

北京万通地产股份有限公司

2009 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

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

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

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

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

1.4 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

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

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

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

2.2 联系人和联系方式

| | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|------|--------------------------------|--------------------------------|
| 姓名 | 程晓晞 | 于琛 |
| 联系地址 | 北京市朝阳区朝外大街甲 6 号万通中心写字楼 D 座 4 层 | 北京市朝阳区朝外大街甲 6 号万通中心写字楼 D 座 4 层 |
| 电话 | 010-59070788 | 010-59070710 |
| 传真 | 010-59071159 | 010-59071159 |
| 电子信箱 | chengxiaoxi@vantone.com | yuchen@vantone.com |

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| 主要会计数据 | 2009 年 | 2008 年 | 本期比上年同期增减 (%) | 2007 年 |
|-----------|------------------|------------------|---------------|------------------|
| 营业收入 | 2,463,991,876.89 | 4,840,697,056.38 | -49 | 2,176,210,020.94 |
| 利润总额 | 535,539,691.21 | 1,216,416,662.42 | -56 | 445,832,367.00 |
| 归属于上市公司股东 | 274,591,002.43 | 527,436,425.34 | -48 | 164,939,688.02 |

| | | | | |
|------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 的净利润 | | | | |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 132,165,576.89 | 467,043,249.70 | -72 | 138,811,158.58 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 932,619,052.34 | -638,788,550.79 | 不适用 | 810,929,623.03 |
| | 2009 年末 | 2008 年末 | 本期末比上年同期末增减(%) | 2007 年末 |
| 总资产 | 9,499,566,358.67 | 7,385,165,614.59 | 29 | 8,075,202,989.05 |
| 所有者权益(或股东权益) | 2,982,903,834.35 | 2,885,762,831.92 | 3.36 | 2,434,376,406.58 |

3.2 主要财务指标

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

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

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 非经常性损益项目 | 金额 |
|---|----------------|
| 非流动资产处置损益 | 87,264,031.66 |
| 计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外) | 110,632,359.26 |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | 5,947.94 |
| 受托经营取得的托管费收入 | 600,000 |

| | |
|--------------------|----------------|
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -2,254,230.67 |
| 合计 | 196,248,108.19 |
| 所得税影响额 | 27,378,392.56 |
| 少数股东权益影响额(税后) | 26,444,290.09 |
| 合计 | 142,425,425.54 |

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

| | 本次变动前 | | 本次变动增减(+,-) | | | | | 本次变动后 | |
|--------------|-------------|-------|-------------|-------------|-------|--------------|----|---------------|-------|
| | 数量 | 比例(%) | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | 数量 | 比例(%) |
| 一、有限售条件股份 | 262,742,370 | 51.82 | | 262,742,370 | | -525,484,740 | | 0 | 0 |
| 1、国家持股 | | | | | | | | | |
| 2、国有法人持股 | | | | | | | | | |
| 3、其他内资持股 | 262,742,370 | 51.82 | | 262,742,370 | | -525,484,740 | | 0 | 0 |
| 其中：境内非国有法人持股 | 262,742,370 | 51.82 | | 262,742,370 | | -525,484,740 | | 0 | 0 |
| 境内自然人持股 | | | | | | | | | |
| 4、外资持股 | | | | | | | | | |
| 其中：境外法人持股 | | | | | | | | | |
| 境外自然人持股 | | | | | | | | | |
| 二、无限售条件流通股 | 244,257,630 | 48.18 | | 244,257,630 | | 525,484,740 | | 1,014,000,000 | 100 |
| 1、人民币普通股 | 244,257,630 | 48.18 | | 244,257,630 | | 525,484,740 | | 1,014,000,000 | 100 |
| 2、境内上市的外资股 | | | | | | | | | |
| 3、境外上市的外资股 | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|--------|-------------|-----|--|-------------|--|---|--|-------------------|
| 4、其他 | | | | | | | | |
| 三、股份总数 | 507,000,000 | 100 | | 507,000,000 | | 0 | | 1,014,000,000 100 |

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

| 股东名称 | 年初限售股数 | 本年解除限售股数 | 本年增加限售股数 | 年末限售股数 | 限售原因 | 解除限售日期 |
|--------------|-------------|-------------|-------------|--------|------|-------------|
| 北京万通实业股份有限公司 | 259,359,675 | 206,719,350 | 259,359,675 | 0 | 股改 | 2009年9月9日 |
| | | 312,000,000 | | | 定向增发 | 2009年12月25日 |
| 北京嘉华筑业实业有限公司 | 3,382,695 | 6,765,390 | 3,382,695 | 0 | 股改 | 2009年9月9日 |
| 合计 | 262,742,370 | 525,484,740 | 262,742,370 | 0 | / | / |

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

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

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

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 控股股东情况

法人

单位：元 币种：人民币

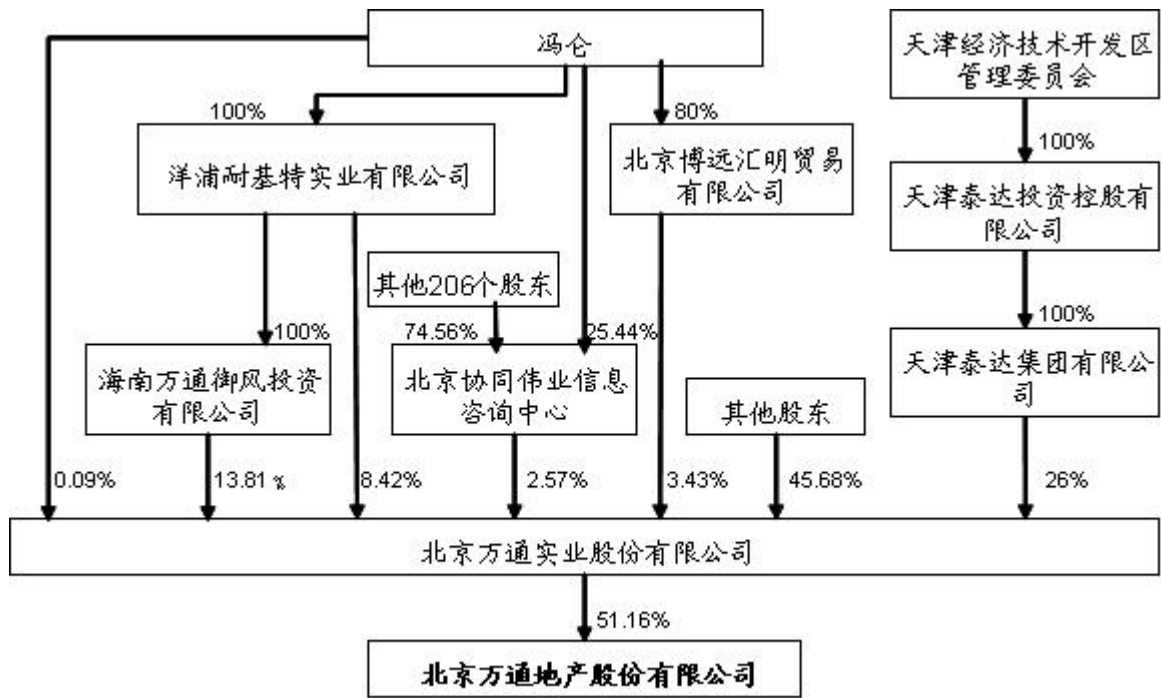
| | |
|-------------|-----------------|
| 名称 | 北京万通实业股份有限公司 |
| 单位负责人或法定代表人 | 冯仑 |
| 成立日期 | 1993 年 6 月 26 日 |
| 注册资本 | 1,433,775,000 |
| 主要经营业务或管理活动 | 投资业务 |

4.3.2.2 实际控制人情况

自然人

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

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

| 姓名 | 职务 | 性别 | 年龄 | 任期起始日期 | 任期终止日期 | 年初持股数 | 年末持股数 | 变动原因 | 报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前) | 是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴 |
|-----|--------|----|----|------------|------------|---------|---------|------|------------------------|-----------------------|
| 冯仑 | 董事长 | 男 | 50 | 2008年6月2日 | 2011年6月2日 | 370,925 | 741,850 | 转增 | | 是 |
| 楼为华 | 副董事长 | 男 | 55 | 2008年6月2日 | 2011年6月2日 | | | | | 是 |
| 许立 | 董事、总经理 | 男 | 43 | 2008年6月2日 | 2011年6月2日 | 227,700 | 455,400 | 转增 | 80 | 否 |
| 孙晓明 | 董事 | 男 | 52 | 2009年3月20日 | 2012年3月20日 | | | | | 是 |
| 张悠金 | 董事 | 男 | 46 | 2008年6月2日 | 2011年6月2日 | | | | | 是 |
| 王玮 | 董事 | 男 | 41 | 2009年3月20日 | 2012年3月20日 | | | | | 是 |
| 彭雪峰 | 独立董事 | 男 | 47 | 2009年7月27日 | 2012年7月27日 | | | | 12 | 否 |
| 王兵 | 独立董事 | 男 | 41 | 2008年6月2日 | 2011年6月2日 | | | | 12 | 否 |
| 于小镭 | 独立董事 | 男 | 46 | 2008年6月2日 | 2011年6月2日 | | | | 12 | 否 |

| | | | | | | | | | | |
|-----|-----------|---|----|--------------------|--------------------|-------|-------|-----------|------|---|
| 胡加方 | 监事长 | 男 | 51 | 2008年 8月25 日 | 2011年 8月25 日 | 5,985 | 8,980 | 转增、减 持 | | 是 |
| 张磊 | 监事 | 男 | 33 | 2009年 8月31 日 | 2012年 8月31 日 | | | | | 是 |
| 马军 | 监事 | 男 | 42 | 2008年 6月2日 | 2011年 6月2日 | | | | | 是 |
| 姚鹏 | 副总理 | 男 | 53 | 2008年 6月2日 | 2011年 6月2日 | | | | 74 | 否 |
| 云大俊 | 财务总监 | 男 | 54 | 2008年 6月2日 | 2011年 6月2日 | | | | 96 | 否 |
| 于琛 | 副总理 | 男 | 44 | 2008年 6月2日 | 2011年 6月2日 | | | | 45.6 | 否 |
| 程晓晞 | 董事会 秘书 | 男 | 44 | 2008年 6月2日 | 2011年 6月2日 | | | | 45.6 | 否 |

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

一、报告期内经营情况

1. 总体经营情况

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

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

2. 公司主营业务及其经营状况

报告期内，公司主营业务是住宅的开发和销售及商用物业的开发和出租。

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

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

成立了商用事业部商业运营中心，并组成了团队，积极培育商业运营能力；

为了强化公司产品研发能力，在成立产品研发中心的基础上，不断充实专业人员，并在三、四季度安排了第三批专业人员项目高管到国外考察绿色建筑项目。

3. 报告期公司主要财务指标同比发生重大变动的说明。

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

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

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

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

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

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

4. 公司具备的优势

公司确定了明晰的战略方针，专注于高端住宅开发和商用物业的开发与经营。

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

5. 公司面临的困难

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

6. 公司可持续经营能力的简要分析

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

二、公司未来发展展望

(一) 所处行业发展趋势

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

(二) 未来发展机遇及战略

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

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

| 分行业或分产品 | 营业收入 | 营业成本 | 营业利润率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 营业利润率比上年增减 (%) |
|---------|------------------|------------------|-----------|---------------|---------------|----------------|
| 分行业 | | | | | | |
| 房地产销售 | 2,416,867,868.15 | 1,355,548,153.27 | 44 | -50 | -50 | 增加 0.33 个百分点 |
| 物业出租 | 42,433,419.74 | 39,428,162.41 | 7 | 15 | 170 | 减少 53.27 个百分点 |

6.3 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

| 地区 | 营业收入 | 营业收入比上年增减 (%) |
|------|------------------|---------------|
| 北京地区 | 934,263,930.11 | -60 |
| 天津地区 | 1,417,844,422.78 | -37 |
| 川渝地区 | 107,192,935.00 | -55 |

6.4 募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

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

变更项目情况

适用 不适用

6.5 非募集资金项目情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

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

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

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

本议案需提请 2009 年度股东大会审议

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用 不适用**§7 重要事项**

7.1 收购资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 交易对方或最终控制方 | 被收购资产 | 购买日 | 收购价格 | 自购买日起至本年末为公司贡献的净利润 | 本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并） | 是否为关联交易（如是，说明定价原则） | 所涉及的资产产权是否已全部过户 | 所涉及的债权债务是否已全部转移 |
|----------------|--------------------|------------------|---------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| 成都交大房产开发有限责任公司 | 成都万通时尚有限公司 49% 的股权 | 2009 年 11 月 18 日 | 71,150,902.14 | 尚未产生利润 | | 否 | 是 | 是 |
| 天津生态 | 天津生态城万 | 2009 年 12 | 17,500,000 | 尚未产生 | | 是 依据天津中天诚房地产土地资产评估公司出具的评估报告，截止 | 是 | 是 |

| | | | | | | | | |
|---------------|----------------------|------------------|-----------|--------|--|--|---|---|
| 城投资开发有限公司 | 拓置业有限公司 35% 的股权 | 月 28 日 | | 利润 | | 2009 年 10 月 31 日, 万拓置业账面资产总额 16,726.83 万元, 评估值为 16,726.83 万元, 账面负债总额 11,730.72 万元, 评估值为 11,730.72 万元, 净资产账面值为 4,996.11 万元, 评估值为 4,996.11 万元, 增值率为 0。 | | |
| 天津生态城建设投资有限公司 | 天津生态城万拓置业有限公司 5% 的股权 | 2009 年 12 月 28 日 | 2,500,000 | 尚未产生利润 | | 是 依据天津中天诚房地产土地资产评估公司出具的评估报告, 截止 2009 年 10 月 31 日, 万拓置业账面资产总额 16,726.83 万元, 评估值为 16,726.83 万元, 账面负债总额 11,730.72 万元, 评估值为 11,730.72 万元, 净资产账面值为 4,996.11 万元, 评估值为 4,996.11 万元, 增值率为 0。 | 是 | 是 |

7.2 出售资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

7.3 重大担保

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 公司对控股子公司的担保情况 | |
|-----------------------------------|---------------|
| 报告期内对子公司担保发生额合计 | 1,100,000,000 |
| 报告期末对子公司担保余额合计 | 1,040,000,000 |
| 公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保) | |
| 担保总额 | 1,040,000,000 |
| 其中: | |
| 直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 | 1,040,000,000 |
| 上述三项担保金额合计 | 1,040,000,000 |

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□适用 √不适用

7.4.2 关联债权债务往来

□适用 √不适用

7.4.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

7.5 委托理财

适用 不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

| 承诺事项 | 承诺内容 | 履行情况 |
|------|--|--|
| 股改承诺 | <p>本公司 2006 年 7 月 21 日披露的《北京万通地产股份有限公司控股股东北京万通实业股份有限公司关于有关承诺事项的公告》中，万通实业就有关事项作出承诺：</p> <p>1. 万通实业将在北京万通地产股份有限公司 2006 年年度提出每 10 股转增 10 股的资本公积金转增股本的提案，并在该次股东大会上对该提案投赞成票；在北京万通地产股份有限公司 2007 年中期提出不低于每 10 股转增 5 股的资本公积金转增股本的提案，并在该次临时股东大会上对该提案投赞成票。</p> <p>2. 万通实业所持有的北京万通地产股份有限公司有限售条件的流通股在 36 个月内不上市交易或者转让，36 个月限售期满以后，通过交易所出售的价格不低于 40 元/股(股本基数以 2005 年年底总股本数为基准，如有转增、配股、分红等，出售价格做相应调整)，自愿申请上海证交所以及上海登记结算公司进行监督。</p> <p>3. 万通实业将促使上市公司管理层提高管理水平，努力改善经营业绩，确保上市公司在 2006 年-2008 年累计净利润不低于 67,000 万元，不足部分由万通实业补齐。</p> <p>4. 万通实业保证定向增发置入的项目在 2006 年-2010 年产生的累计净利润不低于 62,459 万元，不足部分由万通实业补齐。</p> <p>5. 万通实业对上述第 2 条承诺作如下追加承诺： 限售期满后，当本公司股票二级市场价格低于 28 元时（以公司目前总股本 5.07 亿为基数，若有转增、配股、分红等，前述价格作相应调整），万</p> | <p>截止 2009 年 12 月 31 日，万通星河已履行完毕了第一至第三项承诺，其它承诺履行过程中。</p> |

| | | |
|--|----------------------------------|--|
| | 通实业将不减持所持有的本公司股份，自愿申请交易所和登记公司监督。 | |
|--|----------------------------------|--|

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

适用 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.9 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任报告，详见年报全文。

§8 监事会报告

8.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

8.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

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

8.3 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司最近一次募集资金投入情况与公司承诺一致。

8.4 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

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

§9 财务会计报告

9.1 审计意见

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

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

审 计 报 告

(2010)京会兴审字第 1—30 号

北京万通地产股份有限公司全体股东：

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

一、 管理层对财务报表的责任

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

二、 注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况，2009 年度的经营成果、股东权益变动情况和现金流量。

北京兴华会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：王全洲

中国·北京

中国注册会计师：陈新华

二〇一〇年二月十日

9.2 财务报表

合并资产负债表
2009 年 12 月 31 日

编制单位:北京万通地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 附注 | 期末余额 | 年初余额 |
|---------------|----|------------------|------------------|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | 1 | 2,042,145,359.48 | 890,762,438.13 |
| 结算备付金 | | | |
| 拆出资金 | | | |
| 交易性金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | 2 | 3,534,263.22 | 9,495,683.07 |
| 预付款项 | 3 | 204,352,517.52 | 1,018,123,156.61 |
| 应收保费 | | | |
| 应收分保账款 | | | |
| 应收分保合同准备金 | | | |
| 应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | 4 | 63,988,029.73 | 23,282,815.57 |
| 买入返售金融资产 | | | |
| 存货 | 5 | 5,868,229,155.71 | 4,768,067,325.41 |
| 一年内到期的非流动资产 | 6 | 6,055,880.95 | 6,612,183.20 |
| 其他流动资产 | | | |
| 流动资产合计 | | 8,188,305,206.61 | 6,716,343,601.99 |
| 非流动资产: | | | |
| 发放委托贷款及垫款 | | | |
| 可供出售金融资产 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | 7 | 1,286,985.51 | 1,698,986.47 |
| 长期股权投资 | 8 | 423,248,520.98 | 381,257,361.37 |
| 投资性房地产 | 9 | 826,448,122.67 | 245,122,089.45 |
| 固定资产 | 10 | 50,451,170.20 | 17,168,261.82 |
| 在建工程 | | | |
| 工程物资 | | | |
| 固定资产清理 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 无形资产 | 11 | 784,097.58 | 680,592.45 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | 12 | | |

| | | | |
|---------------------------|----|------------------|------------------|
| 长期待摊费用 | 13 | 7,299,421.42 | 15,053,497.18 |
| 递延所得税资产 | 14 | 1,742,833.70 | 7,841,223.86 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 1,311,261,152.06 | 668,822,012.60 |
| 资产总计 | | 9,499,566,358.67 | 7,385,165,614.59 |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | | |
| 向中央银行借款 | | | |
| 吸收存款及同业存放 | | | |
| 拆入资金 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 应付票据 | 15 | 1,983,547.00 | 6,310,787.30 |
| 应付账款 | 16 | 661,908,121.32 | 675,178,641.16 |
| 预收款项 | 17 | 2,221,990,378.00 | 1,064,793,345.62 |
| 卖出回购金融资产款 | | | |
| 应付手续费及佣金 | | | |
| 应付职工薪酬 | 18 | 60,219,751.77 | 54,853,349.69 |
| 应交税费 | 19 | 55,014,533.51 | 267,707,981.65 |
| 应付利息 | 20 | 18,935,624.58 | 3,219,132.50 |
| 应付股利 | | | |
| 其他应付款 | 21 | 374,465,354.39 | 105,224,625.32 |
| 应付分保账款 | | | |
| 保险合同准备金 | | | |
| 代理买卖证券款 | | | |
| 代理承销证券款 | | | |
| 一年内到期的非流动 负债 | 22 | 774,780,000.00 | 449,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 4,169,297,310.57 | 2,626,287,863.24 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | 23 | 1,003,000,000.00 | 1,432,750,000.00 |
| 应付债券 | 24 | 985,560,403.10 | |
| 长期应付款 | | | |
| 专项应付款 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延所得税负债 | | | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 1,988,560,403.10 | 1,432,750,000.00 |
| 负债合计 | | 6,157,857,713.67 | 4,059,037,863.24 |
| 所有者权益（或股东权 益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | 25 | 1,014,000,000.00 | 507,000,000.00 |

| | | | |
|-------------------|----|------------------|------------------|
| 资本公积 | 26 | 1,189,482,960.36 | 1,696,482,960.36 |
| 减：库存股 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 27 | 67,911,975.43 | 56,555,408.64 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | 28 | 711,508,898.56 | 625,724,462.92 |
| 外币报表折算差额 | | | |
| 归属于母公司所有者 权益合计 | | 2,982,903,834.35 | 2,885,762,831.92 |
| 少数股东权益 | | 358,804,810.65 | 440,364,919.43 |
| 所有者权益合计 | | 3,341,708,645.00 | 3,326,127,751.35 |
| 负债和所有者权益 总计 | | 9,499,566,358.67 | 7,385,165,614.59 |

法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

母公司资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位：北京万通地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 期末余额 | 年初余额 |
|-----------------|----|------------------|------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | | 407,577,868.75 | 132,069,702.47 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | | 386.65 | 386.65 |
| 预付款项 | | 282,500.00 | 332,464.58 |
| 应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | | 2,980,229,244.55 | 1,010,290,574.49 |
| 存货 | | 99,842.74 | 99,842.74 |
| 一年内到期的非流动 资产 | | | 151,161,111.00 |
| 其他流动资产 | | | |
| 流动资产合计 | | 3,388,189,842.69 | 1,293,954,081.93 |
| 非流动资产： | | | |
| 可供出售金融资产 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | | 1,790,498,250.24 | 1,725,411,527.61 |
| 投资性房地产 | | | |
| 固定资产 | | 6,059,955.76 | 6,681,718.73 |
| 在建工程 | | | |

| | | | |
|---------------------------|--|------------------|------------------|
| 工程物资 | | | |
| 固定资产清理 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 无形资产 | | 248,477.94 | 201,117.45 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | 4,039,831.13 | 5,508,860.69 |
| 递延所得税资产 | | | |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 1,800,846,515.07 | 1,737,803,224.48 |
| 资产总计 | | 5,189,036,357.76 | 3,031,757,306.41 |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | | 1,285,273.87 | 1,285,273.87 |
| 预收款项 | | 50,000.00 | 50,000.00 |
| 应付职工薪酬 | | 28,748,407.29 | 22,210,572.72 |
| 应交税费 | | 1,234,203.26 | 779,561.65 |
| 应付利息 | | 15,150,684.93 | |
| 应付股利 | | | |
| 其他应付款 | | 1,694,236,123.19 | 480,776,303.95 |
| 一年内到期的非流动 负债 | | | |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 1,740,704,692.54 | 505,101,712.19 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | | | |
| 应付债券 | | 985,560,403.10 | |
| 长期应付款 | | | |
| 专项应付款 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延所得税负债 | | | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 985,560,403.10 | - |
| 负债合计 | | 2,726,265,095.64 | 505,101,712.19 |
| 所有者权益（或股东权 益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | | 1,014,000,000.00 | 507,000,000.00 |
| 资本公积 | | 1,189,482,960.36 | 1,696,482,960.36 |
| 减：库存股 | | | |

| | | | |
|-------------------|--|------------------|------------------|
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | 67,911,975.43 | 56,555,408.64 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | | 191,376,326.33 | 266,617,225.22 |
| 所有者权益(或股东权益)合计 | | 2,462,771,262.12 | 2,526,655,594.22 |
| 负债和所有者权益(或股东权益)总计 | | 5,189,036,357.76 | 3,031,757,306.41 |

法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

合并利润表
2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------------------|----|------------------|------------------|
| 一、营业总收入 | | 2,463,991,876.89 | 4,840,697,056.38 |
| 其中：营业收入 | 29 | 2,463,991,876.89 | 4,840,697,056.38 |
| 利息收入 | | | |
| 已赚保费 | | | |
| 手续费及佣金收入 | | | |
| 二、营业总成本 | | 2,121,591,453.48 | 3,715,018,795.98 |
| 其中：营业成本 | 29 | 1,411,670,565.18 | 2,736,318,307.11 |
| 利息支出 | | | |
| 手续费及佣金支出 | | | |
| 退保金 | | | |
| 赔付支出净额 | | | |
| 提取保险合同准备金净额 | | | |
| 保单红利支出 | | | |
| 分保费用 | | | |
| 营业税金及附加 | 30 | 377,249,621.77 | 635,590,378.39 |
| 销售费用 | | 119,654,191.04 | 122,657,112.94 |
| 管理费用 | | 119,106,687.33 | 156,309,434.86 |
| 财务费用 | | 28,566,088.91 | 257,799.09 |
| 资产减值损失 | 31 | 65,344,299.25 | 63,885,763.59 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列） | | | |
| 投资收益（损失以“－”号填列） | 32 | 84,908,759.49 | -17,276,418.35 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | -2,508,840.39 | -19,471,973.91 |
| 汇兑收益（损失以“－”号填列） | | | |
| 三、营业利润（亏损以“－”号填列） | | 427,309,182.90 | 1,108,401,842.05 |
| 加：营业外收入 | 33 | 111,550,027.82 | 111,267,756.76 |

| | | | |
|---------------------|----|----------------|------------------|
| 减：营业外支出 | 34 | 3,319,519.51 | 3,252,936.39 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | 366,549.39 | 235,087.03 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 535,539,691.21 | 1,216,416,662.42 |
| 减：所得税费用 | 35 | 190,640,750.70 | 385,225,984.72 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 344,898,940.51 | 831,190,677.70 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | | 274,591,002.43 | 527,436,425.34 |
| 少数股东损益 | | 70,307,938.08 | 303,754,252.36 |
| 六、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益 | | 0.2708 | 1.0403 |
| （二）稀释每股收益 | | 0.2708 | 1.0403 |
| 七、其他综合收益 | | | |
| 八、综合收益总额 | | 344,898,940.51 | 831,190,677.70 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 274,591,002.43 | 527,436,425.34 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 70,307,938.08 | 303,754,252.36 |

法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

母公司利润表
2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

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

| | | | |
|-----------|--|----------------|----------------|
| 五、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益 | | | |
| （二）稀释每股收益 | | | |
| 六、其他综合收益 | | | |
| 七、综合收益总额 | | 113,565,667.90 | 294,638,930.10 |

法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

合并现金流量表
2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------------------|----|------------------|------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 4,395,465,339.47 | 2,277,607,214.74 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 | | | |
| 向中央银行借款净增加额 | | | |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额 | | | |
| 收到原保险合同保费取得的现金 | | | |
| 收到再保险业务现金净额 | | | |
| 保户储金及投资款净增加额 | | | |
| 处置交易性金融资产净增加额 | | | |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | | | |
| 拆入资金净增加额 | | | |
| 回购业务资金净增加额 | | | |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 36 | 485,640,111.05 | 230,875,331.32 |
| 经营活动现金流入小计 | | 4,881,105,450.52 | 2,508,482,546.06 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 2,621,328,136.05 | 1,906,032,448.39 |
| 客户贷款及垫款净增加额 | | | |

| | | | |
|---------------------------|----|------------------|------------------|
| 存放中央银行和同业款项净增加额 | | | |
| 支付原保险合同赔付款项的现金 | | | |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | | | |
| 支付保单红利的现金 | | | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 145,246,012.86 | 129,363,604.14 |
| 支付的各项税费 | | 838,027,558.68 | 718,648,716.67 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 37 | 343,884,690.59 | 393,226,327.65 |
| 经营活动现金流出小计 | | 3,948,486,398.18 | 3,147,271,096.85 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 932,619,052.34 | -638,788,550.79 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 11,000,000.00 | 279,991,254.65 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 5,947.94 | 2,195,555.56 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 1,344,263.75 | 715,175.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | 65,259,181.14 | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | 40,484,894.59 |
| 投资活动现金流入小计 | | 77,609,392.83 | 323,386,879.80 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 369,422,044.86 | 359,483,453.10 |
| 投资支付的现金 | | 126,650,902.14 | 15,000,000.00 |
| 质押贷款净增加额 | | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | 496,072,947.00 | 374,483,453.10 |
| 投资活动产生的 | | -418,463,554.17 | -51,096,573.30 |

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

法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

母公司现金流量表
2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

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

| | | | |
|---------------------------|--|------------------|------------------|
| 经营活动现金流入小计 | | 1,475,752,796.91 | 552,776,831.14 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 47,858,128.74 | 35,151,034.12 |
| 支付的各项税费 | | 2,106,835.26 | 2,080,600.45 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 2,120,993,643.33 | 1,025,705,496.75 |
| 经营活动现金流出小计 | | 2,170,958,607.33 | 1,062,937,131.32 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -695,205,810.42 | -510,160,300.18 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 140,000,000.00 | 34,844,226.63 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 79,316,666.67 | 413,000,000.00 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | 514,857.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | 136,125,291.86 | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | 355,441,958.53 | 448,359,083.63 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 1,411,974.69 | 4,326,775.00 |
| 投资支付的现金 | | 171,650,902.14 | 450,180,000.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | 173,062,876.83 | 454,506,775.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 182,379,081.70 | -6,147,691.37 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | |
| 取得借款收到的现金 | | 1,320,000,000.00 | |

| | | | |
|--------------------|--|------------------|-----------------|
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 1,320,000,000.00 | |
| 偿还债务支付的现金 | | 335,000,000.00 | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 196,365,105.00 | 79,321,666.67 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 300,000.00 | |
| 筹资活动现金流出小计 | | 531,665,105.00 | 79,321,666.67 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 788,334,895.00 | -79,321,666.67 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | - | - |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | 275,508,166.28 | -595,629,658.22 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 132,069,702.47 | 727,699,360.69 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 407,577,868.75 | 132,069,702.47 |

法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

合并所有者权益变动表

2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期金额 | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
|-----------------------|----------------|------------------|-------|------|---------------|--------|----------------|----|----------------|------------------|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | |
| | 实收资本(或股本) | 资本公积 | 减：库存股 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | 其他 | | |
| 一、上年年末余额 | 507,000,000.00 | 1,696,482,960.36 | - | | 56,555,408.64 | - | 625,724,462.92 | - | 440,364,919.43 | 3,326,127,751.35 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 507,000,000.00 | 1,696,482,960.36 | | | 56,555,408.64 | | 625,724,462.92 | | 440,364,919.43 | 3,326,127,751.35 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | 507,000,000.00 | -507,000,000.00 | - | - | 11,356,566.79 | - | 85,784,435.64 | - | -81,560,108.78 | 15,580,893.65 |
| (一) 净利润 | | | | | | | 274,591,002.43 | | 70,307,938.08 | 344,898,940.51 |
| (二) 其他综合收益 | | | | | | | | | | - |

| | | | | | | | | | | |
|------------------|------------------|------------------|---|---|---------------|---|-----------------|---|-----------------|------------------|
| 上述(一)和(二)小计 | - | - | - | - | - | - | 274,591,002.43 | - | 70,307,938.08 | 344,898,940.51 |
| (三)所有者投入和减少资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | -123,867,614.64 | -123,867,614.64 |
| 1.所有者投入资本 | | | | | | | | | -123,867,614.64 | -123,867,614.64 |
| 2.股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | - |
| 3.其他 | | | | | | | | | | - |
| (四)利润分配 | - | - | - | - | 11,356,566.79 | - | -188,806,566.79 | - | -28,000,432.22 | -205,450,432.22 |
| 1.提取盈余公积 | | | | | 11,356,566.79 | | -11,356,566.79 | | | - |
| 2.提取一般风险准备 | | | | | | | | | | - |
| 3.对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | -177,450,000.00 | | -28,000,432.22 | -205,450,432.22 |
| 4.其他 | | | | | | | | | | - |
| (五)所有者权益内部结转 | 507,000,000.00 | -507,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.资本公积转增资本(或股本) | 507,000,000.00 | -507,000,000.00 | | | | | | | | - |
| 2.盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | - |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | - |
| 4.其他 | | | | | | | | | | - |
| (六)专项储备 | | | | | | | | | | |
| 1.本期提取 | | | | | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 1,014,000,000.00 | 1,189,482,960.36 | | | 67,911,975.43 | | 711,508,898.56 | | 358,804,810.65 | 3,341,708,645.00 |

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 上年同期金额 | | | | | | | | | |
|----------------|----------------|------------------|-------|------|---------------|--------|----------------|----|----------------|------------------|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
| | 实收资本(或股本) | 资本公积 | 减:库存股 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | 其他 | | |
| 一、上年年末余额 | 507,000,000.00 | 1,696,482,960.36 | | | 27,091,515.63 | | 203,801,930.59 | | 209,680,136.98 | 2,644,056,543.56 |
| 加:会计政策变更 | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 507,000,000.00 | 1,696,482,960.36 | - | - | 27,091,515.63 | - | 203,801,930.59 | - | 209,680,136.98 | 2,644,056,543.56 |
| 三、本期增减变动金额(减少以 | | | | | 29,463,893.01 | - | 421,922,532.33 | - | 230,684,782.45 | 682,071,207.79 |

| | | | | | | | | | | |
|-------------------|----------------|------------------|---|---------------|---------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| “一”号填列) | | | | | | | | | | |
| (一) 净利润 | | | | | | 527,436,425.34 | | 303,754,252.36 | 831,190,677.70 | |
| (二) 其他综合收益 | | | | | | | | | | |
| 上述(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 | | | | | | | | | | |
| (六) 专项储备 | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 507,000,000.00 | 1,696,482,960.36 | - | - | 56,555,408.64 | - | 625,724,462.92 | - | 440,364,919.43 | 3,326,127,751.35 |

法定代表人：冯仑 主管会计工作负责人：云大俊 会计机构负责人：徐晓阳

母公司所有者权益变动表

2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期金额 | | | | | | | |
|--------------|----------------|------------------|---------------|------------------|------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | 实收资本 (或股本) | 资本公积 | 减： 库存 股 | 专 项 储 备 | 盈 余 公 积 | 一 般 风 险 准 备 | 未 分 配 利 润 | 所 有 者 权 益 合 计 |
| 一、上年年末 余额 | 507,000,000.00 | 1,696,482,960.36 | - | | 56,555,408.64 | - | 266,617,225.22 | 2,526,655,594.22 |
| 加：会计政策 变更 | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|-----------------------|------------------|------------------|---|---|---------------|---|-----------------|------------------|
| 前期差错更正 | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 507,000,000.00 | 1,696,482,960.36 | | | 56,555,408.64 | | 266,617,225.22 | 2,526,655,594.22 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | 507,000,000.00 | -507,000,000.00 | - | - | 11,356,566.79 | - | -75,240,898.89 | -63,884,332.10 |
| （一）净利润 | | | | | | | 113,565,667.90 | 113,565,667.90 |
| （二）其他综合收益 | | | | | | | | |
| 上述（一）和（二）小计 | | | | | | | 113,565,667.90 | 113,565,667.90 |
| （三）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入资本 | | | | | | | | |
| 2. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | |
| （四）利润分配 | | | | | 11,356,566.79 | - | -188,806,566.79 | -177,450,000.00 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | 11,356,566.79 | | -11,356,566.79 | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | |
| 3. 对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | -177,450,000.00 | -177,450,000.00 |
| 4. 其他 | | | | | | | | |
| （五）所有者权益内部结转 | 507,000,000.00 | -507,000,000.00 | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本（或股本） | 507,000,000.00 | -507,000,000.00 | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | |
| （六）专项储备 | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 1,014,000,000.00 | 1,189,482,960.36 | | | 67,911,975.43 | | 191,376,326.33 | 2,462,771,262.12 |

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 上年同期金额 | | | | | | | |
|-------------------------------|----------------|------------------|---------------|------------------|------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | 实收资本 (或股本) | 资本公积 | 减: 库存 股 | 专 项 储 备 | 盈 余 公 积 | 一 般 风 险 准 备 | 未 分 配 利 润 | 所 有 者 权 益 合 计 |
| 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、本年年初余额 | 507,000,000.00 | 1,696,482,960.36 | - | - | 27,091,515.63 | - | 77,492,188.13 | 2,308,066,664.12 |
| 三、本期增减变动 金额(减少以“-” 号填列) | | | | | 29,463,893.01 | - | 189,125,037.09 | 218,588,930.10 |
| (一)净利润 | | | | | | | 294,638,930.10 | 294,638,930.10 |
| (二)其他综合收 益 | | | | | | | | |
| 上述(一)和(二) 小计 | | | | | | | 294,638,930.10 | 294,638,930.10 |
| (三)所有者投入 和减少资本 | | | | | | | | |
| 1.所有者投入资 本 | | | | | | | | |
| 2.股份支付计入 所有者权益的金 额 | | | | | | | | |
| 3.其他 | | | | | | | | |
| (四)利润分配 | | | | | 29,463,893.01 | - | -105,513,893.01 | -76,050,000.00 |
| 1.提取盈余公积 | | | | | 29,463,893.01 | | -29,463,893.01 | - |
| 2.提取一般风险 准备 | | | | | | | | |
| 3.对所有者(或 股东)的分配 | | | | | | | -76,050,000.00 | -76,050,000.00 |
| 4.其他 | | | | | | | | |
| (五)所有者权益 内部结转 | | | | | | | | |
| 1.资本公积转增 资本(或股本) | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增 资本(或股本) | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补 亏损 | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | |
| (六)专项储备 | | | | | | | | |
| 1.本期提取 | | | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 507,000,000.00 | 1,696,482,960.36 | - | - | 56,555,408.64 | - | 266,617,225.22 | 2,526,655,594.22 |

法定代表人:冯仑 主管会计工作负责人:云大俊 会计机构负责人:徐晓阳

9.3 本报告期无会计政策、会计估计的变更。

9.4 本报告期无前期会计差错更正。

9.5 企业合并及合并财务报表

9.5.1 合并范围发生变更的说明

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

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

9.5.2 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位：元 币种：人民币

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

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

单位：元 币种：人民币

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

北京万通地产股份有限公司

二零一零年二月十日