

北京万通地产股份有限公司

600246

2008 年年度报告

目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、会计数据和业务数据摘要：.....	3
四、股本变动及股东情况.....	4
五、董事、监事和高级管理人员.....	10
六、公司治理结构.....	13
七、股东大会情况简介.....	15
八、董事会报告.....	16
九、监事会报告.....	21
十、重要事项.....	21

一、重要提示

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

(二) 本报告经公司第四届董事会第七次会议审议通过，公司全体董事出席董事会会议。

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

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

二、公司基本情况

公司法定中文名称	北京万通地产股份有限公司			
公司法定中文名称缩写	万通地产			
公司法定英文名称	Beijing Vantone Real Estate Co., Ltd			
公司法定代表人	冯仑			
公司董事会秘书情况				
董事会秘书姓名	程晓晞			
董事会秘书联系地址	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号万通中心写字楼 D 座 4 层			
董事会秘书电话	010-59070788			
董事会秘书传真	010-59071159			
董事会秘书电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com			
公司证券事务代表情况				
证券事务代表姓名	于琛			
证券事务代表联系地址	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号万通中心写字楼 D 座 4 层			
证券事务代表电话	010-59071138			
证券事务代表传真	010-59071159			
证券事务代表电子信箱	yuchen@vantone.com			
公司注册地址	北京市海淀区万柳万泉新新家园 14 号楼 A 区 4 层			
公司办公地址	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号万通中心写字楼 D 座 4 层			
公司办公地址邮政编码	100020			
公司国际互联网网址	www.vantone.com			
公司电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com			
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			
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	
其他有关资料				
公司首次注册日期	1998 年 12 月 22 日			
公司首次注册地点	北京市工商行政管理局			

公司变更注册日期	2007 年 11 月 28 日
公司变更注册地点	北京市海淀区万柳万泉新新家园 14 号楼 A 区 4 层
企业法人营业执照注册号	110000005200607
税务登记号码	110108633715962
公司聘请的会计师事务所情况	
公司聘请的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
公司聘请的境内会计师事务所办公地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层 2205 室

三、会计数据和业务数据摘要：

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	1,108,401,842.05
利润总额	1,216,416,662.42
归属于上市公司股东的净利润	527,436,425.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	467,043,249.70
经营活动产生的现金流量净额	-638,788,550.79

(二) 非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	368,553.32
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	54,787,389.20
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,630,560.94
对外委托贷款取得的损益	5,514,041.00
受托经营取得的托管费收入	450,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,357,368.82
合计	60,393,175.64

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2008 年	2007 年	本年比上年 增减(%)	2006 年
营业收入	4,840,697,056.38	2,176,210,020.94	122.44	250,713,302.87
利润总额	1,216,416,662.42	445,832,367.00	172.84	47,118,941.45
归属于上市公司股东的净利润	527,436,425.34	164,939,688.02	219.78	29,393,536.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	467,043,249.70	138,811,158.58	236.46	27,819,432.56
基本每股收益(元/股)	1.0403	0.3659	184.31	0.2041
稀释每股收益(元/股)	1.0403	0.3659	184.31	0.2041

扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.9212	0.3080	199.09	0.1932
全面摊薄净资产收益率(%)	18.96	6.78	增加 12.18 个百分点	3.54
加权平均净资产收益率(%)	19.88	13.04	增加 6.84 个百分点	7.41
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	16.79	5.70	增加 11.09 个百分点	3.35
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	17.60	10.97	增加 6.63 个百分点	7.01
经营活动产生的现金流量净额	-638,788,550.79	810,929,623.03	不适用	-337,259,957.08
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.26	1.5995	不适用	-2.3421
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减(%)	2006 年末
总资产	7,385,165,614.59	8,075,202,989.05	-8.55	4,602,711,557.01
所有者权益(或股东权益)	2,885,762,831.92	2,434,376,406.58	18.54	829,636,718.56
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	5.6918	4.8015	18.54	5.7614

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

报告期末，公司总股本 507,000,000 股，其中有限售条件 262,742,370 股，无限售条件流通股 244,257,630 股。报告期内，公司股份总数及结构变化情况如下表所示：

单位：股		期初数	变动数	期末数
有限售条件的 流通股	1、国家持有股份			
	2、国有法人持有股份			
	3、其他境内法人持有股份	351,683,322	-88,940,952	262,742,370
	4、境内自然人持有股份			
	5、境外法人、自然人持有股份			
	6、战略投资者配售股份			
	7、一般法人配售股份			
	8、其他			
	有限售条件的流通股合计	351,683,322	-88,940,952	262,742,370
无限售条件的 流通股	A 股	155,316,678	88,940,952	244,257,630
	B 股			
	H 股			
	其他			
	无限售条件的流通股份合计	155,316,678	88,940,952	244,257,630
股份总额		507,000,000	0	507,000,000

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京万通星河实业有限公司	259,359,675	0	0	259,359,675	股改承诺	
北京嘉华筑业实业有限公司	17,182,695	13,800,000	0	3,382,695	股改承诺	2008年9月8日
北京恒通恒科技发展有限公司	140,952	140,952	0	0	股改承诺	2008年9月8日
华商基金管理有限公司	8,250,000	8,250,000	0	0	非公开发行	2008年9月18日
东吴证券有限责任公司	8,250,000	8,250,000	0	0	非公开发行	2008年9月18日
中国人寿资产管理有限公司	24,000,000	24,000,000	0	0	非公开发行	2008年9月18日
中邮创业基金管理有限公司（核心优选）	11,250,000	11,250,000	0	0	非公开发行	2008年9月18日
中邮创业基金管理有限公司（核心成长）	11,250,000	11,250,000	0	0	非公开发行	2008年9月18日
鹏华基金管理有限公司（价值优先）	4,050,000	4,050,000	0	0	非公开发行	2008年9月18日
鹏华基金管理有限公司（优质治理）	4,050,000	4,050,000	0	0	非公开发行	2008年9月18日
上海连衡投资发展中心	3,900,000	3,900,000	0	0	非公开发行	2008年9月18日
合计	351,683,322	88,940,952	0	262,742,370	/	/

(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
限售流 通 股	2006年12 月25日	8.99	52,000,000	2009年12 月25日	52,000,000	
限售流 通 股	2007年9月 19日	30	50,000,000	2008年9月 19日	50,000,000	

2006年12月，经中国证券监督管理委员会核准，公司顺利完成向控股股东北京万通星河实业有限公司定向增发5200万股股票的工作，本次发行的发行价格为8.99元/股，万通星河以其持有的北京龙山置业有限公司100%股权，天津万通时尚置业有限公司82%股权及天津泰达万通房地产开发有限公司65%股权认购上述股份。

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

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

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

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

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					29,292户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京万通星河实业有限公司	境内非国有法人		259,359,675		259,359,675	无
北京嘉华筑业实业有限公司	境内非国有法人		30,982,695		3,382,695	无
保险产品	境内非国有法人		22,500,000		0	无
北京恒通恒科技发展有限公司	境内非国有法人		13,940,952		0	无

社保基金	境内非国有法人		12,000,224		0	无
嘉实兆丰	境内非国有法人		8,016,678		0	无
中邮核心	境内非国有法人		7,523,458		0	无
同德基金	境内非国有法人		6,837,292		0	无
华商领先	境内非国有法人		5,200,000		0	无
连衡投资	境内非国有法人		3,555,150		0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类		
北京嘉华筑业实业有限公司		27,600,000		人民币普通股		
保险产品		22,500,000		人民币普通股		
北京恒通恒技术发展有限公司		13,940,952		人民币普通股		
社保基金		12,000,224		人民币普通股		
嘉实兆丰		8,016,678		人民币普通股		
中邮核心		7,523,458		人民币普通股		
同德基金		6,837,292		人民币普通股		
华商领先		5,200,000		人民币普通股		
连衡投资		3,555,150		人民币普通股		
丰和价值		3,500,082		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明		本公司未知以上有限售条件股东与其他无限售条件流通股股东之间或无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。				

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1.	北京万通星河实业有限公司	259,359,675	2009年9月8日 2009年12月25日	103,359,675 156,000,000	严格按照《上市公司股权分置改革管理办法》中的有关规定进行操作,其持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起,在十二个月内不得上市交易或者转让,在上述承诺期满后,通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占该公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五,在二十四个月内不超过百分之十。

2.	北京嘉华筑业实业有限公司	3,382,695	2009年9月8日	3,382,695	严格按照《上市公司股权分置改革管理办法》中的有关规定进行操作,其持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起,在十二个月内不得上市交易或者转让,在上述承诺期满后,通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占该公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五,在二十四个月内不超过百分之十。
----	--------------	-----------	-----------	-----------	--

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 法人控股股东情况

单位:元 币种:人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
北京万通星河实业有限公司	杨建新	200,000,000	2002年2月5日	技术开发咨询、服务与培训,项目投资,投资管理,财务顾问等

(2) 法人实际控制人情况

单位:元 币种:人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
北京万通实业股份有限公司	冯仑	1,108,000,000	1993年6月26日	房地产开发等

(3) 自然人控股股东情况

姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权	最近五年内的职业	最近五年内的职务
冯仑	中国		自2004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	自2002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。

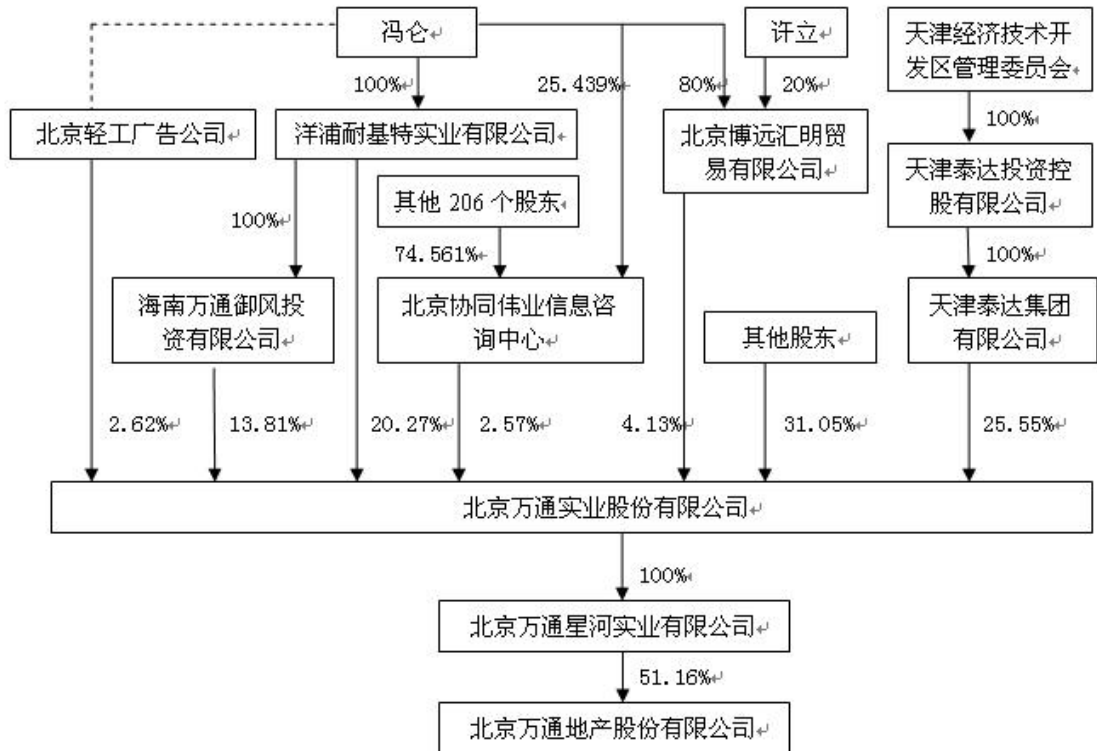
(4) 自然人实际控制人情况

姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权	最近五年内的职业	最近五年内的职务
冯仑	中国		自 2004 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	自 2002 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。

(5) 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。

(6) 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、高级管理人员的情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	变动原因	是否在公司领取报酬、津贴	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	49	2008年6月2日~2011年6月2日	320,925	370,925		增持	否		是
楼为华	副董事长	男	54	2008年6月2日~2011年6月2日					否		是
许立	董事、总经理	男	42	2008年6月2日~2011年6月2日	0	227,700		增持	是	80	否
杨建新	董事	男	41	2008年6月2日~2011年6月2日					否		是
张悠金	董事	男	45	2008年6月2日~2011年6月2日					否		是
李斌	董事	男	40	2008年6月2日~2011年6月2日					否		是
陶安东	董事	男	40	2008年6月2日~2011年6月2日					否		是
李延武	独立董事	男	40	2008年6月2日~2011年6月2日					是	12	否
王兵	独立董事	男	40	2008年6月2日~2011年6月2日					是	12	否
于小镭	独立董事	男	45	2008年6月2日~2011年6月2日					是	12	否
胡加方	监事长	男	50	2008年6月2日~2011年6月2日	5,985	5,985			否		是
马军	监事	男	41	2008年6月2日~2011年6月2日					否		是
张序	监事	男	36	2008年6月2日~2011年6月2日					否		是
姚鹏	副总经理	男	52	2008年6月2日~2011年6月2日					是	74	否

云大俊	财务总监	男	53	2008年6月2日~2011年6月2日					是	96	否
刘大维	人力资源总监	男	43	2008年6月2日~2011年6月2日					是		否
于琛	副总经理	男	43	2008年6月2日~2011年6月2日					是	45.6	否
程晓晞	董事会秘书	男	43	2008年6月2日~2011年6月2日					是	45.6	否

董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历:

(1)冯仑 自2004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)楼为华 自2004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。

(3)许立 自2004年1月起,就职于北京万通实业股份有限公司,曾任该公司董事、总经理。现任本公司董事、总经理。

(4)张悠金 自2004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。

(5)李斌 自2004年1月起,就职于安信集团、天津泰达集团有限公司,任投资发展部部长。现任本公司董事。

(6)杨建新 自2004年1月起,任万通标准(北京)采购有限公司总经理。现任本公司董事。

(7)陶安东 自2004年1月起,任职于中国人寿保险资产管理公司。现任本公司董事。

(8)李延武 自2004年1月起,任北京五环律师事务所律师。现任本公司独立董事。

(9)王兵 自2004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。

(10)于小镭 自2004年1月起,任中企港咨询集团董事长。现任本公司独立董事。

(11)胡加方 自2004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。

(12)马军 自2004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。

(13)张序 自2004年1月起,就职于公司,曾任公司财务部副经理、经理。现任本公司监事。

(14)姚鹏 自2004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。

(15)云大俊 自2004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。

(16)刘大维 自2004年起,就职于碧辟(中国)投资有限公司,现任本公司人力资源总监。

(17)于琛 自2004年1月起,就职于公司,现任本公司副总经理。

(18)程晓晞 自2004年1月起,就职于公司,现任本公司董事会秘书。

(二)在股东单位任职情况

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

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
冯仑	北京万通实业股份有限公司	董事长	1993年6月1日		是
许立	北京万通实业股份有限公司	董事	2004年5月1日		否
杨建新	北京万通实业股份有限公司	总经理	2007年1月1日		是
李斌	天津泰达集团有限公司	投资发展部部长	2002年1月1日		是
陶安东	中国人寿资产管理有限公司	交易部负责人	2007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
李延武	北京五环律师事务所	律师	2001年2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

1、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。

2、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。

3、不在公司领取报酬津贴的董事监事情况

不在公司领取报酬津贴的董事、监事的姓名	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬津贴
冯仑	是
楼为华	是
杨建新	是
张悠金	是
李斌	是
陶安东	是
胡加方	是
马军	是
张序	是

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	离任原因
胡加方	董事	个人原因
于际海	独立董事	个人原因
任少华	独立董事	个人原因
孙晓明	监事会主席	个人原因

(五) 公司员工情况

截止报告期末, 公司在职员工为 118 人, 离退休职工为 0 人。

员工的结构图下:

1、专业构成情况

专业类别	人数
管理人员	6
财务人员	6
行政人员	25
专业技术	76

2、教育程度情况

教育类别	人数
硕士以上	36
大学	61
大专	15

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发布的《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字【2007】28 号）及北京证监局下发的《关于北京证监局开展辖区上市公司治理等监管工作的通知》（京证公司发[2007]18 号）两个文件的要求及北京证监局的统一部署, 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, 并于 2007 年 11 月 30 日披露了《北京万通地产股份有限公司治理专项活动整改报告》。

一. 自查阶段发现的问题及整改措施。

1. 自查阶段发现的问题。

- (1) 激励制度不够完善;
- (2) 项目公司治理和公司总部治理缺乏衔接;
- (3) 职业经理人团队的再培训、再提高有待加强;

2. 整改落实情况。

(1) 董事会薪酬和考核委员会已会同人力资源部等职能部门研究新的薪酬方案, 待履行完毕决策程序后适时实施;

(2) 采取四项措施落实对控股子公司的管控, 一是对公司现行的有关子公司管理制度进行系统梳理和充实, 着力强化制度的可操作性及可执行性, 提高制度的执行效果; 二是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; 三是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;

四是实行资金统一调配, 对各项目公司实行月度预算管理。

上述措施于 2007 年 9 月底落实。

- (3) 聘任了人力资源总监, 制定了人才战略和高管人员的培训计划。

该项措施于 2007 年 10 月底落实。

二. 公众评议阶段发现的问题及整改措施。

我公司未收到社会公众对我公司治理情况的评议。

三. 针对北京证监局现场检查及下发的《关于北京万通地产股份有限公司监管意见书》所提问题的整改落实情况。

2007 年 8 月中旬,北京证监局对我公司进行了现场核查,提出了相应的监管意见。

2007 年 9 月底,北京证监局向我公司下发了《监管意见书》,该意见书提出如下监管意见:

- (1) 公司应尽快修订投资者关系管理制度;
- (2) 公司应加强对下属公司的内部控制,加强公司董、监事、高级管理人员培训工作;
- (3) 公司应做好董事会会议记录工作,内容要真实、准确、完整;
- (4) 公司应按照《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股东及其变动管理规则》等文件要求,制订公司董事、监事、高管持股管理方面的基础性制度;
- (5) 对公司自查发现的公司治理问题,公司应继续进行整改落实。

我公司针对上述监管意见,采取如下整改措施。

(1) 修订和完善了投资者关系管理制度。

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

2007 年 10 月 29 日,公司第三届董事会第 23 次会议审议并通过了修订后的《北京万通地产股份有限公司投资者关系管理工作制度》并在指定媒体作了公开披露。

该项工作已于 2007 年 10 月底完成。

(2) 加强董事、监事及高管人员培训工作。

针对部分董事及监事因工作原因未能按时参加培训的实际情况,公司董事会、监事会要求还未参加北京证监局组织的董、监事培训的董、监事必须参加学习,并将培训情况作为年终绩效考核的重要指标。此项工作已于 2007 年年底完成。

(3) 完善董事会会议记录。

在技术手段上,采取录音记录及手工记录相结合的办法,会议完成后,由董事会秘书会同记录人员共同整理会议记录,形成纪要并提交与会董事签字确认。

此项工作已于 2007 年 10 月底完成。

(4) 制订了董事、监事及高管人员持有本公司股份管理制度。

2007 年 10 月 29 日,公司第三届董事会第 23 次会议审议并通过了该项管理制度并在指定媒体作了公开披露。

此项工作已于 2007 年 10 月底完成。

(5) 对自查阶段发现的问题及时整改,相关措施于 2007 年年底落实。

截至 2008 年 12 月 31 日,公司已针对自查过程和北京证监局现场检查过程中发现的问题落实了相应的整改措施,不存在未按时完成整改的情形。

四. 2008 年上半年,我公司在改善投资者关系管理工作方面的举措。

2008 年 3 月 10 日,公司第三届董事会第 25 次会议审议通过《关于建设新股东文化九条措施》(详细内容请见 2008 年 3 月 11 日的中国证券报和上海证券报),启动了以保护中小股东利益为核心的新股东文化建设工作。

自 2008 年 3 月 10 日至 2008 年 6 月 30 日,公司董事长、总经理和董事会秘书与投资者进行了 20 次网上交流,举行了 4 次投资者见面会及媒体交流会,投资者关系管理工作取得初步成效,九条措施正在落实过程中。

不断完善公司治理水平是一项长期、复杂、艰巨的系统性工作,在今后工作中,公司管理层及其控股股东将一如既往依据相关法律法规完善公司内控制度和决策程序,规范“三会”运行制度和流程,强化规章制度执行力,以建设新股东文化为核心环节,不断提升投资者关系管理工作的规范化、专业化及科学化水平,推进公司各项工作上一个新台阶,努力成为运作规范、管理高效、业绩突出,乐于承担社会责任,持续为全体投资者创造价值的公众公司。

(二) 独立董事履行职责情况

1、独立董事参加董事会的出席情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	缺席原因及其他说明
王兵	10	6	4	0	
李延武	10	9	1	0	
于小镭	6	6	0	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、财务等方面的独立情况

业务方面独立情况	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。
人员方面独立情况	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。
资产方面独立情况	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。
机构方面独立情况	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。
财务方面独立情况	公司设立了独立的财务部门，实行独立的财务核算及财务管理体系，开设独立

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

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

(五) 公司披露董事会对公司内部控制的自我评估报告

1、董事会对公司内部控制的自我评估报告全文：详见年报附件。

公司建立了内部控制制度。

公司设立了名为内部审计部的内部控制检查监督部门。

公司内部控制检查监督部门定期向董事会提交内控检查监督工作报告。

2、审计机构未出具对公司内部控制的核实评价意见。

(六) 高级管理人员的考评及激励情况

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

(七) 公司披露了履行社会责任的报告：详见年报附件。

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
2007 年年度股东大会	2008 年 4 月 30 日	中国证券报、上海证券报	2008 年 5 月 5 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
2008 年度第一次临时股东大会	2008 年 6 月 2 日	中国证券报、上海证券报	2008 年 6 月 3 日
2008 年度第二次临时股东大会	2008 年 8 月 25 日	中国证券报、上海证券报	2008 年 8 月 26 日
2008 年度第三次临时股东大会	2008 年 12 月 23 日	中国证券报、上海证券报	2008 年 12 月 24 日

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

一、报告期内公司经营情况的回顾

1. 报告期内总体经营情况

报告期内，在公司董事会领导下，管理层秉承“创造最具价值生活空间”的经营理念，依据“滨海新区，美国模式及万通价值观”战略方针，积极顺应市场环境的变化，把握机遇，努力推进住宅开发，加大力度开发商用物业，根据市场及时制定公司经营战略使得经营业绩持续增长，资产结构进一步优化，公司核心竞争能力及可持续发展能力有较大程度提升。

报告期内，公司实现营业收入 484,069.71 万元，比上年增长 122.44%；实现营业利润总额 121,641.67 万元，比上年增长 172.84%；实现归属于母公司所有者的净利润 52,743.64 万元，比上年同期增长 219.78%。截至 2008 年 12 月 31 日，公司净资产 288,576.28 万元，比上年增长 18.54%。

2. 公司目前具备的优势、面临的困难及公司可持续经营能力的简要分析

(1) 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，2008 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，制定和修订 10 多项管理制度及管理办法。2008 年 10 月底，公司圆满完成上市公司治理结构专项检查活动，并取得了阶段性成果，公司被上海证券交易所列入治理指数板块。

2008 年，为了进一步提高公司的治理水平，加强公司投资者关系管理，更好地维护公司全体股东，尤其中小股东的权益，为建立和谐资本市场作贡献，公司开展了建设“新股东文化”的活动。

(2) 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。

(3) 公司可持续经营能力的简要分析

目前，公司主要业务集中在京津地区，未来三年内，公司经营业绩持续增长主要依赖于天津地区项目的经营状况，客观上，公司面临较大的区域性市场风险，从而对公司的可持续经营能力及盈利能力产生一定影响。

3. 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开发及商用物业的开发和销售。

报告期内，公司实现主营收入 484,069.71 万元，比上年增长 122.44%；实现净利润 52,743.64 万元，比上年同期增长 219.78%，净利润大幅增长的原因是：

(1) 公司控股子公司北京万置房地产开发有限公司开发的新城国际四期项目于报告期内到达了收入确认条件；

(2) 公司控股子公司天津万通时尚置业有限公司开发的天津新城国际一期项目于报告期内达到了收入确认条件；

(3) 公司控股子公司北京龙山置业有限公司所开发的项目达到了收入确认条件；

(4) 公司控股子公司天津富铭置业有限公司所开发的上北新家园项目达到了收入确认条件；

(5) 公司控股子公司天津泰达万通房地产开发有限公司开发的项目达到了收入确认条件；

(6) 公司控股子公司成都交大万通置业有限公司开发的项目达到收入确认条件。

4. 报告期公司资产及负债构成同比发生重大变动的说明。

①货币资金较去年同期减少 57.34%，其原因为：公司购置北京万通中心 D 座、支付工程款及各项税费等。

②预付款项较去年同期增长 50.51%，其原因为：公司扩大业务规模，新增的子公司交大万通、北京时尚等公司预付了购房款、土地款等。

③长期股权投资较去年同期增长 2834.04%，其原因为：公司取得了泰达城开的 47.06% 股权。

④投资性房地产较去年同期增长 178.07%，其原因为：公司控股子公司万置公司以服务式公寓方式运营北京新城国际项目四期物业。

⑤预收款项较去年同期减少 66.47%，其原因为：公司将符合收入确认条件的预收房款确认为收入。

⑥营业收入较去年同期增长 122.44%，营业成本较去年同期增长 103.74%，其原因为：公司所属子公司确认了北京新城国际项目四期、天津新城国际项目一期等项目的销售收入，并结转了销售成本、营业税金及附加及企业所得税等。

⑦归属于母公司所有者的净利润较去年同期增长 219.78%，其原因为：公司所属子公司确认了北京新城国际项目四期、天津新城国际项目一期等项目的销售收入，并结转了销售成本、营业税金及附加及企业所得税等。

5. 报告期公司现金流量构成同比发生重大变动的说明。

经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 178.77%，其原因为：公司扩大业务规模，所属子公司支付了购置土地款、项目工程款，缴纳了土地增值税、企业所得税、营业税金及附加等。

6. 公司控股子公司的经营状况

(1) 北京万置房地产开发有限公司

报告期内，该公司开发新城国际四期项目，四期项目已于 2008 年 3 月底交房。报告期内，该公司实现销售收入 20.42 亿元，净利润 6.68 亿元。

(2) 北京万通龙山置业有限公司

报告期内，该公司实现销售收入 3.22 亿元，净利润 5137.91 万元。

(3) 天津泰达万通房地产开发有限公司

报告期内，该公司实现销售收入 6.63 亿元，净利润 1.10 亿元。

(4) 天津万通时尚置业有限责任公司

报告期内，该公司实现销售收入 12.75 亿元，净利润 1.91 亿元。

(5) 天津富铭置业有限公司

报告期内，该公司实现销售收入 2.98 亿元，净利润 4972.83 万元。

(6) 成都交大万通置业有限公司

报告期内，该公司实现销售收入 2.40 亿元，净利润 2222.00 万元。

二、公司未来发展展望

(一) 所处行业发展趋势及公司面临的市场竞争格局

1. 所处行业发展趋势

展望房地产行业未来，产业整合将是大势所趋，治理结构规范，具有良好信誉，较强的核心竞争能力及专业化管理团队的房地产上市公司将面临较多的发展机遇，借助资本市场平台，采取并购、重组、股本及债权融资相结合手段，实现做强做大的战略目标。

2. 公司面临的市场竞争格局

目前，公司主要业务集中在京津地区，近几年来，天津地区房地产行业呈现快速发展的态势，吸引了万科、金地、金融街等业内龙头企业到天津地区开发项目，导致天津地区房地产市场呈现强者云集，竞争日趋激烈的格局。

公司在北京地区具有较强市场影响力及信誉度，积累了大量高端优质客户。

作为进入滨海新区市场最早的房地产开发商之一，公司一直注重产品的品质打造和客户的维护沟通，从而赢得了良好的企业形象和客户口碑，也为公司在天津及滨海新区的开发奠定了良好的发展基础。

(二) 未来发展机遇及战略

京津地区以其独特的地理位置在我国国民经济发展过程中具有特别重要的区位优势，2008 年北京奥运会的成功召开，给京津地区的房地产行业的发展创造了商机。因此，公司将坚定实施既定战略，密切关注宏观调控政策走势及市场变化特点，充分发挥股东优势，整合各方资源，合理配置，扬长避

短，协调、稳定推进公司业务向纵深发展。

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

（三）融资计划

2008 年，公司加快了对京津地区项目、杭州项目、成都项目的开发进程，资金需求将大幅增长，为此，公司将探索多元化的融资模式，为项目如期推进创造条件。

（四）公司面临的风险因素分析

1. 宏观经济风险

随着全球性金融危机的蔓延，2008 年国民经济发展呈现较大的不确定性，房地产行业政策调整力度将大幅增加，从而对公司经营战略的有效落实产生重大影响。

2. 市场风险

2008 年，房地产行业发生了很大变化，突出体现在：成交量下滑，产品销售速度下降，消费者持币观望情绪浓厚。

3. 经营风险

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

4. 异地管理的风险

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

（五）公司 2008 年度未编制并披露新年度的盈利预测。

三、公司主营业务及其经营状况

1. 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产销售	4,809,298,048.00	2,715,370,077.55	43.54	122.7	104.31	增加 5.09 个百分点
物业出租	29,219,416.38	8,199,878.56	71.94	99.63	16.72	增加 19.94 个百分点
其它业务收入	2,179,592	12,748,351	-484.90	9.04	81.9	减少 234.31 个百分点

2. 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	2,364,957,349.78	46.11
天津	2,235,691,471.80	300.97
成都	240,048,234.80	不适用

四、公司投资情况

1、募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2007	非公开发行	150,000	45,899.5	145,420	0	

公司于2007年通过非公开发行募集资金1,500,000,000元(含发行费用),已全部使用完毕,其中本年度已使用458,995,000元,尚未使用0元。

2、承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
天津上游国际	否	45,000	43,170	是	按计划实施	27,045	11,029.99	是		
天津新城国际	否	55,000	55,000	是	按计划实施	32,174	19,057.77	是		
北京新城国际四期	否	20,000	17,250	是	按计划实施	49,730	66,846.48	是		
北京新新小镇三、四期	否	30,000	30,000	是	按计划实施	19,166	5,137.91	是		
合计	/	150,000	145,420	/	/	128,115	/	/	/	/

3、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
北京万通时尚置业有限公司(万通中心D座项目)	67,000	前期规划	尚未产生收益
合计	67,000	/	/

五、公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响
报告期内,公司无会计政策、会计估计变更或重大会计差错。

六、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
三届十一次临时	2008 年 1 月 24 日	中国证券报、上海证券报	2008 年 1 月 25 日
三届二十四次	2008 年 2 月 3 日	中国证券报、上海证券报	2008 年 2 月 5 日
三届二十五次	2008 年 3 月 10 日	中国证券报、上海证券报	2008 年 3 月 11 日
三届二十六次	2008 年 4 月 14 日	中国证券报、上海证券报	2008 年 4 月 15 日
三届十二次临时	2008 年 5 月 9 日	中国证券报、上海证券报	2008 年 5 月 13 日
四届一次	2008 年 6 月 2 日	中国证券报、上海证券报	2008 年 6 月 3 日
四届二次	2008 年 8 月 8 日	中国证券报、上海证券报	2008 年 8 月 9 日
四届三次	2008 年 10 月 27 日	中国证券报、上海证券报	2008 年 10 月 28 日
四届四次	2008 年 11 月 17 日	中国证券报、上海证券报	2008 年 11 月 19 日
四届五次	2008 年 12 月 1 日	中国证券报、上海证券报	2008 年 12 月 3 日
四届六次	2008 年 12 月 29 日	中国证券报、上海证券报	2008 年 12 月 30 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的履职情况汇总报告

- (1) 向董事会提交了关于聘请北京兴华会计师事务所作为公司 2008 年度财务审计机构的议案；
- (2) 在董事会审议定期报告前，审阅了公司的财务报告；
- (3) 在北京兴华会计师事务所进场审计前，对公司编制的 2008 年度财务报表进行了预审阅；
- (4) 在北京兴华会计师事务所出具了初步审计意见后，再次审阅了公司 2008 年度财务报表；
- (5) 与公司高管人员就 2008 年审计过程中发现的问题进行广泛交流与沟通，拟定了解决方案。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

- (1) 在董事会审议公司薪酬方案前，与公司人力资源部、财务部及相关高管人员认真研究了薪酬方案，拟定了调整方案。
- (2) 结合公司实际情况，探讨长期激励计划。
- (3) 责成人力资源部门对同行业企业薪酬进行调查，为拟定符合公司实际情况的薪酬方案奠定了坚实的基础。

七、董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计，2008 年度，公司实现了净利润 294,638,930.10 元(母公司)，年初未分配利润 77,492,188.13 元，提取盈余公积金 29,463,893.01 元，扣减本年度实施的 2007 年度现金分红 76,050,000 元后，期末可供股东分配利润为 266,617,225.22 元。

公司拟定的利润分配预案为：以 2008 年末总股本 50,700 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.50 元（含税），共计派发现金红利 17,745 万元，以资本公积向全体股东按每 10 股转增股本 10 股。

本议案需提请 2008 年度股东大会审议。

八、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）	分红年度的净利润	比率(%)
2005	13,800,000	106,228,203.08	12.99
2006	14,400,000	119,908,756.14	12
2007	76,050,000	164,939,688.02	46.1

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

监事会会议召开情况	监事会会议议题内容
第三届监事会第十一次会议于 2008 年 2 月 3 日召开	1. 公司 2007 年度监事会工作报告 2. 公司 2007 年度报告及摘要 3. 公司 2007 年度财务决算报告
第三届监事会第十二次会议于 2008 年 4 月 14 日召开	公司 2008 年第一季度报告
第三届监事会第十三次会议于 2008 年 5 月 9 日召开	1. 监事会换届 2. 公司全资子公司收购万通中心 D 座
第四届监事会第一次会议于 2008 年 6 月 2 日召开	推选孙晓明先生为公司第四届监事会主席
第四届监事会第二次会议于 2008 年 8 月 8 日召开	1. 提名胡加方先生为公司第四届监事会监事候选人 2. 孙晓明先生辞去公司第四届监事会主席及监事职务
第四届监事会第三次会议于 2008 年 8 月 19 日召开	公司 2008 年半年度报告
第四届监事会第四次会议于 2008 年 8 月 27 日召开	推选胡加方先生为公司第四届监事会监事长
第四届监事会第五次会议于 2008 年 10 月 27 日召开	公司 2008 年第三季度报告

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

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

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司最近一次募集资金投入情况与公司承诺一致。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司实施了一次资产收购，本届监事会认为：公司资产收购行为决策程序合法、合规，收购价格公平、合理，不存在内幕交易的情形，没有损害公司全体股东的合法权益。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

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	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
北京万通世界房地产开发有限公司	万通中心D座及相关物业	2008年5月9日	67,000			是	根据北京岳华德威资产评估有限公司出具的评估报告,截至2007年12月31日,委估房地产账面价值为59,169.78万元,调整后账面价值59,169.78万元,在公平市场条件交易的假设前提下,确定委估房地产评估价值为67,637.57万元,增值额为8,467.79万元,增值率为14.31%。	是	是		其他关联人

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、产收购、出售发生的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
北京万通时尚置业有限公司	全资子公司	购买除商品以外的资产	万通中心D座及相关物业	根据北京岳华德威资产评估有限公司出具的评估报告,截至2007年12月31日,委估房地产账面价值为59,169.78万元,调整后账面价值59,169.78万元,在公平市场条件交易的假设前提下,确定委估房地产评估价值为67,637.57万元,增值额为8,467.79万元,增值率为14.31%。			67,000			

(六) 重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本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:万元 币种:人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	50,000
报告期末对子公司担保余额合计	90,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额	90,000
担保总额占公司净资产的比例(%)	31.19
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额	50,000
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	0
上述三项担保金额合计	50,000

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>本公司 2006 年 7 月 21 日披露的《北京万通先锋置业股份有限公司控股股东北京万通星河实业有限公司关于有关承诺事项的公告》中，万通星河就有关事项作出承诺：</p> <p>1. 万通星河将在北京万通先锋置业股份有限公司 2006 年年度提出每 10 股转增 10 股的资本公积金转增股本的提案，并在该次股东大会上对该提案投赞成票；在北京万通先锋置业股份有限公司 2007 年中期提出不低于每 10 股转增 5 股的资本公积金转增股本的提案，并在该次临时股东大会上对该提案投赞成票。</p> <p>2. 万通星河所持有的北京万通先锋置业股份有限公司有限售条件的流通股在 36 个月内不上市交易或者转让，36 个月限售期满以后，通过交易所出售的价格不低于 40 元/股（股本基数以 2005 年年底总股本数为准，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>截止 2008 年 12 月 31 日，万通星河已履行完毕了第一项承诺和第三项承诺，其它承诺履行过程中。</p>

	<p>3. 万通星河将促使先锋股份管理层提高管理水平, 努力改善经营业绩, 确保先锋股份在 2006 年-2008 年累计净利润不低于 67, 000 万元, 不足部分由万通星河补齐。</p> <p>4. 万通星河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, 不足部分由万通星河补齐。</p> <p>5. 万通星河对上述第 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), 万通星河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。</p>	
--	--	--

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

	现聘任
境内会计师事务所名称	北京兴华会计师事务所有限责任公司
境内会计师事务所报酬 (单位: 万元)	85
境内会计师事务所审计年限	7

(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) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

十一、财务会计报告

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

(一) 审计报告

审计报告

(2009)京会兴审字第 6—18 号

北京万通地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京万通地产股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2008 年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况，2008 年度的经营成果、股东权益变动情况和现金流量。

北京兴华会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：王全洲、陈新华

北京市西城区裕民路 18 号

2009 年 2 月 18 日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2008 年 12 月 31 日

编制单位:北京万通地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	1	890,762,438.13	2,087,997,288.00
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	2	9,495,683.07	15,235,759.15
预付款项	3	1,018,123,156.61	676,469,922.91
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4	23,282,815.57	18,604,170.85
买入返售金融资产			
存货	5	4,768,067,325.41	4,825,467,072.82
一年内到期的非流动资产	6	6,612,183.20	269,133,216.23
其他流动资产			
流动资产合计		6,716,343,601.99	7,892,907,429.96
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	7	1,698,986.47	6,795,945.67
长期股权投资	8	381,257,361.37	12,994,289.93
投资性房地产	9	245,122,089.45	88,151,522.02
固定资产	10	17,168,261.82	11,362,461.36
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	11	680,592.45	393,998.97
开发支出			
商誉	12		35,144,127.79

长期待摊费用	13	15,053,497.18	24,164,318.20
递延所得税资产	14	7,841,223.86	3,288,895.15
其他非流动资产			
非流动资产合计		668,822,012.60	182,295,559.09
资产总计		7,385,165,614.59	8,075,202,989.05
流动负债:			
短期借款	15		119,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	16	6,310,787.30	6,485,227.00
应付账款	17	675,178,641.16	517,793,264.65
预收款项	18	1,064,793,345.62	3,175,776,927.40
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	19	54,853,349.69	36,981,182.54
应交税费	20	267,707,981.65	-52,471,376.44
应付利息	21	3,219,132.50	4,304,850.00
应付股利			
其他应付款	22	105,224,625.32	163,276,370.34
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债	23	449,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		2,626,287,863.24	3,971,146,445.49
非流动负债:			
长期借款	24	1,432,750,000.00	1,460,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,432,750,000.00	1,460,000,000.00
负债合计		4,059,037,863.24	5,431,146,445.49
股东权益:			
股本	25	507,000,000.00	507,000,000.00
资本公积	26	1,696,482,960.36	1,696,482,960.36

减：库存股			
盈余公积	27	56,555,408.64	27,091,515.63
一般风险准备			
未分配利润	28	625,724,462.92	203,801,930.59
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		2,885,762,831.92	2,434,376,406.58
少数股东权益		440,364,919.43	209,680,136.98
股东权益合计		3,326,127,751.35	2,644,056,543.56
负债和股东权益合 计		7,385,165,614.59	8,075,202,989.05

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

母公司资产负债表
2008 年 12 月 31 日

编制单位:北京万通地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注六	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		132,069,702.47	727,699,360.69
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	1	386.65	386.65
预付款项		332,464.58	507,620,892.33
应收利息			
应收股利			
其他应收款	2	1,010,290,574.49	742,414,687.97
存货		99,842.74	99,842.74
一年内到期的非流动资产		151,161,111.00	
其他流动资产			
流动资产合计		1,293,954,081.93	1,977,835,170.38
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	1,725,411,527.61	958,819,175.25
投资性房地产			
固定资产		6,681,718.73	4,295,719.65
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		201,117.45	131,554.32
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		5,508,860.69	20,488,251.05
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,737,803,224.48	983,734,700.27
资产总计		3,031,757,306.41	2,961,569,870.65
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款		1,285,273.87	1,285,273.87
预收款项		50,000.00	50,000.00
应付职工薪酬		22,210,572.72	14,692,806.12
应交税费		779,561.65	1,336,981.16
应付利息			
应付股利			
其他应付款		480,776,303.95	636,138,145.38
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		505,101,712.19	653,503,206.53
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		505,101,712.19	653,503,206.53
股东权益：			
股本		507,000,000.00	507,000,000.00
资本公积		1,696,482,960.36	1,696,482,960.36
减：库存股			
盈余公积		56,555,408.64	27,091,515.63
未分配利润		266,617,225.22	77,492,188.13
外币报表折算差额			
股东权益合计		2,526,655,594.22	2,308,066,664.12
负债和股东权益合计		3,031,757,306.41	2,961,569,870.65

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

合并利润表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		4,840,697,056.38	2,176,210,020.94
其中:营业收入	29	4,840,697,056.38	2,176,210,020.94
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,715,018,795.98	1,788,197,786.95
其中:营业成本	29	2,736,318,307.11	1,343,050,760.65
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	30	635,590,378.39	248,938,398.96
销售费用		122,657,112.94	100,757,592.16
管理费用		156,309,434.86	111,291,065.22
财务费用	31	257,799.09	-12,418,242.10
资产减值损失	32	63,885,763.59	-3,421,787.94
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)	33	-17,276,418.35	-5,710.07
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	33	-19,471,973.91	-5,710.07
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		1,108,401,842.05	388,006,523.92
加:营业外收入	34	111,267,756.76	59,826,385.66
减:营业外支出	35	3,252,936.39	2,000,542.58
其中:非流动资产处置净损失	35	235,087.03	1,595.00
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		1,216,416,662.42	445,832,367.00
减:所得税费用	36	385,225,984.72	170,784,446.49
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		831,190,677.70	275,047,920.51
归属于母公司所有者的净利润		527,436,425.34	164,939,688.02
少数股东损益		303,754,252.36	110,108,232.49
六、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		1.0403	0.3659
(二)稀释每股收益(元/股)		1.0403	0.3659

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

母公司利润表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业收入	4	13,805,318.00	7,356,400.00
减: 营业成本	4	12,748,351.00	7,055,028.70
营业税金及附加		759,292.49	404,601.98
销售费用			
管理费用		66,458,256.94	52,488,064.91
财务费用		-2,279,046.15	-6,013,270.69
资产减值损失		62,459,979.53	-9,663,818.79
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)	5	423,188,624.25	107,994,289.93
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	5	-825,458.73	-5,710.07
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		296,847,108.44	71,080,083.82
加: 营业外收入		454,793.10	1,500.48
减: 营业外支出		2,662,971.44	1,796,752.69
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		294,638,930.10	69,284,831.61
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		294,638,930.10	69,284,831.61

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

合并现金流量表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,277,607,214.74	3,448,233,635.50
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	37	230,875,331.32	515,621,378.59
经营活动现金流入小计		2,508,482,546.06	3,963,855,014.09
购买商品、接受劳务支付的现金		1,906,032,448.39	1,713,004,672.43
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

支付给职工以及为职工支付的现金		129,363,604.14	79,644,439.85
支付的各项税费		718,648,716.67	406,315,521.74
支付其他与经营活动有关的现金	38	393,226,327.65	953,960,757.04
经营活动现金流出小计		3,147,271,096.85	3,152,925,391.06
经营活动产生的现金流量净额		-638,788,550.79	810,929,623.03
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		279,991,254.65	30,000,000.00
取得投资收益收到的现金		2,195,555.56	107,933.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		715,175.00	480,993.49
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	39	40,484,894.59	
投资活动现金流入小计		323,386,879.80	30,588,926.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		359,483,453.10	31,102,315.87
投资支付的现金		15,000,000.00	687,726,300.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			399,724,361.04
支付其他与投资活动有关的现金			400,000.00
投资活动现金流出小计		374,483,453.10	1,118,952,976.91
投资活动产生的现金流量净额		-51,096,573.30	-1,088,364,050.09
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		6,000,000.00	1,455,200,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,000,000.00	
取得借款收到的现金		550,000,000.00	750,000,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金		1,453,353.57	
筹资活动现金流入小计		557,453,353.57	2,205,200,000.00
偿还债务支付的现金		567,250,000.00	220,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		500,275,283.00	179,270,549.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		260,000,000.00	72,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		384,000.00	3,049,000.00
筹资活动现金流出小计		1,067,909,283.00	402,319,549.95
筹资活动产生的现金流量净额		-510,455,929.43	1,802,880,450.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3,106,203.65	-2,109,372.88
五、现金及现金等价物净增加额		-1,197,234,849.87	1,523,336,650.11
加：期初现金及现金等价物余额		2,087,997,288.00	564,660,637.89
六、期末现金及现金等价物余额		890,762,438.13	2,087,997,288.00

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

母公司现金流量表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		250,000.00	34,581,089.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		552,526,831.14	655,530,149.88
经营活动现金流入小计		552,776,831.14	690,111,238.88
购买商品、接受劳务支付的现金			114,176,183.20
支付给职工以及为职工支付的现金		35,151,034.12	21,447,101.36
支付的各项税费		2,080,600.45	34,217,203.88
支付其他与经营活动有关的现金		1,025,705,496.75	597,322,740.00
经营活动现金流出小计		1,062,937,131.32	767,163,228.44
经营活动产生的现金流量净额		-510,160,300.18	-77,051,989.56
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		34,844,226.63	
取得投资收益收到的现金		413,000,000.00	108,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		514,857.00	515,417.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		448,359,083.63	108,515,417.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,326,775.00	20,510,713.00
投资支付的现金		450,180,000.00	407,726,300.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			374,971,597.85
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		454,506,775.00	803,208,610.85
投资活动产生的现金流量净额		-6,147,691.37	-694,693,193.68
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,455,200,000.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			1,455,200,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		79,321,666.67	14,400,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			2,923,000.00
筹资活动现金流出小计		79,321,666.67	17,323,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-79,321,666.67	1,437,877,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-595,629,658.22	666,131,816.76
加：期初现金及现金等价物余额		727,699,360.69	61,567,543.93
六、期末现金及现金等价物余额		132,069,702.47	727,699,360.69

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

合并所有者权益变动表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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

2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他									
上述 (一)和 (二)小计						527,436,425.34		303,754,252.36	831,190,677.70
(三)所有者投入和减少资本								186,930,530.09	186,930,530.09
1. 所有者投入资本								6,000,000.00	6,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他								180,930,530.09	180,930,530.09
(四)利润分配				29,463,893.01		-105,513,893.01		-260,000,000.00	-336,050,000.00
1. 提取盈余公积				29,463,893.01		-29,463,893.01			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-76,050,000.00		-260,000,000.00	-336,050,000.00
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转									

1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期末余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36		56,555,408.64		625,724,462.92		440,364,919.43	3,326,127,751.35

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额								少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益										
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
一、上年年末余额	144,000,000.00	605,282,960.36		29,612,782.74		106,108,756.14			171,571,904.49	1,056,576,403.73	
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整											
加:会计政策变更				-6,745,536.97		-30,594,155.04				-37,339,692.01	
期差错更正				-2,704,213.30		-15,323,875.37				-18,028,088.67	
他											
二、本年初余额	144,000,000.00	605,282,960.36		20,163,032.47		60,190,725.73			171,571,904.49	1,001,208,623.05	

三、本年增减变动金额(减少以“—”号填列)	363,000,000.00	1,091,200,000.00		6,928,483.16		143,611,204.86		38,108,232.49	1,642,847,920.51
(一) 净利润						164,939,688.02		110,108,232.49	275,047,920.51
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失									
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他									
上述(一)和(二)小计						164,939,688.02		110,108,232.49	275,047,920.51
(三) 所有者投入和减少资本	50,000,000.00	1,404,200,000.00							1,454,200,000.00
1. 所有者投入资本	50,000,000.00	1,404,200,000.00							1,454,200,000.00

2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配				6,928,483.16		-21,328,483.16		-72,000,000.00	-86,400,000.00
1. 提取盈余公积				6,928,483.16		-6,928,483.16			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-14,400,000.00		-72,000,000.00	-86,400,000.00
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转	313,000,000.00	-313,000,000.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	313,000,000.00	-313,000,000.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36		27,091,515.63		203,801,930.59		209,680,136.98	2,644,056,543.56

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

母公司所有者权益变动表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本金额					
	股本	资本公积	减: 库 存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36		27,091,515.63	77,492,188.13	2,308,066,664.12
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36		27,091,515.63	77,492,188.13	2,308,066,664.12
三、本年增减变动金额 (减少以 “—”号填 列)				29,463,893.01	189,125,037.09	218,588,930.10
(一) 净利润					294,638,930.10	294,638,930.10
(二) 直接 计入所有者 权益的利得 和损失						
1. 可供出售 金融资产公 允价值变动 净额						
2. 权益法下 被投资单位 其他所有者 权益变动的 影响						
3. 与计入所 有者权益项 目相关的所 得税影响						
4. 其他						
上述(一) 和(二)小 计					294,638,930.10	294,638,930.10
(三) 所有 者投入和减 少资本						
1. 所有者投 入资本						

2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(四) 利润分配				29,463,893.01	-105,513,893.01	-76,050,000.00
1. 提取盈余公积				29,463,893.01	-29,463,893.01	
2. 对所有者(或股东)的分配					-76,050,000.00	-76,050,000.00
3. 其他						
(五) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期末余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36		56,555,408.64	266,617,225.22	2,526,655,594.22

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额					
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	144,000,000.00	605,282,960.36		29,612,782.74	93,705,431.89	872,601,174.99
加:会计政策变更				-6,745,536.97	-48,845,716.84	-55,591,253.81
前期差错更正				-2,704,213.30	-15,323,875.37	-18,028,088.67
其他						
二、本年初余额	144,000,000.00	605,282,960.36		20,163,032.47	29,535,839.68	798,981,832.51
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	363,000,000.00	1,091,200,000.00		6,928,483.16	47,956,348.45	1,509,084,831.61

(一)净利润					69,284,831.61	69,284,831.61
(二)直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小计					69,284,831.61	69,284,831.61
(三)所有者投入和减少资本	50,000,000.00	1,404,200,000.00				1,454,200,000.00
1. 所有者投入资本	50,000,000.00	1,404,200,000.00				1,454,200,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(四)利润分配				6,928,483.16	-21,328,483.16	-14,400,000.00
1. 提取盈余公积				6,928,483.16	-6,928,483.16	
2. 对所有者(或股东)的分配					-14,400,000.00	-14,400,000.00
3. 其他						
(五)所有者权益内部结转	313,000,000.00	-313,000,000.00				
1. 资本公积转增资本(或股本)	313,000,000.00	-313,000,000.00				
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	507,000,000.00	1,696,482,960.36		27,091,515.63	77,492,188.13	2,308,066,664.12

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

北京万通地产股份有限公司

2008 年度财务报表附注

一、公司的基本情况

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

经有关部门批准,本公司股东北京顺通实业公司、山东邹平粮油实业公司、西王实业、延吉吉辰和中建一局五公司分别将其所持本公司的全部股权转让给北京万通星河实业有限公司(简称“万通星河”)、北京裕天投资有限公司(简称“裕天投资”)、北京恒通恒技术发展有限公司、北京嘉华建筑业实业有限公司(简称“嘉华建筑业”)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,裕天投资和嘉华建筑业分别将其持有的本公司股份368万股法人股、1,065万股法人股转让给万通星河。

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

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

2007年3月19日,根据公司2006年度股东大会决议和修改后章程的规定,公司按每10股转增10股的比例,以资本公积向全体股东转增股份总额14,400万股,变更后的注册资本为人民币28,800万元。本次变更业经北京兴华会计师事务所有限责任公司以(2007)京会兴验字第1-12号验资报告验证确认。

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

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

本公司的母公司为万通星河（持公司总股本的 51.16%），最终控股股东为北京万通实业股份有限公司（简称“万通实业”）。经中国证券监督管理委员会以《关于核准北京万通实业股份有限公司公告北京万通地产股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》证监许可[2008]747 号文批准，万通实业对本公司控股股东万通星河吸收合并。吸收合并后，万通星河的全部资产、负债将由万通实业承继，万通星河将被注销，万通实业将直接持有公司 25,935.9675 万股股份（持公司总股本的 51.16%）。截至报告日，万通实业尚未完成吸收合并。

本公司系房地产开发企业，具有房地产开发企业一级资质。

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

二、 重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）财务报表的编制基础

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

（三）会计期间

本公司以公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五） 计量属性

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

（六） 现金等价物的确认标准

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

（七） 外币业务的核算方法

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

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

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

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

（八） 金融资产和金融负债的核算方法

1、金融资产和金融负债的分类

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

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）金融工具的确认依据

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

(2) 金融工具的计量方法

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

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

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

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

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

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

本公司将尚未到期的持有至到期投资金融资产重分类为可供出售金融资产的依据如下：A、持有该金融资产的期限不确定；B、发生市场利率变化、流动性需要变化、替代投资机会及其投资收益率变化、

融资来源和条件变化、外汇风险变化等情况时，将出售该金融资产。但是，无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事项引起的金融资产出售除外；C、该金融资产的发行方可以按照明显低于其摊余成本的金额清偿；D、没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；E、受法律、行政法规的限制，使公司难以将该金融资产投资持有至到期；F、其他表明公司没有能力将尚未到期的金融资产投资持有至到期的情况。

3、金融资产转移的确认和计量

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

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

4、主要金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司对主要金融资产和金融负债公允价值的确定方法如下：（1）存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价用于确定其公允价值；（2）金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确

定其公允价值；（3）初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5、金融资产减值测试方法和减值准备计提方法

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

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

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

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

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

（九）应收款项坏账的核算方法

1、应收款项坏账的确认标准如下：

（1）债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项；

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

2、应收款项坏账损失的核算方法：备抵法；

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

（十）存货的核算方法

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

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

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

4、公共配套设施费用的核算方法：住宅小区中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用以及由政府部门收取的公共配套设施费，计入小区商品房成本；有偿转让的或拥有收益权的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集成本，单独计入“开发产品”；小区内金融邮电、社区服务用房，由公司负担的征地拆迁等费用，以及用房单位负担建安工程费用等，公司负担部分计入小区商品房成本。

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

5、本公司低值易耗品采用一次摊销法摊销。

6、存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

7、期末存货计价原则及存货跌价准备确认标准和计提方法：期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价；本公司于期末在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因霉烂变质、全部或部分过时或消

费者偏好改变而使市场的需求发生变化，导致存货的市场价格持续下跌、并且在可预见的未来不能回升等原因，预计存货的成本高于其可变现净值，则按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益。

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

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

（十一）长期股权投资的核算方法

1、长期股权投资的初始计量

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2、长期股权投资的后续计量

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

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

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

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

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

(十二) 投资性房地产的核算方法

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

2、投资性房地产的计量模式：本公司对投资性房地产采用成本模式计量。

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

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

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

(十三) 固定资产的核算方法

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

(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的分类：房屋建筑物、专用设备、运输设备及其他设备。

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

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

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

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

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

本公司在确定固定资产成本时，考虑预计弃置费用因素。

4、固定资产的折旧方法：年限平均法。

5、各类固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧率：

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

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

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

（十四）在建工程的核算方法

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

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

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

（十五）无形资产的核算方法

1、本公司对无形资产按照成本进行初始计量，具体方法如下：

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

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

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

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

2、本公司对内部研究开发无形资产的计量原则和会计处理如下：

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

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

3、本公司对无形资产使用寿命的估计情况如下：

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

本公司确定无形资产使用寿命通常考虑如下因素：

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

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

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

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

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

1、长期股权投资减值准备的确认标准和计提方法

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

2、固定资产减值准备的确认标准和计提方法

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

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

(2) 固定资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

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

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

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

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

(7) 其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

3、在建工程减值准备的确认标准和计提方法

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

(1) 长期停建并且预计未来三年内不会重新开工的在建工程；

(2) 项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；

(3) 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

4、无形资产减值准备的确认标准和计提方法

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

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

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

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

5、商誉减值准备的确认标准和计提方法：

本公司对企业合并所形成的商誉，每年末均需进行减值测试。测试时，对因企业合并形成的商誉的账面价值自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后，再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，计提资产减值准备，确认资产减值损失。

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

（十七）借款费用资本化的确认原则和计算方法

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

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

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

(2) 借款费用已经发生；

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

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

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

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

5、借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，本公司对每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

(十八) 长期待摊费用摊销方法

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

(十九) 股份支付的确认原则和计量方法

1、本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、以权益结算的股份支付的确认和计量

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

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

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

3、以现金结算的股份支付的确认和计量

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

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

（二十）收入的确认原则

1、本公司在同时满足下列条件时，确认商品销售收入：

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

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

2、本公司对外提供劳务时，按以下方法确定收入：

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

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

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

本公司确定提供劳务交易的完工进度时选用下列方法：

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

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

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

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

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

（二十一）所得税的会计处理方法

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

（二十二）质量保证金的核算方法

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

（二十三）合并财务报表的合并范围和编制方法

1、合并财务报表的合并范围

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

(1) 公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权；

(2) 公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，且满足下列条件之一的：

①通过与被投资单位其他投资者之间的协议拥有被投资单位半数以上表决权；

②根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；

③有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；

④在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

2、合并财务报表的编制方法

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

（二十四）会计政策和会计估计变更以及会计差错更正

1、会计政策变更

本公司年度内无会计政策变更事项发生。

2、会计估计变更

本公司年度内无会计估计变更事项发生。

3、会计差错更正

本公司年度内无会计差错更正事项发生。

三、税项

1、营业税：按预收商品房款、应税金额的 5%计缴。

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

3、教育费附加：按应交流转税额的 3%计缴。

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

5、企业所得税：按应纳税所得额的 25%缴纳。

6、土地增值税：按增值额的超率累进税率计缴。

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

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

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

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

四、企业合并及合并财务报表的合并范围

本公司本年度纳入合并报表范围的子公司基本情况列示如下：

1、通过同一控制下的企业合并取得的子公司

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

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

2、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

公司名称	注册地址	注册资本	经营范围	实际投资额	持股比例	表决权比例
北京万置房地产开发有限公司（简称“万置公司”）	北京	1200 万美元	房地产开发、物业管理等	124,393,328.54	60%	60%
北京广厦富城置业有限公司（简称“广厦富城”）	北京	8000 万元	房地产开发等	50,000,000.00	62.5%	62.5%
天津万华置业有限公司（简称“万华置业”）	天津	6500 万元	区域基础设施建设、开发、经营；房地产经营	162,000,000.00	100%	100%
天津富铭置业有限公司（简称“富铭置业”）	天津	12480 万元	项目投资及管理；物业管理、房地产开发等	374,971,597.85	100%	100%

注：本报告期本公司与本公司的控股子公司天津时尚签署了《股权转让协议》，以天津时尚的实际投资额16,200万元为股权购买价款，收购其所持有的万华置业100%股权。万华置业的工商变更登记手续于2008年4月16日办理完毕。

3、通过非企业合并方式取得的子公司

公司名称	注册地址	注册资本	经营范围	实际投资额	持股比例	表决权比例
北京万通时尚置业有限公司(简称“北京时尚”)(注1)	北京	5000 万元	房地产开发、物业管理等	50,000,000.00	100%	100%
杭州万通时尚置业有限公司(简称“杭州时尚”)(注2)	杭州	3000 万元	房地产开发、物业管理、房产中介等	30,000,000.00	100%	100%
成都交大万通置业有限公司(简称“交大万通”)(注3)	成都	10000 万元	房地产开发	210,180,000.00	51%	51%
四川香洲半岛房地产开发有限公司(交大万通持股95%，简称“香洲半岛”)(注3)	成都	21000 万元	房地产开发经营、房屋中介服务	246,473,000.00	95%	95%

注(1)：2008年4月22日，本公司投资人民币5,000万元设立了北京万通时尚置业有限公司。

注(2)：2008年3月12日，本公司投资人民币3,000万元设立了杭州万通时尚置业有限公司。

注(3)：2008年1月28日，本公司向交大万通增资21,018万元，业经北京兴华会计师事务所有限责任公司以(2008)京会兴验字第1-4号验资报告验证确认，增资后，公司持有交大万通51%的股份。交大万通工商变更登记手续于2008年2月1日办理完毕，故本公司于2008年2月1日将交大万通及其持股95%的子公司香洲半岛纳入合并范围。

4、不再纳入合并范围的子公司

公司名称	注册地址	注册资本	经营范围	实际投资额	持股比例	表决权比例
北京利恒博远咨询服务有限公司(简称“利恒博远”)	北京	1000 万元	信息咨询(不含中介服务)	10,000,000.00	100%	100%

注：利恒博远于2008年11月10日注销，不再纳入合并报表范围。

五、合并财务报表主要项目注释(如无特别说明，以下货币单位均为人民币元)

1、货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	原币	汇率	人民币	原币	汇率	人民币
现金—人民币			3,970,313.27			1,449,470.90
现金—美元	23,149.68	6.8346	158,218.80	23,149.68	7.3046	169,099.15
现金—港币	5,000.00	0.8819	4,409.50	5,000.00	0.9364	4,682.00
银行存款—人民币			855,179,206.67			2,030,504,584.47
银行存款—美元	6,415.78	6.8346	43,849.30	3,470,447.03	7.3046	25,350,227.37
银行存款—港元	905,872.84	0.8819	798,889.26	897,412.50	0.9364	840,337.06
其他货币资金			30,607,551.33			29,678,887.05
合计			890,762,438.13			2,087,997,288.00

注：期末余额中包括使用受到限制的货币资金共计73,012,194.98元，包括：

(1) 因房屋所有权证未办妥抵押登记而暂时无法提用的资金60,482,757.68元,其中:①万置公司的银行存款18,107,814.00元;②万通龙山的银行存款24,348,853.58元;③本公司的其他货币资金16,991,740.10元(其中:中国银行北京市房山区支行保证金1,729,642.69元,依据本公司与其签订的按揭贷款协议,在办妥抵押登记一年后解除保证责任);④交大万通的其他货币资金884,350.00元;⑤香洲半岛的其他货币资金150,000.00元。

(2) 其他货币资金中包括:①天津时尚因工程尚未竣工而暂时无法提用的劳务工资保障金6,218,650.00元及银行承兑汇票保证金4,993,659.00元;②香洲半岛银行承兑汇票保证金1,317,128.30元。

2、应收账款

(1) 按性质分类

性质	金额	占应收账款总额的比例	坏账准备计提比例	坏帐准备金额
单项金额重大的应收款项	5,756,345.08	57.59%	5%	287,817.25
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项				
其他不重大应收款项	4,239,110.79	42.41%	5%	211,955.55
合计	9,995,455.87	100.00%		499,772.80

(2) 分账龄列示

账龄	期末余额					年初余额				
	金额	比例(%)	坏账准备计提比例	坏账准备	净额	金额	比例(%)	坏账准备计提比例	坏账准备	净额
一年以内	9,942,068.87	99.47	5%	497,103.45	9,444,965.42	15,179,214.21	94.65	5%	758,960.71	14,420,253.50
一至二年			5%			700,000.00	4.36	5%	35,000.00	665,000.00
二至三年			5%			158,020.00	0.99	5%	7,901.00	150,119.00
三年以上	53,387.00	0.53	5%	2,669.35	50,717.65	407.00		5%	20.35	386.65
合计	9,995,455.87	100.00		499,772.80	9,495,683.07	16,037,641.21	100.00		801,882.06	15,235,759.15

注(1): 期末余额中应收账款前五名金额合计7,343,885.76元,占应收账款总额的73.47%。

注(2): 期末余额中,无应收持有本公司5%以上表决权股份的股东单位款项。

注(3): 期末余额中,无应收本公司关联方单位的款项。

注(4): 本公司无以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大,但在本年度又全额或部分收回的,或通过重组等其他方式收回的应收账款。

3、预付款项

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	687,565,118.19	67.54	593,198,600.37	87.69
一至二年	330,203,518.02	32.43	83,271,322.54	12.31
二至三年	354,520.40	0.03		
合计	1,018,123,156.61	100.00	676,469,922.91	100.00

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

注(2): 期末余额中,无预付持本公司5%以上表决权股份的股东单位款项。

注(3)：期末余额中，预付本公司关联方单位的款项明细如下：

单位名称	金 额	账 龄	占预付款项总额比例	性 质
北京万通世界房地产有限公司	320,930,000.00	一年以内	31.52%	预付购房款

注(4)：期末余额中，大额预付款项明细情况如下：

单位名称	欠款金额	欠款年限	占预付款项总额比例	性质或内容
成都市国土资源局	153,039,780.00	二年以内	15.03%	红墙巷项目土地出让金
成都市国土资源局	272,383,680.00	二年以内	26.75%	金府路项目土地出让金
北京万通世界房地产有限公司	320,930,000.00	一年以内	31.52%	预付购房款
杭州市国土资源局	113,623,257.00	一至二年	11.16%	杭州万通中心项目土地出让金
合 计	859,976,717.00		84.46%	

4、其他应收款

(1) 按性质分类

性 质	金 额	占其他应收款总额的比例	坏账准备计提比例	坏帐准备金额
单项金额重大的应收款项	12,604,218.68	51.52%	5%	630,210.93
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项				
其他不重大应收款项	11,861,259.58	48.48%	0、5%	552,451.76
合 计	24,465,478.26	100.00%		1,182,662.69

注：本公司对期末余额中 812,224.67 元未计提坏账准备，主要为备用金。

(2) 分账龄列示

账 龄	期末余额					年初余额				
	金 额	比例 (%)	坏账准备计提比例	坏账准备	净 额	金 额	比例 (%)	坏账准备计提比例	坏账准备	净 额
一年以内	18,583,896.51	75.96	0、5%	899,480.55	17,684,415.96	14,341,168.04	74.38	0、5%	428,860.26	13,912,307.78
一至二年	1,786,246.11	7.30	0、5%	88,415.35	1,697,830.76	1,583,732.36	8.22	5%	79,186.62	1,504,545.74
二至三年	983,238.75	4.02	0、5%	39,161.94	944,076.81	3,219,589.27	16.70	5%	160,979.46	3,058,609.81
三年以上	3,112,096.89	12.72	5%	155,604.85	2,956,492.04	135,481.60	0.70	5%	6,774.08	128,707.52
合 计	24,465,478.26	100.00		1,182,662.69	23,282,815.57	19,279,971.27	100.00		675,800.42	18,604,170.85

注(1)：期末余额中其他应收款前五名金额合计 13,799,694.08 元，占其他应收款总额的 56.40%。

注(2)：期末余额中，无应收持有本公司 5%以上表决权股份的股东单位款项。

注(3)：期末余额中，应收本公司关联方单位的款项明细如下：

单位名称	金额	账龄	性质	占其他应收款总额比例
天津泰达城市开发有限公司	7,000,000.00	一年以内	股东借款	28.61%

注(4)：本公司无以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大，但在本年度又全额或部分收回的，或通过重组等其他方式收回的其他应收款。

5、存货

(1) 明细情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
开发成本	3,631,393,214.90	2,859,930,038.49	3,582,995,504.14	2,908,327,749.25
开发产品	337,305,389.24	3,615,830,885.47	2,872,925,037.43	1,080,211,237.28
拟开发土地	856,768,468.68	314,576,318.96	387,804,780.49	783,540,007.15
减：存货跌价准备		4,011,668.27		4,011,668.27
合计	4,825,467,072.82	6,786,325,574.65	6,843,725,322.06	4,768,067,325.41

注：存货期末余额中包括借款费用资本化金额 237,803,896.60 元。

(2) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额
北京新城•国际四期	2006年9月	2008年3月	101,455万元	728,472,064.93	
天津新城•国际一期(精装)	2005年8月	2008年3月	74,024万元	163,700,189.71	
天津新城•国际二期	2006年10月	2008年9月	83,367万元	467,044,793.29	
天津新城•国际三期	2007年11月	2010年9月	97,721万元	242,566,563.50	378,211,956.94
新城东路一期	2007年8月	2009年11月	59,300万元	102,010,662.28	155,324,456.77
上游国际一期	2006年11月	2009年3月	62,603万元	372,387,453.96	95,013,748.05
上游国际二期	2007年12月	2010年7月	73,832万元	190,899,826.05	319,826,370.47
上游国际三期	2009年9月	2012年5月	75,472万元	208,996,813.50	243,199,349.48
新新小镇•4号地	2007年3月	2009年7月	48,472万元	239,871,088.75	193,890,276.40
新新小镇•彩各庄地块	2007年3月	2008年8月	19,745万元	98,281,324.77	
新新小镇•汉亚地块	2007年10月	2008年8月	15,632万元	52,568,978.37	
天津广厦•富城二期	2006年4月	2009年10月	31,700万元	357,101,527.45	122,640,847.39
天津广厦•富城三、四期	2007年2月	2012年9月	137,197万元	407,491,928.34	493,030,755.78
香洲半岛三期	2006年8月	2009年7月	15,430万元		106,505,618.32
香洲半岛四期	2009年4月	2011年11月	50,136万元		54,180,785.27
交大•绿岭一期	2007年7月	2009年12月	50,953万元		328,247,172.47
交大•绿岭二期	2008年4月	2011年6月	34,147万元		131,472,571.21

天竺新新家园一期	2008 年 12 月	2010 年 9 月	77,549 万元	275,955,629.08
杭州万通中心项目	2009 年 12 月	2012 年 12 月	140,000 万元	2,956,186.15
红墙巷项目	2009 年 5 月	2011 年 9 月	50,400 万元	3,257,757.15
金府路项目	2009 年 5 月	2011 年 9 月	103,900 万元	4,614,268.32
合 计			3,631,393,214.90	2,908,327,749.25

(3) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
亚运新新家园一期	2003 年 10 月	99,842.74			99,842.74
北京新城·国际一期	2003 年 12 月	76,763,373.00		3,272,253.69	73,491,119.31
北京新城·国际二期	2005 年 4 月	14,543,431.81		7,782,095.84	6,761,335.97
北京新城·国际三期	2007 年 5 月	80,116,501.04	7,345,657.02	64,705,704.21	22,756,453.85
北京新城·国际四期	2008 年 3 月		1,044,789,230.50	950,193,871.99	94,595,358.51
新新小镇·7.9.11 组团	2006 年 12 月	981,835.06		981,835.06	
新新小镇·苏州园林	2006 年 12 月	17,414,284.04		3,546,116.28	13,868,167.76
新新小镇·1 号地	2007 年 12 月	13,342,676.11		1,217,164.03	12,125,512.08
新新小镇·4 号地	2008 年 7 月		171,556,581.89	25,476,346.44	146,080,235.45
新新小镇·彩各庄地块	2008 年 8 月		197,452,598.00	94,244,499.93	103,208,098.07
新新小镇·汉亚地块	2008 年 8 月		156,316,383.89	58,316,548.13	97,999,835.76
天津广厦·富城一期	2007 年 4 月	7,909,500.59		7,909,500.59	
天津广厦·富城二期	2008 年 10 月		289,668,803.26	195,469,295.30	94,199,507.96
天津新城·国际一期	2007 年 8 月 2008 年 5 月	126,133,944.85	180,310,203.04	236,842,883.66	69,601,264.23
天津新城·国际二期	2008 年 9 月		872,529,089.22	654,159,984.57	218,369,104.65
纬度 18 项目	2006 年 5 月		4,884,430.86	4,884,430.86	
香洲半岛一期	2007 年 12 月		23,821,772.68	6,175,255.32	17,646,517.36
香洲半岛二期	2008 年 9 月		172,332,560.92	136,820,701.34	35,511,859.58
上游国际一期	2008 年 12 月		494,823,574.19	420,926,550.19	73,897,024.00
合 计		337,305,389.24	3,615,830,885.47	2,872,925,037.43	1,080,211,237.28

(4) 拟开发土地

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额
新城东路二、三期	2009年8月	2012年9月	172,555万元	294,247,672.64	337,720,077.37
空港项目	2009年9月	2012年8月	138,201万元	136,756,500.17	183,344,956.64
天竺新新家园一期	2008年12月	2010年9月	77,549万元	214,079,964.57	
天竺新新家园二期	2009年6月	2011年9月	89,210万元	153,291,438.69	180,383,517.36
天竺新新家园三期	2009年9月	2011年11月	56,394万元	58,392,892.61	68,713,004.77
香洲半岛四期	2009年4月	2011年11月	48,900万元		13,378,451.01
合 计				856,768,468.68	783,540,007.15

注(1)：本公司控股子公司天津时尚以天津新城·国际项目二、三期中两宗共76,451.51平方米的土地使用权作为抵押，取得中国农业银行天津塘沽分行借款36,000万元，借款期限为2006年2月28日至2010年7月26日，本报告期内已归还18,000万元；天津时尚以新城东路项目中的16,912.40平方米的土地使用权作为抵押从中国建设银行股份有限公司天津开发分行取得借款10,000万元，借款期限为2007年9月21日至2010年9月20日，本报告期内已归还3,700万元。

注(2)：本公司控股子公司泰达万通以上游国际项目一期的独立商业街、高层底商及车库等在建工程作为抵押（抵押期限为2008年1月15日至2009年3月30日），取得中国光大银行股份有限公司天津分行18,000万元借款，借款期限为2007年3月30日至2009年3月30日，本报告期内已归还5,300万元，2008年12月31日借款余额为12,700万元。

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

注(3)：本公司全资子公司万通龙山以新新小镇项目1号地19,465.93平方米、4号地78,913.54平方米、5号地13,501.11平方米的土地使用权和1号地7,287.03平方米、4号地15,308.87平方米的在建工程，以及5号地7,374.36平方米的房产作抵押，从中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行取得15,000万元借款，借款期限为2007年4月29日至2010年4月28日。本报告期已归还1,925万元，2008年12月31日借款余额为13,075万元。

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

万通龙山以新新小镇项目彩各庄地块45,331.86平方米的土地使用权和29,942.75平方米的在建工程及汉亚地块的34,599.74平方米的土地使用权和19,386.39平方米的在建工程作抵押，从中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行取得15,000万元借款，借款期限为2008年1月18日至2011年1月17日。本报告期已归还5,000万元，2008年12月31日借款余额为10,000万元。

注(4)：本公司全资子公司富铭置业以天津广厦·富城项目61,281.10平方米的土地使用权作为抵押，从中国光大银行股份有限公司天津分行取得10,000万元借款，本公司对该笔借款提供连带责任保证担保，借款期限为2008年7月1日至2010年6月29日，本报告期内已归还1,100万元，2008年12月31日借款余额为8,900万元。

注(5)：本公司控股子公司交大万通以交大·绿岭项目国有土地使用权[成国用(2007)第735.736号，共计20,805.83平方米]作抵押，取得中国工商银行股份有限公司成都金牛支行17,000万元借款，借款期限为2007年9月3日至2009年9月2日。本报告期内已归还1,000万元，2008年12月31日借款余额为16,000万元。

注(6)：本公司以本公司控股子公司广厦富城天竺新新家园215,263.85平方米的土地使用权作为抵押，从北京农村商业银行股份有限公司空港支行取得33,500万元借款，借款期限为2009年1月5日至2010年1月4日。

(5) 存货跌价准备

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
开发产品		4,011,668.27		4,011,668.27
其中：北京新城·国际一期		2,004,882.36		2,004,882.36
北京新城·国际二期		672,288.97		672,288.97
北京新城·国际四期		1,334,496.94		1,334,496.94
合 计		4,011,668.27		4,011,668.27

6、一年内到期的非流动资产

期末余额为6,612,183.20元，其中：

(1) 将在一年内摊销完毕的长期待摊费用

项 目	原始发生额	年初余额	本期增加	本期摊销	累计摊销额	期末余额	剩余摊销年限
天津新城·国际二期-样板间	5,392,509.00	3,248,616.60	-51,977.00	3,196,639.60	5,392,509.00		
名称使用费	1,200,000.00	125,000.00		125,000.00	1,200,000.00		
天津上游国际-临时办公楼	3,506,724.25	184,564.51		184,564.51	3,506,724.25		
天津上游国际-销售及活动大厅	4,955,969.92	291,527.67		291,527.67	4,955,969.92		
天津上游国际-样板间	2,238,579.17	186,548.25		186,548.25	2,238,579.17		
合 计	17,293,782.34	4,036,257.03	-51,977.00	3,984,280.03	17,293,782.34		

(2) 一年内到期的持有至到期投资

项 目	期末余额	年初余额
委托贷款		260,000,000.00
合 计		260,000,000.00

注：委托贷款系本公司控股子公司万置公司经其董事会以万置董字（2007）第011号董事会决议批准，以委托贷款的方式委托汇丰银行北京支行分别向本公司提供人民币3.9亿元的借款，向其外方股东北京（庭园）有限公司指定的关联公司——北京瀚置新城管理顾问有限公司提供人民币2.6亿元的借款，委托贷款金额共计人民币6.5亿元（贷款合同号：20071115），贷款期限均为2007年11月20日至2008年11月20日，贷款利率均为1%，本报告期该笔委托贷款本金及利息已全部收回。

(3) 一年内到期的长期应收款

项 目	期末余额	年初余额
长期应收款	7,224,548.00	5,709,324.00
减：未确认融资收益	612,364.80	612,364.80
账面价值	6,612,183.20	5,096,959.20

注：一年内到期的长期应收款的情况详见本附注五、7、长期应收款所述。

7、长期应收款

(1) 项目

项 目	原始金额	年初余额	本期增加	本期减少	其他减少（注）	期末余额
长期应收款	14,521,756.00	7,612,432.00			5,709,324.00	1,903,108.00
减：未确认融资收益	1,735,033.53	816,486.33			612,364.80	204,121.53
账面价值	12,786,722.47	6,795,945.67			5,096,959.20	1,698,986.47

注：本公司依据企业会计准则，将一年以内到期的长期应收款5,096,959.20元在一年以内到期的非流动资产项目列示。

(2) 分账龄列示

项 目	期末余额		
	一年以内	一至二年	小 计
长期应收款		1,903,108.00	1,903,108.00
减：未确认融资收益		204,121.53	204,121.53
账面价值		1,698,986.47	1,698,986.47

注：长期应收款系本公司控股子公司万置公司应收北京亚历山大国际健康休闲有限公司（简称“亚力山大”）的会所装修费用，原始发生额共计14,521,756.00元，分34个月收取，万置公司以银行同期贷款利率7.56%上浮20%为基础，确定年折现率为9.07%，确认了1,735,033.53元的未确认融资收益。截至2008年12月31日，尚有9,127,656.00元应收款项应在16个月内收回。

8、长期股权投资

(1) 项目

类 别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资	4,994,289.93	5,000,000.00	9,994,289.93	
对联营企业投资		373,257,361.37		373,257,361.37
其他股权投资	8,000,000.00			8,000,000.00
合 计	12,994,289.93	378,257,361.37	9,994,289.93	381,257,361.37

(2) 对联营企业投资项目

被投资单位名称	注册地	业务性质	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例	期末资产总额	本期收入总额	本期净利润
天津泰达城市开发有限公司（简称“泰达城开”）	天津	房地产开发及商品房销售；物业管理；会展服务及房地产中介服务等	47.06%	47.06%	2,975,509,161.04	372,360,000.00	67,616,409.08

注：经本公司2007年度第四次临时股东大会决议批准，公司与天津泰达股份有限公司签署了《股权转让协议》，以39,272.63万元收购其持有的泰达城开的47.06%股权，工商变更登记手续于2008年2月3日办理完毕。泰达城开本期收入总额和本期净利润均为2008年2-12月累计数，根据《企业会计准则》的规定，本公司依据泰达城开本年度2-12月调整后的净利润确认了投资收益。

(3) 采用成本法核算的长期股权投资

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

(4) 采用权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资额	年初余额	本年新增或追加投资额	占被投资单位注册资本比例	本期权益增减额	分得的现金红利额	累计权益增减额	期末余额
北京万通大奥咨询服务 有限公司(简称“万通大奥”)	10,000,000.00	4,994,289.93	5,000,000.00	100.00%	-9,994,289.93		-10,000,000.00	
天津泰达城市开发有限公司	392,726,300.00		392,726,300.00	47.06%	-19,468,938.63		-19,468,938.63	373,257,361.37

注(1): 2008年6月23日本公司与北京大奥知微投资咨询中心签订股权转让协议收购其所持有的万通大奥50%股权, 本次收购完成后本公司共计持有万通大奥100%股权。本报告期内, 因万通大奥股东会决议解散, 工商注销手续于2008年11月11日办理完毕。

注(2): 泰达城开持有本公司持股65%子公司泰达万通的35%股权, 故本公司编制合并报表时将本公司按权益法计算的投资收益中泰达城开对泰达万通的投资收益予以抵销, 抵销金额为18,646,515.18元。

9、投资性房地产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原价合计	108,389,776.95	178,823,314.01	13,064,521.52	274,148,569.44
房屋建筑物	108,389,776.95	178,823,314.01	13,064,521.52	274,148,569.44
土地使用权				
累计折旧和累计摊销合计	20,238,254.93	9,345,243.82	557,018.76	29,026,479.99
房屋建筑物	20,238,254.93	9,345,243.82	557,018.76	29,026,479.99
土地使用权				
减值准备累计金额合计				
房屋建筑物				
土地使用权				
账面价值合计	88,151,522.02			245,122,089.45
房屋建筑物	88,151,522.02			245,122,089.45
土地使用权				

注: 本公司控股子公司万置公司与富联物业管理(北京)有限公司合作, 从2008年6月起, 将北京新城·国际项目四期中面积为14,152.54平方米的72套公寓委托Lanson Place Hospitality Management Limited以服务式公寓方式开始运营, 故万置公司将上述72套公寓157,194,667.71元及本期对外出租的商业用房17,417,172.93元转为投资性房地产。

10、固定资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原价合计	21,032,944.79	11,916,157.90	3,910,152.58	29,038,950.11
其中: 房屋建筑物				
专用设备				
运输设备	12,552,439.81	5,551,002.39	3,578,212.59	14,525,229.61
其他设备	8,480,504.98	6,365,155.51	331,939.99	14,513,720.50
累计折旧合计	9,670,483.43	5,028,314.78	2,828,109.92	11,870,688.29
其中: 房屋建筑物				
专用设备				
运输设备	6,691,570.25	2,601,092.25	2,636,799.70	6,655,862.80
其他设备	2,978,913.18	2,427,222.53	191,310.22	5,214,825.49

固定资产减值准备合计

其中：房屋建筑物
 专用设备
 运输设备
 其他设备

固定资产账面价值合计	11,362,461.36	17,168,261.82
-------------------	----------------------	----------------------

其中：房屋建筑物
 专用设备
 运输设备
 其他设备

运输设备	5,860,869.56	7,869,366.81
其他设备	5,501,591.80	9,298,895.01

注(1)：本期减少数为对外出售及报废的固定资产，其中：①对外出售的固定资产，固定资产原值为 3,643,553.16 元，累计折旧为 2,650,156.45 元；②报废减少的固定资产，固定资产原值为 266,599.42 元，累计折旧为 177,953.47 元。

注(2)：本公司无融资租入的固定资产，无抵押、担保的固定资产。

11、 无形资产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原价合计	483,319.00	418,842.00		902,161.00
办公软件	483,318.00	418,842.00		902,160.00
商标使用权	1.00			1.00
累计摊销额合计	89,320.03	132,248.52		221,568.55
办公软件	89,320.03	132,248.52		221,568.55
商标使用权				
无形资产减值准备合计				
办公软件				
商标使用权				
无形资产账面价值合计	393,998.97			680,592.45
办公软件	393,997.97			680,591.45
商标使用权	1.00			1.00

注(1)： 项目情况

项 目	原始金额	取得方式	使用寿命	剩余摊销期限
办公软件	902,160.00	购入	60 个月	10-59 个月
商标使用权	1.00	购入	不确定	不确定

注(2)：本公司无形资产无抵押、担保情况。

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

12、商誉

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

注(1)：本公司在2001年因非同一控制下企业合并形成的对子公司北京万置房地产开发有限公司投资相关的股权投资借方差额的2006年12月31日余额为35,144,127.79元，因无法可靠确定购买日该公司可辨认资产、负债的公允价值，依《企业会计准则》的相关规定，在编制合并资产负债表时将其列为“商誉”。

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

13、长期待摊费用

项目	原始发生额	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	累计摊销额	期末余额	剩余摊销年限
北京万通中心装修	9,172,171.64	8,713,563.05		1,377,678.36	1,827,024.00	1,836,286.95	5,508,860.69	45个月
杭州青莎公园餐饮项目装修	11,774,688.00	11,774,688.00		11,774,688.00		11,774,688.00		
办公室装修	3,034,790.77	1,126,067.15	1,759,997.77	667,836.92		816,562.77	2,218,228.00	24~41个月
临时设施	481,172.75		481,172.75	160,391.01		160,391.01	320,781.74	24个月
售楼处装修	731,868.00		731,868.00	183,215.88		183,215.88	548,652.12	23~30个月
样板间	5,216,110.25		5,216,110.25	1,159,135.62		1,159,135.62	4,056,974.63	21个月
人防使用权-新城·国际二期	3,000,000.00	2,550,000.00		150,000.00		600,000.00	2,400,000.00	192个月
合计	33,410,801.41	24,164,318.20	8,189,148.77	15,472,945.79	1,827,024.00	16,530,280.23	15,053,497.18	

注：本报告期内，由于杭州青莎公园餐饮项目未能给本公司带来经济效益且在可预见的将来预期不会产生经济利益，不再符合资产的确认条件，故本期将装修费用摊销余额全部计入当期损益。

14、递延所得税资产

引起暂时性差异的资产或负债项目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	可抵扣暂时性差异	应纳税暂时性差异	可抵扣暂时性差异
坏账准备		6,838,306.79		3,288,895.15
存货跌价准备		1,002,917.07		
合计		7,841,223.86		3,288,895.15

15、 短期借款

借款类别	期末余额	年初余额
保证借款		119,000,000.00
合 计		119,000,000.00

16、 应付票据

种 类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	6,310,787.30	6,485,227.00
合 计	6,310,787.30	6,485,227.00

注：期末余额中包括：①天津时尚共计 4,993,659.00 元的银行承兑汇票，其中：金额 650,100.00 元的银行承兑汇票到期日为 2009 年 6 月 2 日；金额 524,467.00 元的银行承兑汇票到期日为 2009 年 6 月 1 日；金额 3,819,092.00 元的银行承兑汇票到期日为 2009 年 6 月 11 日。②香洲半岛 1,317,128.30 元的银行承兑汇票，到期日为 2009 年 1 月 12 日。

17、 应付账款

期末余额为 675,178,641.16 元，无应付持有本公司 5%以上表决权股份的股东单位及关联方单位款项。

期末余额中账龄超过一年的大额欠款情况如下：

单位名称	金 额	账 龄	性 质	未偿还原因
沈阳远大铝业工程有限公司	21,809,122.78	二年以内	应付工程款	尚未结算
合 计	21,809,122.78			

18、 预收款项

期末余额为 1,064,793,345.62 元，明细情况如下：

项目名称	年初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
亚运新新家园一期	50,000.00	50,000.00	已竣工	100.00%
北京新城·国际	1,695,433,752.91	40,332,727.91	已竣工	8.52%
北京新城·国际租金	334,677.49	682,156.36		
新新小镇·7.9.11 组团	300,000.00			
新新小镇·苏州园林	5,590,472.00	2,508,531.00	已竣工	45.44%
新新小镇·4 号地		10,865,591.00	已竣工	56.64%
新新小镇·彩各庄地块		9,171,919.00	已竣工	23.03%
新新小镇·汉亚地块		4,831,496.00	已竣工	41.97%
天津新城·国际一期	263,909,280.00	15,224,428.00	已竣工	17.17%

天津新城•国际二期	519,314,974.00	25,789,443.00	已竣工	25.97%
天津新城东路一期		278,065,034.35	2009年11月	38.81%
天津上游国际一期	486,282,482.00	9,484,072.00	已竣工	6.67%
天津上游国际二期		39,384,400.00	2010年7月	7.61%
天津广厦•富城二期	204,561,289.00	162,360,766.00	2009年10月	75.73%
天津广厦•富城三期		21,870,120.00	2012年9月	12.75%
香洲半岛二期		4,921,559.00	已竣工	25.59%
香洲半岛三期		54,950,666.00	2009年7月	13.08%
交大•绿岭一期		384,300,436.00	2009年12月	69.44%
合 计	3,175,776,927.40	1,064,793,345.62		

注（1）：预售比例系指当期预售的建筑面积占可预售的总建筑面积的比例。

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

19、 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期计提	本期支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	34,401,249.95	124,626,450.84	109,517,564.04	49,510,136.75
二、职工福利费		6,733,497.42	6,733,497.42	
三、社会保险费	141,081.44	13,802,579.78	12,625,651.11	1,318,010.11
其中：1、医疗保险费	141,877.94	4,229,746.13	3,875,810.41	495,813.66
2、基本养老保险费	-708.00	8,370,859.65	7,670,728.57	699,423.08
3、年金缴费				
4、失业保险费	-88.50	678,619.28	623,880.56	54,650.22
5、工伤保险费		271,746.35	227,094.35	44,652.00
6、生育保险费		251,608.37	228,137.22	23,471.15
四、住房公积金	116,052.00	5,199,087.62	4,961,183.61	353,956.01
五、工会经费和职工教育经费	2,246,297.15	3,341,139.02	2,204,981.15	3,382,455.02
六、非货币性福利		122,720.00	122,720.00	
七、因解除劳动关系给予的补偿	76,502.00	716,481.11	504,191.31	288,791.80
八、其他				
合 计	36,981,182.54	154,541,955.79	136,669,788.64	54,853,349.69

20、 应交税费

税 种	税 率	期末余额	年初余额
营业税	5%	-46,278,873.53	-123,161,366.92
城市维护建设税	5%、7%	-2,811,524.98	-3,802,318.09
土地增值税	超率累进税率	303,826,721.47	119,844,132.51
企业所得税	25%	13,293,639.20	-49,510,061.38
个人所得税	超额累进税率	1,775,718.40	1,686,128.24
房产税	1.2%、12%	302,988.58	281,440.61
城市房地产税	1.2%	-185,733.75	-9,304.24
印花税		-322,068.96	1,042,661.95
教育费附加	3%	-1,220,659.75	-1,630,892.65
地方教育费附加	1%	-211,922.46	
防洪费	1%	-231,705.25	-594,257.57
价格调节基金	0.8‰、0.5‰	-365,253.93	
契税			2,422,555.76
土地使用税		136,656.61	959,905.34
合 计		267,707,981.65	-52,471,376.44

21、 应付利息

单位名称	性质	年初余额	本期计提	本期支付	期末余额
中国光大银行股份有限公司天津分行	长期借款利息	361,350.00	10,356,300.00	10,420,485.00	297,165.00
中国建设银行股份有限公司天津南开支行	长期借款利息		21,938,490.00	21,266,280.00	672,210.00
中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行	长期借款利息	273,750.00	9,775,093.77	9,746,811.27	302,032.50
中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行	长期借款利息	214,500.00	7,377,000.00	7,360,500.00	231,000.00
中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行	长期借款利息		9,492,000.00	9,261,000.00	231,000.00
中国农业银行天津塘沽分行	长期借款利息	3,047,750.00	28,179,250.00	30,072,000.00	1,155,000.00
中国建设银行股份有限公司天津开发分行	长期借款利息	407,500.00	7,729,575.00	7,806,350.00	330,725.00
合 计		4,304,850.00	94,847,708.77	95,933,426.27	3,219,132.50

22、 其他应付款

性 质	期末余额	占其他应付款 总额的比例
资金往来款	14,707,327.31	13.98%
收取的定金、押金、保证金	41,972,767.68	39.89%
代扣、代收款项	18,050,445.24	17.15%
应付未付款	26,720,289.48	25.39%
其他暂收应付款项	3,773,795.61	3.59%
合 计	105,224,625.32	100.00%

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

单位名称	金 额	性 质
北京万通实业股份有限公司	51,831.15	资金往来款

注(2)：期末余额中应付关联方单位的款项情况如下：

单位名称	金 额	性 质
北京万通鼎安国际物业服务有限公司	107,418.16	物业管理费

注(3)：期末余额中无账龄超过一年的大额欠款。

23、 一年内到期的非流动负债

贷款单位	币种	借款条件	年利率	金 额	借款期间
中国光大银行股份有限公司天津分行	人民币	抵押、保证借款(注1)	7.56%	127,000,000.00	2007.3.30-2009.3.30
中国农业银行天津世贸支行	人民币	保证借款(注2)	7.23%	50,000,000.00	2007.3.29-2009.1.30
中国农业银行天津世贸支行	人民币	保证借款(注2)	6.93%	37,000,000.00	2007.1.30-2009.1.29
成都市青羊区文家农村信用合作社	人民币	抵押借款(注3)	8.10%	15,000,000.00	2007.5.30-2009.5.29
华夏银行股份有限公司成都青羊支行	人民币	抵押借款(注4)	6.41%	60,000,000.00	2007.6.19-2009.6.18
中国工商银行股份有限公司成都金牛支行	人民币	抵押借款(注5)	浮动利率	160,000,000.00	2007.9.3-2009.9.2
合 计				449,000,000.00	

注(1)：本公司控股子公司泰达万通以上游国际项目一期30,851.40平方米的土地使用权作为抵押，从中国光大银行股份有限公司天津分行取得18,000万元借款，同时本公司为该笔借款提供连带责任保证担保，该贷款自2008年4月开始，年利率由6.57%调整至7.56%，本报告期内已归还借款5,300万元，至2008年12月31日贷款余额为12,700万元。2008年1月，泰达万通办理完毕上游国际项目一期的独立商业街、高层底商及车库等在建工程抵押手续(抵押期限为2008年1月15日至2009年3月30日)，同时撤销了已到期的上游国际项目一期的土地使用权抵押。

注(2)：本公司全资子公司富铭置业从中国农业银行天津世贸支行取得两笔5,000万元借款，同时本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。本报告期内已归还1,300万元，2008年12月31日借款余额为8,700万元。

注(3)：本公司控股子公司交大万通之控股子公司香洲半岛以成都通达房产实业有限公司交大智能项目五期房屋产权[蓉房权证成房监证字第0700441号，6,045.40平方米]作抵押，取得成都市青羊区文家农村信用合作社1,500万元借款。

注(4)：本公司控股子公司交大万通之控股子公司香洲半岛以成都通达房产实业有限公司的国有土地使用权[双国用(2006)第00621号，16,666.75平方米]作抵押，取得华夏银行股份有限公司成都青羊支行6,000万元借款。

注(5)：本公司控股子公司交大万通以交大·绿岭项目国有土地使用权[成国用(2007)第735、736号，共计20,805.83平方米]作抵押，取得中国工商银行股份有限公司成都金牛支行17,000万元借款。本报告期内已偿还1,000万元，2008年12月31日借款余额为16,000万元。

24、 长期借款

贷款单位	币种	借款条件	年利率	金 额	借款期间
中国建设银行股份有限公司天津开发分行	人民币	保证借款（注 1）	浮动利率	100,000,000.00	2007.8.28-2010.8.27
中国建设银行股份有限公司天津开发分行	人民币	抵押借款（注 1）	浮动利率	63,000,000.00	2007.9.21-2010.9.20
中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行	人民币	抵押借款（注 2）	7.56%	130,750,000.00	2007.4.29-2010.4.28
中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行	人民币	抵押借款（注 2）	7.56%	100,000,000.00	2007.7.25-2010.4.28
中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行	人民币	抵押借款（注 2）	7.56%	100,000,000.00	2008.1.18-2011.1.17
中国建设银行股份有限公司天津南开支行	人民币	抵押借款（注 3）	7.33%	300,000,000.00	2008.1.8-2011.1.7
中国光大银行股份有限公司天津分行	人民币	抵押、保证借款（注 4）	8.32%	89,000,000.00	2008.7.1-2010.6.29
中国农业银行天津塘沽分行	人民币	抵押、保证借款（注 5）	浮动利率	180,000,000.00	2006.2.28-2010.7.26
中国农业银行天津塘沽分行	人民币	保证借款（注 5）	浮动利率	100,000,000.00	2006.3.29-2010.8.27
中国农业银行天津塘沽分行	人民币	保证借款（注 5）	浮动利率	150,000,000.00	2006.3.31-2010.8.27
中国农业银行天津塘沽分行	人民币	保证借款（注 5）	浮动利率	120,000,000.00	2006.5.26-2010.8.27
合 计				1,432,750,000.00	

注（1）：本公司控股子公司天津时尚从中国建设银行股份有限公司天津开发分行取得两笔10,000万元借款，其中的10,000万元以天津时尚新城东路项目的16,912.40平方米的土地使用权作抵押，本报告期内已归还3,700万元；另10,000万元由本公司提供连带责任保证担保。

注（2）：本公司全资子公司万通龙山以新新小镇项目1号地19,465.93平方米、4号地78,913.54平方米、5号地13,501.11平方米的土地使用权和1号地7,287.03平方米、4号地15,308.87平方米的在建工程，以及5号地7,374.36平方米的房产作为抵押，从中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行取得15,000万元借款。本报告期已累计还款1,925万元，2008年12月31日借款余额为13,075万元。

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

万通龙山以新新小镇项目彩各庄地块45,331.86平方米的土地使用权和29,942.75平方米的在建工程及汉亚地块的34,599.74平方米的土地使用权和19,386.39平方米的在建工程作抵押，从中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行取得15,000万元借款。本报告期已累计还款5,000万元，2008年12月31日借款余额为10,000万元。

注（3）：本公司控股子公司泰达万通以上游国际项目二、三期80,678.40平方米的土地使用权作为抵押（抵押期限为2007年12月20日至2009年11月4日），从中国建设银行股份有限公司天津南开支行取得30,000万元借款。

注（4）：本公司全资子公司富铭置业以广厦·富城项目61,281.10平方米的土地使用权作为抵押，从中国光大银行股份有限公司天津分行取得10,000万元借款，本公司对该笔借款提供连带责任保证担保。本报告期内已归还1,100万元，2008年12月31日借款余额为8,900万元。

注（5）：本公司控股子公司天津时尚中国农业银行天津塘沽分行取得73,000万元借款，均由本公司最终控股股东北京万通实业股份有限公司提供保证担保，其中的36,000万元另以天津时尚天津新城国际项目二期和三期共76,451.51平方米的土地使用权作抵押，本报告期内已归还18,000万元。天津时尚与中国农业银行天津塘沽分行于2009年1月24日签订借款展期协议，展期借款金额为55,000万元，其中：18,000万元展期借款期间为2009年1月27日至2010年7月26日；37,000万元展期借款期间为2009年2月28日至2010年8月27日。

25、 股本

股份类别	年初余额	本次变动增减（+，-）						期末余额	
		配股	送股	公积金 转股	增发	转让	转换		小计
限售流通股股份	351,683,322						-88,940,952	-88,940,952	262,742,370
流通股股份	155,316,678						88,940,952	88,940,952	244,257,630
股份总数	507,000,000								507,000,000

注：本年度公司有限售条件的流通股上市数量为 88,940,952 股。

26、 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	1,667,816,830.00			1,667,816,830.00
其他资本公积	28,666,130.36			28,666,130.36
合 计	1,696,482,960.36			1,696,482,960.36

27、 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	27,091,515.63	29,463,893.01		56,555,408.64
合 计	27,091,515.63	29,463,893.01		56,555,408.64

注：本期增加数系本公司按公司章程规定提取的盈余公积金。

28、 未分配利润

项 目	金 额
年初未分配利润	203,801,930.59
加：本期归属于母公司所有者的净利润	527,436,425.34
减：提取盈余公积	29,463,893.01
减：应付普通股股利	76,050,000.00
期末未分配利润	625,724,462.92

注：根据本公司第四届董事会第7次会议通过的议案：2008年度利润分配预案：以2008年末股本507,000,000股为基数，向全体股东按每10股派发现金红利3.5元（含税）的比例发放股利177,450,000元（其中：应付限售流通股股东91,959,829.5元，流通股股东85,490,170.5元，此项拟分配的现金股利包括在期末未分配利润中）；②2008年度资本公积转增股本预案：以2008年末股本507,000,000股为基数，以资本公积向全体股东按每10股转增股本10股。

29、 营业收入、营业成本

行 业	收 入		成 本		毛 利	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
(一) 主营业务收入	4,838,521,664.38	2,174,211,050.53	2,723,569,956.11	1,336,042,453.27	2,114,951,708.27	838,168,597.26
1、 房地产销售	4,801,736,048.00	2,159,574,583.27	2,708,986,744.49	1,329,017,400.68	2,092,749,303.51	830,557,182.59
北京新城·国际项目	2,013,612,721.00	1,384,274,731.00	776,409,976.86	758,581,297.06	1,237,202,744.14	625,693,433.94
新新小镇·7、9、11 组团	1,055,527.00	19,548,149.27	1,873,809.11	16,971,489.45	-818,282.11	2,576,659.82
新新小镇·苏州园林	7,561,941.00	89,982,823.00	7,275,111.69	49,882,046.96	286,829.31	40,100,776.04
新新小镇·1 号地	2,190,000.00	108,445,471.00	1,217,164.03	74,393,690.65	972,835.97	34,051,780.35
新新小镇·4 号地	56,290,540.00		25,476,346.44		30,814,193.56	
新新小镇·彩各庄地块	150,098,017.00		94,244,499.93		55,853,517.07	

新新小镇·汉亚地块	104,364,186.00		58,316,548.13		46,047,637.87	
天津广厦·富城一期	12,361,922.00	25,305,814.00	6,110,074.09	18,750,447.80	6,251,847.91	6,555,366.20
天津广厦·富城二期	285,899,872.00		245,447,135.05		40,452,736.95	
天津新城·国际一期	262,477,511.00	532,017,595.00	221,511,403.18	410,438,428.76	40,966,107.82	121,579,166.24
天津新城·国际二期	1,004,657,317.00		651,927,534.73		352,729,782.27	
天津上游国际一期	662,346,047.00		418,932,807.19		243,413,239.81	
香洲半岛一期	14,567,755.00		10,848,886.34		3,718,868.66	
香洲半岛二期	214,785,565.00		180,190,103.29		34,595,461.71	
纬度 18 项目	9,467,127.00		9,205,344.43		261,782.57	
2、物业出租	36,785,616.38	14,636,467.26	14,583,211.62	7,025,052.59	22,202,404.76	7,611,414.67
北京新城·国际项目物业出租	28,840,017.78	14,336,467.26	8,126,394.00	6,978,331.27	20,713,623.78	7,358,135.99
亚运新新家园项目物业出租		300,000.00		46,721.32		253,278.68
纬度 18 项目物业出租	61,787.80		50,011.26		11,776.54	
天津上游国际项目物业出租	195,610.80		23,473.30		172,137.50	
天津广厦富城项目物业出租	122,000.00				122,000.00	
天津新城国际项目物业出租	7,566,200.00		6,383,333.06		1,182,866.94	
(二) 其他业务收入	2,175,392.00	1,998,970.41	12,748,351.00	7,008,307.38	-10,572,959.00	-5,009,336.97
其他项目	2,175,392.00	1,998,970.41	12,748,351.00	7,008,307.38	-10,572,959.00	-5,009,336.97
合 计	4,840,697,056.38	2,176,210,020.94	2,736,318,307.11	1,343,050,760.65	2,104,378,749.27	833,159,260.29

注(1)：本公司 2008 年度销售给前五名客户的收入总额为 338,905,554.00 元，占全部销售收入的 7.00%。

注(2)：本公司 2008 年度取得的收入主要来自京津地区。

项 目	本期金额	上期金额
京津地区	4,600,648,821.58	2,176,210,020.94
其中：北京地区	2,364,957,349.78	1,618,644,692.94
天津地区	2,235,691,471.80	557,565,328.00
西南地区	240,048,234.80	
其中：川渝地区	240,048,234.80	
合 计	4,840,697,056.38	2,176,210,020.94

30、 营业税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
营业税	225,867,405.53	109,343,849.89
城市维护建设税	8,296,571.28	2,526,556.28
教育费附加	3,697,866.37	1,176,980.72
地方教育费附加	120,191.59	
土地增值税	395,521,737.84	134,713,136.38
城市房地产税	1,103,557.53	899,093.02
价格调节基金	38,639.67	
防洪费	944,408.58	278,782.67
合 计	635,590,378.39	248,938,398.96

注：计税标准详见本附注三、税项。

31、 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	16,189,975.23	
减：利息收入	12,429,169.00	15,209,188.80
汇兑净损益	-3,106,203.65	2,109,372.88
手续费	525,391.60	996,019.54
其他	-922,195.09	-314,445.72
合 计	257,799.09	-12,418,242.10

32、 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏帐准备	-2,623,138.94	-3,421,787.94
存货跌价准备	4,011,668.27	
商誉减值准备	35,144,127.79	
长期股权投资减值准备	27,353,106.47	
合 计	63,885,763.59	-3,421,787.94

33、 投资收益

项 目	本期金额	上期金额
(一) 期末调整的按权益法核算的 合营企业和联营企业的投资收益	-19,471,973.91	-5,710.07
北京万通大奥咨询服务有限公司	-3,035.28	-5,710.07
天津泰达城市开发有限公司	-19,468,938.63	
(二) 委托贷款投资收益	2,195,555.56	
合 计	-17,276,418.35	-5,710.07

34、 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
违约金收入	734,740.12	1,061,487.31
处置固定资产净收益	573,848.01	
政府补助	109,624,310.76	58,764,898.35
其他	334,857.87	
合 计	111,267,756.76	59,826,385.66

注：本报告期收到的政府补助包括：①万置公司收到的北京市怀柔区怀北镇财政科给予的地方财政补贴—支持企业发展资金 81,491,248.00 元；②天津时尚收到的天津开发区管委会财务中心给予的财政扶持款 22,099,773.87 元；③万通龙山收到的北京市怀柔区庙城镇财政科给予的地方财政补贴—支持企业发展资金 5,765,162.00 元；④富铭置业收到的天津塘沽海洋高新技术开发区管理委员会拨付的地方财政补贴—支持企业发展资金 268,126.89 元。

35、 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
罚款支出	115,160.85	1,911,546.58
捐赠支出	882,698.44	35,000.00
赔款支出	68,317.07	
处置固定资产净损失	235,087.03	1,595.00
补偿金	1,838,273.00	
违约金	113,400.00	
其他		52,401.00
合 计	3,252,936.39	2,000,542.58

36、 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	389,757,730.32	173,852,725.42
递延所得税费用	-4,531,745.60	-3,068,278.93
合 计	385,225,984.72	170,784,446.49

37、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
财务费用	12,641,407.12	16,013,140.66
营业外收入	110,548,391.72	59,391,991.93
往来款项	107,685,532.48	440,216,246.00
合 计	230,875,331.32	515,621,378.59

38、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
销售费用	81,109,012.70	52,471,665.60
管理费用	57,265,798.91	53,398,918.77
财务费用	511,313.80	233,621.31
营业外支出	1,092,849.36	1,998,947.58
往来款项	253,247,352.88	845,857,603.78
合 计	393,226,327.65	953,960,757.04

39、 收到其他与投资活动有关的现金

本期金额 40,484,894.59 元系本公司 2008 年 2 月开始纳入合并报表范围的控股子公司成都交大万通置业有限公司现金的期初余额。

六、 母公司会计报表主要项目注释（如无特别说明，以下货币单位均为人民币元）

1、 应收账款

(1) 按性质分类

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

(2) 分账龄列示

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

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

注（2）：本公司无以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大，但在本年度又全额或部分收回的，或通过重组等其他方式收回的应收账款。

2、其他应收款

(1) 按性质分类

性 质	金 额	占其他应收款 总额的比例	坏账准备 计提比例	坏帐准备金额
单项金额重大的应收款项	1,009,087,325.24	99.88%		
单项金额不重大但按信用风险特征 组合后该组合的风险较大的应收款 项				
其他不重大应收款项	1,223,829.48	0.12%	0、5%	20,580.23
合 计	1,010,311,154.72	100.00%		20,580.23

注：本公司期末其他应收款采用个别认定和余额百分比法计提坏账准备，对共计 1,009,899,550.19 元的应收关联方单位款项、备用金等未计提坏账准备。

(2) 分账龄列示

账 龄	期末余额					年初余额				
	金 额	比 例 (%)	坏 账 准 备 计 提 比 例	坏 账 准 备	净 额	金 额	比 例 (%)	坏 账 准 备 计 提 比 例	坏 账 准 备	净 额
一年以内	804,252,579.99	79.60	0、5%	3,352.75	804,249,227.24	596,236,138.85	80.30	0、5%	6,526.97	596,229,611.88
一至二年	185,798,889.42	18.39	0、5%	4,178.71	185,794,710.71	143,154,879.08	19.28	0、5%	51,307.99	143,103,571.09
二至三年	17,178,180.31	1.70	0、5%	13,048.77	17,165,131.54					
三年以上	3,081,505.00	0.31	0%		3,081,505.00	3,081,505.00	0.42	0%		3,081,505.00
合 计	1,010,311,154.72	100.00		20,580.23	1,010,290,574.49	742,472,522.93	100.00		57,834.96	742,414,687.97

注(1)：期末余额中其他应收款前五名金额合计 995,311,813.05 元，占其他应收款总额的 98.52%。

注(2)：期末余额中，无应收持有本公司 5%以上表决权股份的股东单位款项。

注(3)：期末余额中，应收本公司关联方单位的款项明细情况如下：

单位名称	欠款金额	欠款时间	占其他应收款 总额比例	性质或内容
北京广厦富城置业有限公司	455,983,803.00	三年以内	45.13%	股东借款
天津富铭置业有限公司	78,108,594.06	一年以内	7.73%	股东借款
北京万置房地产开发有限公司	3,255,972.28	三年以上	0.32%	股东借款及 资金占用费
北京万通龙山置业有限公司	1,257,936.05	一年以内	0.13%	股东借款
天津泰达万通房地产开发有限公司	3,671,783.04	一年以内	0.36%	股东借款
天津万华置业有限公司	5,589,820.82	一年以内	0.55%	股东借款
北京万通时尚置业有限公司	335,167,527.71	一年以内	33.18%	股东借款
杭州万通时尚置业有限公司	120,049,255.69	一年以内	11.88%	股东借款
天津万通时尚置业有限责任公司	6,002,632.59	一年以内	0.60%	股东借款
合 计	1,009,087,325.24		99.88%	

注(4)：本公司无以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大，但在本年度又全额或部分收回的，或通过重组等其他方式收回的其他应收款。

3、长期股权投资

(1) 项目

类别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	953,824,885.32	457,180,000.00	15,000,000.00	1,396,004,885.32
对合营企业的投资	4,994,289.93	5,000,000.00	9,994,289.93	
对联营企业的投资		391,903,876.55		391,903,876.55
减：长期股权投资减值准备		62,497,234.26		62,497,234.26
长期股权投资净额	958,819,175.25	791,586,642.29	24,994,289.93	1,725,411,527.61

(2) 采用成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	投资期限	初始投资金额	占被投资单位注册资本比例	年初余额	本期增减数	期末余额
北京万置房地产开发有限公司	2001.5-2021.5	124,393,328.54	60.00%	89,249,228.54		89,249,228.54
北京广厦富城置业有限公司	2002.12-2012.12	50,000,000.00	62.50%	50,000,000.00		50,000,000.00
北京万通龙山置业有限公司	2005.11-2055.11	150,000,000.00	100.00%	145,125,682.49		145,125,682.49
天津万通时尚置业有限责任公司	2004.10-2024.10	198,425,000.00	82.00%	166,985,673.39		166,985,673.39
天津泰达万通房地产开发有限公司	2004.7-2024.7	119,055,000.00	65.00%	117,492,703.05		117,492,703.05
天津富铭置业有限公司	2004.6-2024.6	374,971,597.85	100.00%	374,971,597.85		374,971,597.85
北京利恒博远咨询服务有限公司	2007.8-2057.7	10,000,000.00	100.00%	10,000,000.00	-10,000,000.00	
成都交大万通置业有限公司	2004.10-永久	210,180,000.00	51.00%		210,180,000.00	210,180,000.00
杭州万通时尚置业有限公司	2008.3-2028.3	30,000,000.00	100.00%		30,000,000.00	30,000,000.00
天津万华置业有限公司	2006.7-2026.7	162,000,000.00	100.00%		162,000,000.00	162,000,000.00
北京万通时尚置业有限公司	2008.4-2028.4	50,000,000.00	100.00%		50,000,000.00	50,000,000.00
合计		1,479,024,926.39		953,824,885.32	442,180,000.00	1,396,004,885.32

(3) 对合营企业投资

被投资单位名称	初始投资额	年初余额	本年新增或追加投资额	占被投资单位注册资本比例	本期权益增减额	分得的现金红利额	累计权益增减额	期末余额
北京万通大奥咨询服务 有限公司	10,000,000.00	4,994,289.93	5,000,000.00	100.00%	-9,994,289.93		-10,000,000.00	

注：2008年6月23日本公司与北京大奥知微投资咨询中心签订股权转让协议收购其所持有的万通大奥50%股权，本次收购完成后本公司共计持有万通大奥100%股权。本报告期内，因万通大奥股东会决议解散，工商注销手续于2008年11月11日办理完毕。

(4) 对联营企业投资

被投资单位名称	初始投资额	年初余额	本年新增或追加投资额	占被投资单位注册资本比例	本期权益增减额	分得的现金红利额	累计权益增减额	期末余额
天津泰达城市开发有限公司	392,726,300.00		392,726,300.00	47.06%	-822,423.45		-822,423.45	391,903,876.55

注：经本公司2007年度第四次临时股东大会决议批准，公司与天津泰达股份有限公司签署了《股权转让协议》，以39,272.63万元收购其持有的泰达城开的47.06%股权，工商变更登记手续于2008年2月3日办理完毕。

(5) 长期股权投资减值准备

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

4、营业收入和营业成本

行业	收入		成本		毛利	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
(一) 主营业务收入		300,000.00		46,721.32		253,278.68
物业出租		300,000.00		46,721.32		253,278.68
(二) 其他业务收入	13,805,318.00	7,056,400.00	12,748,351.00	7,008,307.38	1,056,967.00	48,092.62
1、租赁收入	65,000.00	55,000.00			65,000.00	55,000.00
2、咨询服务	13,740,318.00	7,001,400.00	12,748,351.00	7,008,307.38	991,967.00	-6,907.38
合计	13,805,318.00	7,356,400.00	12,748,351.00	7,055,028.70	1,056,967.00	301,371.30

注：本年度本公司营业收入中 13,555,318.00 元来自子公司，占全部收入的 98.19%。

5、投资收益

项目	本期金额	上期金额
(一) 按成本法核算的公司确认的投资收益	412,852,971.98	108,000,000.00
北京万置房地产开发有限公司	390,000,000.00	108,000,000.00
北京万通龙山置业有限公司	23,000,000.00	
北京思创汇联咨询服务有限公司	-9,147.53	
北京利恒博远咨询服务有限公司	-137,880.49	
(二) 期末调整的按权益法核算的合营企业和联营企业的投资收益	-825,458.73	-5,710.07
北京万通大奥咨询服务有限公司	-3,035.28	-5,710.07
天津泰达城市开发有限公司	-822,423.45	
(三) 委托贷款投资收益	11,161,111.00	
成都交大万通置业有限公司	11,161,111.00	
合计	423,188,624.25	107,994,289.93

七、关联方关系及交易

1、关联方认定标准：

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

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

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

重大影响，是指对一个公司的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

本公司在判断是否存在关联方关系时遵守实质重于形式的原则。

2、关联方简介

(1) 存在控制关系的关联方

公司名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质或类型	法定代表人	组织机构代码
北京万通实业股份有限公司（万通星河的控股股东）	北京	房地产开发；技术转让及其他等	最终控股公司	股份有限	冯仑	10259516-4
北京万通星河实业有限公司（本公司的控股股东）	北京	技术开发服务、项目投资及管理咨询等	母公司	有限责任	杨建新	73346563-0
北京万置房地产开发有限公司	北京	房地产开发、经营	本公司的控股子公司	中外合作经营	许立	60008887-8
北京广厦富城置业有限公司	北京	房地产开发等	本公司的控股子公司	有限责任	许立	74470425-4
北京万通龙山置业有限公司	北京	房地产开发等	本公司的全资子公司	有限责任	姚鹏	78252591-9
天津泰达万通房地产开发有限公司	天津	房地产开发与经营及会展服务	本公司的控股子公司	有限责任	李波	76430873-4
天津万通时尚置业有限责任公司	天津	房地产开发、物业管理等	本公司的控股子公司	有限责任	徐子华	76760761-7
天津万华置业有限公司	天津	区域基础设施建设、开发、经营；房地产经营	本公司的全资子公司	有限责任	许立	78938207-6
天津富铭置业有限公司	天津	房地产开发、物业管理、商品房销售等	本公司的全资子公司	有限责任	许立	76128871-5
北京万通时尚置业有限公司	北京	房地产开发、物业管理、商务服务等	本公司的全资子公司	有限责任	许立	67425140-4
杭州万通时尚置业有限公司	杭州	房地产开发、物业管理、房产中介	本公司的全资子公司	有限责任	许立	67063746-5
成都交大万通置业有限公司	成都	房地产开发（凭资质经营）以及其他无需许可或者审批的合法项目	本公司的控股子公司	有限责任	许立	76539656-1
四川香洲半岛房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营、房屋中介服务	本公司的控股子公司交大万通的控股子公司	有限责任	邵蒙	77167355-3

注：北京万通实业股份有限公司持有本公司控股股东万通星河 100% 的股份，故为本公司最终控股股东。

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

公司名称	年初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
北京万通实业股份有限公司	1,433,775,000			1,433,775,000
北京万通星河实业有限公司	200,000,000			200,000,000
北京万置房地产开发有限公司	99,328,560			99,328,560
北京广厦富城置业有限公司	80,000,000			80,000,000
北京万通龙山置业有限公司	150,000,000			150,000,000
天津泰达万通房地产开发有限公司	200,000,000			200,000,000
天津万通时尚置业有限责任公司	250,000,000			250,000,000
天津万华置业有限公司	65,000,000			65,000,000
天津富铭置业有限公司	124,800,000			124,800,000
北京万通时尚置业有限公司		50,000,000		50,000,000
杭州万通时尚置业有限公司		30,000,000		30,000,000
成都交大万通置业有限公司	40,820,000	59,180,000		100,000,000
四川香洲半岛房地产开发有限公司	90,000,000	120,000,000		210,000,000

(3) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

公司名称	年初余额		本期增加数		本期减少数		期末余额	
	金额	百分比	金额	金额	金额	金额	百分比	
北京万通实业股份有限公司	200,000,000.00	100.00%			200,000,000.00		100.00%	
北京万通星河实业有限公司	259,359,675.00	51.16%			259,359,675.00		51.16%	
北京万置房地产开发有限公司	54,105,100.75	60.00%			54,105,100.75		60.00%	
北京广厦富城置业有限公司	50,000,000.00	62.50%			50,000,000.00		62.50%	
北京万通龙山置业有限公司	150,000,000.00	100.00%			150,000,000.00		100.00%	
天津万通时尚置业有限责任公司	205,000,000.00	82.00%			205,000,000.00		82.00%	
天津泰达万通房地产开发有限公司	130,000,000.00	65.00%			130,000,000.00		65.00%	
天津万华置业有限公司	65,000,000.00	100.00%			65,000,000.00		100.00%	
天津富铭置业有限公司	124,800,000.00	100.00%			124,800,000.00		100.00%	
北京万通时尚置业有限公司			50,000,000.00		50,000,000.00		100.00%	
杭州万通时尚置业有限公司			30,000,000.00		30,000,000.00		100.00%	
成都交大万通置业有限公司			51,000,000.00		51,000,000.00		51.00%	
四川香洲半岛房地产开发有限公司			199,500,000.00		199,500,000.00		95.00%	

注：本年度公司通过非企业合并方式取得子公司北京万通时尚置业有限公司、杭州万通时尚置业有限公司和成都交大万通置业有限公司，并间接持有本公司控股子公司交大万通之控股子公司香洲半岛 95% 股权，详见本附注四、3。

(4) 不存在控制关系的关联方及其与本公司的关系

公司名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质	法定代表人	组织机构代码
北京嘉华筑业实业有限公司	北京	房地产开发及服务业等	本公司股东 (持股 6.11%)	有限责任	王忆会	10260198-2
北京万泉花园物业开发有限公司	北京	园林绿化/房地产开发销售/ 餐饮/物业管理等	万通实业持股 86%子公司	有限责任	孙晓明	60005180-5
北京万通新概念集成住宅咨询服务有限公司	北京	工程建设项目招标代理;工程 设计咨询;房地产信息咨询等	万通实业持股 70%子公司	有限责任	冯仑	72261908-3
北京万通鼎安国际物业服务有限公司(简称“万通鼎安”)	北京	物业管理及咨询/装饰装璜工 程设备技术咨询/停车场收费	万通实业持股 75%子公司	有限责任 (台港澳与 境内合资)	杨建新	60002947-2
北京万通新世界商城有限责任公司	北京	购销百货/零售/企划/信息咨 询	万通实业持股 90%子公司	有限责任	隋中国	10119939-7
洋浦耐基特实业有限公司	海南	房地产、高科技项目等投资及 咨询服务	万通实业股东 (持股 20.27%)	有限责任	刘刃克	29387247-7
北京万通世界房地产有限公司 (简称“万通世界”)	北京	房地产的开发、建设及物业管 理,包括公寓和办公设施的出 售、商业设施的出租、餐饮和 娱乐设施的经营;机动车公共 停车场服务	关联自然人 (注 1)	有限责任	余涛	60005278-7
天津泰达集团有限公司 (简称“泰达集团”)	天津	工业商业房地产投资开发/综 合经营	万通实业股东 (持股 25.55%)	有限责任 (国有独资)	孟群	10306771-8
天津泰达股份有限公司 (简称“泰达股份”)	天津	交通、能源、高科技工业投 资;房地产开发与经营;空气 液体净化过滤材料、化纤;园 林绿化、园林工具、园林用品	关联自然人 (注 2)	股份有限	刘惠文	10306996-7
天津泰达城市开发有限公司	天津	房地产开发及商品销售;物业 管理;会展服务及房地产中介 服务等	本公司持股 47.06%	有限责任	李波	75220555-1

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

注(2): 泰达股份的董事孟群先生同时担任本公司最终控股股东万通实业的董事, 故孟群先生为本公司的关联自然人, 泰达股份为本公司的非控制关系关联方。

3、关联方交易情况

(1) 与北京万通实业股份有限公司的关联交易

提供和接受劳务: ①本公司全资子公司万通龙山接受万通实业委托管理“龙山新新小镇”会所和音乐厅, 万通龙山本年度向万通实业收取了 600,000.00 元的管理费。②本公司全资子公司万通龙山和万通实业按比例分摊“龙山新新小镇”会所和音乐厅的运营费用, 万通龙山本年度向万通实业支付了 710,710.52 元的运营费。

接受担保: 万通实业为本公司控股子公司天津时尚 73,000 万元长期借款提供保证担保, 截至 2008 年 12 月 31 日, 天津时尚已偿还了 18,000 万元长期借款。

代理: 本公司全资子公司万通龙山接受万通实业委托销售其持有的“龙山新新小镇”项目尚未售出的房产, 本期收取了 23,400.00 元的销售代理费。

(2) 与北京万通鼎安国际物业服务有限公司的关联交易

接受劳务: ①本年度本公司及控股子公司接受万通鼎安提供的物业管理服务, 向其支付物业管理费共计 6,163,915.77 元(其中: 本公司支付 949,200.59 元; 本公司全资子公司万通龙山支付 808,179.70 元; 本公司控股子公司天津时尚支付 1,977,989.73 元; 本公司控股子公司泰达万通支付

975,949.96 元；本公司控股子公司广厦富城支付 60,580.00 元；本公司全资子公司富铭置业支付 1,392,015.79 元)；②本公司委托万通鼎安对本公司开发项目的弱电安防系统进行全面的更新、改造或升级，本次委托总体费用不超过人民币 1,350,000.00 元，本公司 2007 年度已向万通鼎安支付人民币 500,000.00 元、2008 年度向万通鼎安支付人民币 595,000.00 元。

(3) 与北京万通世界房地产有限公司的关联交易

购买产品：经本公司第三届十二次董事会及 2008 年度第一次临时股东大会批准，2008 年 5 月 9 日，由本公司之全资子公司北京万通时尚置业有限公司与北京万通世界房地产开发有限公司签署了《关于万通中心项目 D 座及相关物业之房产买卖合同》，由北京时尚收购万通世界拥有的万通中心 D 座及相关物业，包括 D 座地上一层至二十三层全部房产（总建筑面积为 33,430.11 平方米，用途为办公楼、商业）、地下一、二、三层部分车位（共计 426 个，总建筑面积为 20,151.18 平方米）及地下一层员工餐厅（建筑面积为 1,919.00 平方米），本公司与万通世界以标的房产 2007 年 12 月 31 日的净资产评估值 67,637.57 万元为基础约定交易价格为 67,000 万元，在万通世界取得《房屋所有权证》后，由本公司指定北京时尚就标的房产与万通世界按有关政府部门要求另行签署有关房屋买卖合同。2008 年 8 月 22 日，北京时尚与万通世界签署了《房屋买卖合同》，截至报告日，北京时尚已取得了万通中心 D 座及相关物业的房产证。

(4) 与关联自然人的关联交易

销售商品：本公司董事长冯仑先生之妻王淑琪女士与本公司控股子公司万置公司签署了《北京市商品房预售合同》，购买北京新城·国际项目四期的一套 375.03 平方米公寓（合同价款为 19,221,714.00 元）及车位（合同价款为 200,000.00 元），合同约定交房时间为 2008 年 8 月 30 日。报告期内，万置公司已收到全部购房款项。

4、关联方应收应付款项余额（单位：人民币元）

单位名称	报表项目	期末余额	年初余额	性质和内容
天津泰达股份有限公司	预付款项		392,726,300.00	股权购买款
北京万通世界房地产有限公司	预付款项	320,930,000.00		预付购房款
天津泰达城市开发有限公司	其他应收款	7,000,000.00		股东借款
天津泰达集团有限公司	应付账款		129,686,300.00	土地转让款
北京万通实业股份有限公司	其他应付款	51,831.15	67,896.83	资金往来款
北京万通鼎安国际物业服务有限公司	其他应付款	107,418.16	144,813.44	物业管理费
北京万通新世界商城有限责任公司	其他应付款		1,658,477.49	资金往来款

八、或有事项

1、截至 2008 年 12 月 31 日，本公司及子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，尚未结清的担保余额为 105,947.42 万元（其中：本公司提供抵押贷款担保余额为 22,352.43 万元；本公司控股子公司万置公司提供抵押贷款担保余额为 43,371.07 万元；本公司控股子公司天津时尚提供抵押贷

款担保余额为 12,990.00 万元；本公司全资子公司万通龙山提供抵押贷款担保余额为 11,669.95 万元；本公司全资子公司富铭置业提供抵押贷款担保余额为 6,312.78 万元；本公司控股子公司交大万通提供抵押贷款担保余额为 6,473.59 万元；本公司控股子公司交大万通之控股子公司香洲半岛提供抵押贷款担保余额为 2,777.60 万元），担保余额中 97,063.62 万元的保证责任在商品房承购人取得房屋所有权证并办妥抵押登记时解除，其余担保余额的保证责任在办妥抵押登记后一年方可解除。

2、本公司控股子公司交大万通之控股子公司四川香洲半岛房地产开发有限公司 2006 年 10 月 25 日与中国工商银行股份有限公司成都金牛支行签署《商品房按揭合作协议》，为其开发的香洲半岛项目提供总额度不超过人民币 10,000 万元商品房按揭贷款，香洲半岛为按揭贷款提供全额不可撤销的连带还款保证及承担回购责任，其中连带还款保证责任待业主办妥产权抵押手续后解除。

3、依据天津经济技术开发区建设发展局津开建发[2004]206 号《关于印发〈天津经济技术开发区建设项目工程款及劳务人员工资支付管理暂行规定〉的通知》，本公司控股子公司天津时尚必须向建设发展局指定的银行缴存建筑劳务工资保障金（建筑劳务工资保障金额为工程中标价的 10%，最高不超过 200 万元）。截至 2008 年 12 月 31 日，天津时尚共计缴存建筑劳务工资保障金 621.87 万元。该项资金待工程竣工后，由天津时尚、施工单位及分包企业共同确认并发布未拖欠工资的公告，在公告期内无劳务人员举报或投诉并经建设发展局和劳动人事局核准后，银行将劳务工资保障金余额及利息一并归还天津时尚。

九、承诺事项

为更好地履行企业公民义务、承担社会责任，依据公司董事会于 2007 年 10 月 29 日以第三届董事会第二十三次会议决议及公司股东大会于 2008 年 4 月 30 日以 2007 年度股东大会决议批准的《关于设立万通公益基金会的议案》，公司出资与万通实业共同设立了万通公益基金会（公益战略为节能环保等）。

计提公益基金的方法为：自 2007 年度开始，公司按照上一年度经审计净利润的 0.5%的比例在本年度计提，经各年度股东大会审议批准后实施，并列入本年度营业外支出（捐赠支出）。

十、资产负债表日后事项中的非调整事项

1、2009 年 1 月 9 日，本公司全资子公司北京万通时尚置业有限公司从招商银行股份有限公司万通中心支行取得借款人民币 30,000 万元，借款期限为 2009 年 1 月 9 日至 2014 年 1 月 8 日。

2、截至报告日，本公司所属子公司已偿还借款共计 11,050 万元，其中：全资子公司富铭置业偿还中国农业银行天津世贸支行 8,700 万元、偿还中国光大银行天津分行 1,350 万元；全资子公司万通龙山偿还中国工商银行股份有限公司北京怀柔支行 1,000 万元。

3、2009 年 1 月 5 日，本公司以本公司控股子公司广厦富城天竺新新家园 215,263.85 平方米的土地使用权作为抵押，从北京农村商业银行股份有限公司空港支行取得 33,500 万元借款，借款期限为 2009 年 1 月 5 日至 2010 年 1 月 4 日。

十一、其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项。

十二、补充资料

1、2008 年度净资产收益率和每股收益

项 目	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	18.28%	19.88%	1.0403	1.0403
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.18%	17.60%	0.9212	0.9212

2、2007 年度净资产收益率和每股收益

项 目	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.0678	0.1304	0.3659	0.3659
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0568	0.1094	0.3070	0.3070

注 1：全面摊薄净资产收益率= $P \div E$

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

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

加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为年度发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为年度回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为年度月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至年度期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至年度期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至年度期末的月份数。

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

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

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为年度因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为年度因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为年度因回购等减少股份数；S_k 为年度缩股数；M₀ 为年度月份数；M_i 为增加股份下一月份起至年度期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至年度期末的月份数。

3、非经常性损益

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损益	338,760.98	-1,595.00
计入当期损益的政府补助	109,624,310.76	58,764,898.35
对外委托贷款取得的损益	3,874,993.36	
受托经营取得的托管费收入	600,000.00	650,000.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-1,948,251.37	-937,460.27
非经常性损益小计	112,489,813.73	58,475,843.08
减：少数股东损益影响数	33,248,909.24	17,877,942.00
所得税影响数	18,847,728.85	14,033,871.65
非经常性损益净额	60,393,175.64	26,564,029.43

4、现金流量表补充资料

1、将净利润调节为经营活动现金流量	本期金额	上期金额
净利润	831,190,677.70	275,047,920.51
加：资产减值准备	63,885,763.59	-3,421,787.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,997,743.64	8,868,329.35
无形资产摊销	132,248.52	45,383.45
长期待摊费用摊销	19,457,225.82	11,034,935.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-338,760.98	1,595.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	-3,106,203.65	2,872,372.88
投资损失（收益以“-”号填列）	17,276,418.35	5,710.07
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,531,745.60	-3,068,278.93
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	802,409,398.05	-241,984,609.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	85,324,997.78	26,782,530.94
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,464,486,314.01	734,745,521.37
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-638,788,550.79	810,929,623.03
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	890,762,438.13	2,087,997,288.00
减：现金的期初余额	2,087,997,288.00	564,660,637.89
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,197,234,849.87	1,523,336,650.11

5、现金和现金等价物

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	890,762,438.13	2,087,997,288.00
其中：库存现金	4,132,941.57	1,623,252.05
可随时用于支付的银行存款	813,565,277.65	1,990,022,918.07
可随时用于支付的其他货币资金	52,023.93	32,603.34
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	890,762,438.13	2,087,997,288.00
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	73,012,194.98	96,318,514.54

十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2009 年 2 月 18 日批准报出。

北京万通地产股份有限公司

二零零九年二月十八日

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 2008 年度内部控制的自我评估报告

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、本公司建立和实施内部控制考虑的基本要素：

（一） 内部环境

包括公司的战略目标、组织架构、部门设置、内部运作管理制度、企业文化、管理风格等。

（二） 风险评估

本公司所面临的风险因素主要有：

1. 政策风险，具体包括财政政策、货币政策及产业政策等宏观调控政策风险、按揭贷款政策风险、

税收政策风险、融资政策风险、土地供应政策风险。

2. 经营风险，具体包括原材料价格变动风险、商品房销售价格波动风险、开发周期过程中不可预见的风险等。
3. 财务风险，具体包括资金支出及回收涉及到的风险因素、资产减值风险等。
4. 项目公司异地管理风险。

（三）控制活动

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

1. 以完善财务机构职责为切入点，启动公司内部控制制度建设

（1）明确财务机构的职责和权限

公司总部设置了独立的财务机构。在财务管理方面和会计核算方面均设置了较为合理的岗位，明确了各岗位的职责权限，依据各岗位的任职要求配备了相应的专业人员。会计机构人员分工明确，实行岗位责任制，各岗位能够起到互相牵制的作用，批准、执行和记录职能分开。

（2）规范会计核算和管理

公司的财务会计制度执行国家规定的《企业会计制度》、《企业会计准则》及有关财务会计补充规定，根据公司实际情况，制定了财务管理制度、财务部工作人员岗位职责及各环节的业务流程，并明确制定了会计凭证、会计帐簿和会计报告的处理流程，以保证：

第一、业务活动按照适当的授权进行

第二、交易和事项能以正确的金额，在恰当的会计期间，及时记录于适当的帐户，使会计报表的编制符合会计准则的相关要求；

第三、对资产和记录的接触、处理均经过适当的授权；

第四、帐面资产与实存资产定期核对；

第五、实行会计人员岗位责任制，聘用适当的会计人员，使其能够完成所分配的任务：

A、记录所有有效的经济业务；

B、适时地对经济业务的细节进行充分记录；

C、经济业务的价值用货币进行正确的反映；

D、经济业务记录和反映在正确的会计期间；

E、会计报表及其相关说明能够恰当反映企业的财务状况、经营成果和资金变动情况。

2. 控制程序的建立和运行

公司建立了相关的控制程序，主要包括：交易授权控制、责任分工控制、凭证与记录控制等。

（1）交易授权与控制

公司按交易金额的大小及交易性质不同，根据《公司章程》及上述各项管理制度规定，采取不同的交易授权。对于经常发生的正常业务费用报销、授权范围内融资等采用公司各单位、部门逐级授权审批制度；对非经常性业务交易，如对外投资、发行股票、资产重组、转让股权、担保、关联交易等，按不同的交易性质和交易额度由公司总经理、董事会、股东大会审批。

（2）责任分工控制

公司为了预防和及时发现执行所分配的职责时所产生的错误和舞弊行为，在从事经营活动的各个部门、各个环节制定了一系列较为详尽的岗位职责分工制度：如将现金出纳和会计核算分离；将各项交易业务的授权审批与具体经办人员分离等。

（3）凭证与记录控制

公司在外部凭证的取得及审核方面，根据各部门、各岗位的职责划分建立了较为完善的相互审核制度，有效杜绝了不合格凭证流入企业内部。在内部凭证的编制及审核方面，凭证都经过签名或盖章，一般的凭证都预先编号。重要单证、重要空白凭证均设专人保管，设登记簿由专人记录。经营人员在执行交易时即时编制凭证记录交易，经专人复核后记入相应帐户，并送交会计和结算部门，登记后依序归档。

（4）对控股子公司的监管与控制

公司下属 11 个控股子公司，其中 7 个公司在异地，客观上存在异地管理风险，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，通过控股子公司月报制度实现对控股子公司的动态监控，及时判断和掌握经营风险。

（四） 信息与沟通

本公司根据实际情况，遵循证券监管部门出台相关法律法规，制订了《信息披露事务管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《法律事务专员管理制度》等内部规章，规范公司内部的信息传递流程，便于公司管理层及时、全面了解和掌握公司日常运营过程中存在的潜在问题与风险，及时采取有效措施将其解决在萌芽阶段。

（五） 内部监督

依据公司的业务性质，公司制定了一系列业务管理和监督制度。

1、工程造价管理制度

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。

2、工程管理制度

作为房地产开发企业，工程管理在企业生产经营管理运转过程中有着独特的重要作用。科学、规范的工程管理对于控制工程成本，提高项目盈利水平，确保工程按计划如期完工，从而提升公司品牌形象和良好企业公民形象有着十分重要的意义。

公司依据专业化房地产开发企业的业务报告，设立了工程管理中心，明确了中心的主要职能是：

一、制订工程管理的标准化制度和流程，并对其定期进行评估和调整。

二、指导项目公司制定项目工程管理制度和流程。

三、监督、检查项目的工程管理制度和流程执行情况。

3、销售管理制度

公司制定了《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。

4、项目投资管理制度及流程

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。

四、公司董事会对 2008 年度内部控制的自我评估：

公司董事会认为：自 2008 年 1 月 1 日至 2008 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。公司现有内部控制制度框架已初步建成，能适应公司管理的要求和公司发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法律法规和内部规章制度的贯彻执行提供保证。

五、本报告的审议情况：

本报告于 2009 年 2 月 18 日经本公司第四届董事会第七次会议审议通过，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。

六、本报告是否经会计师事务所核实评价：

本报告未经会计师事务所核实评价。

北京万通地产股份有限公司
董事会
二〇〇九年二月十八日

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

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、本公司对社会责任的认知

企业社会责任 (Corporate social responsibility, 简称 CSR) 是指企业在创造利润、对股东承担法律责任的同时, 还要承担对员工、消费者、社区和环境的责任。本公司认为: 社会责任不仅是一个优秀企业应尽的责任与义务, 也是一个优秀企业长治久安、和谐发展的价值取向。因此, 本公司致力于将社会责任纳入公司的发展战略, 提供制度保障, 构筑企业经济价值与社会价值良性相长的机制。

二、公司在履行社会责任方面所做的工作

2008 年, 本公司开始系统推行“绿色公司战略”, 是对于社会责任的理解和行动之集中体现, 包括绿色价值观、绿色行为方式和绿色产品三大维度。其中, 绿色行为规范包括以下六部分的内容: 绿色办公与绿色行为, 绿色员工关系, 绿色公益参与, 绿色股东关系, 绿色管理制度与绩效考核, 还有绿色信息公开。

1、发起成立万通公益基金会

2008 年 4 月 16 日, 北京万通公益基金会正式获准成立。本公司每年从税后利润中提取 0.5% 作为公益基金, 系统化、专业化、制度化地践行社会责任。该基金会成立仅仅不足一个月, 便组织赈灾志愿团前汶川地震现场救灾, 320 人次的志愿者亲赴地震现场义工赈灾总计 8216 小时, 总计捐赠了 321 万元的现金和物资。

2、推行万通“新股东文化”九条措施

2008 年 3 月 10 日, 本公司推出“新股东文化”九条措施, 旨在对维护中小投资者权益作出制度性安排。

目前, 本公司每周董秘网上投资者接待, 每月总经理网上投资者接待和每季度董事长网上投资者接待已经成为常规工作, 其他措施正在逐一落实和完善过程中。

3、坚持推进已交付社区的“二次规划”

本公司倡房地产“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。本公司多年来已出资持续进行“二次规划”, 将客户价值的提升作为公司终身的使命。

三、本公司社会责任方面获得的荣誉

本公司将履行社会责任作为公司战略的重要组成部分, 并采取行之有效的措施, 取得了一定的成果, 获得了有关部门的认可和赞誉。

1、2008 年 11 月 16 日, 荣获“2008 年中国优秀企业公民奖”。

2、2008 年 12 月 1 日, 荣获“CIHAF2008 绿色公司特别大奖”。

3、2008 年 12 月 3 日, 荣获“2008 第一财经中国企业社会责任榜案例奖”之“绿色公司大奖”。

北京万通地产股份有限公司
董事会

二〇〇九年二月十八日