自改变之日起, 将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时, 自改变之日起, 将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时, 以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时, 终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

当投资性房地产的可回收金额低于其账面价值时, 账面价值减计至可回收金额(附注二(18))。

(14) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输设备以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 固定资产(续)

(a) 固定资产确认及初始计量(续)

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(b) 固定资产折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40 年	5%至 10%	2.25%至 4.75%
运输工具	4-5 年	5%至 10%	18%至 23.75%
其他设备	3-5 年	5%至 10%	18%至 31.67%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可回收金额(附注二(18))

(d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(15) 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产及投资性房地产构建、房地产开发项目构建和生产期间的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的固定资产、投资性房地产达到预定可使用状态，房地产开发项目达到完工可销售状态后停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建或生产活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产及房地产开发项目而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产及房地产开发项目而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

(16) 无形资产

无形资产指办公软件和商标使用权，以成本计量。

(a) 办公软件和商标使用权

办公软件和商标使用权按照预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。

(b) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

二 主要会计政策和会计估计(续)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(16) 无形资产(续)

(c) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

(17) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(18) 长期资产减值

固定资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(19) 职工薪酬

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 职工薪酬(续)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

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

(20) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(21) 预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

(22) 收入确认

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 收入确认(续)

(a) 销售商品

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，并且既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

出售开发产品的收入在开发产品完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

(c) 让渡资产使用权

利息收入以时间比例为基础，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

(23) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异, 确认递延所得税负债, 除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异, 当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时, 确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关;
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

(25) 维修基金和质量保证金

维修基金按照当地相关的规定, 按房价总额的一定比例或者按照多层及高层每建筑平方米的既定收取标准确定。

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留, 在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时, 再行支付给施工单位。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本集团没有融资租赁业务, 经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(27) 持有待售及终止经营

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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

终止经营为已被处置或被划归为持有待售的、于经营上和编制财务报表时能够在本集团内单独区分的组成部分。

(28) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：**(1)** 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)** 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)** 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计政策和会计估计变更

重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因

审批程序

受影响的报表项目名称 影响金额

部分处置子公司股权并丧失控制权

于 2010 年 1 月 1 日以前，在合并财务报表中，将收到的对价与处置股权部分所对应的子公司自购买日开始持续计算的净资产份额及按照处置比例结转的商誉的差额，确认为处置损益。

根据财政部于 2010 年 7 月 14 日颁布的《企业会计准则解释第 4 号》第四条，自 2010 年 1 月 1 日起，在合并财务报表中，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算的应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额后的金额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

此项会计政策变更采用未来适用法。

此项变更为《企业会计准则解释第 4 号》所要求的会计政策变更，故无需本集团内部审批机构批准。

增加本集团 2010 年度投资收益 69,008,523

增加本集团 2010 年 12 月 31 日长期股权投资余额 69,008,523

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素, 包括对未来事项的合理预期, 对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险:

(a) 房地产开发成本

本集团确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时, 其差额将影响相应的开发产品成本。

(b) 税项

本集团房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中, 很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提土地增值税及所得税等税金时, 本集团需要作出重要估计。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异, 该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

(c) 递延所得税资产

本集团对于能够结转以后年度的可抵扣亏损, 以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的未来应纳税所得额为限, 确认相应的递延所得税资产。本集团根据对项目开发进度和收益情况的预计, 暂不对可抵扣亏损确认递延所得税资产。

(d) 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量, 可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及至完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订, 将影响存货的可变现净值的估计, 该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

二 主要会计政策和会计估计(续)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(30) 重要会计估计和判断(续)

(e) 收入确认

在本集团与购房客户签订房屋销售合同时, 如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款, 本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下, 购房客户需支付至少购房款总额的 20%—30%作为首付款, 而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保, 担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

在三方按揭贷款担保协议下, 本集团仅在担保时限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。

根据本集团销售类似开发产品的历史经验, 本集团相信, 在阶段性连带责任保证担保期间内, 因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项, 在购房客户不予偿还的情况下, 本集团可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此, 本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有影响。

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下:

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
城建税	应纳营业税额	5%-7%
教育费附加	应纳营业税额	3%
房产税	租金收入或房屋的计税余值	12%或 1.2%

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表

(1) 子公司情况

(a) 同一控制下的企业合并取得的子公司：

	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
1	北京万通龙山置业有限公司 (以下称“万通龙山”)	直接	北京	房地产开发	150,000,000	房地产开发；专业承包；技术开发、转让、培训服务； 仓储服务；信息咨询(不含中介服务)；承办展览展示；机 电设备租赁；销售机械设备、电气设备、金属材料、建 筑材料、装饰材料、工艺美术品、百货、定型包装食品 及定型包装饮料	有限责任公司	姚鹏	78252591-9
2	天津万通时尚置业有限公司 (以下称“天津时尚”)	直接	天津	房地产开发	250,000,000	房地产开发、商品房销售、出租，包括住宅、商业写字 楼及附属配套设施的开发、出售、出租及相关的经营和 管理；物业管理；房地产经纪	有限责任公司	徐子华	76760761-7
3	天津泰达万通房地产开发有限 公司(以下称“泰达万通”)	直接	天津	房地产开发	200,000,000	房地产开发与经营；会展服务	有限责任公司	马军	76430873-4
			年末实际出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例 %	表决权比例 %	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减 少数股东损益的金额
1	万通龙山		145,125,682	-	100	100	是	-	-
2	天津时尚		166,985,673	-	82	82	是	97,005,264	-
3	泰达万通		117,492,703	-	65	65	是	92,878,424	-
	合计		<u>429,604,058</u>	<u>-</u>				<u>189,883,688</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(b) 非同一控制下的企业合并取得的子公司：

	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
1	北京万置房地产开发有限公司 (以下称“万置公司”)	直接	北京	房地产开发	美元 12,000,000	房地产开发、建设，包括公寓及停车场的建设、出租、出售及物业管理	有限责任公司	许立	60008887-8
2	北京广厦富城置业有限公司 (以下称“广厦富城”)(i)	直接	北京	房地产开发	人民币 90,000,000	房地产开发；销售自行开发的房屋；自有房屋的物业管理；信息咨询(中介外)；家居装饰；销售建筑材料、五金交电、机械电器设备、装饰材料	有限责任公司	许立	74470425-4
3	天津万华置业有限公司 (以下称“天津万华”)(ii)	直接	天津	房地产开发	人民币 131,000,000	区域基础设施的建设、开发、经营，房地产经营，信息咨询，高科技产品的技术服务，自有设备租赁，房地产经纪，物业管理，商务咨询服务	有限责任公司	许立	78938207-6
4	天津富铭置业有限公司 (以下称“富铭置业”)	直接	天津	房地产开发	人民币 124,800,000	以自有资金对房地产开发项目、城市基础设施建设项目、科技开发项目投资及管理；物业管理；商品房销售、二手房买卖；家居装饰；房地产开发；房屋租赁、国家有专营专项规定的按专营专项规定办理	有限责任公司	许立	76128871-5

(i) 于 2010 年度，本公司与广厦富城的少数股东按照持股比例分别对广厦富城增资 6,250,000 元和 3,750,000 元。增资完成后，广厦富城的注册资本由 80,000,000 元增加至 90,000,000 元。于 2010 年 8 月，相应的工商登记变更已完成。

(ii) 本公司于 2010 年度向天津万华增资 66,000,000 元，增资完成后，天津万华的注册资本由 65,000,000 元增加至 131,000,000 元。于 2010 年 7 月，相应的工商登记变更已完成。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(b) 非同一控制下的企业合并取得的子公司(续)

	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 %	表决权比例 %	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
1 万置公司	54,105,101	-	60	60	是	129,317,799	-
2 广厦富城	191,250,000	-	62.5	62.5	是	84,353,163	-
3 天津万华	228,000,000	-	100	100	是	-	-
4 富铭置业	374,971,598	-	100	100	是	-	-
合计	<u>848,326,699</u>	<u>-</u>				<u>213,670,962</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(c) 通过设立、投资或其他方式取得的子公司(续):

	子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
1	北京万通时尚置业有限公司 (以下称“北京时尚”)	直接	北京	房地产开发	人民币 50,000,000	房地产开发(质证经营)以及其它无需 许可或者审批的合法项目	有限责任公司	许立	67425140-4
2	香河万通房地产开发有限公司 (以下称“香河万通”)(i)	直接	香河	房地产开发	人民币 150,000,000	房地产开发经营; 房地产中介服务; 其他房地产活动(凭 资质证经营)	有限责任公司	许立	69346500-2
3	成都万通成达置地有限公司 (以下称“成都成达”)	直接	成都	房地产开发	人民币 10,000,000	房地产开发、物业管理、酒店管理	有限责任公司	许立	69626458-0
4	成都万通时尚置业有限公司 (以下称“成都时尚”)注(ii)	直接	成都	房地产开发	人民币 200,000,000	房地产开发(凭资质证经营)以及其它无需许可或者审批 的合法项目	有限责任公司	许立	69625542-2
5	天津万通正奇投资管理有限公司 (以下称“天津正奇”)(附注四 2)(a)	直接	天津	投融资管理	人民币 5,300,000	受托管理股权投资基金, 从事投融资管理及相关咨询服 务。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理	有限责任公司	许立	55651856-3

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(c) 通过设立、投资或其他方式取得的子公司(续):

	子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
6	北京万通龙山天地置业有限公司 (以下称“万通龙山天地”)(附注四(2)(a))	直接	北京	房地产开发	人民币 100,000,000	房地产开发; 专业承包; 技术开发、技术转让、技术服务; 仓储服务; 经济信息咨询; 承办展览展示; 租赁机械电气设备; 销售机械电气设备、金属材料、建筑材料、装饰材料、工艺美术品、日用杂品	有限责任公司	姚鹏	56365437-4
7	北京万通正奇投资管理有限公司 (以下称“北京正奇”)(附注四(2)(a))	直接	北京	投融资管理	人民币 100,000,000	项目投资、投资管理; 经济信息咨询; 承办展览展示活动	有限责任公司	许立	56360680-7
8	北京万通英睿投资管理有限公司 (以下称“北京英睿”)(附注四(2)(a))	直接	北京	投融资管理	人民币 100,000,000	项目投资、投资管理、资产管理; 企业管理; 企业形象策划; 投资咨询; 经济信息咨询; 技术交流; 市场营销策划; 承办展览展示; 商务信息咨询	有限责任公司	许立	56582238-6
9	天津生态城万拓置业有限公司 (以下称“天津万拓”)(附注四(2)(a))	直接	天津	房地产开发	人民币 150,753,800	房地产开发; 房地产信息咨询; 商品房销售; 物业服务(以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理)	有限责任公司	许立	68774169-9
10	天津和信发展有限公司 (以下称“天津和信”)(附注四(2)(a))	直接	天津	房地产开发	人民币 80,000,000	开发建设各种建筑设施	有限责任公司	许立	60056210-3

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(c) 通过设立、投资或其他方式取得的子公司(续):

		年末实际出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例 %	表决权比例 %	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减 少数股东损益的金额
1	北京时尚	50,000,000	-	100	100	是	-	-
2	香河万通	150,000,000	-	100	100	是	-	-
3	成都成达	6,000,000	-	60	60	是	2,158,007	1,535,464
4	成都时尚	265,205,923	-	100	100	是	-	-
5	天津正奇	5,300,000	-	100	100	是	-	-
6	万通龙山天地	100,000,000	-	100	100	是	-	-
7	北京正奇	100,000,000	-	100	100	是	-	-
8	北京英睿	100,000,000	-	100	100	是	-	-
9	天津万拓	120,753,800	-	80.1	80.1	是	28,526,074	1,456,783
10	天津和信	473,000,000	-	100	100	是	-	-
	合计	1,370,259,723	-				30,684,081	2,992,247

(i) 本公司于 2010 年 1 月向香河万通增资 100,000,000 元, 增资完成后, 香河万通注册资本由 50,000,000 元增加至 150,000,000 元。于 2010 年 1 月, 相应的工商登记变更已完成。

(ii) 本公司于 2010 年 3 月向成都时尚以债务转增资本方式增资 120,000,000 元, 增资完成后, 成都时尚注册资本由 80,000,000 元增加至 200,000,000 元。于 2010 年 4 月, 相应的工商登记变更已完成。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(2) 本年度新纳入合并范围的主体和本年度不再纳入合并范围的主体

(a) 本年度新纳入合并范围的主体

	2010 年 12 月 31 日净资产	本期净亏损
天津万拓	143,347,106	7,320,518
天津和信	73,241,374	455,533
万通龙山天地	99,965,283	34,717
天津正奇	5,290,899	9,101
北京正奇	99,916,901	83,099
北京英睿	99,922,699	77,301

以上六家公司均为本年度通过设立、投资或其他方式取得的子公司。

(b) 本年度不再纳入合并范围的主体

	处置日净资产	年初至处置日净亏损
杭州万通时尚置业有限公司 (以下称“杭州时尚”)	331,919,146	6,477,014

杭州时尚为本年度因出售股权而丧失控制权，从而不再纳入合并范围的子公司 (附注四(3)，附注十)。

(3) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司

	出售日	损益确认方法
杭州时尚	2010 年 9 月	具体计算如下附注四(3)(c)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(3) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

2010年3月，本公司向原子公司杭州时尚增资320,000,000元，增资完成后，原子公司杭州时尚注册资本增加至350,000,000元。

于2010年9月，外贸信托·富祥4号(杭州万通地产基金)集合资金信托(以下称“信托计划”)由中国对外经济贸易信托有限公司(以下称“外贸信托”)发起设立。信托计划募集资金规模为4.3个亿，单位面值为1元。其中：

- 270,000,000元用于受让本公司原全资拥有的子公司杭州时尚51%的股权，出售日为更新后的公司章程的日期；
- 160,000,000元用于受让本公司原持有的对杭州时尚160,000,000元的股东委托贷款债权，受让后，该委托贷款的年利息率为14.27%，期限为51个月，并由本公司提供连带责任保证担保。

转让后，本公司持有杭州时尚49%的股权，同时，杭州时尚修改章程，本公司在杭州时尚的股东会和董事会中均拥有50%的表决权，因此将杭州时尚作为合营企业处理。

(a) 处置价格及现金流量列示如下：

	金额
处置价格	270,000,000
处置收到的现金	270,000,000
减：杭州时尚持有的现金	(5,476,012)
处置收到的现金净额	<u>264,523,988</u>

(b) 处置杭州时尚的净资产列示如下：

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	处置日	2009 年 12 月 31 日
流动资产	655,698,079	612,746,651
非流动资产	1,024,337	644,419
流动负债	(14,803,270)	(594,994,910)
非流动负债	(310,000,000)	-
净额	<u>331,919,146</u>	<u>18,396,160</u>

四 企业合并及合并财务报表(续)

(3) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

(c) 处置损益计算如下：

	金额
处置价格	270,000,000
剩余 49%股权在处置日的公允价值	231,648,903
减：杭州时尚于处置日的净资产	(331,919,146)
因售出选择权产生金融负债抵减投资收益(i)	<u>(7,258,000)</u>
处置产生的投资收益	<u>162,471,757</u>

(i) 根据本公司与外贸信托就杭州时尚签订的相关协议，本公司承诺将履行如下义务：

- 在信托计划生效后第二年末，信托受益人有权对外转让其所持有的信托份额。在无法转让的情况下，信托受益人拥有按面值出售信托份额给本公司的售出选择权；
- 预计杭州时尚的开发销售周期不超过四年。在第四年末、信托计划期满前，外贸信托可通过杭州时尚清算或出售股权的方式退出。在此过程中，如果外贸信托取得的价款低于以下两者中孰高值部分，本公司承诺将支付补足资金：
 - 信托计划持有杭州时尚股权的评估价值

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- $270,000,000 + 270,000,000 \times 6.5 \times D/360$ (D 为信托计划生效日起至信托计划终止日的实际天数)

本公司按照上述售出选择权的公允价值计算确认了金融负债 7,258,000 元。

(d) 杭州时尚从 2010 年 1 月 1 日至处置日的收入、费用和亏损如下：

	金额
收入	-
减：成本和费用	(6,477,014)
亏损总额	(6,477,014)
减：所得税费用	-
净亏损	(6,477,014)

五 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金 -						
人民币			5,703,791			4,183,189
美元	-	6.62	-	23,150	6.83	158,071
港元	-	0.85	-	5,000	0.88	4,402
小计			5,703,791			4,345,662
银行存款 -						
人民币			3,414,877,511			2,036,974,607
美元	3,017	6.62	19,972	4,021	6.83	27,463
港元	532,929	0.85	452,990	906,394	0.88	797,627
小计			3,415,350,473			2,037,799,697

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

合计	3,421,054,264	2,042,145,359
----	---------------	---------------

于 2010 年 12 月 31 日，银行存款中受到限制的货币资金共计 44,213,673 元(2009 年 12 月 31 日：48,937,496 元)，其中包括：

(1)因房屋所有权证未办妥抵押登记而暂时无法提用的银行存款 37,995,023 元(2009 年 12 月 31 日：40,735,299 元)。

(2)因工程尚未竣工而暂时无法提用的劳务工资保障金 6,218,650 元(2009 年 12 月 31 日：8,202,197 元)。

根据天津市国土资源局和房屋管理局颁布的《关于在市内六区实施新建商品房预售资金监管的通知》以及《关于在全市实施新建商品房预售资金监管制度的通知》，自 2009 年 8 月 20 日起，新建商品房预售资金监管期限自核发商品房销售许可证开始，至办理房地产初始登记后期间，预售资金应当用于购买开发建设必须的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款、法定税款和其他相关规定，截至 2010 年 12 月 31 日，本公司共有 754,828,092 元的银行存款符合上述规定 (2009 年 12 月 31 日：108,349,065 元)。除 357,764,424 元的银行存款无法在近期内支付因此不满足现金的定义外，其余款项预计将于近期内支付，本集团于现金流量表中将其作为现金进行列示。

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应收账款	82,049,033	3,720,277
减：坏账准备	(324,477)	(186,014)
合计	<u>81,724,556</u>	<u>3,534,263</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	81,986,509	2,488,857

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一到二年	-	1,178,033
二到三年	62,117	-
三年以上	407	53,387
合计	<u>82,049,033</u>	<u>3,720,277</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	占总额		计提		占总额		计提	
	金额	比例	坏账准备	比例	金额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单								
独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准								
备								
一应收售房款	75,559,493	92%	-	-	-	-	-	-
一应收出租款	6,489,540	8%	(324,477)	5%	3,720,277	100%	(186,014)	5%
单项金额虽不重大								
但单独计提坏账								
准备	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	<u>82,049,033</u>	<u>100%</u>	<u>(324,477)</u>	<u>-</u>	<u>3,720,277</u>	<u>100%</u>	<u>(186,014)</u>	<u>5%</u>

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(d) 于 2010 年 12 月 31 日，按组合计提坏账准备的应收账款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	账面金额	计提比例	坏账准备
应收售房款	75,559,493	-	-
应收出租款	6,489,540	5%	(324,477)
合计	82,049,033	-	(324,477)

- (e) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无单项金额不重大并单独计提坏账准备的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (f) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回，或在本年度收回或转回比例较大的情况(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (g) 2010 年度本集团无应收账款的核销(2009 年度：无)。
- (h) 于 2010 年 12 月 31 日，应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (i) 于 2010 年 12 月 31 日，余额前五名的应收账款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占应收账款 总额比例
新新小镇某客户房款	第三方	25,250,000	一年以内	31%
天竺新新家园某客户房款	第三方	6,270,000	一年以内	8%
天竺新新家园某客户房款	第三方	6,213,342	一年以内	8%
天竺新新家园某客户房款	第三方	6,050,000	一年以内	7%
天竺新新家园某客户房款	第三方	5,900,000	一年以内	7%
合计		49,683,342		61%

- (j) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无应收关联方的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

五 合并财务报表项目附注(续)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(2) 应收账款(续)

(k) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(l) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团未将应收账款质押给银行作为借款的担保(2009 年 12 月 31 日：无)。

(m) 于 2010 年 12 月 31 日，应收账款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

(3) 其他应收款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应收关联公司资金往来(附注七(5)(a))	126,759,868	45,167,040
应收外部单位往来	72,308,279	15,040,918
备用金	3,349,345	3,241,894
代扣代缴项目	1,484,320	1,882,286
项目投标保证金	15,000,000	2,000,000
小计	<u>218,901,812</u>	<u>67,332,138</u>
减：坏账准备	(2,903,479)	(3,344,108)
净额	<u>215,998,333</u>	<u>63,988,030</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	158,956,460	59,512,857
一到二年	53,661,956	3,063,508
二到三年	3,063,508	763,741

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三年以上	3,219,888	3,992,032
合计	218,901,812	67,332,138

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下:

	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例
单项金额重大的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
—低风险组合	180,957,732	83%	-	-	-	-	-	-
—高风险组合	36,779,580	16%	(1,838,979)	5%	67,332,138	100%	(3,344,108)	5%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	1,164,500	1%	(1,064,500)	91%	-	-	-	-
合计	218,901,812	100%	(2,903,479)	1%	67,332,138	100%	(3,344,108)	5%

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2010 年 12 月 31 日，按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

分析如下：

	账面金额	计提比例	坏账准备
低风险组合	180,957,732	-	-
高风险组合	36,779,580	5%	(1,838,979)
合计	217,737,312	1%	(1,838,979)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(e) 于 2010 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

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

- (i) 于 2010 年 12 月 31 日，应收天津泰达津联自来水公司款项 964,500 元，由管理层评估其可回收性，预计不能够收回而全额计提坏账准备。
- (f) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回，或在本年度收回或转回比例较大的情况(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (g) 2010 年度本集团核销的其他应收款金额为 19,650 元(2009 年度：无)。
- (h) 其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的欠款(2009 年 12 月 31 日：1,199 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
万通控股	-	-	1,199	-

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(i) 其他应收款项金额前五名情况

	与本集团 关系	金额	年限	占总额比例
天津泰达城市开发有 限公司(以下称“天 津泰达城开”)	关联方	125,000,000	一年以内	57%
东兆长泰投资集团有 限公司(以下称“东 兆长泰”)	第三方	27,086,010	一年以内	12%
香河国土资源局	第三方	15,000,000	一年以内	7%
天津市国土资源局	第三方	10,000,000	一年以内	5%
天津万科房地产有限 公司	第三方	8,000,000	一年以内	4%
合计		<u>185,086,010</u>		<u>85%</u>

于 2010 年 12 月 31 日，其他应收款前五名债务人欠款金额合计为 185,086,010 元 (2009 年 12 月 31 日：53,010,153 元)，占其他应收款总额的 85%(2009 年 12 月 31 日：79%)。

(j) 于 2010 年 12 月 31 日，其他应收款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(k) 应收关联方的其他应收款分析如下：

		2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
与本集团关系	金额	占其他应收款 总额的比例	坏账准备	金额	占其他应收款 总额的比例	坏账准备	
万通控股	母公司	-	-	-	1,199	-	-
北京万通鼎安国际物 业服务有限公司 (以下称“万通鼎 安”)	受同一母公司控 制	-	-	-	165,841	-	(8,292)
天津泰达城开	本公司联营企业	-	-	-	45,000,000	67%	(2,250,000)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

		125,000,000	57%				
杭州时尚	本公司合营企业	<u>1,759,868</u>	<u>1%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合计		<u>126,759,868</u>	<u>58%</u>	<u>-</u>	<u>45,167,040</u>	<u>67%</u>	<u>(2,258,292)</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项

(a) 预付账款账龄分析如下：

账龄	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	330,927,478	83%	178,165,936	87%
一到二年	62,970,670	16%	23,952,061	12%
二到三年	5,540,423	1%	1,880,000	1%
三年以上	830,053	-	354,521	-
合计	<u>400,268,624</u>	<u>100%</u>	<u>204,352,518</u>	<u>100%</u>

于 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 69,341,146 元(2009 年 12 月 31 日：26,186,582 元)，主要为预付土地价款及因工程尚未完工而未结算的工程款。

(b) 于 2010 年 12 月 31 日，余额前五名的预付款项分析如下：

	与本集团 关系	金额	占预付账款 总额比例	预付时间
北京市土地整理储备中心	第三方	115,600,000	29%	2010 年
北京市怀柔区庙城镇郑重庄村 经济合作社	第三方	86,743,800	22%	2009 年至 2010 年
中建一局集团第五建筑公司	第三方	58,568,218	15%	2010 年
万通控股	母公司	32,840,374	8%	2010 年
北京市怀柔区庙城镇人民政府	第三方	25,350,000	6%	2010 年
合计		<u>319,102,392</u>	<u>80%</u>	

于 2010 年 12 月 31 日，上述大额的预付款项为预付的土地款、征地补偿款和工程款等，因未达到结算条件，尚未结转入存货。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- (c) 预付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预付账款为支付给万通控股的征地补偿款 32,840,374 元(2009 年 12 月 31 日：无)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项(续)

- (d) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司除万通控股外无预付其他关联方的款项(2009 年 12 月 31 日：无)。

- (e) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团预付款项中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

(5) 存货

存货分类如下：

	2010 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	4,891,041,244	-	4,891,041,244
开发产品	1,112,353,585	(3,691,488)	1,108,662,097
合计	6,003,394,829	(3,691,488)	5,999,703,341

	2009 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	4,784,203,020	-	4,784,203,020
开发产品	1,087,822,505	(3,796,369)	1,084,026,136
合计	5,872,025,525	(3,796,369)	5,868,229,156

存货跌价准备分析如下

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2009 年	本年计提	本年减少		2010 年
	12 月 31 日		转销	其他减少	12 月 31 日
开发产品	<u>(3,796,369)</u>	-	104,881	-	<u>(3,691,488)</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(a) 存货跌价准备情况如下:

	计提存货跌价准备的依据	本年转销存货跌价准备的原因	本年转销金额占该项存货年末余额的比例
开发产品	可变现净值低于开发产品账面价值的差额	以前年度计提了存货跌价准备的开发产品因本年销售而转销	0.14%

(b) 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 (千元)	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
天津广厦·富城三期	2007 年 2 月	2011 年 7 月	1,375,825	845,663,206	569,010,059
天津新城·国际三期	2007 年 11 月	2010 年 9 月	952,946	-	526,281,685
万通华府二期	2009 年 8 月	2012 年 9 月	609,167	234,024,022	200,898,841
万通华府三期	2011 年 7 月	2013 年 3 月	365,405	226,093,090	161,696,105
天竺新新家园一期	2008 年 12 月	2013 年 9 月	1,103,620	330,374,718	282,278,862
天竺新新家园二期	2009 年 10 月	2011 年 12 月	916,910	145,667,398	209,508,637
天竺新新家园三期	2012 年 1 月	2013 年 12 月	815,080	117,968,110	69,165,633
上游国际二期	2008 年 3 月	2010 年 7 月	717,922	-	436,678,865
上游国际三期	2009 年 7 月	2011 年 10 月	820,000	512,270,623	332,540,257
天津空港一期	2010 年 3 月	2013 年 4 月	183,196	160,594,179	237,615,848
天津空港二期	2011 年 1 月	2013 年 8 月	634,170	87,643,760	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

天津空港三期	2012 年 5 月	2014 年 10 月	400,302	54,369,874	-
天津万拓生态城一期	2010 年 5 月	2012 年 12 月	391,839	100,744,471	-
天津万拓生态城二期	2011 年 10 月	2014 年 9 月	650,324	83,158,715	-
红墙巷项目	2010 年 8 月	2012 年 12 月	528,087	278,020,747	253,319,613
金府路项目	2010 年 12 月	2013 年 12 月	1,178,923	434,382,186	422,190,500
庙彩 A 地块	2011 年 7 月	2012 年 9 月	581,915	173,100,000	-
运河国际生态城一期	2010 年 3 月	2013 年 10 月	1,817,530	299,284,956	504,658,581
运河国际生态城二期	2013 年 5 月	2015 年 12 月	1,657,330	284,303,849	-
天津信达二期	2011 年 12 月	2014 年 12 月	1,300,000	523,377,340	-
杭州万通中心项目	2011 年 6 月	2014 年 9 月	2,000,000	-	578,359,534
					4,784,203,02
合计			4,891,041,244		0

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 开发成本明细(续)

于 2010 年 12 月 31 日, 开发成本中:

- (i) 包含借款费用资本化的金额 259,138,294 元(2009 年 12 月 31 日: 159,307,941 元)。
- (ii) 本集团以账面价值为 1,545,080,237 元(2009 年 12 月 31 日: 1,310,687,095 元)的土地使用权及相关房地产开发项目作为长期借款 1,611,000,000 元 (2009 年 12 月 31 日: 1,337,780,000 元)的抵押物(附注五(26))。
- (iii) 本集团以账面价值为 136,276,923 元(2009 年 12 月 31 日: 无)的土地使用权作为短期借款 16,135,486 元(2009 年 12 月 31 日: 无)的抵押物(附注五(17))。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(c) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	2009 年			2010 年
		12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
北京新城·国际一期	2003 年 12 月	61,845,596	-	(8,017,022)	53,828,574
北京新城·国际二期	2005 年 4 月	3,464,891	-	(384,989)	3,079,902
北京新城·国际三期	2007 年 5 月	12,640,284	-	(10,435,715)	2,204,569
北京新城·国际四期	2008 年 3 月	28,577,493	-	(14,497,053)	14,080,440
天津广厦·富城二期	2009 年 10 月	95,034,830	-	(33,612,944)	61,421,886
天津广厦·富城三期	2009 年 10 月	19,558,359	1,390,738	(19,353,748)	1,595,349
天津新城·国际一期	2008 年 5 月	64,138,291	122,729	(12,010,918)	52,250,102
天津新城·国际二期	2008 年 9 月	120,139,809	800,838	(46,490,107)	74,450,540
天津新城·国际三期	2010 年 9 月	-	952,946,287	(751,767,361)	201,178,926
万通华府一期	2009 年 9 月	146,674,781	-	(81,907,164)	64,767,617
上游国际一期	2009 年 3 月	87,664,560	11,777,924	(45,238,573)	54,203,911
上游国际二期	2010 年 7 月	-	690,730,046	(557,626,834)	133,103,212
新新小镇·苏州园林	2006 年 12 月	8,737,027	-	-	8,737,027
新新小镇·4 号地	2009 年 7 月	401,450,507	2,164,042	(161,265,657)	242,348,892
新新小镇·彩各庄	2008 年 8 月	18,113,555	-	(4,904,640)	13,208,915
新新小镇·汉亚	2008 年 8 月	1,665,417	-	(1,665,417)	-
北京万通中心地下车库	2009 年 1 月	18,017,262	-	-	18,017,262
亚运新新家园一期	2003 年 10 月	99,843	-	-	99,843
天竺新新家园二期	2010 年 12 月	-	460,526,096	(346,749,478)	113,776,618
合计		<u>1,087,822,505</u>	<u>2,120,458,700</u>	<u>(2,095,927,620)</u>	<u>1,112,353,585</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 可供出售金融资产

	2009 年			2010 年
	12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
可供出售权益工具	-	140,000,000	-	140,000,000

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

减：减值准备	-	-
合计	-	140,000,000

于 2010 年 12 月 31 日，本公司所持有的可供出售金融资产为本公司于 2010 年 11 月出资 140,000,000 元认购的北京万通新世界商城项目集合资金信托计划份额(附注七(4)(e))。

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

(7) 长期股权投资

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
合营企业(a)	226,908,156	-
联营企业 – 无公开报价(b)	364,803,898	415,248,521
其他长期股权投资(c)	-	8,000,000
小计	591,712,054	423,248,521
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	591,712,054	423,248,521

本集团不存在长期股权投资变现及收益汇回的重大限制。

本集团的合营企业和联营企业因处于房地产开发前期阶段，报告期内出现亏损，但由于对上述合营企业和联营企业的长期股权投资预计可收回金额高于长期股权投资账面价值，因此未对其计提减值准备。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

		本年增减变动										本年计
核算	持股成本	2009 年 12 月 31 日	追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分 派的现 金股利	其他权 益变动	2010 年 12 月 31 日	持股 比例	表决 权 比例	减值 准备	减值准 备	
杭州 时尚	权益法 231,648,903	-	231,648,903	(4,740,747)	-	-	226,908,156	49%	50%	-	-	

本公司持股比例与表决权比例不一致的原因，请参见附注四(3)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	核算方法	投资成本	2009 年 12 月 31 日	本年增减变动				2010 年 12 月 31 日	持股 比例 %	表决 权 比例 %	减值 准备	本 年 计 提 减 值 准备
				追加或 减少投资	按权益法 调整的净 损益	宣告分 派的现 金股利	其他权 益变动					
天津泰达城开												
(i) 权益法	392,726,300	371,269,428	-	(27,455,176)	-	-	343,814,252	47.06	47.06	-	-	
三亚中体万通 奥林匹克置 业有限公司 (以下称“三亚 中体万通”) 权益法	24,500,000	23,979,093	-	(2,989,447)	-	-	20,989,646	49	49	-	-	
合计		<u>395,248,521</u>	<u>-</u>	<u>(30,444,623)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>364,803,898</u>			<u>-</u>	<u>-</u>	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- (i) 泰达城开持有本公司的子公司泰达万通的 35%股权，故本公司编制合并报表时将本公司权益法计算的投资收益中泰达城开对泰达万通的投资收益予以抵销，抵销金额为 21,779,609 元。

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(c) 其他长期股权投资

	核算方法	投资成本	2009 年		2010 年		持股表决权比例	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年宣告分配的现金股利
			12 月 31 日	本年增减变动	12 月 31 日	比例					
天津万泰时尚置业有限责任公司(以下称“天	成本法	8,000,000	8,000,000	(8,000,000)	-	-	-	不适用	-	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

津万泰时尚”)

本集团于 2010 年 12 月按照账面值处置了天津万泰时尚的全部股权，本交易未产生损益。

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 对合营企业和联营企业投资

	持股 比例	表决权 比例	2010 年 12 月 31 日			2010 年度	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净亏损
合营企业 -							
杭州时尚	49%	50%	677,152,002	350,985,930	326,166,072	-	12,230,089
联营企业 -							
天津泰达城	47.06%	47.06%	2,654,601,428	2,123,446,632	531,154,796	683,953,302	12,060,278

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

开								
三亚中体万通	49%	49%	43,188,648	352,636	42,836,012	-		6,100,913

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 投资性房地产

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
原价				
房屋建筑物	874,720,190	-	(15,022,719)	859,697,471
累计折旧、摊销				
房屋建筑物	(48,272,067)	(26,414,698)	5,130,954	(69,555,811)
账面净值				
房屋建筑物	826,448,123	(26,414,698)	(9,891,765)	790,141,660
减值准备				
房屋建筑物	-	-	-	-
账面价值				
房屋建筑物	826,448,123	(26,414,698)	(9,891,765)	790,141,660

2010 年度，本集团处置了价值 9,891,765 元(原价 15,022,719 元)的投资性房地产，处置收益为 37,190,411 元(附注五(34)(b))。

2010 年 12 月 31 日，本集团以账面价值为 604,155,105 元(原价 633,357,961 元)的投资性房地产(2009 年 12 月 31 日：价值 619,391,378 元、原价 633,357,961 元)作为长期借款 695,000,000 元(2009 年 12 月 31 日：440,000,000 元)的抵押物(附注五(25)、附注五(26)(c))。

2010 年度计入主营业务成本的投资性房地产累计折旧/(摊销)费用分别为：26,414,698 元 (2009 年度：25,440,678 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(10) 固定资产

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
原价合计	63,782,456	6,532,180	(3,473,087)	66,841,549
房屋及建筑物	36,250,837	-	-	36,250,837
运输工具	12,062,110	4,011,493	(1,941,017)	14,132,586
其他设备	15,469,509	2,520,687	(1,532,070)	16,458,126
累计折旧合计	(13,331,286)	(6,164,950)	2,468,739	(17,027,497)
房屋及建筑物	(497,529)	(1,307,550)	-	(1,805,079)
运输工具	(5,891,213)	(1,902,719)	1,344,311	(6,449,621)
其他设备	(6,942,544)	(2,954,681)	1,124,428	(8,772,797)
账面净值合计	50,451,170	367,230	(1,004,348)	49,814,052
房屋及建筑物	35,753,308	(1,307,550)	-	34,445,758
运输工具	6,170,897	2,108,774	(596,706)	7,682,965
其他设备	8,526,965	(433,994)	(407,642)	7,685,329
减值准备合计				
房屋及建筑物	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
账面价值合计	50,451,170	367,230	(1,004,348)	49,814,052
房屋及建筑物	35,753,308	(1,307,550)	-	34,445,758
运输工具	6,170,897	2,108,774	(596,706)	7,682,965
其他设备	8,526,965	(433,994)	(407,642)	7,685,329

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

于 2010 年 12 月 31 日，本集团以净值为 15,092,044 元(原价 15,811,810 元)的房屋、建筑物及设备(2009 年 12 月 31 日：净值 15,467,574 元、原价 15,811,810 元)作为 695,000,000 元的长期借款(2009 年 12 月 31 日：440,000,000 元)(附注五(25)、附注五(26)(c))的抵押物。

2010 年度计入主营业务成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：1,279,490 元、948,397 元及 3,937,063 元 (2009 年度：675,401 元、931,186 元及 3,789,963 元)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 无形资产

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
原价合计	1,213,071	164,500	-	1,377,571
办公软件	1,213,070	164,500	-	1,377,570
商标使用 权	1	-	-	1
累计摊销合 计	(428,973)	(242,083)	-	(671,056)
办公软件	(428,973)	(242,083)	-	(671,056)
商标使用 权	-	-	-	-
账面净值合 计	784,098	(77,583)	-	706,515
办公软件	784,097	(77,583)	-	706,514
商标使用 权	1	-	-	1
减值准备合 计	-	-	-	-
办公软件	-	-	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

商标使用				
权	-	-	-	-
账面价值合				
计	784,098	(77,583)	-	706,515
办公软件	784,097	(77,583)	-	706,514
商标使用				
权	1	-	-	1

2010 年度无形资产的摊销金额为 242,083 元(2009 年度：207,405 元)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(12) 商誉

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
商誉	35,144,128	-	-	35,144,128
减：减值准备	(35,144,128)	-	-	(35,144,128)
合计	-	-	-	-

本公司在 2001 年因非同一控制下企业合并形成的对子公司万置公司投资相关的股权投资借方差额的 2006 年 12 月 31 日余额为 35,144,128 元，因无法可靠确定购买日该公司可辨认资产、负债的公允价值，依《企业会计准则》的相关规定，在编制合并资产负债表时将其列为商誉。

2008 年度，本公司对万置公司的资产进行减值测试后，因预期不能给本公司带来未来经济利益流入，故对其全额计提减值准备。

(13) 长期待摊费用

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2010 年 12 月 31 日
--	---------------------	------	------	------	---------------------

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

办公室装修	4,908,026	1,503,672	(843,218)	(431,629)	5,136,851
售楼处及样板间装修	141,395	4,103,421	(544,883)	-	3,699,933
人防设施	2,250,000	-	(150,000)	-	2,100,000
投资性房地产装修	-	23,903,731	(4,484,945)	-	19,418,786
合计	<u>7,299,421</u>	<u>29,510,824</u>	<u>(6,023,046)</u>	<u>(431,629)</u>	<u>30,355,570</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
资产减值准备	1,484,763	5,939,052	1,742,834	6,971,336
可抵扣亏损	1,832,418	7,329,672	-	-
合计	<u>3,317,181</u>	<u>13,268,724</u>	<u>1,742,834</u>	<u>6,971,336</u>

(a) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下:

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	980,392	355,155
可抵扣亏损	119,404,375	43,995,830
合计	<u>120,384,767</u>	<u>44,350,985</u>

(b) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
2013 年度	18,813,288	18,813,288
2014 年度	25,182,542	25,182,542
2015 年度	75,408,545	-
合计	<u>119,404,375</u>	<u>43,995,830</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(15) 长期应收款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
长期应收款(附注七(5)(a))	<u>150,000,000</u>	<u>1,286,986</u>

本公司于 2010 年度通过中国农业银行股份有限公司(以下称“中国农业银行”)提供给杭州时尚委托贷款 150,000,000 元，贷款期限为 60 个月，贷款年利率为 6%，利息每两年收取一次。

五 合并财务报表项目附注(续)

(16) 资产减值准备

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2010 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	(3,530,122)	(2,218,677)	2,501,193	19,650	(3,227,956)
其中：应收账款坏					
账准备	(186,014)	(170,727)	32,264	-	(324,477)
其他应					
收款坏					
账					
准备	(3,344,108)	(2,047,950)	2,468,929	19,650	(2,903,479)
存货跌价准备	(3,796,369)	-	-	104,881	(3,691,488)
商誉减值准备	(35,144,128)	-	-	-	(35,144,128)
合计	<u>(42,470,619)</u>	<u>(2,218,677)</u>	<u>2,501,193</u>	<u>124,531</u>	<u>(42,063,572)</u>

(17) 短期借款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
抵押借款	<u>16,135,486</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

于 2010 年 12 月 31 日，短期借款 16,135,486 元(2009 年 12 月 31 日：无)系由本集团以账面价值为 136,276,923 元的土地使用权(附注五(5)(b))(2009 年 12 月 31 日：无)作抵押，并由本公司为子公司提供保证，本金将于 2011 年 12 月 12 日归还。

(18) 应付票据

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	-	1,983,547

(19) 应付账款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应付工程及土地款	1,012,489,322	652,138,093
其他	8,205,519	9,770,028
合计	1,020,694,841	661,908,121

(a) 于 2010 年 12 月 31 日，应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。

五 合并财务报表项目附注(续)

(19) 应付账款(续)

(b) 应付关联方的应付账款：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
万通鼎安	30,000	3,124,450
天津生态城投资开发有限公司 (以下称“生态城投资公司”)	36,307,200	86,307,200
合计	36,337,200	89,431,650

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(c) 于 2010 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的应付账款为 254,247,017 元(2009 年 12 月 31 日: 120,393,344 元), 主要为未付土地款及暂估的项目工程款, 该款项尚未进行最后清算。截至本财务报表批准报出日, 已偿还 107,964,196 元。

(d) 于 2010 年 12 月 31 日, 应付账款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日: 无)。

(20) 预收款项

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
预收房款	3,257,406,667	2,219,659,276
预收租金	5,147,111	2,331,102
合计	<u>3,262,553,778</u>	<u>2,221,990,378</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(20) 预收款项(续)

项目名称	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	竣工/预计竣	预售比例
			工时间	2010 年 12 月 31 日
北京新城·国际	718,205	9,549,824	2008 年 3 月	不适用
亚运新新家园一期	50,000	50,000	2003 年 10 月	不适用
天津新城·国际一期	7,036,214	18,953,848	2008 年 5 月	100%
天津新城·国际二期	6,890,594	36,077,761	2008 年 9 月	99%
天津新城·国际三期	36,916,897	507,619,610	2010 年 9 月	88%
万通华府一期	26,290,102	41,403,377	2009 年 9 月	95%
新新小镇·苏州园林	2,508,531	2,508,531	2006 年 12 月	100%
新新小镇·彩各庄	720,001	6,526,306	2008 年 8 月	96%
新新小镇·4 号地	15,445,594	51,629,678	2009 年 7 月	62%
新新小镇·汉亚	-	2,750,000	2008 年 8 月	100%
上游国际一期	5,829,813	2,709,160	2009 年 3 月	97%
上游国际二期	12,871,946	669,583,031	2010 年 7 月	99%
上游国际三期	1,216,708,295	287,134,434	2011 年 10 月	99%
天津广厦·富城二期	-	3,844,866	2009 年 10 月	100%
天津广厦·富城三期	1,274,666,460	579,318,850	2011 年 7 月	85%

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

运河国际生态城一期	131,670,512	-	2013 年 10 月	93%
万通华府二期	322,104,569	-	2012 年 9 月	35%
天津空港一期	18,369,806	-	2013 年 4 月	19%
天津万拓生态城一期	161,463,629	-	2012 年 12 月	31%
天竺新新家园二期	17,145,500	-	2011 年 12 月	75%
北京新城·国际租金	-	6,173	不适用	不适用
北京万通中心租金	5,147,110	2,324,929	不适用	不适用
合计	<u>3,262,553,778</u>	<u>2,221,990,378</u>		

- (a) 于 2010 年 12 月 31 日，预收款项中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2010 年 12 月 31 日，预收款项中无预收关联方的款项(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (c) 于 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 301,674,422 元(2009 年 12 月 31 日：25,221,936 元)，主要为预收上游国际三期项目的房款，鉴于项目尚未完成，该款项尚未结清。截至财务报表批准报出日，已结转收入 6,295,131 元。

五 合并财务报表项目附注(续)

(20) 预收款项(续)

- (d) 于 2010 年 12 月 31 日，预收账款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

(21) 应付职工薪酬

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	55,521,057	138,844,981	(124,087,324)	70,278,714
职工福利费	-	6,023,377	(6,023,377)	-
社会保险费	616,007	15,598,318	(15,819,937)	394,388
其中：医疗保险费	112,094	4,803,517	(4,794,518)	121,093
基本养老保险	430,437	9,672,558	(9,862,352)	240,643

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

失业保险费	44,381	598,339	(623,389)	19,331
工伤保险费	28,683	231,862	(254,807)	5,738
生育保险费	412	292,042	(284,871)	7,583
住房公积金	305,744	6,054,776	(6,377,335)	(16,815)
工会经费和职工教育经费	3,695,483	2,621,065	(2,692,736)	3,623,812
因解除劳动关系给予的补 偿	-	597,952	(597,952)	-
其他	81,461	12,500	(49,038)	44,923
合计	60,219,752	169,752,969	(155,647,699)	74,325,022

于 2010 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款，且该余额预计将于 2011 年度全部发放和使用完毕。

五 合并财务报表项目附注(续)

(22) (预交税费)/应交税费

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
预交企业所得税	(43,501,154)	(20,675,371)
预交营业税	(93,292,774)	(68,471,096)
预交城市维护建设税	(6,690,348)	(4,599,954)
预交教育费附加	(2,629,914)	(1,949,047)
应交土地增值税	274,222,422	149,486,282
其他	292,092	1,223,720
合计	128,400,324	55,014,534

(23) 应付利息

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期 借款利息	6,570,297	3,784,940
公司债券利息(附注五(27))	15,150,685	15,150,685
合计	21,720,982	18,935,625

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(24) 其他应付款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
关联方资金往来款(附注七(5)(b))	2,488,450	22,458,625
第三方资金往来款	1,811,415	264,473,317
收取的定金、押金、保证金	66,807,760	66,050,047
代扣、代收款项	52,022,889	20,654,724
其他	1,818,816	828,642
合计	<u>124,949,330</u>	<u>374,465,355</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 其他应付款(续)

(a) 应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应付款:

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
万通控股	<u>266,380</u>	<u>274,990</u>

(b) 应付关联方的其他应付款:

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
万通控股	266,380	274,990
三亚中体万通	-	22,000,000
万通鼎安	1,054,005	119,874
一通万通商务服务(北京)有限公司 (以下称“一通万通”)	1,101,852	-
北京万泉花园物业开发有限公司 (以下称“万泉花园”)	66,213	63,761
合计	<u>2,488,450</u>	<u>22,458,625</u>

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 66,398,104 元，主要为应付

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

的往来款以及代收代扣的契税、维修基金等。截至财务报告批准报出日，已偿还 10,357,137 元。

(d) 于 2010 年 12 月 31 日，其他应付款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(25) 一年内到期的非流动负债

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	<u>540,000,000</u>	<u>774,780,000</u>
	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
抵押借款(附注五(26)(a))	205,000,000	544,780,000
抵押、保证借款		
(附注五(26)(c))	135,000,000	230,000,000
抵押、保证、质押借款(i)	<u>200,000,000</u>	<u>-</u>
合计	<u>540,000,000</u>	<u>774,780,000</u>

本集团一年内到期的长期借款中不存在逾期借款。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- (i) 于 2010 年 12 月 31 日，长期借款 200,000,000 元(2009 年 12 月 31 日：200,000,000 元)系由本集团以账面价值为 604,155,105 元(2009 年 12 月 31 日：619,391,378 元)的投资性房地产以及账面净值为 15,092,044 元(2009 年 12 月 31 日：15,467,574 元)的固定资产作抵押，并以本公司的子公司北京时尚 100%股权作质押，并由本公司提供保证，利息每季度支付一次，本金将于 2011 年 8 月 30 日偿还。

五 合并财务报表项目附注(续)

(25) 一年内到期的非流动负债(续)

金额前五名的一年内到期的长期借款：

	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率 (%)	2010 年 12 月 31 日 人民币金额	2009 年 12 月 31 日 人民币金额
外贸信托	2009 年 8 月	2011 年 8 月	人民币	12.00	200,000,000	-
中国农业银行	2010 年 7 月	2011 年	人民币	5.62	160,000,000	-
中国光大银行股份有 限公司(以下称“光 大银行”)	2009 年 6 月	2011 年 6 月	人民币	5.67	120,000,000	160,000,000
中国建设银行股份有 限公司(以下称“中 国建设银行”)	2008 年 1 月	2011 年 1 月	人民币	5.40	45,000,000	-
招商银行股份有限公 司(以下称“招商 银行”)	2010 年 4 月	2011 年 10 月	人民币	6.34	15,000,000	-
中国农业银行	2009 年 2 月	2010 年 8 月	人民币	5.76	-	370,000,000
中国工商银行股份有 限公司(以下称“中 国工商银行”)	2007 年 7 月	2010 年 4 月	人民币	5.40	-	100,000,000
中国工商银行	2007 年 4 月	2010 年 4 月	人民币	5.40	-	74,780,000
招商银行	2009 年 1 月	2010 年	人民币	6.34	-	60,000,000
合计					540,000,000	764,780,000

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 长期借款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	1,031,000,000	727,780,000
保证借款(b)	300,000,000	-
抵押、保证借款(c)	1,075,000,000	850,000,000
抵押、保证、质押借款 (附注五(25)(i))	200,000,000	200,000,000
小计	2,606,000,000	1,777,780,000
减：一年内到期的长期借款		
抵押借款(附注五(25))	(205,000,000)	(544,780,000)
抵押、保证借款(c)	(135,000,000)	(230,000,000)
抵押、保证、质押借 款	(200,000,000)	-
净额	2,066,000,000	1,003,000,000

(a) 于 2010 年 12 月 31 日，长期抵押借款包括：

银行抵押借款 1,031,000,000 元(2009 年 12 月 31 日：727,780,000 元)系由本集团以账面价值为 1,111,230,095 元(2009 年 12 月 31 日：906,859,436 元)的土地使用权及相关房地产开发项目收益权作抵押，利息每季支付一次。其中 205,000,000 元将于 2011 年偿还，因此重分类至一年内到期的非流动负债。

(b) 于 2010 年 12 月 31 日，长期借款 300,000,000 元(2009 年 12 月 31 日：无)系由本公司为子公司提供保证，本金将于 2012 年 1 月 14 日偿还。

(c) 银行抵押、保证借款 495,000,000 元(2009 年 12 月 31 日：240,000,000 元)系由本集团账面价值约为 604,155,105 元(2009 年 12 月 31 日：619,391,378 元)的投资性房地产(附注五(9))和账面净值约为 15,092,044 元(2009 年 12 月 31 日：15,467,574 元)的固定资产(附注五(10))作为抵押，其中，本金 15,000,000 元应于 2011 年 10 月偿还，故在财务报表上列示为一年内到期的长期借款。该借款同时由本公司为子公司提供保证。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

银行抵押、保证借款 580,000,000 元(2009 年 12 月 31 日: 610,000,000)系由本集团以账面价值为 433,850,142 元(2009 年 12 月 31 日: 403,827,659 元)的土地使用权及相关房地产开发项目收益权作抵押，利息每季支付一次。其中本金 120,000,000 元将于 2011 年偿还，因此重分类至一年内到期的非流动负债。

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 长期借款(续)

(d) 金额前五名的长期借款

	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2010 年 12 月 31 日 人民币金额	2009 年 12 月 31 日 人民币金额
招商银行	2010 年 4 月	2020 年 4 月	人民币	5.94	480,000,000	180,000,000
中国农业银行	2010 年 7 月	2013 年 7 月	人民币	5.62	300,000,000	-
广东发展银行股份 有限公司	2010 年 1 月	2012 年 1 月	人民币	5.40	300,000,000	-
光大银行	2009 年 9 月	2012 年 9 月	人民币	5.67	250,000,000	300,000,000
北京农村商业银行 股份有限公司	2010 年 2 月	2013 年 2 月	人民币	5.94	226,000,000	-
外贸信托	2009 年 8 月	2011 年 8 月	人民币	12	-	200,000,000
中国建设银行	2009 年 1 月	2011 年 1 月	人民币	5.4	-	183,000,000
光大银行	2009 年 6 月	2011 年 6 月	人民币	5.67	-	140,000,000
合计					<u>1,556,000,000</u>	<u>1,003,000,000</u>

长期借款预计到期日分析如下:

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一到二年	782,500,000	523,000,000
二到五年	921,000,000	480,000,000

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五年以上	362,500,000	-
合计	2,066,000,000	1,003,000,000

五 合并财务报表项目附注(续)

(27) 应付债券

债券名称	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
公司债	985,560,403	2,630,503	-	988,190,906

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
公司债	100	2009 年 10 月 14 日	5 年	1,000,000,000

债券之应计利息分析如下：

	应计利息			2010 年 12 月 31 日
	2009 年 12 月 31 日	本年应计利息	本年已付利息	
公司债	15,150,685	70,000,000	(70,000,000)	15,150,685

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

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

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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(27) 应付债券(续)

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

本次募集资金用以补充流动资金。

上述公司债券由万通控股将其持有的本公司 170,000,000 股股票作为质押资产，对上述债券进行质押担保。

(28) 其他非流动负债

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
售出选择权产生金融负债(附注四 (3))	7,258,000	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 股本

	2009 年 12 月 31 日	本年增减变动				2010 年 12 月 31 日	
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
无限售条件股份 - 人民币普通股	1,014,000,000	-	-	202,800,000	-	202,800,000	1,216,800,000
	2008 年 12 月 31 日	本年增减变动				2009 年 12 月 31 日	
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
无限售条件股份 - 人民币普通股	507,000,000	-	-	507,000,000	-	507,000,000	1,014,000,000

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(30) 资本公积

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
股本溢价(附注一)	1,160,816,830	-	(202,800,000)	958,016,830
其他资本公积	28,666,130	-	-	28,666,130
合计	1,189,482,960	-	(202,800,000)	986,682,960

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
股本溢价(附注一)	1,667,816,830	-	(507,000,000)	1,160,816,830
其他资本公积	28,666,130	-	-	28,666,130
合计	1,696,482,960	-	(507,000,000)	1,189,482,960

(31) 盈余公积

	2009 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2010 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	67,911,976	46,824,041	-	114,736,017

	2008 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2009 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	56,555,409	11,356,567	-	67,911,976

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司 2010 年按净利润的 10%提取法定盈余公积金 46,824,041 元(2009 年：按净利润的 10%提取，共 11,356,567 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司于 2010 年度未提取任意盈余公积(2009 年度：无)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(32) 未分配利润

	2010 年度		2009 年度	
	金额	提取或分配比例	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	711,508,899	-	625,724,463	-
加：本年归属于母公司股东的				
净利润	413,608,344	-	274,591,003	-
减：提取法定盈余公积	(46,824,041)	10%	(11,356,567)	10%
应付普通股股利	(204,828,000)	-	(177,450,000)	-
年末未分配利润	873,465,202	-	711,508,899	-

于 2010 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 100,907,180 元(2009 年 12 月 31 日：58,841,538 元)，其中子公司本年度计提的归属于母公司的盈余公积为 42,065,642 元(2009 年：30,634,585 元)。

根据 2010 年 3 月 5 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.1 元，按照已发行股份 1,014,000,000 股计算，共计 101,400,000 元。根据 2010 年 9 月 6 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.085 元，按照已发行股份 1,216,800,000 股计算，共计 103,428,000 元。

根据 2011 年 3 月 8 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.17 元，按已发行股份 1,216,800,000 股计算，拟派发现金股利共计 206,856,000 元，上述提议尚待股东大会批准。

(33) 少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
天津万拓	28,526,074	-
成都成达	2,158,007	3,693,472
天津时尚	97,005,264	83,900,485
泰达万通	92,878,424	68,377,520
万置公司	129,317,799	180,307,431
广厦富城	84,353,163	22,525,902
合计	<u>434,238,731</u>	<u>358,804,810</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(34) 营业收入和营业成本

	2010 年度	2009 年度
主营业务收入(a)	3,508,780,766	2,459,301,288
其他业务收入(b)	59,616,013	4,690,589
合计	<u>3,568,396,779</u>	<u>2,463,991,877</u>

	2010 年度	2009 年度
主营业务成本(a)	2,108,259,201	1,394,976,316
其他业务成本(b)	10,110,104	16,694,249
合计	<u>2,118,369,305</u>	<u>1,411,670,565</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下：

	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	2,066,491,348	2,416,867,868	1,355,548,153	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	3,424,689,651			
物业出租	84,091,115	41,767,853	42,433,420	39,428,163
合计	3,508,780,766	2,108,259,201	2,459,301,288	1,394,976,316

按地区分析如下：

	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京地区	1,277,965,994	580,562,910	934,263,930	357,357,595
天津地区	2,230,814,772	1,527,696,291	1,417,844,423	942,755,305
川渝地区	-	-	107,192,935	94,863,416
合计	3,508,780,766	2,108,259,201	2,459,301,288	1,394,976,316

五 合并财务报表项目附注(续)

(34) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2010 年度		2009 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
投资性房地产				
出售收入	47,082,176	9,891,765	-	-
咨询费收入	8,527,415	-	-	-
管理服务费	3,969,800	-	-	-
产权代办费	36,622	-	36,622	-
委托管理收入	-	-	3,978,968	-
其他	-	218,339	674,999	16,694,249
合计	59,616,013	10,110,104	4,690,589	16,694,249

(c) 本集团前五名客户的营业收入情况

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

本集团前五名客户营业收入的总额为 157,591,804 元(2009 年: 105,897,766 元)，占本集团全部营业收入的比例为 4.42%(2009 年: 4.30%)，具体情况如下：

	营业收入	占本集团全部营业收入的比例(%)
新新小镇某购房客户	50,500,000	1.42
北京新城·国际某购房客户	38,000,000	1.06
上游国际某购房客户	31,449,908	0.88
上游国际某购房客户	20,641,896	0.58
新新小镇某购房客户	17,000,000	0.48
合计	<u>157,591,804</u>	<u>4.42</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(35) 营业税金及附加

	2010 年度	2009 年度
营业税	187,008,259	125,260,044
城市维护建设税	11,369,755	6,867,435
教育费附加	5,362,559	3,233,603
土地增值税	257,013,590	233,798,163
房产税	7,635,005	7,208,058
其他	1,214,899	882,319
合计	<u>469,604,067</u>	<u>377,249,622</u>

(36) 销售费用

	2010 年度	2009 年度
职工薪酬	39,753,555	35,125,357
市场营销费用	65,152,904	43,251,730
办公费用	9,294,535	4,976,189
中介服务费	15,387,594	20,636,366

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

物业租赁费	14,372,469	11,465,751
折旧与摊销	3,975,655	3,775,388
其他	425,136	423,409
合计	<u>148,361,848</u>	<u>119,654,190</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(37) 管理费用

	2010 年度	2009 年度
职工薪酬	102,290,526	65,787,738
中介服务费	32,537,399	17,026,077
办公费用	36,035,348	23,372,773
物业租赁费	8,469,261	6,843,594
税费	6,863,300	6,440,117
折旧与摊销	9,605,154	(363,612)
其他	114,526	-
合计	<u>195,915,514</u>	<u>119,106,687</u>

(38) 财务费用

	2010 年度	2009 年度
利息支出	215,348,408	135,835,778
减：资本化利息支出	(99,830,353)	(99,616,996)
小计	<u>115,518,055</u>	<u>36,218,782</u>
利息收入	(24,437,304)	(8,128,328)
汇兑损益	28,362	(863)
其他	249,216	476,498
净额	<u>91,358,329</u>	<u>28,566,089</u>

(39) 资产减值(转回)/损失

2010 年度 2009 年度

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(转回)/计提坏账损失	(481,064)	1,938,562
存货跌价损失(i)	-	63,405,737
合计	(481,064)	65,344,299

- (i) 于 2009 年度，本公司的子公司成都交大万通置业有限公司(以下称“成都交大”)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 63,405,737 元的存货跌价准备。2009 年 10 月本公司转让成都交大全部股权，自 2009 年 11 月 1 日起成都交大不再纳入合并范围。

五 合并财务报表项目附注(续)

(40) 投资收益

	2010 年度	2009 年度
权益法核算的长期股权投资损失(i)	(32,918,115)	(2,508,840)
处置长期股权投资产生的投资收益(ii)	162,471,757	87,411,652
其他	-	5,947
合计	129,553,642	84,908,759

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(i) 权益法核算的长期股权投资损失

投资收益占本集团利润总额 5%以上的被投资单位，或占利润总额比例最高的前五家被投资单位列示如下：

	2010 年度	2009 年度	本年比上年增减变动的的原因
杭州时尚	(2,473,492)	-	本年度由子公司变为合营公司
天津泰达城开	(27,455,176)	(1,987,934)	经营情况发生变化
三亚中体万通	(2,989,447)	(520,906)	经营情况发生变化
合计	(32,918,115)	(2,508,840)	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

- (ii) 本集团于 2010 年度处置了杭州时尚 51% 的股权, 并确认了 162,471,757 元的投资收益(附注四(3)(c))。

本公司原直接拥有成都交大 51% 的股权, 2009 年根据《股权转让协议》, 本公司将所持成都交大 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的股权, 此次转让产生股权转让收益 87,411,652 元。

五 合并财务报表项目附注(续)

(41) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2010 年度	2009 年度	计入 2010 年度非经常性损益的金额
处置固定资产利得	178,454	218,929	178,454
政府补助(i)	65,195,068	110,632,359	65,195,068
违约金收入(ii)	27,618,185	667,381	27,618,185
其他	234,669	31,359	234,669
合计	<u>93,226,376</u>	<u>111,550,028</u>	<u>93,226,376</u>

- (i) 本集团于 2010 年度收到各地方财政给予的款项, 并将其作为收益相关的补贴进行处理, 主要包括:
- a 北京市怀柔区怀北镇财政科给予万置公司的支持企业发展基金 19,191,405 元(2009 年度: 98,243,939 元);
 - b 北京市怀柔区庙城镇财政科给予万通龙山的支持企业发展基金 15,267,573 元(2009 年度: 7,689,844 元);
 - c 天津塘沽海洋高新技术开发区管理委员会给予富铭置业的财政扶持 4,919,268 元(2009 年度: 1,030,076 元);
 - d 天津经济技术开发区财政局给予天津时尚的财政扶持 24,666,022 元(2009 年度: 无);
 - e 北京市顺义区天竺镇人民政府给予广厦富城地方财政补贴 850,800 元(2009 年度: 无);
 - f 河北省廊坊市香河县财政局给予香河万通的财政扶持 300,000 元(2009 年度: 无);
 - g 除上述外, 2010 年度未收到其他补助(2009 年度: 3,668,500 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- (ii) 本公司的子公司广厦富城的少数股东的关联方负责广厦富城项目天竺 15 号地块的拆迁工作，但在约定日期前少数股东的关联方未能按照合同规定的进度完成拆迁，根据合同，2010 年度少数股东的关联方应向本公司支付相应的违约金 27,163,285 元(2009 年 12 月 31 日：无)，该金额将在 2011 年度广厦富城支付股利时收回。

五 合并财务报表项目附注(续)

(41) 营业外收入及营业外支出(续)

(b) 营业外支出

	2010 年度	2009 年度	计入 2010 年度非经常性损益的金额
处置固定资产损失	88,832	366,549	88,832
罚款支出	348,248	569	348,248
赔偿金	156,042	80,729	156,042
对外捐赠	2,812,555	2,738,182	2,812,555
违约金	199,453	133,491	199,453
其他	122,944	-	122,944
合计	<u>3,728,074</u>	<u>3,319,520</u>	<u>3,728,074</u>

(42) 所得税费用

	2010 年度	2009 年度
当期所得税	212,374,677	184,556,454
递延所得税	(1,574,347)	6,084,297
合计	<u>210,800,330</u>	<u>190,640,751</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2010 年度	2009 年度
利润总额	<u>764,320,724</u>	<u>535,539,692</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

按适用税率计算的所得税	191,080,181	133,884,923
非应纳税收入对应的税项	(11,327,910)	(21,227,190)
不得扣除的成本、费用和损失对应的 税项	37,043,780	35,313,721
使用前期未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损对应的税项	(26,468,701)	-
当期未确认递延所得税资产的可抵扣 亏损和税项抵减对应的税项	18,885,453	44,698,646
其他	1,587,527	(2,029,349)
合计	<u>210,800,330</u>	<u>190,640,751</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(43) 每股收益

(a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2010 年度	2009 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	413,608,344	274,591,003
本公司发行在外普通股的加权平均股数	1,216,800,000	1,216,800,000
基本每股收益	<u>0.3399</u>	<u>0.2257</u>
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.3452	0.2811
— 终止经营基本每股收益：	(0.0053)	(0.0554)

2010 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股，稀释每股收益与基本每股收益相等。

(44) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2010 年度	2009 年度
往来款项(i)	63,697,629	366,187,429
营业外收入	65,429,737	111,324,354
财务费用-利息收入	20,634,202	8,128,328
其他	1,812,815	-
合计	<u>151,574,383</u>	<u>485,640,111</u>

- (i) 于 2009 年度，本公司的子公司万置公司收到其少数股东的关联方北京瀚置新城管理顾问有限公司资金往来款 260,000,000 元，该款项已于 2010 年度归还。

五 合并财务报表项目附注(续)

(44) 现金流量表项目注释(续)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2010 年度	2009 年度
销售费用	104,632,639	70,802,557
管理费用	77,156,534	51,165,285
财务费用	249,216	991,888
营业外支出	3,639,242	3,712,970
往来款项(附注五(44)(a)(i))	429,986,445	217,211,991
支付的受限资金	401,978,097	-
其他	1,667,322	-
合计	<u>1,019,309,495</u>	<u>343,884,691</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(c) 支付其他与投资活动有关的现金

	2010 年度	2009 年度
以其他方式取得子公司支付的佣金	16,082,000	-

五 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2010 年度	2009 年度
净利润	553,520,394	344,898,941
加：资产减值准备(转回)/计提(附注五(39))	(481,064)	65,344,299
固定资产折旧(附注五 (10))	6,164,950	5,396,550
无形资产摊销(附注五(11))	242,083	207,405
投资性房地产摊销(附注五 (9))	26,414,698	25,440,678
长期待摊费用和一年内到期的非流动资产的摊销	9,049,086	5,133,250
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的(收益)/损失	(89,622)	117,436
固定资产报废损失	-	30,184
财务费用	115,518,055	51,154,089
投资收益(附注五(40))	(129,553,642)	(84,908,759)
汇兑损失	28,362	-
递延所得税资产的(增加)/减少(附注五 (14))	(1,574,347)	6,084,297
存货的减少	(18,677,176)	(1,879,729,455)
受限制的资金的变动(附注五 (1))	(401,978,097)	-
经营性应收项目的(增加)/减少	(408,331,379)	321,769,968
经营性应付项目的增加	1,112,937,301	2,071,680,169
经营活动产生的现金流量净额	863,189,602	932,619,052

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(b) 现金净变动情况	2010 年度	2009 年度
现金的年末余额	3,019,076,167	2,042,145,359
减：现金的年初余额	(2,042,145,359)	(890,762,438)
现金净增加额	<u>976,930,808</u>	<u>1,151,382,921</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表附注(续)

(c) 现金

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
货币资金(附注五(1))	3,421,054,264	2,042,145,359
减：受到限制的存款(附注五(1))	(401,978,097)	-
现金年末余额	<u>3,019,076,167</u>	<u>2,042,145,359</u>

(d) 取得或处置子公司

(i) 取得子公司

	2010 年度	2009 年度
取得子公司的价格	573,753,800	-
取得子公司支付的现金	573,753,800	-
减：子公司持有的现金	(117,386,415)	-
取得子公司支付的现金净额	<u>456,367,385</u>	<u>-</u>

取得子公司的净资产

	2010 年度	2009 年度
流动资产	361,572,108	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

流动负债	(137,207,577)	-
净额	<u>224,364,531</u>	<u>-</u>

(ii) 处置子公司

	2010 年度	2009 年度
处置子公司的价格	270,000,000	136,125,292
处置子公司收到的现金	270,000,000	136,125,292
减：子公司持有的现金	(5,476,012)	(70,866,111)
处置子公司收到的现金净额	<u>264,523,988</u>	<u>65,259,181</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表附注(续)

(d) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司(续)

处置子公司的净资产

	2010 年度	2009 年度
流动资产	655,698,079	941,985,704
非流动资产	1,024,337	865,467
流动负债	(14,803,270)	(816,486,518)
非流动负债	(310,000,000)	(70,000,000)
净额	<u>331,919,146</u>	<u>56,364,653</u>

六 分部信息

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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

本集团有 4 个报告分部，分别为：北京地区、天津地区、川渝地区和其他地区。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

六 分部信息(续)

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

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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(b) 2009 年度及 2009 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	北京地区	天津地区	川渝地区	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
营业收入	935,259,905	1,417,910,069	110,571,903	-	16,392,838	(16,142,838)	2,463,991,877
其中：对外交易							
收入	935,259,905	1,417,910,069	110,571,903	-	250,000	-	2,463,991,877
分部间交							
易收入	-	-	-	-	16,142,838	(16,142,838)	-
利息收入	5,407,282	1,987,791	85,320	647,935	-	-	8,128,328
利息费用	2,462,059	-	6,491,693	-	42,200,337	-	51,154,089
对联营和合营企							
业的投资损失	-	-	-	-	2,508,840	-	2,508,840
资产减值(转回)/							
损失	(7,939,469)	(18,118,997)	63,400,963	(1,299,036)	29,300,838	-	65,344,299
折旧和摊销费用	27,216,396	5,403,272	4,713	312,706	3,240,796	-	36,177,883
利润/(亏损)总额	404,620,559	310,420,737	(64,474,650)	(5,239,076)	113,565,668	(223,353,546)	535,539,692
所得税费用	106,286,292	79,629,763	4,724,696	-	-	-	190,640,751
净利润/(亏损)	298,334,267	230,790,974	(69,199,346)	(5,239,076)	113,565,668	(223,353,546)	344,898,941
资产	3,497,896,185	5,878,806,055	687,035,980	613,391,070	5,189,036,359	(6,366,599,289)	9,499,566,360
负债	2,661,550,605	4,890,289,913	534,279,183	594,994,910	2,726,265,097	(5,249,521,993)	6,157,857,715
对联营和合营企							
业的长期股权							
投资	-	-	-	-	415,248,521	-	415,248,521
长期股权投资以							
外的其他非流							
动资产增加额	365,329,542	2,245,540	435,450	142,080	1,269,433	-	369,422,045

于 2010 年度，本集团无来自其他国家的收入，以及来自单一重要客户的交易收入(2009 年 12 月 31 日：无)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

于 2010 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产(2009 年 12 月 31 日：无)。

七 关联方关系及其交易

(1) 母公司和子公司

(a) 母公司基本情况

	企业类型	法人代表	注册地	业务性质	组织机构代码
万通控股	股份有限公司	冯仑	北京	房地产开发；技术 转让及其他等	10259516-4

本公司的最终控制方为万通控股。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
万通控股	1,433,775,000	-	-	1,433,775,000

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
万通控股	51.16%	51.16%	51.16%	51.16%

(d) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(2) 合营公司和联营公司

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股 比例	表决权 比例	组织机构代码
合营企业 -								
					人民币			
杭州时尚	有限责任公司	杭州	云大俊	房地产开发	350,000,000	49%	50%	67063746-5
联营企业 -								
					人民币			
天津泰达城开	有限责任公司	天津	马军	房地产开发	340,000,000	47.06%	47.06%	75220555-1
					人民币			
三亚中体万通	有限责任公司	海南	吴振锦	房地产开发	50,000,000	49%	49%	68727526-1

(3) 不存在控制关系的关联方的性质

其他关联方名称	与本集团的关系	组织结构代码
万泉花园	与本公司同受母公司控制 (母公司持股 86%)	60005180-5
万通鼎安	与本公司同受母公司控制 (母公司持股 75%)	60002947-2
天津泰达集团有限公司		
(以下称“泰达集团”)	关联自然人 (i)	10306771-8
生态城投资公司	关联自然人 (ii)	67145707-9
天津生态城建设投资有限		
公司(以下称“生态城建		
设公司”)	关联自然人 (ii)	67599768-9
一通万通	与本公司同受母公司控制(母公司持股 100%)	67573970-0
冯仑之妻王女士	关联自然人 (iii)	
许立之妻唐女士	关联自然人 (iv)	
胡加方	关联自然人 (v)	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 不存在控制关系的关联方的性质(续)

- (ii) 生态城投资公司第一大股东为天津泰达投资控股公司(以下称“泰达控股”)，泰达控股的全资子公司泰达集团持有万通控股25.55%股权，泰达集团董事长张军先生担任万通控股董事，因此生态城投资公司为本公司关联方；生态城建公司的控股股东为生态城投资公司，也为本公司关联方。

- (iii) 冯仑先生为本公司董事长，故冯仑先生之妻王女士为本公司关联自然人。

- (iv) 许立先生为本公司董事总经理，故许立先生之妻唐女士为本公司关联自然人。

- (v) 胡加方先生为本公司监事长，故胡加方先生为本公司关联自然人。

(4) 关联交易

(a) 定价政策

国家有规定的以规定为准，国家无规定的以当地可比市场价为准，若无可比的当地市场价格，则为协议价格(指经双方协商同意，以合理的成本费用加上合理的利润而构成的价格)。

(b) 销售商品

关联方	关联交易内容	2010 年度	2009 年度
冯仑之妻王女士	收取购房款	5,873,763	-
许立之妻唐女士	收取购房款	12,683,530	-
胡加方	收取购房款	3,075,189	-
合计		<u>21,632,482</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(c) 接收劳务

	2010 年度	2009 年度
万通控股	-	823,589
万通鼎安	12,106,253	9,925,295
合计	<u>12,106,253</u>	<u>10,748,884</u>

万通鼎安为本公司提供物业管理服务费，本公司于 2010 年度向其支付服务费 12,106,253 元(2009 年度：9,925,295 元)。

(d) 提供劳务

	2010 年度	2009 年度
万通控股	-	600,000
杭州时尚	2,500,000	-
合计	<u>2,500,000</u>	<u>600,000</u>

(e) 购买涉及关联方的信托计划

本公司于 2010 年 12 月出资 140,000,000 元认购北京万通新世界商城项目集合资金信托计划份额，该信托计划投资于本公司之控股股东万通控股所属经营性资产。

(f) 租赁收益

本集团作为出租方：

出租方名称	承租方名称	租赁资产 种类	租赁 起始日	租赁 终止日	租赁收益 定价依据	年度确认 的租赁收益
-------	-------	------------	-----------	-----------	--------------	---------------

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

		万通中心 D			参考市场价	
北京时尚	万泉花园	座写字楼	2009-5-1	2012-4-30	格协商确定	259,948
		万通中心 D			参考市场价	
北京时尚	一通万通	座写字楼	2010-1-1	2014-12-31	格协商确定	3,060,700

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(g) 资产转让

关联方	关联交 易内容	关联交易 定价原则	2010 年度		2009 年度	
			金额	占同类交 易金额的 比例	金额	占同类交 易金额的 比例
生态城投资公司	受让股权	天津产权 交易中心	-	-	17,500,000	87%
生态城建设公司	受让股权	挂牌价	-	-	2,500,000	13%
合计			-	-	20,000,000	100%

(h) 关键管理人员薪酬

	2010 年度	2009 年度
关键管理人员薪酬	3,772,000	3,772,000

(i) 其他

2010 年度，本公司为杭州时尚 160,000,000 元的股东委托贷款提供担保(附注四(3))。

2010 年度，本集团向万通控股支付征地补偿款 32,840,374 元(2009 年度，无)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收、应付款项余额

(a) 应收关联方款项

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款(附注五(3))				
万通控股	-	-	1,199	-
万通鼎安	-	-	165,841	(8,292)
杭州时尚	1,759,868	-	-	-
天津泰达城				
开	125,000,000	-	45,000,000	(2,250,000)
合计	<u>126,759,868</u>	<u>-</u>	<u>45,167,040</u>	<u>(2,258,292)</u>

上述款项为无担保免息款项。

预付账款(附注五(4))

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
万通控股	<u>32,840,374</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

长期应收款(附注五(15))

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
杭州时尚	<u>150,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) 应付关联方款项

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

应付账款(附注五(19))	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
万通鼎安	30,000	3,124,450
生态城投资公司	36,307,200	86,307,200
合计	<u>36,337,200</u>	<u>89,431,650</u>

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收、应付款项余额(续)

(b) 应付关联方款项(续)

其他应付款(附注五(24))	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
万通控股	266,380	274,990
三亚中体万通	-	22,000,000
万通鼎安	1,054,005	119,874
一通万通	1,101,852	-
万泉花园	66,213	63,761
合计	<u>2,488,450</u>	<u>22,458,625</u>

上述款项为无担保免息款项。

(6) 关联方承诺

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

提供劳务

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
杭州时尚	<u>5,000,000</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产租出

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一通万通	12,862,592	-
万泉花园	308,995	568,943
合计	<u>13,171,587</u>	<u>568,943</u>

八 或有事项

于2010年12月31日，本集团的或有负债主要为本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于2010年12月31日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保如下：

项目名称	按揭款担保余额
新新小镇	270,014,844
运河国际生态城一期	2,216,394
亚运新新家园	43,899,935
北京新城·国际	142,965,077
合计	<u>459,096,250</u>

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

九 承诺事项

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

于 2010 年 12 月，本公司与中国国际金融有限公司、中金佳业(天津)商业房地产投资中心(有限合伙)、亚洲电视有限公司、西部国际金融贸易中心联合获得了北京市朝阳区东三环北京商务中心区核心区地块(Z3 地块)国有建设用地使用权，中标价为 2,519,999,999 元，其中本公司应支付 882,000,000 元。上述事项构成一项重大承诺事项。截至报告日，本公司已按照约定如期支付完毕。

十 终止经营

于 2010 年 9 月，本公司将拥有的杭州时尚 51%的股权转予外贸信托(附注四(3))。

上述终止经营部分的经营成果列示如下：

	2010 年度
终止经营收入	-
减：终止经营成本和费用	(6,477,014)
终止经营亏损总额	(6,477,014)
减：终止经营所得税费用	-
终止经营净亏损	(6,477,014)
其中：归属于母公司普通股股东的终止经营净亏损	(6,477,014)

十一 期后事项

(1) 资产负债表日后利润分配情况说明

	金额
拟分配的股利	206,856,000

根据 2011 年 3 月 8 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 206,856,000 元，未在本财务报表中确认为负债(附注五(32))。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(2) 其他资产负债表期后事项说明

于2011年2月25日，本公司董事会审议通过了为本公司全资子公司天津万华发行130,000,000元信托计划提供担保的议案。该议案将提交本公司股东会审议。

十二 金融工具及其风险

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

十二 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团的外币资产仅为少量外币存款，因此本年度并无任何重大外汇风险。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2010年12月31日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为1,856,000,000元(2009年12月31日：803,000,000元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于2010年度及2009年度本集团并无利率互换安排。

于2010年度，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降10%，而其它因素保持不变，本

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

集团的净利润会增加或减少约11,629,539元(2009年度：约11,199,136元)。

(2) 信用风险

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

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

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

十二 金融工具及其风险(续)

(2) 信用风险(续)

本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信贷风险已大幅地降低。

(3) 流动风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2010年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借债	16,983,461	-	-	-	16,983,461
应付账款	1,020,694,841	-	-	-	1,020,694,841
其他应付款	124,949,330	-	-	-	124,949,330
长期借款	698,391,427	892,469,681	1,017,634,841	426,071,019	3,034,566,968
财务担保		83,374,000	167,954,000	-	251,328,000
其他非流动					
负债	-	430,000,000	-	-	430,000,000
应付债券	70,000,000	70,000,000	1,140,000,000	-	1,280,000,000
合计	<u>1,931,019,059</u>	<u>1,475,843,681</u>	<u>2,325,588,841</u>	<u>426,071,019</u>	<u>6,158,522,600</u>

	2009年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付账款	661,908,121	-	-	-	661,908,121
其他应付款	374,465,355	-	-	-	374,465,355
长期借款	855,211,919	570,393,967	519,290,942	-	1,944,896,828
应付债券	70,000,000	70,000,000	1,210,000,000	-	1,350,000,000
合计	<u>1,961,585,395</u>	<u>640,393,967</u>	<u>1,729,290,942</u>	<u>-</u>	<u>4,331,270,304</u>

十二 金融工具及其风险(续)

(4) 公允价值

(a) 不以公允价值计量的金融工具

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

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

(b) 以公允价值计量的金融工具

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

第一层级：相同资产或负债在活跃市场上(未经调整)的报价。

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

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

于 2010 年 12 月 31 日，以公允价值计量的金融负债按上述三个层级列示如下：

	第一层级	第二层级	第三层级	合计
金融负债 -				
其他非流动负债	-	-	7,258,000	7,258,000

于 2009 年 12 月 31 日，无以公允价值计量的金融负债。

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。评估方法应用情景分析法，分析计算出各种可能不利条件下的损失额，再根据每种不利条件发生的可能性确定金融负债的公允价值。相关估值假设包括预计售价、各种情景方案发生的概率以及折现率等。

十二 金融工具及其风险(续)

(4) 公允价值(续)

(b) 以公允价值计量的金融工具(续)

上述第三层级金融负债变动如下：

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	其他非流动负债
2010 年 1 月 1 日	-
初始确认(附注四(3))	7,258,000
2010 年 12 月 31 日	<u>7,258,000</u>

于 2010 年 12 月 31 日，本集团仍持有的第三层级金融负债中无计入 2010 年度损益的损失(2009 年 12 月 31 日：无)。

十三 公司财务报表主要项目附注

(1) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应收账款	407	407
减：坏账准备	(20)	(20)
合计	<u>387</u>	<u>387</u>

(i) 应收账款账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
三年以上	<u>407</u>	<u>407</u>

十三 公司财务报表主要项目附注(续)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(a) 应收账款(续)

(ii) 应收账款按类别分析如下：

	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例
单项金额重大并单 独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账 准备								
应收售房款	-	-	-	-	-	-	-	-
应收出租款	407	100%	(20)	5%	407	100%	(20)	5%
单项金额虽不重大 但单独计提坏账 准备	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	407	100%	(20)	5%	407	100%	(20)	5%

(iii) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2009 年 12 月 31 日：零)。

(iv) 于 2010 年 12 月 31 日，按组合计提坏账准备的应收账款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

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

(v) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

险较大的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

- (vi) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回，或在本年度收回或转回比例较大的情况(2009 年 12 月 31 日：无)。

十三 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(a) 应收账款(续)

- (vii) 2010 年度本公司未发生应收账款的核销(2009 年度：未发生)。

- (viii) 于 2010 年 12 月 31 日，应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

- (ix) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司无应收关联方的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

- (x) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

- (xi) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司未将应收账款质押给银行作为借款的担保(2009 年 12 月 31 日：无)。

- (xii) 2010 年 12 月 31 日，应收账款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

- (xiii) 于 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应收账款为应收亚运项目款项 407 元，本公司按 5%对其计提坏账准备。

(xiv)

于 2010 年 12 月 31 日，本公司无质押给银行的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(b) 其他应收款

2010 年 12 月 31 日

2009 年 12 月 31 日

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

按组合计提坏账准备									
— 低风险组合	1,001,672,707	99%	-	-	2,976,394,494	99%	-	-	
— 高风险组合	316,900	1%	(15,845)	5%	4,036,580	1%	(201,829)	5%	
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	200,000	-	(100,000)	50%	-	-	-	-	
合计	1,002,189,607	100%	(115,845)	-	2,980,431,074	100%	(201,829)	-	

(iii) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款(2009 年 12 月 31 日：无)。

十三 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款(续)

(iv) 于 2010 年 12 月 31 日，按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	账面金额	计提比例	坏账准备
低风险组合	1,001,672,707	-	-
高风险组合	316,900	(15,845)	5%
合计	1,001,989,607	(15,845)	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(v) 于 2010 年 12 月 31 日，单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收账款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例
其他	200,000	(100,000)	50%

(vi) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回，或在本年度收回或转回比例较大的情况(2009 年 12 月 31 日：无)。

(vii) 2010 年度本公司无其他应收款的核销(2009 年度：无)。

(viii) 于 2010 年 12 月 31 日，其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收账款(2009 年 12 月 31 日：1,199 元)。

(ix) 其他应收款项金额前五名情况

	与本集团关系	金额	年限	占总额比例
资金往来	子公司	180,657,672	一到二年	18%
资金往来	子公司	311,845,798	一到二年	31%
资金往来	子公司	198,883,791	一年以内	20%
资金往来	联营企业	80,000,000	一年以内	8%
资金往来	子公司	62,850,000	一年以内	6%
合计		834,237,261		83%

十三 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款(续)

(x) 于 2010 年 12 月 31 日，其他应收款前五名债务人欠款金额合计为 834,237,261 元(2009 年 12 月 31 日：2,541,408,169 元)，占其他应收款总额的 83%(2009 年 12 月 31 日：85%)。

(xi) 应收关联方的其他应收款分析如下：

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

		2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
与本公司关系		金额	占其他应 收款总额 的比例 (%)	坏账 准备	金额	占其他 应收款 总额的 比例 (%)	坏账 准备
万通控股	母公司	-	-	-	1,199	-	-
	联营企 业						
天津泰达城开	业	80,000,000	8%	-	-	-	-
	合营企 业						
杭州时尚	业	29,759,868	3%	-	592,007,477	20%	-
北京时尚	子公司	180,657,672	18%	-	434,029,180	15%	-
香河万通	子公司	311,845,798	31%	-	470,886,583	16%	-
成都时尚	子公司	198,883,791	20%	-	532,938,173	18%	-
成都成达	子公司	1,498,852	-	-	279,770	-	-
天津和信	子公司	62,850,000	6%	-	-	-	-
万通龙山天地	子公司	43,000,000	4%	-	-	-	-
广厦富城	子公司	29,774,918	3%	-	511,546,755	17%	-
北京英睿	子公司	53,000	-	-	-	-	-
天津万华	子公司	35,968,994	4%	-	35,903,498	1%	-
泰达万通	子公司	-	-	-	392,099,814	13%	-
万置公司	子公司	-	-	-	6,253,252	-	-
					2,975,945,70		
合计		974,292,893	97%	-	1	100%	-

十三 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
子公司(a)	2,683,334,608	1,387,030,808
合营企业(b)	157,899,634	-
联营企业-无公开报价(c)	409,946,556	438,611,570

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

小计	3,251,180,798	1,825,642,378
减：长期股权投资减值 准备	(35,144,128)	(35,144,128)
合计	<u>3,216,036,670</u>	<u>1,790,498,250</u>

本集团无境外投资，故不存在长期投资变现及收益汇回的重大限制。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	核算	投资成本	2009 年		2010 年		持股 比例%	表决权 比例%	持股比例与表决权 比例不一致的说明	本年计提 减值准备	本年宣告分派 的现金股利
	方法		12 月 31 日	本年增减变动	12 月 31 日	减值准备					
万置公司	成本法	124,393,329	89,249,229	-	89,249,229	60	60	不适用	(35,144,128)	-	180,000,000
广厦富城	成本法	191,250,000	50,000,000	141,250,000	191,250,000	62.5	62.5	不适用	-	-	-
万通龙山	成本法	150,000,000	145,125,682	-	145,125,682	100	100	不适用	-	-	95,000,000
天津时尚	成本法	198,425,000	166,985,673	-	166,985,673	82	82	不适用	-	-	145,616,588
泰达万通	成本法	119,055,000	117,492,703	-	117,492,703	65	65	不适用	-	-	-
富铭置业	成本法	374,971,598	374,971,598	-	374,971,598	100	100	不适用	-	-	70,000,000
杭州时尚											
(附注四											
(3))	成本法	350,000,000	30,000,000	(30,000,000)	-	-	-	-	-	-	-
天津万华	成本法	228,000,000	162,000,000	66,000,000	228,000,000	100	100	不适用	-	-	-
北京时尚(i)	成本法	50,000,000	50,000,000	-	50,000,000	100	100	不适用	-	-	-
香河万通	成本法	150,000,000	50,000,000	100,000,000	150,000,000	100	100	不适用	-	-	-
成都时尚	成本法	265,205,923	145,205,923	120,000,000	265,205,923	100	60	不适用	-	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

成都成达	成本法	6,000,000	6,000,000	-	6,000,000	60	60	不适用	-	-	-
天津万拓	成本法	120,753,800	-	120,753,800	120,753,800	80.1	80.1	不适用	-	-	-
天津和信	成本法	473,000,000	-	473,000,000	473,000,000	100	100	不适用	-	-	-
万通龙山天地	成本法	100,000,000	-	100,000,000	100,000,000	100	100	不适用	-	-	-
天津正奇	成本法	5,300,000	-	5,300,000	5,300,000	100	100	不适用	-	-	-
北京正奇	成本法	100,000,000	-	100,000,000	100,000,000	100	100	不适用	-	-	-
北京英睿	成本法	100,000,000	-	100,000,000	100,000,000	100	100	不适用	-	-	-
合计		<u>3,106,354,650</u>	<u>1,387,030,808</u>	<u>1,296,303,800</u>	<u>2,683,334,608</u>				<u>(35,144,128)</u>	<u>-</u>	<u>490,616,588</u>

(i) 本公司的子公司天津富铭以子公司北京时尚 100% 股权作质押(附注五(25))，借入长期借款 200,000,000 元。

十三 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(b) 合营企业

核算方法	持股成本	本年增减变动							2010 年 12 月 31 日	持股 比例%	表决权 比例%	减值 准备	本年计提 减值准备
		2009 年 12 月 31 日	追加或 减少投资	按权益法调整 的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动	2010 年 12 月 31 日	持股 比例%					
杭州时尚	权益法	171,500,000	-	171,500,000	(13,600,366)	-	-	157,899,634	49	50	-	-	

(c) 联营企业

核算方法	持股成本	本年增减变动							2010 年 12 月 31 日	持股 比例%	表决权 比例%	减值 准备	本年计提 减值准备
		2009 年 12 月 31 日	追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动	2010 年 12 月 31 日	持股 比例%					
天津泰达城开	权益法	392,726,300	394,632,477	-	(5,675,567)	-	-	388,956,910	47.06	47.06	-	-	
三亚中体万通	权益法	24,500,000	23,979,093	-	(2,989,447)	-	-	20,989,646	49	49	-	-	
合计			418,611,570	-	(8,665,014)	-	-	409,946,556					

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表主要项目附注(续)

(3) 营业收入和营业成本

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2010 年度	2009 年度
主营业务收入	-	-
其他业务收入	10,320,800	16,392,838
合计	<u>10,320,800</u>	<u>16,392,838</u>
	2010 年度	2009 年度
主营业务成本	-	-
其他业务成本	-	15,130,243
合计	<u>-</u>	<u>15,130,243</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2010 年度		2009 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
租赁收入	264,000	-	132,000	-
咨询服务收入	10,056,800	-	16,260,838	15,130,243
合计	<u>10,320,800</u>	<u>-</u>	<u>16,392,838</u>	<u>15,130,243</u>

(c) 本公司前五名客户的营业收入情况

本公司前五名客户营业收入的总额为 10,320,800 元(2009 年: 15,030,976 元), 占本公司全部营业收入的比例为 100%(2009 年: 92%), 具体情况如下:

	占本公司全部营业
营业收入	收入的比例

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通世界房地产有限公司	6,556,800	64%
杭州时尚	2,500,000	24%
国达房地产开发有限公司	1,000,000	10%
香河万通	264,000	2%
合计	10,320,800	100%

十三 公司财务报表主要项目附注(续)

(4) 投资收益

	2010 年度	2009 年度
成本法核算的长期股权投资收益(a)	392,405,602	153,968,158
权益法核算的长期股权投资(损失)/收益(b)	(16,579,499)	2,207,693
处置长期股权投资产生的投资收益(c)	84,242,000	27,353,419
委托贷款投资收益	-	5,833,334
合计	460,068,103	189,362,604

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(a) 成本法核算的长期股权投资收益

投资收益占本公司利润总额 5%以上的被投资单位，或占利润总额比例最高的前 5 家被投资单位列示如下：

	2010 年度	2009 年度
天津时尚	119,405,602	85,968,158
万置公司	108,000,000	-
万通龙山	95,000,000	46,000,000
富铭置业	70,000,000	9,000,000
泰达万通	-	13,000,000
合计	392,405,602	153,968,158

(b) 权益法核算的长期股权投资(损失)/收益

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

投资收益占本集团利润总额 5%以上的被投资单位，或占利润总额比例最高的前五家被投资单位列示如下：

	2010 年度	2009 年度	本年比上年增减变动的的原因
杭州时尚	(7,914,485)	-	本年度由子公司变为合营企业
天津泰达城开	(5,675,567)	2,728,599	经营情况发生变化
三亚中体万通	(2,989,447)	(520,906)	经营情况发生变化
合计	<u>(16,579,499)</u>	<u>2,207,693</u>	

十三 公司财务报表主要项目附注(续)

(4) 投资收益(续)

(c) 2010 年度，本公司处置杭州时尚公司，取得投资收益 84,242,000 元，并因成本法转权益法，调整期初未分配利润 5,117,293 元、盈余公积 568,588 元。

(5) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2010 年度	2009 年度
净利润	468,240,417	113,565,668
加：(冲回)/计提资产减值准备	(85,984)	181,249
固定资产折旧	1,911,877	1,722,076
无形资产摊销	67,665	49,690
长期待摊费用摊销	1,469,030	1,469,030
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的损失	-	14,612
财务费用	(75,847,111)	34,626,193
投资收益(附注十三(4))	(460,068,103)	(189,362,604)
受限制的资金的变动	(15,225,062)	-
经营性应收项目的减少/(增加)	1,757,543,620	(1,964,192,177)
经营性应付项目的增加	219,774,301	1,306,720,453

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

经营活动产生的现金流量净额	1,897,780,650	(695,205,810)
---------------	---------------	---------------

(b) 现金净变动情况

	2010 年度	2009 年度
现金的年末余额	1,026,887,505	407,577,869
减：现金的年初余额	(407,577,869)	(132,069,702)
现金净增加额	619,309,636	275,508,167

一 非经常性损益明细表

	2010 年度	2009 年度
非流动资产处置收益	162,561,379	87,264,032
计入当期损益的政府补助	65,195,068	110,632,359
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	5,948
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	24,213,612	(2,254,231)
小计	251,970,059	196,248,108
所得税影响额	(15,146,545)	(27,378,392)
少数股东权益影响额(税后)	(9,458,753)	(26,444,290)
合计	227,364,761	142,425,426

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益【2008】》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率		基本每股收益		稀释每股收益	
	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度
归属于公司普通股股东的净利润	13.39%	9.50%	0.3399	0.2257	0.3399	0.2257
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.03%	4.57%	0.1531	0.1086	0.1531	0.1086

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目

2010 年 12 月 31 日相比于 2009 年 12 月 31 日的变动分析

(a) 资产变动分析

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例 (%)	
货币资金	3,421,054,264	2,042,145,359	1,378,908,905	68	因预收房款增加及新增借款而增加。
应收账款	81,724,556	3,534,263	78,190,293	2212	本年因销售房产暂未收到的房款。
预付账款	400,268,624	204,352,518	195,916,106	96	本年因新增预付土地款和征地补偿款而增加。
其他应收款	215,998,333	63,988,030	152,010,303	238	本年新增了对联营公司及合营公司的往来款项。
长期股权投资	591,712,054	423,248,521	168,463,533	40	本年度处置了杭州时尚，杭州时尚从子公司变动为合营公司，导致了长期股权投资的增加。
长期待摊费用	30,355,570	7,299,421	23,056,149	316	本年因新增投资性房地产装修而增加。
递延所得税资产	3,317,181	1,742,834	1,574,347	90	本年度集团部分子公司新增计提坏账准备，并预计累计亏损将在五年内抵扣，递延所得税资产随之增加。

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明(续)

(1) 资产负债表项目(续)

2010 年 12 月 31 日相比于 2009 年 12 月 31 日的变动分析

(b) 负债及权益变动分析

项目	2010年 12月31日	2009年 12月31日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例(%)	
应付账款	1,020,694,841	661,908,121	358,786,720	54	本年因开工项目增加而增加了应付账款的余额。
其他应付款	124,949,330	374,465,355	(249,516,025)	(67)	本年度归还北京瀚置新城管理顾问有限公司的往来款导致了其他应付款的减少。
预收账款	3,262,553,778	2,221,990,378	1,040,563,400	47	随着开发项目的销售，本集团房屋预售款随之增加。
应交税费	128,400,324	55,014,534	73,385,790	133	随着开发项目的销售，本集团计提的土地增值税尚未清算，因此余额增加。
长期借款	2,066,000,000	1,003,000,000	1,063,000,000	106	本年借入了多笔长期借款，增加了长期借款余额。

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明(续)

(2) 利润表项目

2010 年度相比于 2009 年度的变动分析

项目	2010 年度	2009 年度	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例(%)	
营业收入	3,568,396,779	2,463,991,877	1,104,404,902	45	子公司原有项目持续销售，新项目竣工开始确认收入，因此带来了营业收入

					的增长。
营业成本	2,118,369,305	1,411,670,565	(706,698,740)	50	子公司原有项目持续销售，新项目竣工开始确认收入，营业收入的增长带来了营业成本的增长。
营业税金及附加	469,604,067	377,249,622	(92,354,445)	24	子公司原有项目持续销售，新项目竣工开始确认收入，营业收入的增长带来了营业税金及附加的增长。
财务费用	91,358,329	28,566,089	(62,792,240)	220	2009年10月公司发行的公司债，本年计提全年利息。
资产减值(转回)/ 损失	(481,064)	65,344,299	(65,825,363)	(101)	2009年度原合并范围内子公司交大万通计提了6341万存货跌价准备，2009年11月公司已将交大万通处置，交大万通不再纳入合并范围。
投资收益	129,553,642	84,908,759	44,644,883	53	2010年度公司处置了杭州时尚，实现了相应投资收益。

北京万通地产股份有限公司
2011年3月8日

十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件、注册会计师对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明原件
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

董事长：冯仑
北京万通地产股份有限公司
2011年3月8日

附件一
公司内部控制的自我评估报告

北京万通地产股份有限公司
关于 2010 年度内部控制的自我评估报告

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

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

2010年度公司以财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及其配套指引为参考，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、治理三个专门委员会，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估情况，协调内部控制审计及其他相关事宜等。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。万通地产通过在万通陈列馆创办的内部培训学校即万通龙山学校，对员工加强了企业文化的宣讲教育。

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

公司文化活动与仪式主要包括万通反省日、万通感恩日、万通英雄会、元旦登长城活动

与万通誓言、万通生活节、万通生活家、万通历史陈列馆等等。

四、 风险评估

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

五、 重点业务活动控制

1. 销售

公司已经制定了《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，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2010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2010年度内部控制的自我评价：

公司董事会认为：自2010年1月1日至2010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2011 年3月8日经本公司第四届董事会第十七次会议审议通过，本公司董事会全体成员对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

十、 本报告是否经会计师事务所核实评价：是

北京万通地产股份有限公司

2011 年 3 月 8 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
履行社会责任报告

一、 公司的社会责任理念

1. 让社会责任成为企业发展的内生动力和制度安排

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


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

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


2010 年，万通地产在绿色产品、供应链、创新研发制度等方面均取得了长足的发展。特别是国家绿色三星建筑天津万通生态城新新家园等一批绿色产品入市，标志着万通地产绿色公司已经形成了直接的绿色产品市场竞争力，达到了企业社会责任与企业发展的完美统一。

2. 打造绿色公司是万通地产根本的社会责任

(1) 万通地产绿色公司体系的构成要素

 **绿色价值观**

绿色价值观是万通地产“守正出奇”核心价值观的一脉相承，是把绿色公司所提倡的环保、节约、和谐和理性发展的精神奉为公司圭臬，以此为出发点，对企业经营管理的全部行为进行指导，自我选择，自我检测，自我约束。如果说绿色公司是整个万通地产的 GPS，那么绿色价值观则是绿色公司战略的 GPS。

 **绿色行为方式**

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

➤ 对社会，公益共举

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

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

➤ 对客户，和谐之绿与客户价值倍增计划

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

➤ 对员工，从日常做起，共同参与

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

📖 绿色产品

➤ 推出《万通地产绿色产品标准》

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

➤ 设立“万通地产产品创新研发基金”

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

➤ 启动“万通地产绿色供应链”

通过启动“绿色供应链”，保证万通地产绿色产品的全流程。

(2) 万通地产推进绿色公司战略的举措

第一、设立万通地产新产品研发基金

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

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

2010 年，经过公司创新管理委员会审核通过并执行的研发课题共计 17 项，相关创新研发课题成果，将会提升万通地产的专业能力与创新实力。

第二、万通绿色新品发布会

2010 年 3 月 2 日，万通地产在北京万通中心举行了“2010 万通地产新品发布会”，成为业界引入时尚概念、进行定期新品发布的首创之举。此次发布会，万通地产系统阐述了“绿色公司”战略下的绿色产品战略，其中两个产品实例为万通地产高端品牌“新新家园”的升级产品——北京万通天竺新新家园和天津万通生态城新新家园，以及绿色试验产品“万通绿色原型屋”。

第三、启动万通绿色供应链

2010 年 6 月 8 日，万通地产正式启动绿色供应链，通过在设计环节、采购环节、施工环节、使用环节等方面严格把控绿色指标，配以绿色技术措施，最终达成产品绿色目标。为实现绿色目标，万通地产在设计环节、采购环节、施工环节、使用环节和支持体系等方面进行严格、明确的规定；70%的合作方都必须达到绿色准入制度，万通地产将研究帮助其余 30%的合作商达到目标。

二、万通地产履行社会责任所作的具体工作

1. 对员工责任

(1) 福利保障

万通地产致力于为员工提供全面的福利保障，不仅为员工提供国家所规定的各项福利保险，给予员工基本保障；同时，本着“以人为本”的精神，为员工提供很多人性化的福利与

权益保护。万通地产以《劳动法》为依据，为正式员工办理各种社会保险。为给予员工更好的保障，公司还为员工提供补充商业保险，为经常出差的员工办理《世纪行出行保障卡》。

(2) 员工安全计划

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

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

(3) 薪酬公平

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

(4) 2010 年度，公司支付给员工的薪酬福利开支约为 1.56 亿元。

2. 对股东的责任

(1) 重新修订了公司章程中有关股东利润分配的条款，通过制度安排，强制性规定公司对股东的现金分红方式和分配比例。2010 年，公司现金红利支出为 31028.4 万元，较 2009 年度增长 217.32%

(2) 注重保护中小股东的权益，有效落实新股东文化的各项措施。

3. 对客户责任

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

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

万通地产首倡房地产的“二次规划”，即开发商出资对已经交付使用的物业的公共区域进行免费升级。万通多年来已经出资约 4000 万元持续进行“二次规划”，将客户价值的提升作为公司终身的使命。上述举措，均在 2010 年得到持续贯彻。

4. 对社会责任

根据万通地产股东大会和董事会的决议，万通地产发起成立北京万通公益基金会，公益基金会聘请具有国际公益组织经验的专家担任秘书长，组织专业人员组成机构独立运作，独立进行财务审核。2010 年度，万通公益基金会捐赠玉树救灾等 5 个公益项目，各种公益支出总额 267 万元。

三、公司在履行社会责任方面获得的荣誉

1、2010 年 3 月 12 日，由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合主办，搜房网独家承办的 2010 第十届中国房地产发展年会在北京饭店盛大召开。万通地产被评为“2010 中国房地产低碳榜样企业”。

2、2010 年 3 月 29 日，在由全国工商联、全国政协教科文卫体委员会与中华职业教育社主办的“2010 全球创新型经济高层论坛”上，万通地产被授予“首届中国创新榜样”称号。

3、2010 年 4 月 10—11 日，由中国高新技术产业开发区协会、金融时报、中国环境报、国际分布式能源联盟、台湾碳排放交易推广协会、FT 中文网、华尔街日报、彭博新闻社、美通社（亚洲）共同举办的国际低碳经济盛会——“2010 中国低碳经济论坛”在北京钓鱼台国宾馆隆重召开。万通地产在 2010 中国低碳新锐榜评选活动中，荣膺“2010 低碳新锐企

业”。

4、万通地产荣获“中国证券市场 20 年”最富社会责任感上市公司

5、2010 年 11 月 27 日，由中国社工协会企业公民委员会和中央电视台共同主办的 2010 第六届中国企业公民年会在北京人民大会堂圆满落幕。万通地产荣膺“2010 年度中国优秀企业公民”称号。

北京万通地产股份有限公司

2011 年 3 月 8 日