

北京万通地产股份有限公司

2010 年年度报告摘要

§1 重要提示

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

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

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 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。

1.4 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

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

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	万通地产
股票代码	600246
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号万通中心写字楼 D 座 4 层
邮政编码	100020
公司国际互联网网址	www.vantone.com
电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	程晓晞	于琛
联系地址	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号

	万通中心写字楼 D 座 4 层	万通中心写字楼 D 座 4 层
电话	010-59070788	010-59070710
传真	010-59071159	010-59071159
电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com	yuchen@vantone.com

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2010 年	2009 年	本期比上年同 期增减(%)	2008 年
营业收入	3,568,396,779.00	2,463,991,877.00	45	4,840,697,056.38
利润总额	764,320,724.00	535,539,692.00	43	1,216,416,662.42
归属于上市公司股东的净利润	413,608,344.00	274,591,003.00	51	527,436,425.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	186,243,583.00	132,165,576.89	41	467,043,249.70
经营活动产生的现金流量净额	863,189,602.00	932,619,052.00	-7	-638,788,550.79
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年 同期末增减(%)	2008 年末
总资产	11,876,151,579.00	9,499,566,358.67	25	7,385,165,614.59
所有者权益(或股东权益)	3,191,684,179.00	2,982,903,834.35	7	2,885,762,831.92

3.2 主要财务指标

	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减 (%)	2008 年
基本每股收益(元/股)	0.3399	0.2257	51	0.5202
稀释每股收益(元/股)	0.3399	0.2257	51	0.5202
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1531	0.1086	41	0.4606
加权平均净资产收益率(%)	13.39	9.5	增加 3.89 个百分点	19.88
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.03	4.57	增加 1.46 个百分点	17.60
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.71	0.92	-23	-1.26
	2010 年 末	2009 年 末	本期末比上年 同期末 增减(%)	2008 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.62	2.9417	-11	5.6918

2009 年度	结果	计算依据
资产负债率 (%)	69.5	普华永道会计师事务所出具的公司 2010 年度审计报告
有息负债率 (%)	30.26	
货币资金占总资产比例 (%)	28.8	

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

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

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份									
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

限售股份变动情况表

□适用 √不适用

4.2 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	境内	0.42	5,133,699	5,133,699	0	无			

有限公司—自有资金	非国 有法 人					
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。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 控股股东情况

法人

单位：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

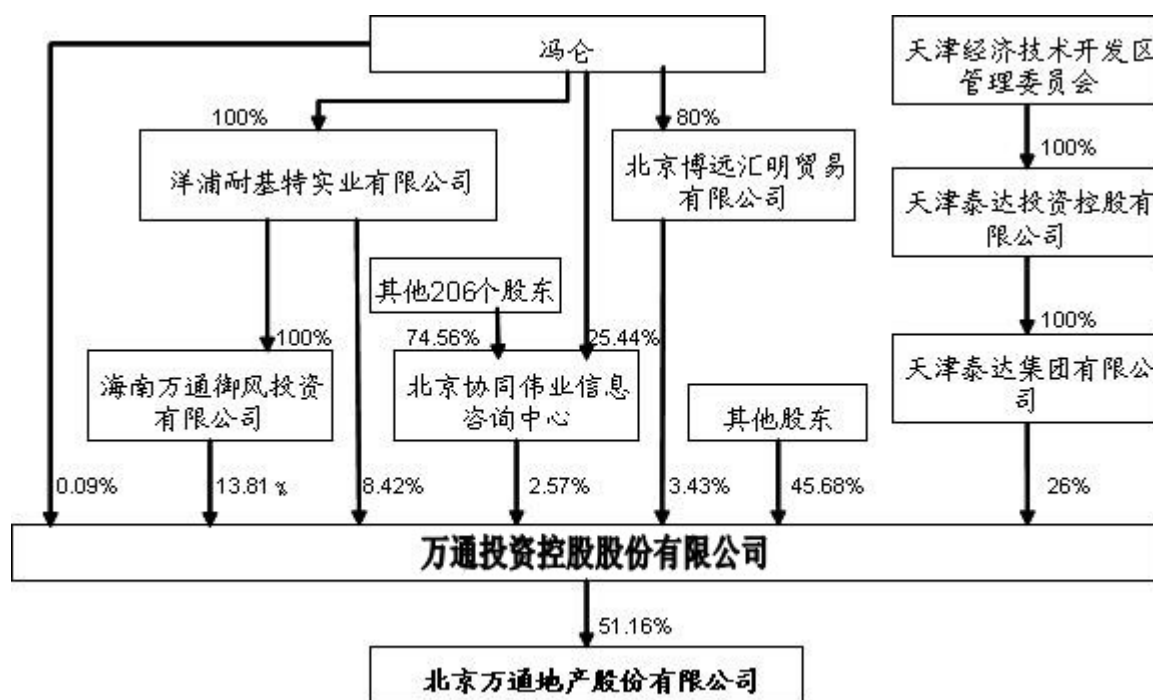
姓名	冯仑
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	自 2005 年 1 月起, 任职万通实业集团董事局主席, 北京万通实业股份有限公司董事长。现任本公司董事长

4.3.2.2 实际控制人情况

自然人

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

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
冯仑	董事长	男	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 事	男	47	2008年 6月2日	2011年 6月2日				12	否
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	

§ 6 董事会报告

6.1 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。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房地产销售	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

6.3 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

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

6.4 募集资金使用情况

适用 不适用

变更项目情况

适用 不适用

6.5 非募集资金项目情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
成都万通时尚有限公司	71,150,902.14	目前处于前期准备阶段	尚未产生收益
天津生态城万拓置业有限公司	20,000,000	目前处于前期准备阶段	尚未产生收益
香河万通置业有限公司	50,000,000	目前处于前期准备阶段	尚未产生收益
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	24,500,000	目前处于前期准备阶段	尚未产生收益
合计	165,650,092.14	/	/

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

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。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用 不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

适用 不适用

单位: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	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
天津和信发展有限公司	100% 股权	2010 年 9 月 20 日	47,300			否	是	是

7.2 出售资产

√适用 □不适用

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出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
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

7.3 重大担保

√适用 □不适用

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	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	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	12.1
担保总额超过净资产 50%部分的金额	1.5
上述三项担保金额合计	13.6

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□适用 √不适用

7.4.2 关联债权债务往来

□适用 √不适用

7.4.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

7.5 委托理财

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<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</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>

	价格低于 28 元时（以公司目前总股本 5.07 亿为基数，若有转增、配股、分红等，前述价格作相应调整），万通实业将不减持所持有的本公司股份，自愿申请交易所和登记公司监督。	
--	--	--

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

适用 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.9 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任报告，详见年报全文。

§ 8 监事会报告

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

§ 9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	<input type="checkbox"/> 未经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 审计
审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 标准无保留意见	<input type="checkbox"/> 非标意见

9.2 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

9.3 主要会计政策、会计估计的变更

9.3.1 会计政策变更

单位：元 币种：人民币

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
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>增加本集团 2010 年度投资收益增加本集团 2010 年 12 月 31 日长期股权投资余额</p>	<p>69,008,523</p>

9.3.2 会计估计变更

无

9.4 本报告期无前期会计差错更正。

9.5 企业合并及合并财务报表

9.5.1 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
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

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

单位:元 币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
杭州万通时尚置业有限公司	331,919,146	6,477,014

9.5.2 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
杭州时尚	2010年9月	

北京万通地产股份有限公司

2011年3月8日