

# 北京万通地产股份有限公司

600246

## 2012 年年度报告

## 重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

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

四、 公司负责人许立、主管会计工作负责人徐晓阳及会计机构负责人（会计主管人员）石莹声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：利润分配预案为：以公司 2012 年 12 月 31 日总股本 121,680 万股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 0.7 元（含税），合计分配现金红利 8,517.6 万元。

本分配预案尚需经公司 2012 年度股东大会审议批准后实施。

六、 本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 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

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节 释义及重大风险提示.....	4
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告 .....	9
第五节 重要事项 .....	15
第六节 股份变动及股东情况.....	17
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	21
第八节 公司治理 .....	26
第九节 内部控制 .....	29
第十节 财务会计报告 .....	30
第十一节 备查文件目录.....	186

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
万通龙山	指	北京万通龙山置业有限公司
天津时尚	指	天津万通时尚置业有限责任公司
泰达万通	指	天津泰达万通房地产开发有限公司
万置公司	指	北京万置房地产开发有限公司
广厦富城	指	北京广厦富城置业有限公司
天津万华	指	天津万华置业有限公司
富铭置业	指	天津富铭置业有限公司
北京时尚	指	北京万通时尚置业有限公司
香河万通	指	香河万通房地产开发有限公司
成都时尚	指	成都万通时尚置业有限公司
天津正奇	指	天津万通正奇投资管理有限公司
万通龙山天地	指	北京万通龙山天地置业有限公司
北京英睿	指	北京万通英睿投资管理有限公司
天津万拓	指	天津生态城万拓置业有限公司
天津和信	指	天津和信发展有限公司
Vantone Investment	指	Vantone Investment Pte. Ltd.
杭州时尚	指	杭州万通时尚置业有限公司
上海万通新地	指	上海万通新地置业有限公司
三亚中体万通	指	三亚中体万通奥林匹克置业有限公司
万通深国投	指	万通深国投股权投资基金管理有限公司
万通地产公司、万通地产、本公司	指	北京万通地产股份有限公司
万通控股	指	万通投资控股股份有限公司

### 二、 重大风险提示：

公司已在本报告中描述存在的风险，敬请查阅董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面临的风险的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	北京万通地产股份有限公司
公司的中文名称简称	万通地产
公司的外文名称	Beijing Vantone Real Estate Co.,Ltd
公司的外文名称缩写	Vantone Real Estate
公司的法定代表人	许立

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	程晓晞	王渴
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	010-59071169
传真	010-59071159	010-59071159
电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com	wangke@vantone.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市海淀区丹棱街 16 号海兴大厦 B 座 8233 房
公司注册地址的邮政编码	100080
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
公司办公地址的邮政编码	100020
公司网址	www.vantone.com
电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com

### 四、 信息披露及备置地点

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

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

#### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册登记时间为 1998 年 12 月 30 日，详见 2011 年年度报告公司基本情况。

**(三)公司上市以来,主营业务的变化情况**

- 1、2000 年 9 月 22 日,公司股票在上海证券交易所上市,经营范围为:加工销售玉米淀粉、黄粉、胚芽、饲料及收购玉米,主要产品为玉米淀粉、黄粉、胚芽等。
- 2、2001 年,公司经营范围变更为:农副产品、粮油制品的开发、加工、销售;房地产开发;销售商品房;停车场建设及经营管理;自有房产的物业管理(含出租写字间)。
- 3、2006 年 12 月 30 日,公司经营范围变更为:房地产开发;销售商品房;停车场建设及经营管理。
- 4、2007 年 10 月 10 日,公司经营范围变更为: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。
- 5、2012 年 6 月 4 日,公司经营范围为变更为:房地产开发;销售商品房;停车场建设及经营管理;信息咨询(不含中介);技术咨询;劳务派遣;股权投资及管理;资产管理。

**(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况**

- 1、2000 年 9 月 22 日,公司股票在上海证券交易所上市交易,控股股东为北京顺通实业公司。
- 2、2004 年度,公司控股股东变更为北京万通星河实业有限公司。
- 3、2009 年度,公司控股股东变更为北京万通实业股份有限公司(2010 年 8 月 18 日更名为万通投资控股股份有限公司)。

**七、其他有关资料**

公司聘请的会计师事务所名称(境内)	名称	普华永道中天会计师事务所有限公司
	办公地址	中国上海市卢湾区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼
	签字会计师姓名	刘磊 彭啸风

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年 同期增减 (%)	2010 年
营业收入	4,070,526,092.00	4,818,451,239.00	-15.52	3,568,396,779.00
归属于上市公司股东的净利润	374,845,287.00	311,458,769.00	20.35	413,608,344.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	204,814,631.00	293,760,612.00	-30.28	186,243,583.00
经营活动产生的现金流量净额	555,622,411.00	721,030,268.00	-22.94	863,189,602.00
	2012 年末	2011 年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	3,522,907,709.00	3,293,982,598.00	6.95	3,191,684,179.00
总资产	10,746,006,948.00	11,307,764,036.00	-4.97	11,876,151,579.00

##### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同 期增减(%)	2010 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.3081	0.2560	20.35	0.3399
稀释每股收益 (元 / 股)	0.3081	0.2560	20.35	0.3399
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.1683	0.2414	-30.28	0.1531
加权平均净资产收益率 (%)	10.96	9.76	增加 1.2 个百分 点	13.39
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	5.99	9.20	减少 3.21 个百分 点	6.03

#### 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	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	134,903,847	-699,049	162,561,379
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	61,779,697	41,372,634	65,195,068

除上述各项之外的其他 营业外收入和支出	-1,120,491	-3,516,824	24,213,612
少数股东权益影响额	-10,064,188	-9,629,820	-9,458,753
所得税影响额	-15,468,209	-9,828,784	-15,146,545
合计	170,030,656	17,698,157	227,364,761

2012 年度	结果	计算依据
资产负债率 (%)	63	普华永道中天会计师事务所出具的公司 2012 年 年度审计报告
有息负债率 (%)	32	
货币资金占总资产比例 (%)	16	

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### 一、市场形势分析

2012 年，全国房地产市场呈现逐步回暖态势。国家统计局数据显示，2012 年，全国房地产开发累计投资 7.18 万亿元，同比增长 16.2%。全国商品房销售面积 11.13 亿平方米，比上年增长 1.8%，其中，住宅销售面积增长 2%，办公楼销售面积增长 12.4%，商业营业用房销售面积下降 1.4%。全国商品房销售额 6.45 万亿元，增长 10%，其中，住宅销售额增长 10.9%，办公楼销售额增长 12.2%，商业营业用房销售额增长 4.8%。

2012 年，货币政策适度放松。央行在 2012 年 2 月和 5 月分别两次下调存款准备金率，下调幅度均为 0.5 个百分点；6 月和 7 月期间，央行两次下调存、贷款基准利率。适度宽松的货币环境让房地产行业的融资环境较 2011 年有所好转。

#### 二、报告期内经营业绩回顾

##### 1. 总体经营情况

2012 年，在公司董事会的正确领导下，经营团队围绕转型与增长这一主题，遵循“滨海新区，美国模式、万通价值观和打造绿色公司”的战略方针，在巩固住宅业务的同时，加大力度开发商用物业，在提升商用物业的营运能力和资产管理能力方面取得了较大突破，开拓了新的融资模式，实现了财务安排的多样性与商用物业业态拓展的最优匹配，公司绿色战略实施及创新研发工作获得了实质性进展。公司通过建设和执行产品标准化，提升客户价值，计划运营管理与效率提升等方式，进一步提高核心竞争能力及可持续发展能力。

报告期内，公司实现营业收入 407,053 万元，比上年减少 15.52%；实现归属于母公司所有者的净利润 37,485 万元，比上年同期增长 20.35%。截至 2012 年 12 月 31 日，公司净资产 352,291 万元，比上年增加 6.95%。

##### 2. 公司主营业务及其经营状况

报告期内，公司主营业务是住宅的开发和销售及商用物业的开发和出租。向商用物业转型，达到商用物业与住宅业务并重，是公司的既定战略，2012 年在加大商用物业投资，展开商用物业布局方面走出了坚实的一步。

在商用物业方面，按照专业进行分工，将商用业务分为“商用设计管理、商用市场研策、商用投资与计划管理、商用运营管理”四大中心，聚焦“产品、金融、运营管理”能力的提升，建立并完善商用业务管控体系。

1) 北京万通中心 D 座：优化租户结构，全年换、续租客户共计 36 组。其中新签约租户 23 组，续租租户 13 组，扩租租户 5 组。新签约平均有效租金 290 元/月/平米。实际成交面积为 20772.36 平方米。全楼实际出租率为 98.2%。

2) 杭州万通中心：2011 年 6 月，开工建设；2011 年 9 月，桩基施工完成；2011 年 10 月，通过 LEED 金级预认证；2012 年 9 月，A 栋 C 栋写字楼开始销售。

3) 天津万通中心：2012 年 3 月如期开工；9 月 28 日举办正式开工仪式；10 月 4 日土方开挖；项目通过 LEED 金级预认证；引入 BIM 技术。

4) 上海虹桥万通中心：2012 年 9 月 20 日项目开工；12 月 3 日土地证获取；项目获得 LEED 金级预认证；引入 BIM 技术。

5) 北京 CBD 核心区 Z3 项目：方案设计工作的全面开展。

在住宅业务方面，强化了以下内容：

- 1) 住宅产品系列标准建设；
- 2) 客户价值提升（景观）；
- 3) 客户价值提升（社区及销售中心）；

4) 计划运营管理与效率提升。

## (一) 主营业务分析

### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	4,070,526,092.00	4,818,451,239.00	-15.52
营业成本	2,749,206,199.00	2,673,960,652.00	2.81
销售费用	122,405,093.00	149,852,893.00	-18.32
管理费用	173,716,421.00	186,540,277.00	-6.87
财务费用	93,394,154.00	100,149,827.00	-6.75
经营活动产生的现金流量净额	555,622,411.00	721,030,268.00	-22.94
投资活动产生的现金流量净额	294,412,943.00	-1,746,634,266.00	116.86
筹资活动产生的现金流量净额	-863,182,108.00	-584,576,807.00	-47.66

### 2、 收入

#### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司本年结转项目收入规模小于上年，因此导致营业收入减少。

#### (2) 主要销售客户的情况

本公司前五名客户营业收入的总额为 74,352,990 元，占本公司全部营业收入的比例为 1.83%。

	营业收入 (元)	占本集团全部营业 收入的比例(%)
国寿远通	20,150,000	0.50
新新小镇某购房客户	14,500,000	0.36
新新小镇某购房客户	14,252,990	0.35
新新小镇某购房客户	12,800,000	0.31
新新小镇某购房客户	12,650,000	0.31
合计	74,352,990	1.83

### 3、 成本

#### (1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产销售	房地产	2,702,621,577	98.31	2,629,247,363	98.33	2.79

物业出租	物业出租	46,573,012	1.69	44,711,219	1.67	4.16
------	------	------------	------	------------	------	------

#### 4、费用

科目	2012 年度 (元)	2011 年度 (元)	同比增减
销售费用	122,405,093	149,852,893	-18.32%
管理费用	173,716,421	186,540,277	-6.87%
财务费用	93,394,154	100,149,827	-6.75%

本年公司新开盘项目较少，已开盘项目营销费用投入减少导致销售费用减少。

#### 5、现金流

科目	2012 年度 (元)	2011 年度 (元)	同比增减
经营活动产生的现金流量净额	555,622,411	721,030,268	-22.94%
投资活动产生的现金流量净额	294,412,943	-1,746,634,266	116.86%
筹资活动产生的现金流量净额	-863,182,108	-584,576,807	-47.66%

### (二) 行业、产品或地区经营情况分析

#### 1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减(%)	营业成本 比上年增 减(%)	毛利率比 上年增减 (%)
房地产销售	3,915,729,385	2,702,621,577	30.98	-16.30	2.79	减少 12.82 个百分点
物业出租	129,729,838	46,573,012	64.10	22.48	4.16	增加 6.31 个百分点

#### 2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京地区	1,568,490,838	9.30
天津地区	1,868,681,079	-44.20
川渝地区	608,287,306	

### (三) 资产、负债情况分析

#### 1、资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总 资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的	本期期末金 额较上期期
------	-------	---------------------	-------	----------------	----------------

				比例 (%)	未变动比例 (%)
应收账款	1,565,322	0.01	21,432,641	0.19	-92.70
其他应收款	581,406,706	5.41	452,884,894	4.01	28.38
长期股权投资	434,623,725	4.04	577,484,748	5.11	-24.74
固定资产	32,739,683	0.30	38,709,850	0.34	-15.42
长期待摊费用	16,138,427	0.15	23,771,557	0.21	-32.11
递延所得税资产	143,467,290	1.34	80,791,065	0.71	77.58
短期借款	278,819,221	2.59	383,864,514	3.39	-27.37
预收账款	1,300,048,840	12.10	2,019,514,690	17.86	-35.63
应付利息	23,201,941	0.22	35,190,891	0.31	-34.07
其他应付款	163,432,845	1.52	120,445,692	1.07	35.69
一年内到期的非流动负债	530,495,368	4.94	847,872,000	7.50	-37.43
长期借款	702,283,250	6.54	1,023,460,350	9.05	-31.38
其他非流动负债	808,751,170	7.53	343,601,134	3.04	135.38

应收账款：本年因收回销售房款而减少。

其他应收款：本年新增应收第三方股权转让款而增加。

长期股权投资：本年因处置对联营公司的投资而减少。

固定资产：本年因正常摊销而减少。

长期待摊费用：本年因正常摊销而减少。

递延所得税资产：本年因项目公司预提成本及税金无法税前扣除相应确认递延所得税资产而增加。

短期借款：本年偿还短期借款而减少。

预收账款：因交付相应结转收入，而减少了预收账款余额。

应付利息：本年借款余额减少，因此应付利息余额减少。

其他应付款：本年因收到代收代付款项及第三方保证金而增加。

一年内到期的非流动负债：因本年归还一年内到期借款而减少。

长期借款：因本年归还而减少。

其他非流动负债：本年因设立信托计划而产生新的金融负债。

#### (四) 投资状况分析

##### 1、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

###### (1) 委托理财情况

委托理财产品情况

本年度公司无委托理财事项。

###### (2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

##### 2、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

### 3、主要子公司、参股公司分析

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本 (元)	总资产 (元)	净资产 (元)	净利润 (元)
天津万通时尚置业有限责任公司	房地产开发	房地产项目	250,000,000	899,620,892	569,041,231	159,859,939
北京万通龙山置业有限公司	房地产开发	房地产项目	150,000,000	441,161,165	301,303,953	47,047,081
北京万通龙山天地置业有限公司	房地产开发	房地产项目	200,000,000	626,925,286	253,371,874	55,954,884
北京广厦富城置业有限公司	房地产开发	房地产项目	90,000,000	1,870,696,293	378,745,314	183,858,554

### 4、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 公司发展战略

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

### (二) 经营计划

2013 年，公司计划完成以下五大方面工作：

- 1) 完成新项目拓展 2-3 个；
- 2) 完成商用运营模式的建立；
- 3) 完成健康住宅的标准和实践；
- 4) 落实成本优化计划和持续跟踪及优化；
- 5) 深化组织效率。

### (三) 可能面对的风险

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。

## 三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

报告期内，公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的相关规定以及北京证监局提出的工作建议，结合公司实际情况，经公司 2012 年度第六次临时股东大会审议，修订了《公司章程》中第 155 条的关于利润分配的相关条款，明确了现金分红标准和分红比例。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2012 年	0	1.3	0	158,184,000	374,845,287	42.20
2011 年	0	0.6	0	73,008,000	311,458,769	23.44
2010 年	0	2.55	0	310,284,000	413,608,344	75.02

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

详见 2013 年 3 月 15 日刊登于上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）的《2012 年度万通地产社会责任报告》。

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

#### (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
公司出售资产：北京万通地产股份有限公司以 42000 万元的交易对价将所持有的天津和信发展有限公司 100% 股权中的 48.9643% 股权转让给昆山博远万智投资中心（有限合伙）。	该事项的详细内容参见公司于 2012 年 10 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》、《上海证券报》上刊登的相关公告及附件。
公司出售资产：北京万通地产股份有限公司以 348,863,150 元的交易对价将所持有的天津泰达城市开发有限公司 23.5% 的股权转让给天津融创置地有限公司。	该事项的详细内容参见公司于 2012 年 12 月 22 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》、《上海证券报》上刊登的相关公告及附件。

### 五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 六、重大关联交易

√ 不适用

### 七、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

#### (二) 担保情况

单位:亿元 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	14.54
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	18.09
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	18.09
担保总额占公司净资产的比例 (%)	51.34
其中:	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提	6.47

供的债务担保金额 (D)	
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	0.47
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	6.94

**(三) 其他重大合同**

本年度公司无其他重大合同。

**八、 承诺事项履行情况**

√ 不适用

**九、 聘任、解聘会计师事务所情况**

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	159
境内会计师事务所审计年限	3

**十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**

报告期内, 公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受到中国证券会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

**十一、 其他重大事项的说明**

报告期内公司无其他重大事项。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	1,216,800,000	100						1,216,800,000	100
1、人民币普通股	1,216,800,000	100						1,216,800,000	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,216,800,000	100						1,216,800,000	100

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、 证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

**(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况**

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

**(三) 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****(一) 股东数量和持股情况**

单位：股

截止报告期末股东总数		95,847		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		90,984	
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
万通投资控股股份有限公司	境内非国有法人	51.16	622,463,220	0	0	质押	448,000,000
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.54	6,590,819	5,357,439	0	无	
中国建设银行股份有限公司—博时裕富沪深限公 300 指数证券投资基金	境内非国有法人	0.42	5,050,194	5,050,194	0	无	
谭宝林	境内自然人	0.35	4,227,000	4,227,000	0	无	
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	境内非国有法人	0.32	3,842,088	3,842,088	0	无	
马少英	境内自然人	0.26	3,172,600	3,172,600	0	无	
中国建设银行股份有限公司—信诚中证 500 指数分级证券投资基金	境内非国有法人	0.25	3,066,459	2,459,269	0	无	
国元证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.24	2,945,240	945,240	0	无	

赵勋亮	境内 自然 人	0.21	2,503,886	565,000	0	无
谢德贻	境内 自然 人	0.20	2,458,100	2,458,100	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
万通投资控股股份有限公司		622,463,220		人民币普通股		
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户		6,590,819		人民币普通股		
中国建设银行股份有限公司一博时裕富沪深 300 指数证券投资基金		5,050,194		人民币普通股		
谭宝林		4,227,000		人民币普通股		
中国人寿保险股份有限公司一传统一普通保险产品一005L一CT001 沪		3,842,088		人民币普通股		
马少英		3,172,600		人民币普通股		
中国建设银行股份有限公司一信诚中证 500 指数分级证券投资基金		3,066,459		人民币普通股		
国元证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户		2,945,240		人民币普通股		
赵勋亮		2,503,886		人民币普通股		
谢德贻		2,458,100		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。				

#### 四、 控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1、 法人

单位：万元 币种：人民币

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

##### 2、 自然人

姓名	冯仑
国籍	中国

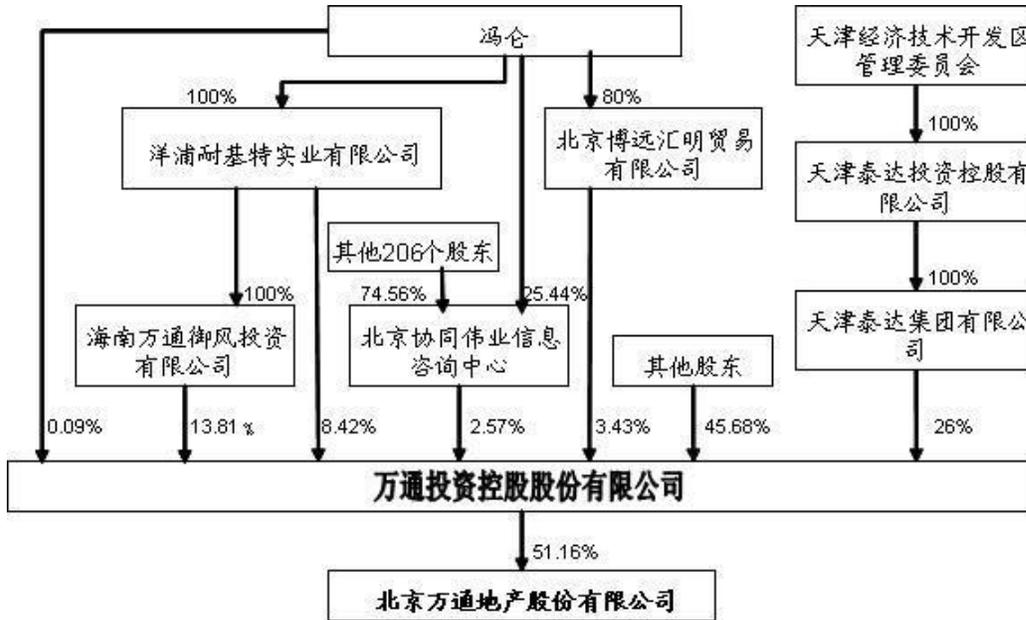
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	自 2005 年 1 月起,任职万通实业集团董事局主席,万通投资控股股份有限公司董事长。

(二) 实际控制人情况

1、 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,万通投资控股股份有限公司董事长。

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 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。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、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	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
许立	董事长	男	47	2011年3月30日	2014年3月30日	546,480	877,381	330,901	二级市场买卖	267.8	
姚鹏	副董事长	男	56	2011年3月30日	2014年3月30日					141.8	
云大俊	董事、总经理	男	57	2011年3月30日	2014年3月30日	0	350,000	350,000	二级市场买卖	253.44	
郑沂	董事	男	40	2011年3月30日	2014年3月30日					4	
王玮	董事	男	44	2011年3月30日	2012年3月8日					1	
孙华	董事	男	41	2011年3月30日	2014年3月30日					4	
张国安	董事	男	52	2011年3月30日	2014年3月30日					4	
彭雪峰	独立董事	男	50	2011年3月30日	2014年3月30日					12	
王兵	独立董事	男	44	2011年3月30日	2014年3月30日					12	
于小镭	独立董事	男	49	2011年3月30日	2014年3月30日					12	
杜丽虹	独立董事	女	33	2011年3月30日	2014年3月30日					12	
刘俊勇	监事会主席	男	47	2011年3月30日	2014年3月30日					95.16	
冯帅	监事	男	31	2011	2014						

鹏				年 3 月 30 日	年 3 月 30 日						
马剑	监事	男	36	2011 年 3 月 30 日	2014 年 3 月 30 日						
宋兴 恺	监事	男	33	2012 年 8 月 15 日	2014 年 3 月 30 日						
吴迪	监事	女	35	2011 年 3 月 30 日	2012 年 7 月 30 日						
杨建 华	副总 经理	男	49	2011 年 5 月 22 日	2014 年 3 月 30 日	0	219,230	219,230	二 级 市 场 买 卖	194.86	
杨毅 清	副总 经理	男	44	2011 年 5 月 22 日	2014 年 3 月 30 日	0	285,700	285,700	二 级 市 场 买 卖	177.67	
汪庆 宏	副总 经理	男	42	2011 年 5 月 22 日	2014 年 3 月 30 日	0	190,000	190,000	二 级 市 场 买 卖	194	
徐晓 阳	财务 总监	女	40	2011 年 5 月 22 日	2014 年 3 月 30 日					177.38	
程晓 晞	董事 秘书	男	48	2011 年 3 月 30 日	2014 年 3 月 30 日	0	215,100	215,100	二 级 市 场 买 卖	168	
李萌	董事	男	35	2012 年 3 月 30 日	2014 年 3 月 30 日					3	
合计	/	/	/	/	/	546,480	2,137,411	1,590,931	/	1,734.11	

许立：自 2007 年 1 月起，就职于万通投资控股股份有限公司，曾任该公司董事、总经理。现任本公司董事长。

姚鹏：自 2007 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。现任本公司副董事长。

云大俊：自 2007 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。现任本公司董事、总经理。

郑沂：自 2007 年 1 月起，现任万通控股股份有限公司副总经理。现任本公司董事。

王玮：自 2007 年 1 月起，就职于泰达集团，任投资中心经理。2012 年 3 月 8 日因个人原因辞任本公司董事。

孙华：自 2007 年 1 月起，就职于北京嘉华筑业实业有限公司。现任本公司董事。

张国安：自 2007 年 1 月起，任万通投资控股股份有限公司副总经理、执行董事。现任本公司董事。

彭雪峰：自 2007 年 1 月起，就职于北京市大成律师事务所，任主任、合伙人。现任本公司独立董事。

王兵：自 2007 年 1 月起，任鼎天资产管理有限公司董事长。现任本公司独立董事。

于小镭：自 2007 年 1 月起，任中企港资本服务集团董事长，中企高达投资基金管理有限公司董事长。现任本公司独立董事。

杜丽虹：自 2007 年 1 月起，任中航证券地产金融分析师、研究顾问；北京贝塔咨询中心合伙人。现任本公司独立董事。

刘俊勇：自 2007 年 1 月起，任万通投资控股股份有限公司董事会审计委员会主任、副主任。现任本公司监事会主席。

冯帅鹏：自 2007 年 1 月起，就职于北京万通实业股份有限公司法律部。现任本公司监事。

马剑：自 2007 年 1 月起，任天津泰达集团有限公司任风险控制中心经理。现任本公司监事。

宋兴恺：自 2002 年 7 月起，先后就职于北京市第二建筑工程有限公司、北京京伯房地产开发有限公司、任预算工程师，现任香河万通房地产开发有限公司造价部经理。现任本公司监事。

吴迪：自 2007 年 1 月起，先后任职于先后就职于北京城建集团安装工程有限公司、香河万通房地产开发有限公司。2012 年 7 月 30 日因个人原因辞任本公司监事。

杨建华：自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任本公司副总经理。

杨毅清：自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任本公司副总经理。

汪庆宏：自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任本公司副总经理。

徐晓阳：自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任本公司财务总监。

程晓晞：自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任本公司董事会秘书。

李萌：2004 年 10 月至 2009 年 6 月，就职于天津泰达投资控股有限公司，2009 年 6 月至今，就职于天津泰达集团有限公司，任投资中心经理。现任本公司董事。

## 二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
许立	万通投资控股股份有限公司	董事		
郑沂	万通投资控股股份有限公司	副总经理		
张国安	万通投资控股股份有限公司	执行董事		

### (二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李萌	天津泰达集团有限公司	投资中心经理		
孙华	北京嘉华筑业实业有限公司	财务总监		
彭雪峰	北京市大成律师事务所	合伙人		
王兵	鼎天资产管理有限公司	董事长		
于小镭	中企港咨询集团	董事长兼总裁		
杜丽虹	中航证券有限公司	地产金融分析师、研究顾问		
马剑	天津泰达集团有限公司	风险控制中心经理		

## 三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事报酬由董事会提出议案，监事报酬由监事会提出议案，提请股东大会审议批准。高管人员工资标准依据公司董事会审议通过的相关议案执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司参照行业平均薪酬水平，考虑人员岗位职责及工作业绩等因素，并依据公司股东大会、董事会审议通过的董事、监事及高管人员工资、奖金发放议案的规定确定董事、监事及高管人员报酬标准及发放方式。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	报告期内，按照上述原则，董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况为共计人民币 1734.11 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 1734.11 万元（税前）。

#### 四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王玮	董事	离任	个人原因
吴迪	监事	离任	个人原因
李萌	董事	聘任	选举
宋兴恺	监事	聘任	选举

#### 五、 母公司和主要子公司的员工情况

##### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	122
主要子公司在职员工的数量	461
在职员工的数量合计	583
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
业务部门	136
业务支持部门	254
职能部门	145
其他	48
合计	583
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	62
本科	320
专科	184
其他	17
合计	583

##### (二) 薪酬政策

公司严格遵守国家劳动法律规定及相关的方针政策来核定、调整、发放员工的薪酬福利。薪酬政策的制订本着战略导向、绩效导向、以岗定薪、兼顾效率与公平、综合核定、薪酬保密的原则，以实现对外具有一定竞争力，对内公平和公正，实现激励和约束作用，为公司吸引和保留优秀人才，促进公司健康持续发展。

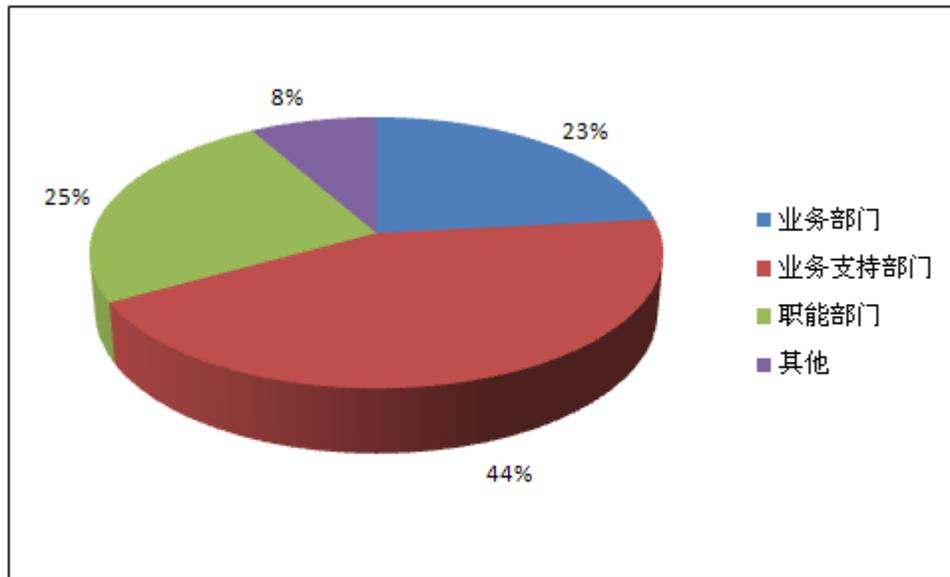
公司采用宽带薪酬体系，薪酬主要包括月工资、年度绩效奖金和特殊激励三大部分组成。

### (三) 培训计划

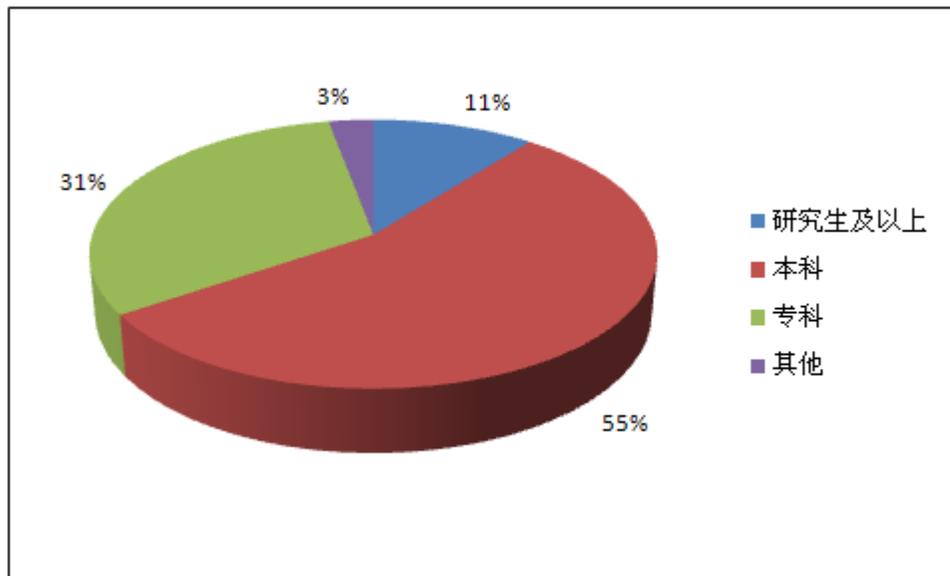
公司坚信“学习永远是万通事业进步的前阶”，致力于营造学习型文化氛围和学习型组织，通过建立有效的员工培训与开发体系，提升全体员工的职业化、专业化素质及对万通核心价值观的认同和践行，重点开展针对未来组织发展所需要的核心人才能力开发项目，培养优秀的万通地产“金牌经理人”，以满足公司战略实现对人力资源开发的需要。

公司的培训主要包括万通企业文化培训、新员工培训、管理者培训和专业类培训四种类型，每年通过全面的培训需求调查和高管沟通研讨，结合公司年度业务发展重点、组织能力建设需要与人才发展目标，确定各层级、各类型人员的培训计划，由人力资源部负责牵头组织实施。

### (四) 专业构成统计图：



### (五) 教育程度统计图：



## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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

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

本公司第四届董事会第十四次会议（2010年2月10日）审议通过建立公司内幕信息知情人管理制度并严格执行。

### 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011年年度股东大会	2012年3月30日		全部议案通过	www.sse.com.cn	2012年3月31日
2012年度第一次临时股东大会	2012年2月7日		全部议案通过	www.sse.com.cn	2012年2月8日
2012年度第二次临时股东大会	2012年4月16日		全部议案通过	www.sse.com.cn	2012年4月17日
2012年度第三次临时股东大会	2012年6月4日		全部议案通过	www.sse.com.cn	2012年6月5日
2012年度第四次临时股东大会	2012年7月4日		全部议案通过	www.sse.com.cn	2012年7月5日
2012年度第五次临时股东大会	2012年7月20日		全部议案通过	www.sse.com.cn	2012年7月21日
2012年度第六次临时股东大会	2012年8月15日		全部议案通过	www.sse.com.cn	2012年8月16日
2012年度第七次临时股东大会	2012年12月27日		全部议案通过	www.sse.com.cn	2012年12月28日

（一）2011年年度股东大会审议通过了如下议案：

1. 审议董事会 2011 年度工作报告；
2. 审议监事会 2011 年度工作报告；
3. 审议公司 2011 年度报告及摘要；
4. 审议公司 2011 年度财务决算报告；
5. 审议公司 2011 年度利润分配方案的报告；

6. 审议计提公司 2012 年度公益基金的议案；
7. 审议续聘普华永道会计师事务所为公司 2012 年度财务审计机构的议案；
8. 审议为杭州万通时尚置业有限公司提供担保的议案；
9. 审议公司 2012 年度长期激励计划议案；
10. 审议选举李萌先生为公司第五届董事会董事的议案。

(二) 2012 年第一次临时股东大会审议通过了如下议案：

1. 为全资子公司天津万华置业有限公司发行 6000 万元信托计划提供担保的议案；
2. 为全资子公司天津万华置业有限公司工程款 83,396,562 元提供担保的议案；
3. 为控股子公司天津生态城万拓置业有限公司工程款 23,383,775.21 元提供担保的议案；
4. 为控股子公司天津万通时尚置业有限责任公司工程款 27,038,884 元提供担保的议案。

(三) 2012 年第二次临时股东大会审议通过了如下议案：

1. 为控股子公司北京广厦富城置业有限公司向广发银行股份有限公司北京分行申请 4.5 亿元银行贷款提供担保的议案。

(四) 2012 年第三次临时股东大会审议通过了如下议案：

1. 修改公司章程相关条款的议案。

(五) 2012 年第四次临时股东大会审议通过了如下议案：

1. 为天津城开置业有限公司提供 1.504 亿元担保的议案。

(六) 2012 年第五次临时股东大会审议通过了如下议案：

1. 为北京万通龙山天地置业有限公司提供壹亿元担保的议案。

(七) 2012 年第六次临时股东大会审议通过了如下议案：

1. 审议 2012 年半年度利润分配的议案；
2. 审议选举宋兴恺先生为公司第五届监事会监事的议案；
3. 修改公司章程部分条款的议案。

(八) 2012 年第七次临时股东大会审议通过了如下议案：

1. 为香河万通房地产开发有限公司申请向华润深国投信托有限公司 2 亿元借款提供担保的议案。

### 三、 董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
许立	否	12	12	10	0	0	否	8
姚鹏	否	12	12	10	0	0	否	1
云大俊	否	12	12	10	0	0	否	1
郑沂	否	12	12	10	0	0	否	1

王玮	否	2	2	1	0	0	否	0
孙华	否	12	12	10	0	0	否	1
张国安	否	12	12	10	0	0	否	1
彭雪峰	是	12	12	10	0	0	否	1
王兵	是	12	12	10	0	0	否	1
于小镭	是	12	12	10	0	0	否	1
杜丽虹	是	12	12	10	0	0	否	1
李萌	否	9	9	8	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## (二) 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。

## 四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，审计委员会主要开展了二项工作，第一，依据监管部门的相关规定，开展了内控制度的建立与完善工作，专门负责公司内控工作。第二，全程参与公司 2012 年度财务审计工作，作出了相关的决议和出具了相关文件。

报告期内，薪酬委员会完成了对经营团队业绩考核及薪酬制度的完善工作。

## 五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

无

## 七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

报告期内，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。2012 年 3 月 30 日，公司 2012 年长期激励计划经 2011 年度股东大会批准实施，并于本年度实施。

## 第九节 内部控制

### 一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

在董事会、监事会、管理层及全体员工的共同努力下，本公司已经建立起一套较完整的内控管理体系，从公司治理层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制制度。董事会负责内部控制的建立、健全及有效实施，监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督，经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。董事会下设审计委员会，审计委员会负责督导企业内部控制体系建立、健全，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况。公司审计部直接由审计委员会领导，日常工作接受监事会的监督和指导，保证了其机构设置、人员配备和工作的独立性。本公司《内部控制的自我评估报告》详见公司于 2013 年 3 月 15 日在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 披露的公告。

### 二、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司第四届第十七次董事会（2011 年 3 月 8 日）审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究管理办法》。

- 1、报告期内无重大会计差错更正情况
- 2、报告期内无重大遗漏信息补充情况
- 3、报告期内无业绩预告修正情况

## 第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经普华永道中天会计师事务所有限公司注册会计师刘磊、彭啸风审计，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

普华永道中天审字(2013)第 10002 号  
(第一页，共二页)

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(以下称“万通地产公司”)的财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表以及 2012 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是万通地产公司管理层的责任。这种责任包括：

- (1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；
- (2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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。

普华永道中天审字(2013)第 10002 号  
(第二页, 共二页)

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,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为,上述万通地产公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了万通地产公司2012年12月31日的合并及公司财务状况以及2012年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天  
会计师事务所有限公司  
中国·上海市  
2013年3月13日

注册会计师

刘 磊

注册会计师

彭啸风

## (一) 财务报表

**合并资产负债表**  
2012 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金	五(1)	1,738,332,325	1,673,278,966
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五(2)	1,565,322	21,432,641
预付款项	五(4)	486,684,194	459,547,001
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	五(3)	581,406,706	452,884,894
买入返售金融资产			
存货	五(5)	4,539,895,859	5,190,060,797
一年内到期的非流动资产			87,893
其他流动资产			
流动资产合计		7,347,884,406	7,797,292,192
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	五(6)	140,000,000	140,000,000
持有至到期投资			
长期应收款	五(15)	227,898,297	221,504,714
长期股权投资	五(7)	434,623,725	577,484,748
投资性房地产	五(9)	750,401,916	775,246,777
固定资产	五(10)	32,739,683	38,709,850
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	五(11)	853,204	963,133
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五(13)	16,138,427	23,771,557
递延所得税资产	五(14)	143,467,290	80,791,065
其他非流动资产	五(16)	1,652,000,000	1,652,000,000
非流动资产合计		3,398,122,542	3,510,471,844
资产总计		10,746,006,948	11,307,764,036
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五(18)	278,819,221	383,864,514
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			
应付账款	五(19)	1,180,707,848	1,066,716,450
预收款项	五(20)	1,300,048,840	2,019,514,690
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五(21)	62,379,891	67,303,837
应交税费	五(22)	598,699,674	560,691,799
应付利息	五(23)	23,201,941	35,190,891
应付股利			
其他应付款	五(24)	163,432,845	120,445,692
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	五(25)	530,495,368	847,872,000
其他流动负债			
流动负债合计		4,137,785,628	5,101,599,873
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五(26)	702,283,250	1,023,460,350
应付债券	五(27)	993,936,866	991,015,263
长期应付款	五(28)	77,898,297	71,504,714

专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	五(29)	808,751,170	343,601,134
非流动负债合计		2,582,869,583	2,429,581,461
负债合计		6,720,655,211	7,531,181,334
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	五(30)	1,216,800,000	1,216,800,000
资本公积	五(31)	986,682,960	986,682,960
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五(32)	135,210,154	122,014,669
一般风险准备			
未分配利润	五(33)	1,186,423,121	970,789,319
外币报表折算差额		-2,208,526	-2,304,350
归属于母公司所有者 权益合计		3,522,907,709	3,293,982,598
少数股东权益	五(34)	502,444,028	482,600,104
所有者权益合计		4,025,351,737	3,776,582,702
负债和所有者权益 总计		10,746,006,948	11,307,764,036

法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：石莹

### 母公司资产负债表

2012 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		313,088,286	398,090,312
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十 二 (1)(a)	387	387
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十 二 (1)(b)	1,759,363,317	1,635,915,602

存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,072,451,990	2,034,006,301
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		140,000,000	140,000,000
持有至到期投资			
长期应收款		150,000,000	150,000,000
长期股权投资	十二(2)	3,282,740,095	3,240,163,805
投资性房地产			
固定资产		3,001,595	4,981,619
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		61,845	122,130
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			1,101,772
递延所得税资产			
其他非流动资产		882,000,000	882,000,000
非流动资产合计		4,457,803,535	4,418,369,326
资产总计		6,530,255,525	6,452,375,627
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,085,274	1,085,274
预收款项			
应付职工薪酬		32,421,643	38,202,298
应交税费		615,783	1,331,924
应付利息		15,583,562	15,150,685
应付股利			
其他应付款		2,154,723,962	2,539,162,631
一年内到期的非流动负债			

其他流动负债			
流动负债合计		2,204,430,224	2,594,932,812
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			
应付债券		993,936,866	991,015,263
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		759,521,269	279,999,233
非流动负债合计		1,753,458,135	1,271,014,496
负债合计		3,957,888,359	3,865,947,308
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)		1,216,800,000	1,216,800,000
资本公积		986,682,960	986,682,960
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		134,641,566	121,446,081
一般风险准备			
未分配利润		234,242,640	261,499,278
所有者权益(或股东权益)合计		2,572,367,166	2,586,428,319
负债和所有者权益(或股东权益)总计		6,530,255,525	6,452,375,627

法定代表人: 许立 主管会计工作负责人: 徐晓阳 会计机构负责人: 石莹

**合并利润表**  
2012 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		4,070,526,092	4,818,451,239
其中: 营业收入	五(35)	4,070,526,092	4,818,451,239
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,554,651,770	4,008,235,114
其中: 营业成本	五(35)	2,749,206,199	2,673,960,652
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	五(36)	415,561,623	723,481,077
销售费用	五(37)	122,405,093	149,852,893
管理费用	五(38)	173,716,421	186,540,277
财务费用	五(39)	93,394,154	100,149,827
资产减值损失	五(40)	368,280	174,250,388
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	五(40)		
投资收益（损失以“－”号填列）	五(41)	112,890,331	-34,830,721
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-22,052,988	-34,830,721
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		628,764,653	775,385,404
加：营业外收入	五(42)(a)	66,251,079	43,675,806
减：营业外支出	五(42)(b)	5,631,345	6,519,045
其中：非流动资产处置损失		102,169	704,166
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		689,384,387	812,542,165
减：所得税费用	五(43)	213,577,350	339,672,475
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		475,807,037	472,869,690
归属于母公司所有者的净利润		374,845,287	311,458,769
少数股东损益		100,961,750	161,410,921
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五(44)	0.3081	0.2560
（二）稀释每股收益	五(44)	0.3081	0.2560
七、其他综合收益		95,824	-2,304,350
八、综合收益总额		475,902,861	470,565,340
归属于母公司所有者的综合收益总额		374,941,111	309,154,419
归属于少数股东的综合收益总额		100,961,750	161,410,921

法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：石莹

**母公司利润表**  
2012 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		25,282,491	35,539,000
减: 营业成本	十二(3)		99,843
营业税金及附加	十二(3)	2,367,345	2,531,354
销售费用			
管理费用		102,123,507	110,806,635
财务费用		123,442,004	70,169,433
资产减值损失		2,499,041	-111,198
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)	十二(4)	340,318,841	223,056,166
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-26,324,012	33,719,334
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		135,169,435	75,099,099
加: 营业外收入			
减: 营业外支出		3,214,588	2,312,578
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		131,954,847	72,786,521
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		131,954,847	72,786,521
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		131,954,847	72,786,521

法定代表人: 许立 主管会计工作负责人: 徐晓阳 会计机构负责人: 石莹

**合并现金流量表**  
2012 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		3,372,134,604	3,633,344,692
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	五(45)(a)	623,833,492	730,614,522
经营活动现金流入小计		3,995,968,096	4,363,959,214
购买商品、接受劳务支付的现金		1,710,981,318	1,856,723,368
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		169,950,542	168,902,399
支付的各项税费		731,968,519	714,769,932
支付其他与经营活动	五(45)(b)	827,445,306	902,533,247

有关的现金			
经营活动现金流出小计		3,440,345,685	3,642,928,946
经营活动产生的现金流量净额	五(46)(a)	555,622,411	721,030,268
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		227,000,000	8,000,000
取得投资收益收到的现金		99,356	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,019,636	35,355
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	四(4)(i)	99,897,182	
收到其他与投资活动有关的现金		20,010,000	
投资活动现金流入小计		348,026,174	8,035,355
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,913,231	9,658,855
投资支付的现金		50,700,000	1,745,010,766
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		53,613,231	1,754,669,621
投资活动产生的现金流量净额		294,412,943	-1,746,634,266
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		4,500,000	8,000,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,500,000	8,000,000
取得借款收到的现金		1,344,442,589	1,098,952,264
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,348,942,589	1,106,952,264
偿还债务支付的现金		1,682,236,514	1,048,331,584
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		529,888,183	594,597,487
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		142,500,000	121,049,548
支付其他与筹资活动有关的现金	五(45)(c)		48,600,000
筹资活动现金流出小计		2,212,124,697	1,691,529,071
筹资活动产生的现金流量净额		-863,182,108	-584,576,807
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-160,612	328,560
五、现金及现金等价物净增加额	五(46)(b)	-13,307,366	-1,609,852,245
加：期初现金及现金等价物余额		1,409,223,922	3,019,076,167
六、期末现金及现金等价物余额	五(46)(c)	1,395,916,556	1,409,223,922

法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：石莹

母公司现金流量表  
2012 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		22,842,000	30,489,000
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,114,456,697	1,677,847,061
经营活动现金流入小计		2,137,298,697	1,708,336,061
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		64,319,115	55,742,100
支付的各项税费		3,376,292	10,131,765
支付其他与经营活动有关的现金		2,452,212,013	1,853,761,679
经营活动现金流出小计		2,519,907,420	1,919,635,544
经营活动产生的现金流量净额	十二 (5)(a)	-382,608,723	-211,299,483
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		227,064,837	
取得投资收益收到的现金		237,500,000	305,336,831
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		783,275	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		99,914,564	112,000,000
收到其他与投资活动有关的现金		20,010,000	
投资活动现金流入小计		585,272,676	417,336,831
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		481,308	871,647
投资支付的现金		395,600,000	914,807,801
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		396,081,308	915,679,448
投资活动产生的现金流量净额		189,191,368	-498,342,617
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		420,000,000	283,670,000

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		420,000,000	283,670,000
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		226,248,755	276,856,000
支付其他与筹资活动有关的现金			18,600,000
筹资活动现金流出小计		226,248,755	295,456,000
筹资活动产生的现金流量净额		193,751,245	-11,786,000
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	十 二 (5)(b)	333,890	-721,428,100
加：期初现金及现金等价物余额		305,459,405	1,026,887,505
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		305,793,295	305,459,405

法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：石莹

**合并所有者权益变动表**  
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,216,800,000	986,682,960			122,014,669		970,789,319	-2,304,350	482,600,104	3,776,582,702
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,216,800,000	986,682,960			122,014,669		970,789,319	-2,304,350	482,600,104	3,776,582,702
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					13,195,485		215,633,802	95,824	19,843,924	248,769,035
(一)净利润							374,845,287		100,961,750	475,807,037
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							374,845,287		100,961,750	475,807,037
(三)所有									61,382,174	61,382,174

者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本									59,905,947	59,905,947
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他									1,476,227	1,476,227
(四) 利润分配					13,195,485		-159,211,485	95,824	-142,500,000	-288,420,176
1. 提取盈余公积					13,195,485		-13,195,485			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-146,016,000		-142,500,000	-288,516,000
4. 其他								95,824		95,824
(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										
(七) 其他										
四、本期期 末余额	1,216,800,000	986,682,960			135,210,154		1,186,423,121	-2,208,526	502,444,028	4,025,351,737

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	1,216,800,000	986,682,960			114,736,017		873,465,202		434,238,731	3,625,922,910
加: 会计政 策变更										
前期差 错更正										
其他										
二、本年年 初余额	1,216,800,000	986,682,960			114,736,017		873,465,202		434,238,731	3,625,922,910
三、本期增					7,278,652		97,324,117	-2,304,350	48,361,373	150,659,792

减变动金额（减少以“－”号填列）										
（一）净利润							311,458,769		161,410,921	472,869,690
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							311,458,769		161,410,921	472,869,690
（三）所有者投入和减少资本									8,000,000	8,000,000
1. 所有者投入资本									8,000,000	8,000,000
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					7,278,652		-214,134,652		-121,049,548	-327,905,548
1. 提取盈余公积					7,278,652		-7,278,652			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-206,856,000		-121,049,548	-327,905,548

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										
(七) 其他								-2,304,350		-2,304,350
四、本期期末余额	1,216,800,000	986,682,960			122,014,669		970,789,319	-2,304,350	482,600,104	3,776,582,702

法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：石莹

**母公司所有者权益变动表**  
2012 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	1,216,800,000	986,682,960			121,446,081		261,499,278	2,586,428,319
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,216,800,000	986,682,960			121,446,081		261,499,278	2,586,428,319
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					13,195,485		-27,256,638	-14,061,153
(一)净利润							131,954,847	131,954,847
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							131,954,847	131,954,847
(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					13,195,485		-159,211,485	-146,016,000
1. 提取盈余公积					13,195,485		-13,195,485	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-146,016,000	-146,016,000
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								
(七) 其他								
四、本期末余额	1,216,800,000	986,682,960			134,641,566		234,242,640	2,572,367,166

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	1,216,800,000	986,682,960			114,167,429		402,847,409	2,720,497,798
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,216,800,000	986,682,960			114,167,429		402,847,409	2,720,497,798
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					7,278,652		-141,348,131	-134,069,479

(一) 净利润							72,786,521	72,786,521
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							72,786,521	72,786,521
(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					7,278,652		-214,134,652	-206,856,000
1. 提取盈余公积					7,278,652		-7,278,652	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-206,856,000	-206,856,000
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								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,216,800,000	986,682,960			121,446,081		261,499,278	2,586,428,319

法定代表人：许立 主管会计工作负责人：徐晓阳 会计机构负责人：石莹

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

## 北京万通地产股份有限公司

### 2012 年度财务报表及审计报告

#### 一 公司基本情况

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

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

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

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

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

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

2007 年 10 月 31 日, 根据本公司 2007 年度第三次临时股东大会决议和修改后章程

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

---

的规定，本公司按每 10 股转增 5 股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额 16,900 万股，变更后的注册资本为 50,700 万元。

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况(续)

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

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

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

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

本财务报表由本公司董事会于 2013 年 3 月 13 日批准报出。

### 二 主要会计政策和会计估计

#### (1) 财务报表的编制基础

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

#### (2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2012 年度财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2012 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2012 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

### (5) 企业合并

#### (a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

#### (b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

### (6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (6) 合并财务报表的编制方法(续)

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。

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

#### (7) 现金及现金等价物

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

#### (8) 外币折算

##### (a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (8) 外币折算(续)

#### (b) 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益中以单独项目列示。境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

### (9) 金融工具

#### (a) 金融资产

##### (i) 金融资产分类

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产

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

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (9) 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

##### (ii) 确认和计量

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

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

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

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

##### (iii) 金融资产减值

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

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

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (9) 金融工具(续)

#### (a) 金融资产(续)

#### (iii) 金融资产减值(续)

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

#### (iv) 金融资产的终止确认

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

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

#### (b) 金融负债

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

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

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

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

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (9) 金融工具(续)

#### (b) 金融负债(续)

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

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

#### (c) 金融负债公允价值的确定

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

#### (10) 应收款项

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

#### (a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

单项金额重大的判断标准为: 单项金额超过 1,000,000 元。

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

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (10) 应收款项(续)

##### (b) 按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

应收账款确定组合的依据如下：

应收售房款	所有应收房款
应收出租款	所有应收租房款

其他应收款确定组合的依据如下：

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

应收账款按组合计提坏账准备的计提方法如下：

应收售房款	余额百分比法
应收出租款	余额百分比法

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (10) 应收款项(续)

#### (b) 按组合计提坏账准备的应收款项(续)

其他应收款按组合计提坏账准备的计提方法如下：

高风险组合	余额百分比法
低风险组合	余额百分比法

组合中，采用备抵法的计提比例列示如下：

	计提比例
应收售房款	-
应收出租款	5%
高风险组合	5%
低风险组合	-

#### (c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

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

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

### (11) 存货

#### (a) 分类

存货包括开发成本、开发产品和低值易耗品等，按成本与可变现净值孰低计量。

#### (b) 存货的计价方法

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

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (11) 存货(续)

##### (b) 存货的计价方法(续)

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

##### (c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

##### (d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

##### (e) 低值易耗品在领用时采用一次转销法进行摊销。

#### (12) 长期股权投资

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

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

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

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (12) 长期股权投资(续)

##### (a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下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投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

##### (b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (12) 长期股权投资(续)

##### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

##### (d) 长期股权投资由成本法转权益法的处理方法

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

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

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (12) 长期股权投资(续)

##### (e) 长期投资减值损失

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

#### (13) 投资性房地产

投资性房地产为已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

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

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

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

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

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

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

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (14) 固定资产

##### (a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输设备以及其他设备等。

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

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

##### (b) 固定资产折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

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

##### (d) 固定资产的处置

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

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (15) 借款费用

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

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

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

### (16) 无形资产

无形资产指办公软件和商标使用权，以成本计量。

#### (a) 办公软件和商标使用权

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

#### (b) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (16) 无形资产(续)

##### (c) 无形资产减值

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

#### (17) 长期待摊费用

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

#### (18) 长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### (19) 职工薪酬

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

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (19) 职工薪酬(续)

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

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

### (20) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### (21) 预计负债

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

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

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

### (22) 收入确认

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

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

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (22) 收入确认(续)

#### (a) 销售商品

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

出售开发产品的收入在同时满足以下条件时确认收入：

- (1) 开发产品完工并验收合格；
- (2) 签订具有法律约束力的销售合同，履行了销售合同规定的主要义务；
- (3) 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；
- (4) 已按合同约定的交付期限通知买方并在规定时间内办理完商品房实物移交手续，若买方未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后的次日，视同已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

#### (b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

#### (c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (23) 政府补助

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

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

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

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

### (24) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### (24) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

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

### (25) 维修基金和质量保证金

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

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

### (26) 租赁

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

### (27) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或本集团某一组成部分划分为持有待售：(一)本集团已经就处置该非流动资产或该组成部分作出决议；(二)本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；(三)该项转让将在一年内完成。

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

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

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (28) 分部信息

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

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

### (29) 重要会计估计和判断

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

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

#### (a) 房地产开发成本

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

#### (b) 税项

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

#### (c) 递延所得税资产

本集团对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

---

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (29) 重要会计估计和判断(续)

#### (d) 存货跌价准备

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

#### (e) 收入确认

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

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

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

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

### 三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下:

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税(a)	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售 额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的 进项税后的余额计算)	6%
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
城市维护建设税	应纳营业税额或增值税额	5%-7%
教育费附加	应纳营业税额或增值税额	3%
房产税	租金收入或房屋的计税余值	12%或 1.2%

- (a) 根据财政部、国家税务总局印发的《关于在北京等 8 省市开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点的通知》(财税【2012】71 号), 自 2012 年 9 月 1 日起, 本公司的咨询业务收入适用增值税, 税率为 6%。

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

#### 四 企业合并及合并财务报表

##### (1) 子公司情况

##### (a) 同一控制下的企业合并取得的子公司:

	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
1	北京万通龙山置业有限公司 (以下称“万通龙山”)	直接	北京	房地产开发	人民币 150,000,000	房地产开发; 专业承包; 技术开发、转让、培训服务; 仓储服务; 信息咨询(不含中介服务); 承办展览展示; 机电设备租赁; 销售机械设备、电气设备、金属材料、建筑材料、装饰材料、工艺美术品、百货、定型包装食品及定型包装饮料	有限责任公司	姚鹏	78252591-9
2	天津万通时尚置业有限责任公司 (以下称“天津时尚”)	直接	天津	房地产开发	人民币 250,000,000	房地产开发、商品房销售、出租, 包括住宅、商业写字楼及附属配套设施的开发、出售、出租及相关的经营和管理; 物业管理; 房地产经纪	有限责任公司	徐子华	76760761-7
3	天津泰达万通房地产开发有限公司(以下称“泰达万通”)	直接	天津	房地产开发	人民币 200,000,000	房地产开发与经营; 会展服务	有限责任公司	马军	76430873-4
			年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 %	表决权比例 %	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
1	万通龙山		145,125,682	-	100	100	是	-	-
2	天津时尚		166,985,673	-	82	82	是	102,826,976	-
3	泰达万通		117,492,703	-	65	65	是	160,112,467	(1,623,916)
			<u>429,604,058</u>	<u>-</u>				<u>262,939,443</u>	<u>(1,623,916)</u>

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 企业合并及合并财务报表(续)

##### (1) 子公司情况(续)

##### (b) 非同一控制下的企业合并取得的子公司：

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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(b) 非同一控制下的企业合并取得的子公司(续)

	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 %	表决权比例 %	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
1 万置公司	54,105,101	-	60	60	是	107,349,468	-
2 广厦富城	191,250,000	-	62.5	62.5	是	88,549,539	-
3 天津万华	228,000,000	-	100	100	是	-	-
4 富铭置业	374,971,598	-	100	100	是	-	-
	<u>848,326,699</u>	<u>-</u>				<u>195,899,007</u>	<u>-</u>

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 企业合并及合并财务报表(续)

##### (1) 子公司情况(续)

##### (c) 通过设立、投资或其他方式取得的子公司：

	子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
1	北京万通时尚置业有限公司 (以下称“北京时尚”)	直接	北京	房地产开发	人民币 50,000,000	房地产开发(质证经营)以及其它无需许可或者审批的合法项目	有限责任公司	云大俊	67425140-4
2	香河万通房地产开发有限公司 (以下称“香河万通”)	直接	香河	房地产开发	人民币 150,000,000	房地产开发经营；房地产中介服务；其他房地产活动(凭资质证经营)	有限责任公司	云大俊	69346500-2
3	成都万通时尚置业有限公司 (以下称“成都时尚”)	直接	成都	房地产开发	人民币 300,000,000	房地产开发(凭资质证经营)以及其它无需许可或者审批的合法项目	有限责任公司	云大俊	69625542-2
4	天津万通正奇投资管理有限公司 (以下称“天津正奇”)	直接	天津	投融资管理	人民币 5,300,000	受托管理股权投资基金，从事投融资管理及相关咨询服务。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理	有限责任公司	云大俊	55651856-3
5	北京万通龙山天地置业有限公司 (以下称“万通龙山天地”)	直接	北京	房地产开发	人民币 200,000,000	房地产开发；专业承包；技术开发、技术转让、技术服务；仓储服务；经济信息咨询；承办展览展示；租赁机械电气设备；销售机械电气设备、金属材料、建筑材料、装饰材料、工艺美术品、日用杂品	有限责任公司	姚鹏	56365437-4

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

#### 四 企业合并及合并财务报表(续)

##### (1) 子公司情况(续)

##### (c) 通过设立、投资或其他方式取得的子公司(续):

	子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
6	北京万通英睿投资管理有限公司 (以下称“北京英睿”)	直接	北京	投融资管理	人民币 100,000,000	项目投资、投资管理、资产管理; 企业管理; 企业形象策划; 投资咨询; 经济信息咨询; 技术交流; 市场营销策划, 承办展览展示; 商务信息咨询	有限责任公司	云大俊	56582238-6
7	天津生态城万拓置业有限公司 (以下称“天津万拓”)	直接	天津	房地产开发	人民币 150,753,800	房地产开发; 房地产信息咨询; 商品房销售; 物业服务(以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理)	有限责任公司	云大俊	68774169-9
8	天津和信发展有限公司(以下称 “天津和信”)(i)	直接	天津	房地产开发	人民币 455,100,000	开发建设各种建筑设施、房地产开发。(国家有专项、专营规定的, 按规定执行)(以上涉及前置审批的行业以许可证有效期为准)	有限责任公司	云大俊	60056210-3
9	Vantone Investment Pte. Ltd. (以下称“Vantone Investment”)	直接	新加坡	投资管理	新加坡元 1	投资管理	私人有限公司	-	-
10	成都万新新创投资管理有限公司 (以下称“成都万新新创”)	直接	成都	投资管理	人民币 20,000,000	项目投资; 管理、咨询、策划; 房地产开发与经营; 物业管理; 以及其他无需许可或者审批的合法项目(以上项目不含前置审批项目, 后置许可项目凭许可证或审批文件经营)	有限责任公司	许立	58756826-x
11	香河万通物业服务服务有限公司(以 下称“香河物业”)	直接	香河	物业管理	人民币 1,000,000	物业服务、家政服务、保洁服务、商业及旅游信息咨询、绿化维护、机械设备维护、家居装饰设计、空调清洗服务	有限责任公司	王新革	57958009-0

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 企业合并及合并财务报表(续)

##### (1) 子公司情况(续)

##### (c) 通过设立、投资或其他方式取得的子公司(续):

	子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
12	昆山英睿股权投资管理有限公司 (以下称“昆山英睿”)	直接	昆山	投资管理	人民币 5,000,000	受托管理股权投资企业,从事投资管理及相关信息咨询服 务	有限责任公司	许立	59561117-6
13	北京佳成宁远投资管理有限公司 (以下称“北京佳成宁远”)	直接	北京	投资管理	人民币 5,000,000	投资管理、资产管理、企业管理;经济信息咨询;技术咨 询;承办展览展示。	有限责任公司	云大俊	05137816-9
14	北京睿通宁远投资中心(有限合 伙)(以下称“北京睿通宁远”)	直接	北京	投资管理	人民币 4,000,000	项目投资;投资管理;经济技术咨询;技术咨询。	有限合伙企业	石莹	05136950-2
15	北京阳光正奇投资管理有限公司 (以下称“北京阳光正奇”)	直接	北京	投资管理	人民币 15,000,000	投资管理、资产管理、企业管理;项目投资;经济信息咨 询;技术咨询;承办展览展示	有限责任公司	许立	05921472-4

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(c) 通过设立、投资或其他方式取得的子公司(续):

	年末实际出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例 %	表决权比例 %	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减 少数股东损益的金额	
1	北京时尚	25,500,000	-	51	51	是	-	-
2	香河万通	150,000,000	-	100	100	是	-	-
3	成都时尚	365,205,923	-	100	100	是	-	-
4	天津正奇	5,300,000	-	100	100	是	-	-
5	万通龙山天地	200,000,000	-	100	100	是	-	-
6	北京英睿	100,000,000	-	100	100	是	-	-
7	天津万拓	120,753,800	-	80.1	80.1	是	34,006,143	-
8	天津和信(附注五 29(a))	432,833,772	-	51	51	是	-	-
9	Vantone Investment	5	86,299,910	100	100	是	-	-
10	成都万新新创	12,000,000	-	60	60	是	5,099,435	(2,900,565)
11	香河万通物业	1,000,000	-	100	100	是	-	-
12	昆山英睿	5,000,000	-	100	100	是	-	-
13	北京佳成宁远	5,000,000	-	100	100	是	-	-
14	北京睿通宁远	4,000,000	-	100	100	是	-	-
15	北京阳光正奇	10,500,000	-	70	70	是	4,500,000	-
		<u>1,437,093,500</u>	<u>86,299,910</u>				<u>43,605,578</u>	<u>(2,900,565)</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

---

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(c) 通过设立、投资或其他方式取得的子公司(续):

- (i) 于 2012 年, 本公司向天津和信以货币出资的方式增资 375,100,000 元, 增资完成后, 天津和信注册资本由 80,000,000 元增加至 455,100,000 元。于 2012 年 10 月, 相关的工商登记变更已完成。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(2) 本年度新纳入合并范围的主体

	2012 年 12 月 31 日净资产	本期净亏损
昆山英睿	4,985,479	14,521
北京佳成宁远	4,992,707	7,293
北京睿通宁远	3,999,819	181
北京阳光正奇	15,000,000	-

以上公司为本年度通过设立方式取得的子公司。

(3) 本年度不再纳入合并范围的主体

	处置日净资产	年初至处置日净亏损
北京万通正奇投资管理有限公司(以下称“正奇投资”)(i)	99,914,582	(1,276)
成都万通成达置地有限公司(以下称“成都成达”)(ii)	(3,690,567)	(7,791,108)

(i) 正奇投资为本年度因出售股权而丧失控制权，从而不再纳入合并范围的子公司(附注四(4)，附注九)。

(ii) 成都成达为本年度注销清算不再纳入合并范围的子公司(附注九)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(4) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司

	出售日	损益确认方法
正奇投资(a)	2012 年 10 月 23 日	具体计算如下附注四(4)(iii)

(a) 正奇投资

于2012年10月23日，本公司将拥有的正奇投资100%的股权全部转让予中国对外经济贸易信托有限公司(以下称“外贸信托”)(附注九)。

(i) 处置价格及现金流量列示如下：

	金额
处置价格	99,914,564
处置收到的现金和现金等价物	99,914,564
减：正奇投资持有的现金和现金等价物	(17,382)
处置收到的现金净额	<u>99,897,182</u>

(ii) 处置正奇投资的净资产列示如下：

	处置日	2011 年 12 月 31 日
流动资产	75,914,582	99,915,858
非流动资产	24,000,000	-
流动负债	-	-
非流动负债	-	-
	<u>99,914,582</u>	<u>99,915,858</u>

(iii) 处置损益计算如下：

	金额
处置价格	99,914,564
减：正奇投资于处置日的净资产	(99,914,582)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

---

处置产生的投资收益	(18)
-----------	------

---

四 企业合并及合并财务报表(续)

(5) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

资产和负债项目

2012 年 12 月 31 日

Vantone Investment

1 美元=6.2855 人民币

除未分配利润外的其他股东权益项目、收入、费用及现金流量项目采用交易发生日的即期汇率折算。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金-						
人民币	706,291		706,291	5,512,619		5,512,619
美元	-	6.28	-	-	6.30	-
小计			706,291			5,512,619
银行存款-						
人民币	1,734,332,293		1,734,332,293	1,662,850,407		1,662,850,407
美元	524,481	6.28	3,293,741	780,308	6.30	4,915,940
小计			1,737,626,034			1,667,766,347
			1,738,332,325			1,673,278,966

于 2012 年 12 月 31 日，银行存款中受到限制的货币资金共计 342,415,769 元(2011 年 12 月 31 日：264,055,044 元)，其中包括：

(1)因房屋所有权证未办妥抵押登记而暂时无法提用的银行存款 11,562,444 元(2011 年 12 月 31 日：26,206,770 元)。

(2)2012 年根据北京、天津等地区相关监管机构颁布的预售资金监管办法的规定，商品房预售资金应当全部存入商品房预售资金监管专用账户，并对其中用于项目工程建设的资金实行重点监管，保证预售资金优先用于工程建设。用款计划应按照基础完工、主体结构封顶、竣工验收、完成初始登记等四个环节设置资金使用节点，并合理确定每个节点的用款额度。截至 2012 年 12 月 31 日，本集团账面共有 330,853,325 元的银行存款符合上述规定(2011 年 12 月 31 日：159,848,274 元)。本集团预计无法于近期内申请使用该款项，故将其作为受限资金列示。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注

(2) 应收账款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应收账款	1,622,899	21,566,492
减：坏账准备	(57,577)	(133,851)
	1,565,322	21,432,641

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	1,487,124	19,953,579
一到二年	135,368	1,559,526
三年以上	407	53,387
	1,622,899	21,566,492

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2012 年 12 月 31 日				2011 年 12 月 31 日			
	占总额		计提		占总额		计提	
	金额	比例	坏账准备	比例	金额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单独 计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
—应收售房款	471,359	29%	-	-	18,889,472	88%	-	-
—应收出租款	1,151,540	71%	(57,577)	5%	2,677,020	12%	(133,851)	5%
单项金额虽不重大但 单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	1,622,899	100%	(57,577)	-	21,566,492	100%	(133,851)	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(c) 于 2012 年 12 月 31 日，无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2012 年 12 月 31 日，按组合计提坏账准备的应收账款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	账面金额	计提比例	坏账准备
应收售房款	471,359	-	-
应收出租款	1,151,540	5%	(57,577)
	<u>1,622,899</u>	<u>-</u>	<u>(57,577)</u>

(e) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团无单项金额不重大并单独计提坏账准备的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(f) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回，或在本年度收回或转回比例较大的情况(2011 年 12 月 31 日：无)。

(g) 2012 年度本集团无应收账款的核销(2011 年度：无)。

(h) 于 2012 年 12 月 31 日，应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2012 年 12 月 31 日，余额前五名的应收账款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占应收账款 总额比例
应收万通中心某租户租金	第三方	514,026	一年以内	32%

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

应收北京新城国际某租户租金	第三方	507,940	一年以内	31%
天津万拓生态城一期某客户房款	第三方	440,000	一年以内	27%
应收天津上游国际某租户租金	第三方	36,090	一至两年	2%
应收天津上游国际某租户租金	第三方	26,048	一至两年	2%
		<u>1,524,104</u>		<u>94%</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(j) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团无应收关联方的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(k) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(l) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团未将应收账款质押给银行作为借款的担保(2011 年 12 月 31 日：无)。

(m) 于 2012 年 12 月 31 日，应收账款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日：无)。

(3) 其他应收款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应收关联公司资金往来(附注七(5)(a))	370,454,828	351,454,857
应收股权转让款	128,863,150	-
应收外部单位往来	76,493,587	98,541,807
备用金	3,905,766	3,623,328
代扣代缴项目	4,261,594	1,392,567
小计	<u>583,978,925</u>	<u>455,012,559</u>
减：坏账准备	(2,572,219)	(2,127,665)
净额	<u>581,406,706</u>	<u>452,884,894</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	306,265,715	283,733,908
一到二年	127,124,597	124,454,510
二到三年	104,240,824	46,158,286
三年以上	46,347,789	665,855
	<u>583,978,925</u>	<u>455,012,559</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2012 年 12 月 31 日				2011 年 12 月 31 日			
	金额	占总 额比 例	坏账 准备	计提 比例	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例
单项金额重大的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
—低风险组合	532,534,553	91%	-	-	412,459,279	91%	-	-
—高风险组合	51,444,372	9%	(2,572,219)	5%	42,553,280	9%	(2,127,665)	5%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>583,978,925</u>	<u>100%</u>	<u>(2,572,219)</u>	<u>-</u>	<u>455,012,559</u>	<u>100%</u>	<u>(2,127,665)</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(c) 于 2012 年 12 月 31 日，无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2012 年 12 月 31 日，按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	账面金额	计提比例	坏账准备
低风险组合	532,534,553	-	-
高风险组合	51,444,372	5%	(2,572,219)
	<u>583,978,925</u>	<u>-</u>	<u>(2,572,219)</u>

(e) 于 2012 年 12 月 31 日，无单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款(2011 年 12 月 31 日：无)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(f) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团无部分款项以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回的情况。

(g) 2012 年度本集团无核销的其他应收款 (2011 年度：无)。

(h) 于 2012 年 12 月 31 日，其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的欠款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(i) 其他应收款项金额前五名情况

与本集团关系	金额	年限	占总额比例
--------	----	----	-------

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

天津泰达城市开发有限公司(以下称“泰达城开”)	关联方	185,000,000	两年以上	32%
天津融创置地有限公司(以下称“天津融创”)	第三方	128,863,150	一年以内	22%
杭州万通时尚置业有限公司(以下称“杭州时尚”)	关联方	99,022,184	一年以内	17%
Vantone Capital PTE. LTD.(以下称“Vantone Capital”)	关联方	70,305,612	一至两年	12%
上海万通新地置业有限公司(以下称“上海万通新地”)	关联方	16,127,032	一至两年	3%
		499,317,978		86%

于2012年12月31日,其他应收款前五名债务人欠款金额合计为499,317,978元(2011年12月31日:392,653,025元),占其他应收款总额的86%(2011年12月31日:87%)。

- (j) 于2012年12月31日,其他应收款中外币其他应收款余额为美元11,185,365元,折合人民币为70,305,612元(2011年12月31日:美元6,387,818元,折合人民币为40,249,005元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(k) 应收关联方的其他应收款分析如下：

		2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
与本集团关系		金额	占其他应收款 总额的比例	坏账准备	金额	占其他应收款 总额的比例	坏账准备
泰达城开	本公司联营企业	185,000,000	32%	-	185,000,000	41%	-
杭州时尚	本公司合营企业	99,022,184	17%	-	110,318,010	24%	-
Vantone Capital	本公司联营企业	70,305,612	12%	-	40,249,005	9%	-
上海万通新地	本公司合营企业	16,127,032	3%	-	5,878,655	1%	-
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司(以下称“三亚	本公司参股企业	-	-	-	10,009,187	2%	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

中体万通” )(i)

			351,454,85		
370,454,828	64%	-	7	77%	-

- (i) 于 2012 年 6 月，三亚中体万通引入新股东三亚明申实业有限公司，该股东独家出资 450,000,000 元，使得本集团对三亚中体万通的持股比例下降至 4.9%，因此本年三亚中体万通不再为本集团关联方(附注五(7))。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项

(a) 预付账款账龄分析如下：

账龄	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	81,286,808	17%	252,363,984	55%
一到二年	202,282,394	42%	138,236,867	30%
二到三年	134,168,842	28%	62,870,670	14%
三年以上	68,946,150	13%	6,075,480	1%
	<u>486,684,194</u>	<u>100%</u>	<u>459,547,001</u>	<u>100%</u>

于 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 405,397,386 元(2011 年 12 月 31 日：207,183,017 元)，主要为预付土地价款及因工程尚未完工而未结算的工程款。

(b) 于 2012 年 12 月 31 日，余额前五名的预付款项分析如下：

	与本集团 关系	金额	占预付账款 总额比例	预付时间
北京市怀柔区庙城镇郑重庄村经济合作社	第三方	106,761,600	22%	2009 年至 2011 年
Phumosa Investment CO.,LTD.(以下称“Phumosa”)	第三方	69,580,485	14%	2011 年
预付自然人拆迁款	第三方	59,808,358	12%	2011 年
万通控股	关联方	32,840,374	7%	2009 年至 2011 年
北京市怀柔区庙城镇庙城村经济合作社	第三方	28,756,800	6%	2011 年
		<u>297,747,617</u>	<u>61%</u>	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

于 2012 年 12 月 31 日，上述大额的预付款项为预付征地补偿款和工程款等，因未达到结算条件，尚未结转入存货。

- (c) 预付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预付账款为支付给万通控股的征地补偿款 32,840,374 元(2011 年 12 月 31 日：32,840,374 元)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项(续)

- (d) 于 2012 年 12 月 31 日，本公司除万通控股外无预付其他关联方的款项(2011 年 12 月 31 日：无)。

- (e) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团外币预付款项为预付 Phumosa 投资款美元 11,070,000 元，折合人民币为 69,580,485 元(2011 年 12 月 31 日：预付 Phumosa 投资款美元 11,070,000 元，折合人民币为 69,750,963 元)。

(5) 存货

存货分类如下：

	2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	3,718,512,515	(143,178,625)	3,575,333,890
开发产品	972,703,872	(8,141,903)	964,561,969
	<u>4,691,216,387</u>	<u>(151,320,528)</u>	<u>4,539,895,859</u>
	2011 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	4,464,758,109	(175,216,828)	4,289,541,281
开发产品	904,186,373	(3,666,857)	900,519,516

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5,368,944,482	(178,883,685)	5,190,060,797
---------------	---------------	---------------

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(a) 存货跌价准备情况如下:

	2011 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2012 年 12 月 31 日
			转销	其他减少	
北京新城·国际项目	(3,666,857)	-	-	-	(3,666,857)
天津空港项目	(148,137,032)	-	27,563,157	-	(120,573,875)
万通金牛新都会项目	(27,079,796)	-	-	-	(27,079,796)
	<u>(178,883,685)</u>	<u>-</u>	<u>27,563,157</u>	<u>-</u>	<u>(151,320,528)</u>

存货跌价准备以物业的账面价值低于可变现净值的差额计量，可变现净值按照物业的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后计量。使用的关键假设如下：

对已销售物业采用实际售价，对未销售物业根据已销售物业近期的成交价格进行估计。

	计提存货跌价 准备的依据	本年转销存货 跌价准备的原因	本年转销金额占该项 存货年末余额的比例
开发产品	可变现净值低于开发产品账面价值的差额	以前年度计提了存货跌价准备的开发产品因本年销售而转销	6%
开发成本	可变现净值低于开发成本账面价值的差额	无	无

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计/实际 竣工时间	预计总投资 (千元)	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
万通华府二期	2009 年 8 月	2012 年 9 月	770,527	-	370,839,266
万通华府三期	2011 年 7 月	2015 年 5 月	588,835	217,221,208	238,929,517
天竺新新家园一期	2008 年 12 月	2014 年 9 月	1,076,127	63,644,154	261,160,844
天竺新新家园二期	2009 年 10 月	2011 年 12 月	851,735	-	13,899,336
天竺新新家园三期	2012 年 5 月	2014 年 6 月	761,945	495,327,382	130,889,117
上游国际三期	2009 年 7 月	2012 年 5 月	808,485	-	42,262,089
天津空港一期	2010 年 1 月	2013 年 4 月	172,554	3,801,744	166,012,628
天津空港二期	2011 年 3 月	2013 年 4 月	496,769	478,563,597	248,047,447
天津空港三期	2011 年 9 月	2013 年 10 月	342,159	115,460,846	127,665,636
天津万拓生态城一期	2010 年 4 月	2012 年 12 月	540,938	-	286,760,563
天津万拓生态城二期	2012 年 10 月	2014 年 12 月	745,555	183,128,513	89,779,010
成都红墙国际	2010 年 8 月	2012 年 12 月	552,725	-	411,110,471
万通金牛新都会	2010 年 12 月	2013 年 12 月	1,178,923	851,804,280	628,937,509
逸墅 1#地块	2011 年 12 月	2013 年 12 月	62,675	20,173,761	210,469,661
运河国际生态城一期	2011 年 3 月	2014 年 11 月	2,026,939	327,140,145	415,009,707
运河国际生态城二期	2014 年 5 月	2016 年 5 月	1,718,271	327,612,394	283,948,301
天津信达二期	2011 年 3 月	2015 年 6 月	1,300,000	634,634,491	539,037,007
				<u>3,718,512,515</u>	<u>4,464,758,109</u>

于 2012 年 12 月 31 日, 开发成本中:

- (i) 包含借款费用资本化的金额 254,173,172 元(2011 年 12 月 31 日: 192,354,946 元)。
- (ii) 本集团以账面价值为 772,204,342 元(2011 年 12 月 31 日: 993,099,095 元)的土地使用权及相关房地产开发项目作为长期借款 688,623,368 元(2011 年 12 月 31 日: 653,500,000 元)的抵押物(附注五(26))。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(iii) 本集团以账面价值为 281,256,971 元(2011 年 12 月 31 日: 558,467,423 元)的土地使用权作为短期借款 160,000,000 元(2011 年 12 月 31 日: 383,864,514 元)的抵押物(附注五(18))。

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(c) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
北京新城·国际一期	2003 年 12 月	52,356,060	-	(1,145,289)	51,210,771
北京新城·国际二期	2005 年 4 月	2,887,407	-	-	2,887,407
北京新城·国际三期	2007 年 5 月	367,428	-	(183,714)	183,714
北京新城·国际四期	2008 年 3 月	13,895,171	-	-	13,895,171
天津广厦·富城二期	2009 年 10 月	55,739,584	-	(49,290,146)	6,449,438
天津广厦·富城三期	2011 年 10 月	65,240,143	-	1,909,277	67,149,420
天津新城·国际一期	2008 年 5 月	41,026,582	-	(17,173,151)	23,853,431
天津新城·国际二期	2008 年 9 月	45,695,552	-	(9,325,777)	36,369,775
天津新城·国际三期	2010 年 9 月	51,616,726	161,554	(14,869,477)	36,908,803
万通华府一期	2009 年 9 月	30,378,480	-	(7,695,632)	22,682,848
万通华府二期	2012 年 9 月	-	763,775,512	(674,476,809)	89,298,703
天津空港一期	2012 年 12 月	-	165,395,801	(147,221,466)	18,174,335
天津万拓生态城一期	2012 年 12 月	-	505,784,570	(485,073,288)	20,711,282
上游国际一期	2009 年 3 月	21,446,331	871,117	(6,736,304)	15,581,144
上游国际二期	2010 年 7 月	90,604,258	-	(13,869,231)	76,735,027
上游国际三期	2012 年 5 月	6,276,340	45,011,558	(24,652,753)	26,635,145
新新小镇·5 号地	2006 年 12 月	4,276,893	-	-	4,276,893
新新小镇·4 号地	2009 年 7 月	72,198,641	-	(72,198,641)	-
新新小镇·彩各庄	2008 年 8 月	13,208,915	-	(2,233,538)	10,975,377
北京万通中心地下车库	2009 年 1 月	18,017,262	-	-	18,017,262
天竺新新家园一期	2011 年 12 月	160,538,155	149,514,476	(285,619,115)	24,433,516
天竺新新家园二期	2011 年 12 月	133,399,695	1,297,815	(109,638,586)	25,058,924

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

					184,575,30
运河国际生态城一期	2011 年 8 月	25,016,750	178,745,887	(19,187,334)	3
					135,703,33
逸墅 2#3#地块	2012 年 12 月	-	467,376,764	(331,673,434)	0
成都红墙国际	2012 年 12 月	-	551,091,199	(490,154,346)	60,936,853
			2,829,026,25		972,703,87
		904,186,373	3	(2,760,508,754)	2

(i) 于 2011 年 12 月 31 日，本集团开发产品中有账面价值为 72,198,641 元的房屋建筑物抵押给银行取得长期借款 226,000,000 元，该借款已于 2012 年全部偿还，本年度本集团无以开发产品抵押取得的长期借款。

(ii) 于 2012 年度，本集团开发产品本年减少中包含随收入确认而结转至主营业务成本的项目成本和随着项目工程结算而调减的成本。

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 可供出售金融资产

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
可供出售权益工具	140,000,000	-	-	140,000,000
减：减值准备	-	-	-	-
	<u>140,000,000</u>			<u>140,000,000</u>

于 2012 年 12 月 31 日，本公司所持有的可供出售金融资产为本公司于 2010 年 12 月出资 140,000,000 元认购的北京万通新世界商城项目集合资金信托计划份额。

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

(7) 长期股权投资

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
合营企业(a)	253,936,588	225,006,407
联营企业-无公开报价(b)	162,521,309	346,478,341
其他长期股权投资(c)	18,165,828	6,000,000
小计	434,623,725	577,484,748
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	434,623,725	577,484,748

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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	核算方法	持股成本	2011 年 12 月 31 日	本年增减变动				2012 年 12 月 31 日	持股		减值 准备	本年计 提减值 准备
				追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分 派的现 金股利	其他 权益 变动		比例 %	表决权 比例%		
上海万通新地(i)	权益法	56,500,000	7,798,282	46,500,000	(4,350,573)	-	-	49,947,709	50	50	-	-
万通深国投股权 投资基金管理有 限公司(以下称 “万通深国投”)	权益法	2,500,000 231,648,90	2,634,532	-	2,605,151 (15,725,041	(99,356)	-	5,140,327	50	50	-	-
杭州时尚	权益法	3	214,573,593	-	) (17,470,463	-	-	198,848,552	49	50	-	-
			<u>225,006,407</u>	<u>46,500,000</u>	<u>)</u>	<u>(99,356)</u>	<u>-</u>	<u>253,936,588</u>			<u>-</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- (i) 于 2012 年，本公司与合营公司上海万通新地的股东南昌青庭资产管理有限公司(以下称“南昌青庭”)向上海万通新地分别增资 46,500,000 元，增资完成后，上海万通新地注册资本由 20,000,000 元增加至 113,000,000 元。于 2012 年 9 月，相关工商登记变更已完成。

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

核算方法	投资成本	2011 年 12 月 31 日	本年增减变动				2012 年 12 月 31 日	持股 比例 %	表 决 权 比 例%	减值 准备	本年计 提减值 准备
			追加或 减少投资	按权益法 调整的净 损益	宣告分 派的现 金股利	其他权益变 动					
泰达城开(i)	196,363,150	329,274,692	(159,293,751)	(7,860,088)	-	-	162,120,853	23.5	23.5	-	-
三亚中体万通 (ii)	24,500,000	16,739,998	-	(2,774,170)	-	(13,965,828)	-	4.9	4.9	-	-
北京金万置管	USD63,750	401,605	-	(1,149)	-	-	400,456	42.5	42.5	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

理咨询有限  
公司(以下称  
“金万置”)

Vantone		USD										
Capital(iii)	权益法	1,450,000	62,046	-	(62,046)	-	-	-	29	29	-	-
		<u>346,478,341</u>	<u>(159,293,751)</u>	<u>(10,697,453)</u>	<u>-</u>	<u>(13,965,828)</u>	<u>162,521,309</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

---

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

- (i) 于 2012 年 12 月，本公司将持有的泰达城开 23.5% 的股权转让给天津融创，转让对价为 348,863,150 元。泰达城开持有本公司的子公司泰达万通的 35% 股权，故本公司编制合并报表时将本公司权益法计算的投资收益中泰达城开对泰达万通的投资收益予以抵销，抵销金额为 36,436 元(2011 年度：64,849,296 元)。
- (ii) 于 2012 年 6 月，本集团联营公司三亚中体万通引入新股东三亚明申实业有限公司，该股东独家出资 450,000,000 元，持有三亚中体万通 90% 股权。此增资事项使本集团对三亚中体万通的持股比例下降至 4.9%，对该公司不再具有重大影响，因此本集团将三亚中体万通的长期股权投资由权益法转为成本法核算。
- (iii) Vantone Capital 因连续亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失义务，因此在确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面价值减记为零。本年度未确认的投资损失为 14,690,087 元(2011 年度：无)，于 2012 年 12 月 31 日，累计未确认的投资损失额为 14,690,087 元 (2011 年 12 月 31 日：无)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(c) 其他长期股权投资

	核算方法	投资成本	2011 年		2012 年		持股 比例%	表决权 比例%	持股比例与表决 权比例不一致的 说明		减值 准备	本年计提 减值准备	本年宣告分派 的现金股利
			12 月 31 日	本年增减变动	12 月 31 日								
三亚中体万通	成本法	24,500,000	-	13,965,828	13,965,828	4.9	4.9	不适用	-	-	-	-	
昆山博远万智投资中心 (有限合伙)(以下称 “昆山博远万智”)	成本法	4,200,000	-	4,200,000	4,200,000	1	1	不适用	-	-	-	-	
国寿远通置业有限公司 (以下称“国寿远 通”)(i)	成本法	-	6,000,000	(6,000,000)	-	1	1	不适用	-	-	-	-	
		<u>28,700,000</u>	<u>6,000,000</u>	<u>12,165,828</u>	<u>18,165,828</u>				<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

(i) 于 2012 年 4 月，本公司将持有的国寿远通 1% 的股权转让给北京万洋世纪创业投资管理有限公司，转让对价为 7,000,000 元。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 合营企业和联营企业的主要财务数据

	持股 比例%	表决权 比例%	2012 年 12 月 31 日			2012 年度	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净(亏损)/利润
合营企业-							
杭州时尚	49	50	1,171,191,319	877,317,534	293,873,785	2,518,547	(19,612,475)
上海万通新地	50	50	1,669,540,529	1,569,645,112	99,895,417	-	(8,701,146)
万通深国投	50	50	13,996,432	3,715,776	10,280,656	7,392,197	5,210,302
联营企业-							
泰达城开	23.5	23.5	3,405,309,233	2,780,422,479	624,886,754	150,445,488	(12,282,306)
金万置	42.5	42.5	3,441,817	2,500,000	941,817	-	(2,703)
Vantone Capital	29	29	288,879,753	341,520,013	(52,640,260)	-	(50,869,425)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 投资性房地产

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
原价				
房屋建筑物	870,152,952	-	-	870,152,952
累计折旧、摊销				
房屋建筑物	(94,906,175)	(24,844,861)	-	(119,751,036)
账面净值				
房屋建筑物	775,246,777	(24,844,861)	-	750,401,916
减值准备				
房屋建筑物	-	-	-	-
账面价值				
房屋建筑物	775,246,777	(24,844,861)	-	750,401,916

2012 年度，本集团未处置投资性房地产。

2012 年度，本集团无固定资产由自用转为出租(2011 年度，本集团将原值为 10,455,481 元的固定资产由自用转为出租)。

2012 年 12 月 31 日，本集团以账面价值为 583,165,462 元(原价 643,813,442 元)的投资性房地产(2011 年 12 月 31 日：账面价值 598,650,053 元、原价 643,813,442 元)作为长期借款 529,783,250 元(2011 年 12 月 31 日：480,000,000 元)的抵押物(附注五(26))。

2012 年度计入主营业务成本的投资性房地产折旧/摊销费用为：24,844,861 元(2011 年度：24,667,490 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(10) 固定资产

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
原价合计	59,819,839	1,528,221	(3,366,194)	57,981,866
房屋及建筑物	25,795,356	-	-	25,795,356
运输工具	16,777,545	558,722	(2,989,671)	14,346,596
其他设备	17,246,938	969,499	(376,523)	17,839,914
累计折旧合计	(21,109,989)	(6,439,280)	2,307,086	(25,242,183)
房屋及建筑物	(2,388,369)	(1,059,232)	-	(3,447,601)
运输工具	(8,691,255)	(2,496,275)	1,983,046	(9,204,484)
其他设备	(10,030,365)	(2,883,773)	324,040	(12,590,098)
账面净值合计	38,709,850	(4,911,059)	(1,059,108)	32,739,683
房屋及建筑物	23,406,987	(1,059,232)	-	22,347,755
运输工具	8,086,290	(1,937,553)	(1,006,625)	5,142,112
其他设备	7,216,573	(1,914,274)	(52,483)	5,249,816
减值准备合计	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
账面价值合计	38,709,850	(4,911,059)	(1,059,108)	32,739,683
房屋及建筑物	23,406,987	(1,059,232)	-	22,347,755
运输工具	8,086,290	(1,937,553)	(1,006,625)	5,142,112
其他设备	7,216,573	(1,914,274)	(52,483)	5,249,816

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

于 2012 年 12 月 31 日，本集团以净值为 4,858,080 元(原价 5,356,329 元)的房屋、建筑物及设备(2011 年 12 月 31 日：净值 4,985,292 元、原价 5,356,329 元)作为 529,783,250 元的长期借款(2011 年 12 月 31 日：480,000,000 元)(附注五(26))的抵押物。

2012 年度计入主营业务成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：1,282,770 元、961,788 元及 4,194,722 元(2011 年度：353,852 元、2,243,887 元及 4,166,069 元)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 无形资产

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
原价合计	1,906,051	317,000	-	2,223,051
办公软件	1,906,050	317,000	-	2,223,050
商标使用 权	1	-	-	1
累计摊销合 计	(942,918)	(426,929)	-	(1,369,847)
办公软件	(942,918)	(426,929)	-	(1,369,847)
商标使用 权	-	-	-	-
账面净值合 计	963,133	(109,929)	-	853,204
办公软件	963,132	(109,929)	-	853,203
商标使用 权	1	-	-	1

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

减值准备合				
计	-	-	-	-
办公软件	-	-	-	-
商标使用				
权	-	-	-	-
账面价值合				
计	963,133	(109,929)	-	853,204
办公软件	963,132	(109,929)	-	853,203
商标使用				
权	1	-	-	1

2012 年度无形资产的摊销金额为 426,929 元(2011 年度：271,862 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(12) 商誉

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
商誉	35,144,128	-	-	35,144,128
减：减值准备	(35,144,128)	-	-	(35,144,128)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

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

(13) 长期待摊费用

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2012 年 12 月 31 日
办公室装修	5,154,410	345,586	(2,192,807)	3,307,189
售楼处及样板间装修	1,176,498	3,888,394	(5,064,892)	-
人防设施	1,950,000	-	(150,000)	1,800,000
投资性房地产装修	15,490,649	722,423	(5,181,834)	11,031,238
	<u>23,771,557</u>	<u>4,956,403</u>	<u>(12,589,533)</u>	<u>16,138,427</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
		可抵扣暂时性		可抵扣暂时性
		差		差
		异及可抵扣亏		异及可抵扣亏
递延所得税资产		损	递延所得税资产	损
资产减值准备	1,180,669	4,722,676	1,229,445	4,917,780
预提费用及税金	142,286,621	569,146,484	79,561,620	318,246,480
	<u>143,467,290</u>	<u>573,869,160</u>	<u>80,791,065</u>	<u>323,164,260</u>

(a) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	149,227,648	176,227,421
可抵扣亏损	224,513,144	190,139,574
	<u>373,740,792</u>	<u>366,366,995</u>

(b) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
2013 年度	18,813,288	18,813,288
2014 年度	25,182,542	25,182,542
2015 年度	75,408,545	75,408,545
2016 年度	70,735,199	70,735,199
2017 年度	34,373,570	-
	<u>224,513,144</u>	<u>190,139,574</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(15) 长期应收款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应收 Avenue of The Americas Investors LLC(以下称“Avenue of the Americas”)(a)	77,898,297	71,504,714
应收杭州时尚(附注七(5)(a))(b)	150,000,000	150,000,000
	<u>227,898,297</u>	<u>221,504,714</u>

(a) Vantone Investment 与 Avenue of the Americas 于 2011 年签署了长期贷款协议，Vantone Investment 根据协议向 Avenue of the Americas 提供了美元 11,000,000 元的贷款，贷款年利率为 9.5%，到期日为 2014 年 12 月 31 日，Sixth Avenue Capital Funding LLC(以下称“Sixth Avenue”)为 Avenue of the Americas 提供担保。于 2012 年 12 月 31 日，该笔长期应收款本息合计为人民币约 77,898,297 元。

(b) 本公司于 2010 年度通过中国农业银行股份有限公司(以下称“中国农业银行”)提供给杭州时尚委托贷款 150,000,000 元，贷款期限为 60 个月，贷款年利率为 6.67%，利息每两年收取一次。

(16) 其他非流动资产

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应收上海万通新地(a)	770,000,000	770,000,000
预付 CBD Z3 土地款(b)	882,000,000	882,000,000
	<u>1,652,000,000</u>	<u>1,652,000,000</u>

(a) 本集团代合营公司上海万通新地支付了虹桥商务区核心区一期 04 号地块的国有建设用地使用权土地款 770,000,000 元，预计将于未来转为对上海万通新地公司的投资款。

(b) 于 2010 年 12 月，本公司与中国国际金融有限公司、中金佳业(天津)商业房地产投资

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

中心(有限合伙)、亚洲电视有限公司、西部国际金融贸易中心联合获得了北京市朝阳区东三环北京商务中心区核心区地块(Z3 地块)国有建设用地使用权，中标价为 2,519,999,999 元，本公司应支付 882,000,000 元，已于 2011 年全额支付，预计将于项目公司成立时转为对项目公司的投资款。

五 合并财务报表项目附注(续)

(17) 资产减值准备

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2012 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	(2,261,516)	(652,274)	283,994	-	(2,629,796)
其中：应收账款坏 账准备	(133,851)	(23,771)	100,045	-	(57,577)
其他应收 款坏账 准备	(2,127,665)	(628,503)	183,949	-	(2,572,219)
存货跌价准备					(151,320,528)
	(178,883,685)	-	-	27,563,157	)
商誉减值准备	(35,144,128)	-	-	-	(35,144,128)
	<u>(216,289,329)</u>	<u>(652,274)</u>	<u>283,994</u>	<u>27,563,157</u>	<u>(189,094,452)</u>
					)

(18) 短期借款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
抵押保证借款一(a)	100,000,000	83,864,514
抵押保证借款二(b)	60,000,000	300,000,000
保证借款(c)	118,819,221	-
	<u>278,819,221</u>	<u>383,864,514</u>

(a) 于 2012 年 12 月 31 日，抵押保证借款 100,000,000 元(2011 年 12 月 31 日：83,864,514 元)系由本集团以账面价值为 137,587,278 元的土地使用权(附注五(5)(b)(iii))(2011 年 12

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

月 31 日: 136,276,923 元)作抵押, 并由本公司为子公司提供保证, 本金将于 2013 年 7 月 27 日归还, 贷款利率为年利率 14.3%。

- (b) 于 2012 年 12 月 31 日, 抵押保证借款 60,000,000 元(2011 年 12 月 31 日: 300,000,000 元)系由本集团以账面价值为 143,669,693 元的土地使用权(附注五(5)(b)(iii))(2011 年 12 月 31 日: 422,190,500 元)作抵押, 并由本公司为子公司提供保证取得, 借款期限为 1 年, 贷款利率为固定年利率 16%。
- (c) 于 2012 年 12 月 31 日, 保证借款 118,819,221 元系由本公司为子公司提供保证, 款项于 2013 年 2 月 7 日归还, 贷款利率为年利率 15%。

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### (19) 应付账款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应付工程款	1,171,899,326	1,056,500,544
其他	8,808,522	10,215,906
	<u>1,180,707,848</u>	<u>1,066,716,450</u>

- (a) 于 2012 年 12 月 31 日, 应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。
- (b) 2012 年 12 月 31 日, 应付账款中无应付关联方款项。
- (c) 于 2012 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的应付账款为 297,320,528 元(2011 年 12 月 31 日: 263,250,035 元), 主要为未付及暂估的项目工程款, 该款项尚未进行最后清算, 截至本财务报表批准报出日, 已偿还金额约为 6,025 万元。
- (d) 于 2012 年 12 月 31 日, 应付账款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日: 无)。

#### (20) 预收款项

2012 年 12 月 31 日      2011 年 12 月 31 日

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

预收房款	1,293,090,273	2,013,547,361
预收租金	6,958,567	5,967,329
	<u>1,300,048,840</u>	<u>2,019,514,690</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(20) 预收款项(续)

项目名称	2012 年 12 月 31 日		竣工/预计竣工时 间	预售比例 2012 年 12 月 31 日
	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日		
北京新城·国际	358,204	358,204	2008 年 3 月	不适用
天津新城·国际一期	704,115	8,070,322	2008 年 5 月	不适用
天津新城·国际二期	45,043	1,027,588	2008 年 9 月	不适用
天津新城·国际三期	844,253	8,612,365	2010 年 9 月	不适用
万通华府一期	5,509,753	3,598,418	2009 年 9 月	不适用
万通华府二期	23,483,076	604,910,590	2012 年 9 月	97%
新新小镇·5 号地	1,000,000	1,000,000	2006 年 12 月	不适用
新新小镇·彩各庄	720,001	720,001	2008 年 8 月	不适用
新新小镇·4 号地	-	32,675,717	2009 年 7 月	不适用
上游国际一期	300,000	7,018,852	2009 年 3 月	不适用
上游国际二期	13,772,200	7,635,772	2010 年 7 月	不适用
上游国际三期	-	5,024,689	2012 年 5 月	不适用
天津广厦·富城三期	47,041,412	34,902,441	2011 年 10 月	不适用
运河国际生态城一期	6,545,502	18,631,152	2012 年 9 月	51%
天津空港一期	1,619,119	120,159,661	2012 年 12 月	91%
天津空港二期	114,140,429	24,547,682	2013 年 4 月	28%
天津万拓生态城一	9,441,827	368,800,423	2012 年 12 月	99%

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

期				
天竺新新家园一期	79,006,601	9,752,433	2011 年 12 月	98%
天竺新新家园二期	41,426,626	48,806,646	2011 年 12 月	99%
天竺新新家园三期	243,239,289	-	2013 年 11 月	98%
成都红墙国际	1,976,483	457,165,369	2012 年 12 月	92%
万通金牛新都会	611,905,192	250,129,036	2013 年 12 月	56%
逸墅 2#3#地块	90,011,148	-	2012 年 12 月	99%
北京新城·国际租金				
金	-	18,519	不适用	不适用
北京万通中心租金	6,958,567	5,948,810	不适用	不适用
	<u>1,300,048,840</u>	<u>2,019,514,690</u>		

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (20) 预收款项(续)

- (a) 于 2012 年 12 月 31 日，预收款项中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项(2011 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2012 年 12 月 31 日，预收关联方北京万泉花园物业开发有限公司(以下称“万泉花园”)款项 42,277 元(2011 年 12 月 31 日：22,071 元)，预收关联方云大俊预售房款 768,658 元(2011 年 12 月 31 日：无)。
- (c) 于 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 281,842,213 元(2011 年 12 月 31 日：538,527,936 元)，主要为预收天津空港项目和万通金牛新都会项目的房款，鉴于项目尚未完成，该款项尚未到结转时点。截至财务报表批准报出日，均未结转收入。
- (d) 于 2012 年 12 月 31 日，预收账款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日：无)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(21) 应付职工薪酬

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	61,651,941	126,248,520	(132,229,712)	55,670,749
职工福利费	-	6,356,556	(6,356,556)	-
社会保险费	156,680	19,316,259	(19,382,201)	90,738
其中：医疗保险费	53,236	6,084,681	(6,134,121)	3,796
基本养老保险	92,105	11,715,229	(11,728,743)	78,591
失业保险费	6,241	775,760	(776,610)	5,391
工伤保险费	1,989	318,415	(319,205)	1,199
生育保险费	3,109	422,174	(423,522)	1,761
住房公积金	33,623	6,939,141	(6,944,973)	27,791
工会经费和职工教育经费	5,383,159	3,150,021	(2,524,008)	6,009,172
因解除劳动关系给予的补偿	65,190	2,997,238	(2,494,231)	568,197
其他	13,244	18,861	(18,861)	13,244
	<u>67,303,837</u>	<u>165,026,596</u>	<u>(169,950,542)</u>	<u>62,379,891</u>

于 2012 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款，且该余额预计将于 2013 年度全部发放和使用完毕。

(22) 应交税费/(预缴税费)

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应交企业所得税	58,722,648	77,565,037
预缴营业税	(8,726,851)	(76,641,545)
应交/(预缴)城市维护建设税	(512,624)	(5,061,520)
应交/(预缴)教育费附加	(15,236)	(2,632,803)
应交土地增值税	546,354,532	564,855,073
其他	2,877,205	2,607,557
	<u>598,699,674</u>	<u>560,691,799</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(23) 应付利息

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
短期借款利息	693,334	-
分期付息到期还本的长期借 款利息	6,925,045	20,040,206
公司债券利息(附注五(27))	15,583,562	15,150,685
	<u>23,201,941</u>	<u>35,190,891</u>

(24) 其他应付款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
关联方资金往来款(附注七(5)(b))	1,496,541	1,434,445
第三方资金往来款	11,270,697	5,159,410
收取的定金、押金、保证金(e)	78,058,439	53,736,365
代扣、代收款项	69,706,277	56,732,606
其他	2,900,891	3,382,866
	<u>163,432,845</u>	<u>120,445,692</u>

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

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
万通控股	<u>266,380</u>	<u>266,380</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 其他应付款(续)

(b) 应付关联方的其他应付款:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
万通控股	266,380	266,380
一通万通商务服务(北京)有限公司(以下称“一通万通”)	1,103,330	1,101,852
北京万泉花园物业开发有限公司(以下称“万泉花园”)	126,831	66,213
	<u>1,496,541</u>	<u>1,434,445</u>

(c) 于 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 24,864,675 元，主要为应付的往来款以及代收代扣的契税、维修基金等，截止财务报告报出日，已偿还金额约为 425 万元。

(d) 于 2012 年 12 月 31 日，其他应付款中外币其他应付款余额为美元 10,400 元，折合人民币 65,369 元(2011 年，无)。

(e) 收取的定金、押金、保证金中包含从中建一局集团建设发展有限公司收到的天津信达二期总承包工程履约保证金 20,000,000 元，保证期限为 2 年，按银行同期贷款利率支付利息。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(25) 一年内到期的非流动负债

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年内到期的其他非流动负债 (附注五(29))	14,372,000	14,372,000
一年内到期的长期借款	516,123,368	833,500,000
	<u>530,495,368</u>	<u>847,872,000</u>
	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
抵押借款((附注五(26)(b))	488,623,368	226,000,000
保证借款((附注五(26)(c))	-	225,000,000
抵押、保证借款(附注五(26)(d))	27,500,000	382,500,000
其他	14,372,000	14,372,000
	<u>530,495,368</u>	<u>847,872,000</u>

本集团一年内到期的长期借款中不存在逾期借款。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(25) 一年内到期的非流动负债(续)

金额前五名的一年内到期的长期借款:

	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率(%)	2012 年 12 月 31 日 人民币金额	2011 年 12 月 31 日 人民币金额
广东发展银行股份有限公司 (以下称“广发银行”)	2012 年 5 月	2013 年 12 月	人民币	7.92	421,623,368	-
中国建设银行股份有限公司 (以下称“中国建设银行”)	2010 年 8 月	2013 年 8 月	人民币	6.65	67,000,000	-
招商银行股份有限公司(以 下称“招商银行”)	2010 年 4 月	2013 年 10 月	人民币	6.55	27,500,000	22,500,000
深圳市万通核心成长股权投 资基金合伙企业(有限合 伙)	2011 年 9 月	2013 年 11 月	人民币	13	14,372,000	14,372,000
北京农村商业银行(以下称 “农商行”)	2010 年 2 月	2012 年 2 月	人民币	6.44	-	226,000,000
广发银行	2010 年 1 月	2012 年 1 月	人民币	6.65	-	225,000,000
外贸信托	2010 年 11 月	2012 年 10 月	人民币	13.76	-	210,000,000
中国光大银行股份有限公司 (以下称“光大银行”)	2009 年 9 月	2012 年 9 月	人民币	5.67	-	150,000,000
					<u>530,495,368</u>	<u>847,872,000</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 长期借款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
委托借款(a)	-	200,000,000
抵押借款(b)	560,906,618	519,500,000
保证借款(c)	-	297,460,350
抵押、保证借款(d)	657,500,000	840,000,000
小计	1,218,406,618	1,856,960,350
减：一年内到期的长期借款		
抵押借款(b)	(488,623,368)	(226,000,000)
保证借款(c)	-	(225,000,000)
抵押、保证借款(d)	(27,500,000)	(382,500,000)
净额	702,283,250	1,023,460,350

(a) 于 2011 年 12 月 31 日，银行委托贷款 200,000,000 元为第三方结庐工坊(北京)装饰工程有限公司通过广发银行向本集团提供的委托贷款，借款期限为 2 年，固定利率 15.71%，利息分期支付。该笔借款已于 2012 年 4 月全部偿还，本年度无新增委托借款。

(b) 于 2012 年 12 月 31 日，银行抵押借款 488,623,368 元(2011 年 12 月 31 日：519,500,000 元)系由本集团以账面价值为 498,108,884 元(2011 年 12 月 31 日：702,030,414 元)的土地使用权及相关房地产开发项目收益权作抵押，利息每季支付一次。其中 488,623,368 元将于 2013 年到期，因此重分类至一年内到期的长期借款。

于 2012 年 12 月 31 日，银行抵押借款 72,283,250 元(原币金额：美元 11,500,000 元)系由账面价值为 583,165,462 元(2011 年 12 月 31 日：无)的投资性房产(附注五(9))和账面净值约为 4,858,080 元(2011 年 12 月 31 日：无)的固定资产(附注五(10))作抵押，利息每年支付一次，本金将于 2015 年 8 月 19 日全部偿还。

(c) 于 2011 年 12 月 31 日，银行保证借款 297,460,350 元系由本公司为子公司提供保证。

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

其中 225,000,000 元保证借款已于 2012 年 1 月全部偿还，保证借款 72,460,350 元(原币金额：美元 11,500,000 元)由本公司为子公司提供保证改为以本集团投资性房地产作抵押，该借款已包含在 2012 年 12 月 31 日抵押借款的余额当中。

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### (26) 长期借款(续)

(d) 于 2012 年 12 月 31 日，银行抵押、保证借款 457,500,000 元(2011 年 12 月 31 日：480,000,000 元)系由账面价值为 583,165,462 元(2011 年 12 月 31 日：598,650,053 元)的投资性房产(附注五(9))和账面净值约为 4,858,080 元(2011 年 12 月 31 日：4,985,292 元)的固定资产(附注五(10))作抵押。其中 27,500,000 元将于 2013 年到期，因此重分类至一年内到期长期借款。

于 2012 年 12 月 31 日，信托抵押、保证借款 200,000,000 元(2011 年 12 月 31 日：360,000,000 元)系由账面价值为 274,095,458 元(2011 年 12 月 31 日：363,267,322 元)的土地使用权作为抵押，该借款于 2014 年 1 月到期，利息每半年支付一次。

#### (e) 金额前五名的长期借款

	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2012 年 12 月 31 日 人民币金额	2011 年 12 月 31 日 人民币金额
招商银行	2010 年 4 月	2020 年 4 月	人民币	6.55	430,000,000	457,500,000
华润深国投信托有限公司	2012 年 12 月	2014 年 1 月	人民币	12	200,000,000	-
招商银行纽约分行	2011 年 8 月	2015 年 8 月	美元	4.04	72,283,250	72,460,350
广发银行	2011 年 4 月	2013 年 4 月	人民币	15.71	-	200,000,000
中国农业银行	2010 年 10 月	2013 年 10 月	人民币	5.66	-	150,000,000
中国建设银行	2010 年 9 月	2013 年 8 月	人民币	6.65	-	143,500,000
					<u>702,283,250</u>	<u>1,023,460,350</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(27) 应付债券

债券名称	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
公司债	991,015,263	2,921,603	-	993,936,866

债券有关信息如下：

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

债券之应计利息分析如下：

	应计利息			
	2011 年 12 月 31 日	本年应计利息	本年已付利息	2012 年 12 月 31 日
公司债	15,150,685	70,432,877	(70,000,000)	15,583,562

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

于 2009 年 10 月 14 日，本公司发行 10 亿元公司债券。该债券票面金额为 100 元，平价发行，票面利率为 7.00%，期限为 5 年，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。在 2012 年，本公司上调债券票面利率至 7.20%，并在债券存续期后 2 年固定不变。

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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

本次募集资金用以补充流动资金。

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

五 合并财务报表项目附注(续)

(28) 长期应付款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应付 Six Avenue	77,898,297	71,504,714

Vantone Investment 与 Sixth Avenue 于 2011 年签署了长期贷款协议，Sixth Avenue 根据协议向 Vantone Investment 提供了美元 11,000,000 元的贷款，贷款年利率为 9.5%，到期日为 2014 年 12 月 31 日。于 2012 年 12 月 31 日，该笔长期应付款本息合计为人民币 77,898,297 元。

(29) 其他非流动负债

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
售出选择权产生金融负债	7,258,000	7,258,000
发行基金产生的金融负债	383,106,375	350,715,134
发行信托产生的金融负债(a)	432,758,795	-
小计	823,123,170	357,973,134
减：一年内到期的其他非流动负债	(14,372,000)	(14,372,000)
净额	808,751,170	343,601,134

(a) 于 2012 年 10 月，外贸信托·富祥 13 号投资基金集合资金计划(以下称“天津和信信托计划”)由外贸信托发起设立。信托计划募集资金规模 415,800,000 元。

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

外贸信托以天津和信信托计划下募集的资金平价受让本公司原全资拥有的子公司正奇投资 100%的股权，并对正奇投资增资。增资完成后，正奇投资实收资本增加至 415,800,000 元。

正奇投资出资 415,800,000 元作为有限合伙人，本公司之子公司昆山英睿出资 4,200,000 元作为普通合伙人，共同投资成立昆山博远万智投资中心(有限合伙)(以下简称“昆山博远万智”)。昆山博远万智以其持有的 420,000,000 元资金受让本公司之子公司天津和信 48.9643%的股权。

天津和信的股权转让后，本公司仍持有天津和信 51.0357%的股权，同时在天津和信的股东会和董事会中仍然具有绝对控制权，因此仍将天津和信作为子公司处理。

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### (29) 其他非流动负债(续)

##### (a) (续)

信托计划的退出：

(1) 本公司行使优先权时：本公司按时足额支付外贸信托 16%行权费的情况下，外贸信托将优先向本公司转让正奇投资的股权；本公司行使优先回购权时，应向外贸信托支付的股权转让款的金额等同于信托计划资金总额。

(2) 本公司未行使优先权时：外贸信托可通过要求昆山博远万智解散清算、出售正奇投资股权、或转让天津和信股权的方式退出。

如外贸信托要求对外转让天津和信股权，本公司承诺同时一并向受让方转让所持有的天津和信的股权。

本公司认为该交易安排形成企业的一项金融负债，并按照未来应支付价款的现值初始确认了相关的金融负债 420,000,000 元。

截至 2012 年 12 月 31 日，本集团计提了自交易日至 2012 年 12 月 31 日的利息费用 12,758,795 元。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(30) 股本

	2011 年 12 月 31 日	本年增减变动				2012 年 12 月 31 日	
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
无限售条件股份- 人民币普通股	1,216,800,000	-	-	-	-	-	1,216,800,000
	2010 年 12 月 31 日	本年增减变动				2011 年 12 月 31 日	
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
无限售条件股份- 人民币普通股	1,216,800,000	-	-	-	-	-	1,216,800,000

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 资本公积

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
股本溢价(附注一)	958,016,830	-	-	958,016,830
其他资本公积	28,666,130	-	-	28,666,130
	<u>986,682,960</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>986,682,960</u>

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
股本溢价(附注一)	958,016,830	-	-	958,016,830
其他资本公积	28,666,130	-	-	28,666,130
	<u>986,682,960</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>986,682,960</u>

(32) 盈余公积

	2011 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2012 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>122,014,669</u>	<u>13,195,485</u>	<u>-</u>	<u>135,210,154</u>

	2010 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2011 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>114,736,017</u>	<u>7,278,652</u>	<u>-</u>	<u>122,014,669</u>

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2012 年度本公司按净利润的 10%提取了法定盈余公积金 13,195,485 元(2011 年：按净利润的 10%提取，共 7,278,652 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司于 2012 年度未提取任意盈余公积(2011 年度：无)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(33) 未分配利润

	2012 年度		2011 年度	
	金额	提取或分配比例	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	970,789,319	-	873,465,202	-
加：本年归属于母公司股东的净利润	374,845,287	-	311,458,769	-
减：提取法定盈余公积	(13,195,485)	10%	(7,278,652)	10%
应付普通股股利	(146,016,000)	-	(206,856,000)	-
	<u>1,186,423,121</u>		<u>970,789,319</u>	
年末未分配利润	1	-	9	-

于 2012 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 210,895,661 元(2011 年 12 月 31 日：179,139,339 元)，其中子公司本年度计提的归属于母公司的盈余公积为 31,756,322 元(2011 年：78,232,159 元)。

根据 2012 年 3 月 30 日股东会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.06 元，按照已发行股份 1,216,800,000 股计算，共计派发现金股利 73,008,000 元。

根据 2012 年 8 月 15 日股东会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.06 元，按照已发行股份 1,216,800,000 股计算，共计派发现金股利 73,008,000 元。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

根据 2013 年 3 月 13 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.07 元，按已发行股份 1,216,800,000 股计算，拟派发现金股利共计 85,176,000 元，上述提议尚待股东大会批准。

五 合并财务报表项目附注(续)

(34) 少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
天津万拓	34,006,143	26,689,390
成都成达	-	1,640,216
天津时尚	102,826,976	74,052,186
泰达万通	160,112,467	106,330,436
万置公司	107,349,468	103,785,295
广厦富城	88,549,539	162,102,581
成都万新新创	5,099,435	8,000,000
北京阳光正奇	4,500,000	-
	<u>502,444,028</u>	<u>482,600,104</u>

(35) 营业收入和营业成本

	2012 年度	2011 年度
主营业务收入(a)	4,045,459,223	4,784,051,024
其他业务收入(b)	25,066,869	34,400,215
	<u>4,070,526,092</u>	<u>4,818,451,239</u>
	2012 年度	2011 年度
主营业务成本(a)	2,749,194,589	2,673,958,582
其他业务成本(b)	11,610	2,070
	<u>2,760,806,200</u>	<u>2,676,030,652</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	<u>2,749,206,199</u>	<u>2,673,960,652</u>
五 合并财务报表项目附注(续)		

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下：

	2012 年度		2011 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	3,915,729,385	2,702,621,577	4,678,130,712	2,629,247,363
物业出租	129,729,838	46,573,012	105,920,312	44,711,219
	<u>4,045,459,223</u>	<u>2,749,194,589</u>	<u>4,784,051,024</u>	<u>2,673,958,582</u>

按地区分析如下：

	2012 年度		2011 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京地区	1,568,490,838	867,713,694	1,434,993,974	676,071,167
天津地区	1,868,681,079	1,391,326,550	3,349,057,050	1,997,887,415
川渝地区	608,287,306	490,154,345	-	-
	<u>4,045,459,223</u>	<u>2,749,194,589</u>	<u>4,784,051,024</u>	<u>2,673,958,582</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(35) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2012 年度		2011 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询费收入	23,877,721	-	32,550,000	-
其他	1,189,148	11,610	1,850,215	2,070
	<u>25,066,869</u>	<u>11,610</u>	<u>34,400,215</u>	<u>2,070</u>

(c) 本集团前五名客户的营业收入情况

本集团前五名客户营业收入的总额为 74,352,990 元(2011 年: 90,972,630 元)，占本集团全部营业收入的比例为 1.83%(2011 年: 1.88%)，具体情况如下：

	营业收入	占本集团全部营业收入的比例(%)
国寿远通	20,150,000	0.50
新新小镇某购房客户	14,500,000	0.36
新新小镇某购房客户	14,252,990	0.35
新新小镇某购房客户	12,800,000	0.31
新新小镇某购房客户	12,650,000	0.31
	<u>74,352,990</u>	<u>1.83</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(36) 营业税金及附加

	2012 年度	2011 年度
营业税	206,486,962	242,238,043
城市维护建设税	12,952,578	15,570,564
教育费附加	8,471,306	9,357,672
土地增值税	178,416,641	446,909,409
房产税	7,642,031	7,627,272
其他	1,592,105	1,778,117
	<u>415,561,623</u>	<u>723,481,077</u>

(37) 销售费用

	2012 年度	2011 年度
职工薪酬	33,944,259	30,107,347
市场营销费用	32,277,103	61,188,935
办公费用	12,107,016	13,645,164
中介服务费	14,884,602	15,450,249
物业租赁费	17,283,684	24,197,227
折旧与摊销	6,239,661	4,210,377
其他	5,668,768	1,053,594
	<u>122,405,093</u>	<u>149,852,893</u>

## 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

## 五 合并财务报表项目附注(续)

## (38) 管理费用

	2012 年度	2011 年度
职工薪酬	101,582,453	91,565,936
中介服务费	18,567,649	27,384,479
办公费用	27,675,506	33,948,531
物业租赁费	5,465,056	5,758,453
税费	7,411,378	6,433,972
折旧与摊销	11,569,712	12,019,216
其他	1,444,667	9,429,690
	<u>173,716,421</u>	<u>186,540,277</u>

## (39) 财务费用

	2012 年度	2011 年度
利息支出	298,395,220	290,657,438
减: 资本化利息支出	<u>(181,496,964)</u>	<u>(167,501,854)</u>
小计	116,898,256	123,155,584
利息收入	(26,797,078)	(24,009,196)
汇兑损失	4,127	21,860
其他	3,288,849	981,579
净额	<u>93,394,154</u>	<u>100,149,827</u>

## (40) 资产减值(转回)/损失

	2012 年度	2011 年度
计提/(转回)坏账损失	368,280	(966,440)
计提存货跌价损失	-	175,216,828
	<u>368,280</u>	<u>174,250,388</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(41) 投资收益

	2012 年度	2011 年度
权益法核算的长期股权投资损失(a)	(22,052,988)	(34,830,721)
处置长期股权投资产生的投资收益(b)	134,943,319	-
	<u>112,890,331</u>	<u>(34,830,721)</u>

(a) 权益法核算的长期股权投资(损失)/收益

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

	2012 年度	2011 年度	本年比上年增减变动的的原因
杭州时尚	(9,610,113)	(4,893,877)	经营情况发生变化
泰达城开	(7,860,088)	(14,539,560)	持股比例减少
上海万通新地	(4,350,573)	(2,201,718)	经营情况发生变化
三亚中体万通	(2,774,170)	(4,249,648)	经营情况发生变化
万通深国投	2,605,151	134,532	经营情况发生变化
VantoneCapital	(62,046)	(9,074,259)	经营情况发生变化
	<u>(22,051,839)</u>	<u>(34,824,530)</u>	

(b) 处置长期股权投资产生的投资收益

2012 年度，本集团将持有的泰达城开 23.5%的股权转让给第三方天津融创，产生投资收益 134,163,452 元。

2012 年度，本集团将全资子公司正奇投资转让给外贸信托，产生投资亏损 18 元(附注四(4)(a)(iii))。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

2012 年度，本集团注销控股子公司成都成达产生投资亏损 220,115 元。

2012 年度，本集团将持有的其他长期股权投资转让给第三方北京万洋世纪创业投资管理有限公司，产生投资收益 1,000,000 元。

五 合并财务报表项目附注(续)

(42) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2012 年度	2011 年度	计入 2012 年度非 经常性损益的金额
处置固定资产利得	62,697	5,117	62,697
政府补助(i)	61,779,697	41,372,634	61,779,697
违约金收入	3,263,172	1,085,880	3,263,172
其他	1,145,513	1,212,175	1,145,513
	<u>66,251,079</u>	<u>43,675,806</u>	<u>66,251,079</u>

(i) 本集团于 2012 年度收到各地方财政给予的款项，并将其作为收益相关的补贴进行处理，主要包括：

- a 北京市顺义区天竺镇人民政府给予广厦富城的地方财政补贴 32,850,850 元(2011 年度：29,653,000 元)；
- b 北京市怀柔区庙城镇财政科给予万通龙山的支持企业发展基金 26,194,839 元(2011 年度：6,392,213 元)；
- c 北京市怀柔区怀北镇财政科给予万置公司的支持企业发展基金 2,184,069 元(2011 年度：5,327,421 元)；
- d 除上述外，2012 年度收到其他补助 549,939 元(2011 年度：无)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(b) 营业外支出	2012 年度	2011 年度	计入 2012 年度非 经常性损益的金额
处置固定资产损失	102,169	704,166	102,169
罚款支出及赔偿金	1,456,717	3,147,746	1,456,717
对外捐赠	3,264,588	2,238,042	3,264,588
违约金	-	244,976	-
其他	807,871	184,115	807,871
	<u>5,631,345</u>	<u>6,519,045</u>	<u>5,631,345</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(43) 所得税费用

	2012 年度	2011 年度
当期所得税	276,253,575	417,146,359
递延所得税	(62,676,225)	(77,473,884)
	<u>213,577,350</u>	<u>339,672,475</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2012 年度	2011 年度
利润总额	689,384,387	812,542,165
按适用税率计算的所得税	172,346,097	203,135,541
非应纳税投资收益或损失对应的税项	5,513,247	8,707,680
不得扣除的成本、费用和损失对应的税项	40,070,468	41,417,272
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损及税项抵减对应的税项	(14,270,144)	(8,950,717)
当期未确认递延所得税资产的股权转让收益	1,183,443	64,792,500
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	8,734,239	32,488,007
其他	-	(1,917,808)
	<u>213,577,350</u>	<u>339,672,475</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(44) 每股收益

基本每股收益

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

	2012 年度	2011 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	374,845,287	311,458,769
本公司发行在外普通股的加权平均股数	1,216,800,000	1,216,800,000
基本每股收益	0.3081	0.2560
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.3119	0.2560
—终止经营基本每股收益：	(0.0038)	-

2012 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股，稀释每股收益与基本每股收益相等。

(45) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2012 年度	2011 年度
往来款项	503,290,983	505,705,972
收回受限资金	-	137,923,053
政府补助(附注五(42)(a)(i))	61,779,697	41,372,634
财务费用-利息收入	10,056,982	18,814,806
其他	48,705,830	26,798,057
	623,833,492	730,614,522

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表项目注释(续)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2012 年度	2011 年度
销售费用	82,221,174	115,535,169
管理费用	51,824,485	76,521,152
营业外支出	5,542,817	5,814,879
往来款项	566,849,276	677,099,585
支付的受限资金	78,360,725	-
其他	42,646,829	27,562,462
	<u>827,445,306</u>	<u>902,533,247</u>

(c) 支付的其他与筹资活动有关的现金：

	2012 年度	2011 年度
基金投资	-	18,600,000
平安信托投资	-	30,000,000
	<u>-</u>	<u>48,600,000</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2012 年度	2011 年度
净利润	475,807,037	472,869,690
加：资产减值准备(转回)/计提	(27,194,877)	174,250,388
固定资产折旧(附注五(10))	6,439,280	6,763,808
无形资产摊销(附注五(11))	426,929	271,862
投资性房地产摊销(附注五(9))	24,844,861	24,667,490
长期待摊费用的摊销(附注五(13))	12,589,533	9,547,775
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	39,472	699,049
财务费用	106,726,506	112,970,509
投资收益(附注五(41))	(112,890,331)	34,830,721
汇兑损失	4,127	21,860
递延所得税资产的增加(附注五(14))	(62,676,225)	(77,473,884)
存货的减少	856,183,031	801,952,201
受限制的资金的变动	(78,360,725)	137,923,053
经营性应收项目的增加	(17,538,371)	(199,687,216)
经营性应付项目的减少	(628,777,836)	(778,577,038)
经营活动产生的现金流量净额	<u>555,622,411</u>	<u>721,030,268</u>

(b) 现金净变动情况

	2012 年度	2011 年度
现金的年末余额	1,395,916,556	1,409,223,922
减：现金的年初余额	(1,409,223,922)	(3,019,076,167)
现金净减少额	<u>(13,307,366)</u>	<u>(1,609,852,245)</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表附注(续)

(c) 现金

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
货币资金(附注五(1))	1,738,332,325	1,673,278,966
减：受到限制的存款(附注五(1))	(342,415,769)	(264,055,044)
现金年末余额	<u>1,395,916,556</u>	<u>1,409,223,922</u>

六 分部信息

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

本集团有 3 个报告分部，分别为：北京地区、天津地区和川渝地区。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(a) 2012 年度及 2012 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	北京地区	天津地区	川渝地区	未分配的金额	分部间抵销	合计
营业收入	1,591,073,332	1,879,781,445	608,296,606	25,282,491	(33,907,782)	4,070,526,092
其中：对外交易收入	1,568,529,074	1,869,548,690	608,296,606	24,151,722	-	4,070,526,092
分部间交易收入	22,544,258	10,232,755	-	1,130,769	(33,907,782)	-
利息收入	1,742,264	1,668,276	1,894,876	27,336,611	(5,844,949)	26,797,078
利息费用	34,897,244	-	-	93,094,559	(11,093,547)	116,898,256
对联营和合营企业的						
投资损失	-	-	-	22,052,988	-	22,052,988
资产减值转回/(损失)	(63,218)	434,673	(2,850)	(325)	-	368,280
折旧和摊销费用	33,061,309	5,961,577	1,599,968	3,329,152	-	43,952,006
利润总额	399,317,417	278,405,990	46,047,782	127,351,855	(161,738,657)	689,384,387
所得税费用	94,317,465	100,991,212	18,268,673	-	-	213,577,350
净利润	304,999,952	177,414,778	27,779,109	127,351,855	(161,738,657)	475,807,037
资产总额	5,575,881,655	3,955,222,805	1,115,838,596	6,756,319,140	(6,657,255,248)	10,746,006,948
负债总额	4,075,133,325	1,680,488,586	774,590,453	4,195,507,002	(4,005,064,155)	6,720,655,211
对联营和合营企业的						
长期股权投资	49,947,709	5,140,327	-	361,369,861	-	416,457,897
长期股权投资以外的						
其他非流动资产增						
加额	1,358,925	4,440,096	519,896	482,707	-	6,801,624

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(b) 2011 年度及 2011 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	北京地区	天津地区	川渝地区	未分配的金额	分部间抵销	合计
营业收入	1,439,176,772	3,350,149,817	39,000	35,539,000	(6,453,350)	4,818,451,239
其中：对外交易收入	1,435,653,286	3,350,149,817	39,000	32,609,136	-	4,818,451,239
分部间交易收入	3,523,486	-	-	2,929,864	(6,453,350)	-
利息收入	5,256,283	6,912,982	1,565,382	15,265,236	(4,990,687)	24,009,196
利息费用	48,315,429	-	(2,565,417)	77,405,572	-	123,155,584
对联营和合营企业的投资损失	-	-	-	34,830,721	-	34,830,721
资产减值转回/(损失)	(64,063)	147,345,523	27,080,126	(111,198)	-	174,250,388
折旧和摊销费用	33,804,436	2,016,912	1,454,757	3,974,830	-	41,250,935
利润/(亏损)总额	370,048,590	660,210,227	(57,589,863)	60,805,052	(220,931,841)	812,542,165
所得税费用	92,207,222	247,465,253	-	-	-	339,672,475
净利润/(亏损)	277,841,368	412,744,974	(57,589,863)	60,805,052	(220,931,841)	472,869,690
资产总额	5,655,762,554	4,389,911,054	1,879,223,155	6,658,858,998	(7,275,991,725)	11,307,764,036
负债总额	4,004,098,320	2,667,691,614	1,581,653,580	4,064,412,143	(4,786,674,323)	7,531,181,334
对联营和合营企业的长期股权						
投资	7,798,282	2,634,533	-	567,051,933	-	577,484,748
长期股权投资以外的其他非流						
动资产增加额	3,678,729	4,727,638	380,840	871,648	-	9,658,855

于 2012 年度，本集团无来自其他国家的收入，以及来自单一重要客户的交易收入(2011 年 12 月 31 日：无)。

于 2012 年 12 月 31 日，本集团位于新加坡地区的除金融资产及递延所得税资产之外的非流动资产总额为 77,898,297 元(2011 年 12 月 31 日：71,566,760 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易

(1) 母公司和子公司

(a) 母公司基本情况

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

本公司的最终控制方为万通控股。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
万通控股	1,433,775,000	-	-	1,433,775,000

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
万通控股	51.16%	51.16%	51.16%	51.16%

(d) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(2) 合营公司和联营公司

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股 比例	表决权 比例	组织机构代码
合营企业-								
					人民币			
杭州时尚	有限责任公司	杭州	云大俊	房地产开发	350,000,000	49%	50%	67063746-5
					人民币			
上海万通新地	有限责任公司	上海	冯仑	房地产开发	113,000,000	50%	50%	57747208-8
					人民币			
万通深国投	有限责任公司	深圳	许立	投资管理	5,000,000	50%	50%	58273208-3
联营企业-								
					人民币			
泰达城开	有限责任公司	天津	马军	房地产开发	340,000,000	23.5%	23.5%	75220555-1
VantoneCapi								
					美元			
tal	私人有限公司	新加坡	-	投资管理	5,000,000	29%	29%	-
					美元			
金万置	有限责任公司	北京	许立	管理咨询	150,000	42.5%	42.5%	56945072-7

(3) 不存在控制关系的关联方的性质

其他关联方名称	与本集团的关系	组织机构代码
万泉花园	与本公司同受母公司控制(母公司持股 86%)	60005180-5
天津泰达集团有限公司		
(以下称“泰达集团”)	其他关联方(i)	10306771-8
一通万通	与本公司同受母公司控制(母公司持股 100%)	67573970-0
天津城开置业有限公司		
(以下称“天津城开置		
业”)	本公司参股公司泰达城开全资子公司	69740703-7
万通国际开发股份有限	本公司参股公司 VantoneCapital 全资子公司	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

公司(以下称“万通国际  
开发”)

云大俊

关联自然人(ii)

-

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

(ii) 云大俊为本公司总经理，故为本公司关联自然人。

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易

(a) 定价政策

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

(b) 预售商品

关联方	关联交易内容	2012 年度	2011 年度
云大俊	商品房交易总额	<u>2,548,658</u>	<u>-</u>

(c) 本集团与关联方发生的资金占用费收入

	2012 年度	2011 年度
杭州时尚	<u>10,171,750</u>	<u>10,185,075</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(d) 提供劳务

	2012 年度	2011 年度
杭州时尚	4,858,491	5,000,000

(e) 租赁收益

本集团作为出租方：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
北京时尚	一通万通	万通中心 D 座写字楼	2010-1-1	2014-12-31	参考市场价 格协商确定	3,470,834
北京时尚	万泉花园	万通中心 D 座写字楼	2009-5-1	1	参考市场价 格协商确定	426,500
北京时尚	万通国际开发	万通中心 D 座写字楼	2011-7-1	2012-12-31	参考市场价 格协商确定	2,529,439

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(f) 关键管理人员薪酬

	2012 年度	2011 年度
关键管理人员薪酬	17,341,100	6,292,000

(g) 其他

2012 年度，本公司为天津城开置业 150,400,000 元贷款提供担保。

2011 年度，本公司为泰达城开 300,000,000 元银行贷款提供担保，于 2012 年 12 月 31 日该担保尚未解除。

2010 年度，本公司为杭州时尚 160,000,000 元的股东委托贷款提供担保，于 2012 年 12 月 31 日该担保尚未解除。

(h) 资金拆借

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
-拆入		
杭州时尚	398,510,000	506,757,773
上海万通新地	23,280,686	-
万泉花园	60,618	-
一通万通	1,478	-
	421,852,782	506,757,773

-拆出

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

杭州时尚	387,214,174	600,130,839
上海万通新地	33,529,063	-
VantoneCapital	30,056,607	40,249,005
泰达城开	-	60,000,000
三亚中体万通	-	10,009,187
	<u>450,799,844</u>	<u>710,389,031</u>

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收、应付款项余额

(a) 应收关联方款项

其他应收款(附注五(3))

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
泰达城开	185,000,000	-	185,000,000	-
杭州时尚	99,022,184	-	110,318,010	-
VantoneCapital	70,305,612	-	40,249,005	-
上海万通新地	16,127,032	-	5,878,655	-
三亚中体万通	-	-	10,009,187	-
	<u>370,454,828</u>	<u>-</u>	<u>351,454,857</u>	<u>-</u>

上述款项为无担保免息款项。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收、应付款项余额(续)

(a) 应收关联方款项(续)

预付账款

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
万通控股(附注五(4)(c))	<u>32,840,374</u>	<u>-</u>	<u>32,840,374</u>	<u>-</u>

长期应收款(附注五(15))

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
杭州时尚	<u>150,000,000</u>	<u>-</u>	<u>150,000,000</u>	<u>-</u>

其他非流动资产(附注五(16))

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海万通新地	<u>770,000,000</u>	<u>-</u>	<u>770,000,000</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收、应付款项余额(续)

(b) 应付关联方款项

其他应付款(附注五(24))

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
万通控股	266,380	266,380
一通万通	1,103,330	1,101,852
万泉花园	126,831	66,213
	<u>1,496,541</u>	<u>1,434,445</u>

上述款项为无担保免息款项。

预收账款(附注五(20))

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
万泉花园	42,277	22,071
云大俊	768,658	-
	<u>810,935</u>	<u>22,071</u>

(6) 关联方承诺

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

提供劳务

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
杭州时尚	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方承诺(续)

资产租出

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一通万通	8,715,649	3,305,556
万通国际开发	3,299,893	-
万泉花园	507,324	88,284
	<u>12,522,866</u>	<u>3,393,840</u>

八 或有事项

于2012年12月31日，本集团的或有负债主要为本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于2012年12月31日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保如下：

项目名称	按揭款担保余额
天竺新新家园	313,529,517
新新小镇	102,851,095
北京新城·国际	95,116,052
亚运新新家园	29,041,361
运河国际生态城一期	9,253,512
逸墅 2#3#地块	7,152,250

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

556,943,787

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

九 终止经营

于2012年10月，本公司将拥有的正奇投资100%的股权转予外贸信托，于2012年10月，该项股权交易转让手续已经完成(附注四(4))。

于2012年11月，本集团将成都成达注销(附注四(3))。

上述终止经营部分的经营成果列示如下：

	2012 年度	2011 年度
终止经营收入	-	-
减：终止经营成本和费用	7,792,384	1,295,524
终止经营亏损总额	7,792,384	1,295,524
减：终止经营所得税费用	-	-
终止经营净亏损	7,792,384	1,295,524
其中：归属于母公司普通股股东的终止经营净亏损	4,675,941	777,732

十 期后事项

(1) 资产负债表日后利润分配情况说明

金额

拟分配的股利 85,176,000

根据2013年3月13日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利85,176,000元，未在本财务报表中确认为负债(附注五(33))。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(2) 其他资产负债表日后事项说明

于2013年1月7日，本公司将持有的泰达城开剩余23.5%的股权转让给天津融创，交易对价为3.49亿元。

十一 金融工具及其风险

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。于2012年12月31日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2012年12月31日
	美元项目
货币资金	3,293,741
应收款项	148,203,911
	<u>151,497,652</u>
应付款项	77,963,666
借款	72,283,250
其他	1,071,816
	<u>151,318,732</u>

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 金融工具及其风险(续)

#### (1) 市场风险(续)

##### (a) 外汇风险(续)

于2012年12月31日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值10%，其他因素保持不变，则本集团将减少或增加净利润约17,892元(2011年12月31日：增加或减少净利润2,823,682元)。

##### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2012年12月31日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为951,406,618元(2011年12月31日：1,078,460,350元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于2012年度及2011年度本集团并无利率互换安排。

于2012年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其他因素保持不变，本集团的银行借款利息支出会增加或减少约4,757,033元(2011年12月31日：约5,392,302元)。

#### (2) 信用风险

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

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 金融工具及其风险(续)

#### (2) 信用风险(续)

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

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

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

#### (3) 流动风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险(续)

	2012年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借债	292,821,413	-	-	-	292,821,413
应付账款	1,180,707,848	-	-	-	1,180,707,848
其他应付款	163,432,845	-	-	-	163,432,845
长期借款	534,354,816	258,628,750	209,580,165	287,685,000	1,290,248,731
售出选择权对应的					
财务担保	83,374,000	-	167,954,000	-	251,328,000
其他非流动负债	14,372,000	368,734,375	621,600,000	-	1,004,706,375
应付债券	70,000,000	1,070,000,000	-	-	1,140,000,000
	<u>2,339,062,922</u>	<u>1,697,363,125</u>	<u>999,134,165</u>	<u>287,685,000</u>	<u>5,323,245,212</u>
	2011年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借债	413,764,434	-	-	-	413,764,434
应付账款	1,066,716,450	-	-	-	1,066,716,450
其他应付款	120,445,692	-	-	-	120,445,692
长期借款	869,085,850	572,189,150	190,879,157	340,275,200	1,972,429,357
售出选择权对应的					
财务担保	83,374,000	-	167,954,000	-	251,328,000
其他非流动负债	14,372,000	14,372,000	329,229,134	-	357,973,134
应付债券	70,000,000	70,000,000	1,070,000,000	-	1,210,000,000
	<u>2,637,758,426</u>	<u>656,561,150</u>	<u>1,758,062,291</u>	<u>340,275,200</u>	<u>5,392,657,067</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

---

十一 金融工具及其风险(续)

(4) 公允价值

(a) 不以公允价值计量的金融工具

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

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

(b) 以公允价值计量的金融工具

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

第一层级：相同资产或负债在活跃市场上(未经调整)的报价。

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

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

于 2012 年 12 月 31 日，以公允价值计量的金融负债按上述三个层级列示如下：

	第一层级	第二层级	第三层级	合计
金融负债-				
售出选择权产生的金融负债	-	-	7,258,000	7,258,000

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

十一 金融工具及其风险(续)

(4) 公允价值(续)

(b) 以公允价值计量的金融工具(续)

上述第三层级金融负债变动如下：

	其他非流动负债
2012 年 1 月 1 日	7,258,000
本年变动	-
2012 年 12 月 31 日	<u>7,258,000</u>

十二 公司财务报表主要项目附注

(1) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应收账款	407	407
减：坏账准备	(20)	(20)
	<u>387</u>	<u>387</u>

(i) 应收账款账龄分析如下：

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
三年以上	407	407

十二 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(a) 应收账款(续)

(ii) 应收账款按类别分析如下:

	2012 年 12 月 31 日				2011 年 12 月 31 日			
	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例
单项金额重大并单 独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准 备	-	-	-	-	-	-	-	-
应收售房款	-	-	-	-	-	-	-	-
应收出租款	407	100%	(20)	5%	407	100%	(20)	5%
单项金额虽不重大 但单独计提坏账 准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	407	100%	(20)	5%	407	100%	(20)	5%

(iii) 于 2012 年 12 月 31 日, 本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(iv) 于 2012 年 12 月 31 日, 按组合计提坏账准备的应收账款中, 采用余额百分比法的组合分析如下:

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	账面金额	计提比例	坏账准备
应收出租款	407	5%	(20)

(v) 于 2012 年 12 月 31 日，本公司无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(vi) 于 2012 年 12 月 31 日，本公司无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回，或在本年度收回或转回比例较大的情况(2011 年 12 月 31 日：无)。

(vii) 2012 年度本公司未发生应收账款的核销(2011 年度：无)。

十二 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(a) 应收账款(续)

(viii) 于 2012 年 12 月 31 日，应收账款中无对持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(ix) 于 2012 年 12 月 31 日，本公司无应收关联方的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(x) 于 2012 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(xi) 于 2012 年 12 月 31 日，本公司未将应收账款质押给银行作为借款的担保(2011 年 12 月 31 日：无)。

(xii) 于 2012 年 12 月 31 日，应收账款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日：无)。

(xiii) 于 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应收账款为应收租房款项 407 元，本公司按

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

---

5%对其计提坏账准备。

(xiv) 于 2012 年 12 月 31 日，本公司无质押给银行的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(b) 其他应收款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应收关联公司资金往来	1,609,719,557	1,608,632,492
应收股权转让款	128,863,150	-
应收外部单位往来	20,405,426	27,249,919
备用金	379,581	37,838
小计	<u>1,759,367,714</u>	<u>1,635,920,249</u>
减：坏账准备	(4,397)	(4,647)
净额	<u>1,759,363,317</u>	<u>1,635,915,602</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款(续)

(i) 其他应收款账龄分析如下:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	762,300,454	1,528,632,491
一到二年	916,927,626	107,163,285
二到三年	80,053,000	124,183
三年以上	86,634	290
	<u>1,759,367,714</u>	<u>1,635,920,249</u>

(ii) 其他应收款按类别分析如下:

	2012 年 12 月 31 日				2011 年 12 月 31 日			
	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例
单项金额重大且单独计 提减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准 备	-	-	-	-	-	-	-	-
—低风险组合	1,759,279,774	100%	-	-	1,635,827,318	100%	-	-
—高风险组合	87,940	-	(4,397)	5%	92,931	-	(4,647)	5%
单项金额虽不重大 但单独计提坏账 准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>1,759,367,714</u>	<u>100%</u>	<u>(4,397)</u>	<u>-</u>	<u>1,635,920,249</u>	<u>100%</u>	<u>(4,647)</u>	<u>-</u>

(iii) 于 2012 年 12 月 31 日, 本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款(2011

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

年 12 月 31 日：无)。

十二 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款(续)

(iv) 于 2012 年 12 月 31 日，按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	账面金额	计提比例	坏账准备
低风险组合	1,759,279,774	-	-
高风险组合	87,940	5%	(4,397)
	<u>1,759,367,714</u>	<u>-</u>	<u>(4,397)</u>

(v) 于 2012 年 12 月 31 日，本公司无单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收账款。

(vi) 于 2012 年 12 月 31 日，本公司无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回的其他应收款。

(vii) 2012 年度本公司因注销成都成达，因此核销对成都成达的其他应收款 2,499,291 元。(2011 年度：无)。

(viii) 于 2012 年 12 月 31 日，其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(ix) 其他应收款项金额前五名情况

	与本集团关系	金额	年限	占总额比例
北京英睿	子公司	703,323,000	两年以内	40%
香河万通	子公司	404,103,936	三年以内	23%
天津融创	第三方	128,863,150	一年以内	7%
杭州时尚	合营公司	99,022,184	一年以内	6%

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京时尚	子公司	93,407,521	两年以内	5%
		<u>1,428,719,791</u>		<u>81%</u>

(x) 于 2012 年 12 月 31 日,其他应收款前五名债务人欠款金额合计为 1,428,719,791 元(2011 年 12 月 31 日:1,280,175,486 元),占其他应收款总额的 81%(2011 年 12 月 31 日:79%)。

十二 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款(续)

(xi) 应收关联方的其他应收款分析如下:

		2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
与本公司关系	金额	占其他应 收款总额 的比例 (%)	坏账 准备	金额	占其他应 收款总额 的比例 (%)	坏账 准备	
北京英睿	子公司	703,323,000	40%	-	680,073,000	42%	-
香河万通	子公司	404,103,936	23%	-	200,787,808	12%	-
杭州时尚	合营企业	99,022,184	6%	-	118,818,010	7%	-
北京时尚	子公司	93,407,521	5%	-	101,253,341	6%	-
Vantone							
Investment	子公司	86,299,910	5%	-	53,557,645	3%	-
泰达城开	联营企业	80,000,000	5%	-	80,000,000	5%	-
天津万华	子公司	72,527,564	4%	-	122,971,091	8%	-
上海万通新地	合营企业	39,377,032	2%	-	5,878,655	-	-
天津万拓	子公司	20,190,050	1%	-	-	-	-
万通龙山	子公司	8,644,192	-	-	-	-	-
天津正奇	子公司	2,500,000	-	-	2,500,000	-	-
成都万新新创	子公司	324,168	-	-	-	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三亚中体万通	参股公司	-	-	-	10,009,187	1%	-
成都时尚	子公司	-	-	-	157,525,577	10%	-
成都成达	子公司	-	-	-	2,499,291	-	-
天津和信	子公司	-	-	-	72,198,545	4%	-
万通龙山天地	子公司	-	-	-	500,000	-	-
万置公司	子公司	-	-	-	60,342	-	-
		1,609,719,557	91%	-	1,608,632,492	98%	-

十二 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
子公司(a)	2,956,934,613	2,667,334,613
合营企业(b)	129,840,030	145,565,071
联营企业-无公开报价(c)	217,143,752	456,408,249
其他长期股权投资(d)	13,965,828	6,000,000
小计	3,317,884,223	3,275,307,933
减：长期股权投资减值准备	(35,144,128)	(35,144,128)
	3,282,740,095	3,240,163,805

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	核算		2011 年		2012 年	持股比	表决权比	持股比例与表决权		本年计提	本年宣告分派的
	方法	投资成本	12 月 31 日	本年增减变动	12 月 31 日	例%	例%	比例不一致的说明	减值准备	减值准备	现金股利
万置公司	成本法	124,393,329	89,249,229	-	89,249,229	60	60	不适用	(35,144,128)	-	-
广厦富城	成本法	191,250,000	191,250,000	-	191,250,000	62.5	62.5	不适用	-	-	237,500,000
万通龙山	成本法	150,000,000	145,125,682	-	145,125,682	100	100	不适用	-	-	-
天津时尚	成本法	198,425,000	166,985,673	-	166,985,673	82	82	不适用	-	-	-
泰达万通	成本法	119,055,000	117,492,703	-	117,492,703	65	65	不适用	-	-	-
富铭置业	成本法	374,971,598	374,971,598	-	374,971,598	100	100	不适用	-	-	-
北京时尚	成本法	25,500,000	50,000,000	-	50,000,000	51	51	不适用	-	-	-
香河万通	成本法	150,000,000	150,000,000	-	150,000,000	100	100	不适用	-	-	-
成都时尚	成本法	365,205,923	365,205,923	-	365,205,923	100	100	不适用	-	-	-
成都成达(附注四)	成本法	6,000,000	6,000,000	(6,000,000)	-	60	60	不适用	-	-	-
天津万拓	成本法	120,753,800	120,753,800	-	120,753,800	80.1	80.1	不适用	-	-	-
天津和信(附注四)	成本法	432,833,772	473,000,000	375,100,000	848,100,000	51	51	不适用	-	-	-
万通龙山天地	成本法	200,000,000	200,000,000	-	200,000,000	100	100	不适用	-	-	-
天津正奇	成本法	5,300,000	5,300,000	-	5,300,000	100	100	不适用	-	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

正奇投资(附注四)	成本法	-	100,000,000	(100,000,000)	-	-	-	不适用	-	-	-
北京英睿	成本法	100,000,000	100,000,000	-	100,000,000	100	100	不适用	-	-	-
成都万新新创	成本法	12,000,000	12,000,000	-	12,000,000	60	60	不适用	-	-	-

十二 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	核算方法	投资成本	2011 年 12 月 31 日	本年增减变动	2012 年 12 月 31 日	持股比 例%	表决权 比例%	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本年计 提减值 准备	本年宣告分派 的现金股利
Vantone Investme nt	成本法	5	5	-	5	100	100	不适用	-	-	-
昆山英睿(附注四)	成本法	5,000,000	-	5,000,000	5,000,000	100	100	不适用	-	-	-
北京佳成宁远(附 注四)	成本法	5,000,000	-	5,000,000	5,000,000	100	100	不适用	-	-	-
北京阳光正奇(附 注四)	成本法	10,500,000	-	10,500,000	10,500,000	70	70	不适用	-	-	-
		<u>2,596,188,427</u>	<u>2,667,334,613</u>	<u>289,600,000</u>	<u>2,956,934,613</u>				<u>(35,144,128)</u>	<u>-</u>	<u>237,500,000</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(b) 合营企业

	核算方法	持股成本	2011 年 12 月 31 日	本年增减变动				2012 年 12 月 31 日	持股 比例%	表决权 比例%	减值 准备	本年计提 减值准备
				追加或 减少投资	按权益法调整的 净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动					
杭州时尚	权益法	171,500,000	<u>145,565,071</u>	<u>-</u>	<u>(15,725,041)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>129,840,030</u>	49	50	<u>-</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(c) 联营企业

	核算方法	持股成本	2011 年 12 月 31 日	本年增减变动				2012 年 12 月 31 日	持股 比例%	表决权 比例%	减值 准备	本年计提 减值准备
				追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动					
泰达城开	权益法	196,363,150	439,266,646	(214,699,698)	(7,823,652)	-	-	216,743,296	23.5	23.5	-	-
三亚中体万通	权益法	24,500,000	16,739,998	-	(2,774,170)	-	(13,965,828)	-	4.9	4.9	-	-
金万置	权益法	美元 63,750	401,605	-	(1,149)	-	-	400,456	42.5	42.5	-	-
			<u>456,408,249</u>	<u>(214,699,698)</u>	<u>(10,598,971)</u>	<u>-</u>	<u>(13,965,828)</u>	<u>217,143,752</u>			<u>-</u>	<u>-</u>

(d) 其他长期股权投资

	核算方法	持股成本	2011 年 12 月 31 日	本年增减变动				2012 年 12 月 31 日	持股 比例%	表决权比 例%	减值 准备	本年计提 减值准备
				追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的现 金股利	其他权 益变动					
三亚中体万通	成本法	24,500,000	-	-	-	-	13,965,828	13,965,828	4.9	4.9	-	-
国寿远通	成本法	-	6,000,000	(6,000,000)	-	-	-	-	1	1	-	-
		<u>24,500,000</u>	<u>6,000,000</u>	<u>(6,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,965,828</u>	<u>13,965,828</u>			<u>-</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表主要项目附注(续)

(3) 营业收入和营业成本

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2012 年度	2011 年度
主营业务收入	-	150,000
其他业务收入	25,282,491	35,389,000
	<u>25,282,491</u>	<u>35,539,000</u>
	2012 年度	2011 年度
主营业务成本	-	99,843

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2012 年度		2011 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
租赁收入	274,000	-	389,000	-
咨询服务收入	25,008,491	-	35,000,000	-
	<u>25,282,491</u>	<u>-</u>	<u>35,389,000</u>	<u>-</u>

(c) 本公司前五名客户的营业收入情况

本公司前五名客户营业收入的总额为 25,282,491 元(2011 年: 35,539,000 元), 占本公司全部营业收入的比例为 100%(2011 年: 100%), 具体情况如下:

	营业收入	占本公司全部营业收入的比例
国寿远通	20,150,000	80%
杭州时尚	4,858,491	19%
香河万通	274,000	1%
	<u>25,282,491</u>	<u>100%</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表主要项目附注(续)

(4) 投资收益

	2012 年度	2011 年度
成本法核算的长期股权投资收益(a)	237,500,000	305,336,832
权益法核算的长期股权投资(损失)/收益(b)	(26,324,012)	33,719,334
处置长期股权投资产生的投资收益/(损失)(c)	129,142,853	(116,000,000)
	<u>340,318,841</u>	<u>223,056,166</u>

(a) 成本法核算的长期股权投资收益

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

	2012 年度	2011 年度
广厦富城	237,500,000	-
天津时尚	-	152,836,832
万置公司	-	42,000,000
泰达万通	-	110,500,000
	<u>237,500,000</u>	<u>305,336,832</u>

(b) 权益法核算的长期股权投资(损失)/收益

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

	2012 年度	2011 年度	本年比上年增减变动的原因
杭州时尚	(15,725,041)	(12,334,563)	经营情况发生变化
泰达城开	(7,823,652)	50,309,736	持股比例减少
三亚中体万通	(2,774,170)	(4,249,648)	经营情况发生变化
金万置	(1,149)	(6,191)	经营情况发生变化
	<u>(26,324,012)</u>	<u>33,719,334</u>	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

---

十二 公司财务报表主要项目附注(续)

(4) 投资收益(续)

(c) 2012 年度，本公司将持有的泰达城开 23.5%的股权转让给第三方天津融创，产生投资收益 134,163,452 元(附注五(7)(b)(i))。

2012 年度，本公司将全资子公司正奇投资转让给外贸信托，产生投资亏损 85,436 元(附注四(4)(a))。

2012 年度，本公司注销控股子公司成都成达产生投资亏损 5,935,163 元。

2012 年度，本公司将持有的其他长期股权投资转让给第三方北京万洋世纪创业投资管理有限公司，产生投资收益 1,000,000 元。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表主要项目附注(续)

(5) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2012 年度	2011 年度
净利润	131,954,847	72,786,521
加：计提/(冲回)资产减值准备	2,499,041	(111,198)
固定资产折旧	1,679,456	2,167,538
无形资产摊销	60,284	69,681
长期待摊费用摊销	1,101,773	1,469,031
财务费用	132,937,521	62,639,282
投资收益(附注十二(4))	(340,318,841)	(223,056,166)
存货的减少	-	99,843
受限制的资金的变动	85,335,916	(77,405,845)
经营性应收项目的增加	(6,923,255)	(692,083,221)
经营性应付项目的(减少)/增加	(390,935,465)	642,125,051
经营活动产生的现金流量净额	<u>(382,608,723)</u>	<u>(211,299,483)</u>

(b) 现金净变动情况

	2012 年度	2011 年度
现金的年末余额	305,793,295	305,459,405
减：现金的年初余额	<u>(305,459,405)</u>	<u>(1,026,887,505)</u>
现金净增加额	<u>333,890</u>	<u>(721,428,100)</u>

## 一 非经常性损益明细表

	2012 年度	2011 年度
非流动资产处置收益	134,903,847	(699,049)
计入当期损益的政府补助	61,779,697	41,372,634
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(1,120,491)	(3,516,824)
小计	195,563,053	37,156,761
所得税影响额	(15,468,209)	(9,828,784)
少数股东权益影响额(税后)	(10,064,188)	(9,629,820)
	170,030,656	17,698,157

### 非经常性损益明细表编制基础

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

## 二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率		基本每股收益		稀释每股收益	
	2012 年度	2011 年度	2012 年度	2011 年度	2012 年度	2011 年度
归属于公司普通股股东的净利润	10.96%	9.76%	0.3081	0.2560	0.3081	0.2560
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.99%	9.20%	0.1683	0.2414	0.1683	0.2414

### 三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

#### (1) 资产负债表项目

2012年12月31日相比于2011年12月31日的变动分析

#### (a) 资产变动分析

项目	2012年 12月31日	2011年 12月31日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例(%)	
应收账款	1,565,322	21,432,641	(19,867,319)	-93	本年因收回销售房款而减少。
其他应收款	581,406,706	452,884,894	128,521,812	28	本年新增应收第三方股权转让款而增加。
长期股权投资	434,623,725	577,484,748	(142,861,023)	-25	本年因处置对联营公司的投资而减少。
固定资产	32,739,683	38,709,850	(5,970,167)	-15	本年因正常摊销而减少。
长期待摊费用	16,138,427	23,771,557	(7,633,130)	-32	本年因正常摊销而减少。
递延所得税资产	143,467,290	80,791,065	62,676,225	78	本年因项目公司预提成本及税金无法税前扣除相应确认递延所得税资产而增加。

### 三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明(续)

#### (1) 资产负债表项目(续)

2012年12月31日相比于2011年12月31日的变动分析

#### (b) 负债及权益变动分析

项目	2012年 12月31日	2011年 12月31日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例(%)	
短期借款	278,819,221	383,864,514	(105,045,293)	-27	本年偿还短期借款而减少。
预收账款	1,300,048,840	2,019,514,690	(719,465,850)	-36	因交付相应结转收入,而减少了预收账款余额。
应付利息	23,201,941	35,190,891	(11,988,950)	-34	本年借款余额减少,因此应付利息余额减少。
其他应付款	163,432,845	120,445,692	42,987,153	36	本年因收到代收代付款项及第三方保证金而增加。
一年内到期的非流动负债	530,495,368	847,872,000	(317,376,632)	-37	因本年归还一年内到期借款而减少。
长期借款	702,283,250	1,023,460,350	(321,177,100)	-31	因本年归还而减少。
其他非流动负债	808,751,170	343,601,134	465,150,036	135	本年因设立信托计划而产生新的金融负债。

### 三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明(续)

#### (2) 利润表项目

##### 2012 年度相比于 2011 年度的变动分析

项目	2012 年度	2011 年度	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例(%)	
营业收入	4,070,526,092	4,818,451,239	(747,925,147)	-16	本年结转项目收入规模小于上年, 因此导致营业收入减少。
营业税金及附加	415,561,623	723,481,077	(307,919,454)	-43	营业收入的减少及毛利的下降导致营业税金及附加减少。
销售费用	122,405,093	149,852,893	(27,447,800)	-18	本年新开盘项目较少, 已开盘项目营销费用投入减少导致销售费用减少。
资产减值损失	368,280	174,250,388	(173,882,108)	-100	本年未再计提存货跌价准备, 因此资产减值损失有大幅减少。
投资收益	112,890,331	(34,830,721)	147,721,052	424	本年发生处置联营公司股权的交易, 因此投资收益大幅增加。
营业外收入	66,251,079	43,675,806	22,575,273	52	本年收到的政府补助增加导致营业外收入增加。

---

## 第十一节 备查文件目录

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

董事长：许立  
北京万通地产股份有限公司  
2013年3月15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 2012 年度内部控制的自我评估报告

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

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

2012年度公司以财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及其配套指引为参考，对公司的内控体系进行了梳理及优化，现具体阐述如下：

#### 一、 本公司内部控制的目标：

严格遵循国家的相关法律法规，有效整合各方资源，建立和完善符合现代企业制度要求的内部组织结构，形成科学的决策、执行和监督机制，保证所有业务活动均按照合理的适当的程序进行，促使公司的经营管理协调有序，确保财务报告及相关信息真实完整，防止、发现和纠正错误与舞弊，防范经营管理风险，提高经营管理效率，促进公司战略目标的稳定实现。

#### 二、 内部控制的特性：

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

#### 三、 内部环境

##### 1. 公司治理

---

万通地产按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《企业内部控制基本规范》等法律、行政法规、部门规章的要求，结合实际，建立了规范的法人治理结构（包括股东大会、董事会、监事会和总经理负责的管理机构），即建立、健全资产所有权、经营权分离，决策权、执行权、监督权分立，股东会、董事会、监事会并存的法人制衡管理机制，并制定相应制度。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。股东大会享有法律法规和企业章程规定的合法权利，依法行使企业经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的表决权。董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会建立了战略、提名、薪酬与考核、审计与风险控制四个专门委员会，提高了董事会运作效率。董事会11名董事中，有4名独立董事。监事会对股东大会负责，监督企业董事、总经理、其他高级管理人员、控股子公司总经理以及其他关键岗位人员依法履行职责。经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。公司根据国家有关法律法规和公司章程，建立了议事规则，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限。公司坚持与大股东及其关联企业在业务、人员、资产、机构及财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

## 2. 机构设置

公司采用总部、区域组团、一线的管理模式，兼顾集中与柔性管理，加强对公司运营的管理。公司经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。公司根据国家有关法律法规和公司章程，建立了议事规则，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限。公司房地产开发对住宅、商用两大业务实行事业部管理体制，分级管理，权责统一，逐级负责，分工协作，并加强对子公司的管理。公司结合实际情况，根据管理的需要设置了人力资源部、综合管理部、采购中心、技术中心、成本中心、财务部、及内审部等。

## 3. 人力资源

人力资源不是成本，是公司智力，知识，经验，技能以及潜能和协作力的总和，是公司最重要的资源。公司制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策，将职业道德修养和专业胜任能力作为选拔和聘用员工的重要标准，切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质。公司编制《万通员工手册》并制定了《招聘管理制度》、《试用期管理制度》、《考勤休假管理制度》《奖惩管理制度》《薪酬管

---

理制度》、《绩效管理制度》、《培训管理制度》、《福利管理制度》和《离职管理制度》。

#### 4. 企业文化

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

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

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

#### 四、 风险评估

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

#### 五、 重点业务活动控制

##### 1. 销售

---

公司已制定了《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；并对销售及收款做出了明确规定，收款责任一律落实到销售人员，并将房款回收率与销售人员的业绩考核挂钩。

## 2. 成本

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

## 3. 资金

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

## 4. 采购

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

## 5. 重大投资

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

公司制订了《投资评价委员会工作章程》，章程明确规定了投资评价委员会组成人员的专业背景、工作程序及职责，对项目可行性报告的内容格式作了清晰的界定。以章程为指导，结合公司目前的组织机构设置，制定了投资管理流程，对项目

---

选择、初步可行性论证、详细可行性论证、出具可行性论证报告、预审、终审、提交管理层决策等环节的责任、工作程序作了细致约定，从而提高了投资项目决策的科学化、专业化水平。

#### 6. 对子公司的管理

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

#### 7. 关联交易

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

#### 8. 对外担保

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

#### 9. 募集资金使用

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

---

## 10. 信息披露

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所上市规则》、《公司章程》等的有关规定，制定了《万通信息披露事务管理制度》，通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草，由董事会秘书进行审核，在履行法定审批程序后加以披露。公司董事会办公室设专人负责回答投资者所提的各种关于万通的问题，相关人员以已经披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时通过公司外部网络中的投资者关系管理栏目及时公布相关信息，与更广大的投资者进行广泛交流。公司相关制度规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。

### 六、 内部监督

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

### 七、 重点控制活动中的问题及整改计划

通过公司自我评价及整改，截至2012年12月31日，本公司内部控制体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。

### 八、 公司董事会对2012年度内部控制的自我评价：

公司董事会认为：自2012年1月1日至2012年12月31日，未发现本公司存在内部控制制度设计或执行方面的重大缺陷。但由于内部控制固有的局限性、内外部环境持续不断的发展变化，可能会导致原有的内部控制活动不适用或出现偏差。对此，公司将会对内部控制体系进行不断的补充和完善，为公司财务报告的真实性、完整性以及公司经营战略目标的实现提供合理保障。

---

九、 本报告的审议情况：

本报告于2013年3月13日经本公司第五届董事会第八次会议审议通过，本公司董事会全体成员对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

十、 本报告是否经会计师事务所核实评价：是

北京万通地产股份有限公司

二〇一三年三月十五日

---

附件二：

公司披露履行社会责任的报告

北京万通地产股份有限公司  
履行社会责任报告

一、 公司的社会责任理念

1. 让社会责任成为企业发展的内生动力和制度安排

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

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

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

2012年，万通地产在绿色产品、供应链、创新研发制度等方面均取得了长足的发展。天津万通中心、杭州万通中心、上海万通新地中心先后荣获美国LEED金级认证，标志着万通地产绿色公司已经形成了直接的绿色产品市场竞争力，达到了企业社会责任与企业发展的完美统一。

2. 打造绿色公司是万通地产根本的社会责任

(1) 万通地产绿色公司体系的构成要素

 绿色价值观

---

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

### 绿色行为方式

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

#### ➤ 对社会，公益共举

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

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

#### ➤ 对客户，和谐之绿与客户价值倍增计划

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

#### ➤ 对员工，从日常做起，共同参与

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

### 绿色产品

#### ➤ 推出《万通地产绿色产品标准》

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

---

➤ 设立“万通地产产品创新研发基金”

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

➤ 启动“万通地产绿色供应链”

通过启动“绿色供应链”,保证万通地产绿色产品的全流程。

(2) 万通地产推进绿色公司战略的举措

第一、设立万通地产新产品研发基金

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

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

第二、启动万通绿色供应链

为实现绿色目标,万通地产在设计环节、采购环节、施工环节、使用环节和支持体系等方面进行严格、明确的规定;70%的合作方都必须达到绿色准入制度,万通地产将研究帮助其余30%的合作商达到目标。

第三、积极开展万通地产员工专业志愿者服务

2008年,万通地产制定发布了《北京万通地产股份有限公司志愿者制度》,以鼓励全体员工参加社会公益活动,弘扬无私奉献精神,展现万通人的企业公民与社会责任。在志愿者制度中,公司提供给每一位员工每年4个工作日可用于做带薪志愿者活动,仅2008年,万通就组织了320人次总计8124小时的义工时间用于四川抗震救灾。2009年公司总部召开了第一次员工绿色志愿者会议,成立了员工自主发起的“绿色志愿者组织”,并取名为万通“绿种子志愿者小组”。

---

2012年9月13日，万通地产启动专业志愿服务事务。公益组织北京惠泽人咨询服务中心对万通地产总部员工进行了志愿者服务专项培训，启动了3个专业志愿者服务项目，公司高管也以身作则，参与了培训和志愿者服务项目。首个专业志愿者服务项目为富群环境研究院湖南桃源手工艺产品营销方案设计，通过五次沟通交流与方案研讨，万通40多人的共同参与，项目于12月4日成功结案。

#### 第四、低碳技术、低碳科研成果

2012年，万通地产与中国社会科学院城市环境与发展研究所（可持续发展研究中心）合作，完成《万通低碳建筑标准》（寒冷地区居住建筑）的研究和编写工作，并于2012年底公开出版，为万通地产乃至行业提供一套可实施、能监测、易推广的低碳建筑标准，降低居住建筑在生命周期中能源消耗和碳排放，引导万通地产向低碳地产转型中走行业前列。本标准以万通天津生态城新新家园住宅项目绿色建筑实践为依据，根据北方地区居住建筑规划、设计、施工、建筑材料选用、运行管理过程中影响能源消耗和碳排放的最主要因素，从住区环境规划等10个方面筛选42项指标构建北方地区居住建筑低碳指标体系，以对北方地区居住建筑规划设计和建设运行进行指导与评价，降低住宅建筑生命周期中能源消耗和碳排放。

本年度，万通地产作为主要参编单位支持并参与中国建筑科学研究院组织编写的《低碳住宅与社区应用技术导则》研究课题。主要成果包括：1)课题申报住房和城乡建设部科技项目课题，并已由住建部建筑节能与科技司组织的专家委员会验收通过；2)课题成果将于2012年底公开出版；3)万通地产作为《导则》主要参编单位，为课题研究提供重要技术意见支持和示范项目支持；4)课题以万通天津生态城新新家园为唯一示范项目，对《导则》进行了专项适用性研究，通过对项目的分析，对比条款落地应用情况，证明《导则》对指导实际工程走向低碳，具有较高参考价值和实际指导作用，同时验证该项目成功为住宅建筑的低碳之路提供了优秀示范；5)依据《建筑物碳排放通用计算方法》课题的阶段性研究成果，从万通示范项目中选取一栋典型建筑，科学进行设计条件下运营阶段碳排放量对比计算，证明万通典型绿色建筑的碳排放计算量大大低于参考建筑，单位面积碳排放强度为42.39kg/m<sup>2</sup>。

---

年，远低于同期设计或建造的建筑平均碳排放量水平 73.6kg/m<sup>2</sup>.年，减排率达 42.43%。

## 二、万通地产履行社会责任所作的具体工作

### 1. 对员工责任

#### (1) 福利保障

万通地产致力于为员工提供全面的福利保障，不仅为员工提供国家所规定的各项福利保险，给予员工基本保障；同时，本着“以人为本”的精神，为员工提供很多人性化的福利与权益保护。万通地产以《劳动法》为依据，为正式员工办理各种社会保险。为给予员工更好的保障，公司还为员工提供补充商业保险，为经常出差的员工办理《世纪行出行保障卡》。

#### (2) 员工安全计划

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

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

#### (3) 薪酬公平

万通地产关注员工的薪酬公平性，从薪酬管理制度到具体的工作实施，在薪酬公平的三方面性进行了相关工作。第一，薪酬的外部公平：公司每年都会参加外部专业公司组织的行业薪酬调查，了解公司员工在同行业市场的薪酬水平，保障公司员工在本公司的薪酬与社会相同岗位的平均薪酬相当。第二，薪酬的内部公平：公司根据每个岗位的职业说明书及岗位的任职要求、贡献价值等方面进行职位评估，

---

并根据职位评估的结果为员工确定岗位薪酬等级,致力于实现岗位薪酬的内部公平。

第三,薪酬的自我公平:公司注重员工的付出与所得相匹配,通过每季度与年度的绩效考核,使员工的绩效工资与个人业绩相挂钩,绩效优秀的员工会获得更高的绩效工资。

(4) 2012 年度,公司支付给员工的薪酬福利开支约为 16995.05 万元。

## 2. 对股东的责任

(1) 严格执行公司章程中有关股东利润分配的条款,通过制度安排,强制性规定公司对股东的现金分红方式和分配比例。2012 年,公司现金红利支出为 15818.4 万元。

(2) 注重保护中小股东的权益,有效落实新股东文化的各项措施。

## 3. 对客户的关系

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

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

万通地产首倡房地产的“二次规划”,即开发商出资对已经交付使用的物业的公共区域进行免费升级。

---

#### 4. 对社会责任

根据万通地产股东大会和董事会的决议，万通地产发起成立北京万通公益基金会，公益基金会聘请具有国际公益组织经验的专家担任秘书长，组织专业人员组成机构独立运作，独立进行财务审核。2012 年度，万通公益基金会继续开展了各种公益捐助活动，支出总额 396.53 万元。

2012 年度，万通地产共计支付税金 73196.85 万元，支付利息 24137.22 万元。

### 三、公司在履行社会责任方面获得的荣誉

1、2012 年 4 月 21-23 日，2012(第五届)中国绿公司年会上发布了中国绿公司百强榜，在房地产行业领域，万通与万达、招商地产等房地产企业同时入选中国绿公司百强企业。

2、2012 年 7 月，天津万通中心荣获 LEED®建筑结构与外壳项下金级预认证，“期望此项目成为未来探索高性能绿色项目开发的范例项目。”

3、上海万通新地中心为契合虹桥商务区发展低碳城市模式的总体目标，该项目在规划、设计、建造、运营等各个环节上降低能耗，节地、节水、节材，均衡经济及环境发展的需求，创造一个内外兼修的生态商务氛围，并已于 2012 年 10 月取得美国 LEED 金级预认证。

4、11 月 22 日，万通地产荣获“2012 低碳先锋企业奖”，该奖项由中国社会科学院环境与能源研究所与《21 世纪经济报道》颁出，前者在低碳建筑研究领域，享受国际声誉，而后者是内地公信力最高的财经媒体之一。与万通地产一道，携手上榜的还有包括飞利浦、博世等世界 500 强企业。

5、12 月 1 日，由《中国建设报》主办的第二届“中国责任地产 TOP100”发布会在京隆重召开，会上发布了 2012 年中国房地产企业社会责任百强榜单。万通地产

---

凭借在社会责任工作中的持续努力和实践，成功入选第二届中国责任地产百强TOP20。

6、2012年12月，万通地产向中城联盟会刊《联盟者》提交“万通公益之路”案例，该文全面记录了万通地产的公益历程，对万通地产的绿色公司做了较好的注解。

北京万通地产股份有限公司

二〇一三年三月十五日