

北京万通地产股份有限公司

600246

2013 年半年度报告

重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、 公司半年度财务报告未经审计。

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：保证本半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：公司拟定的利润分配预案为：以 2013 年 6 月 30 日总股本 121,680 万股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.7 元（含税）的比例派发现金股利 8,517.6 万元。2013 年半年度不实施资本公积金转增股本。

六、 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

七、 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	4
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要	6
第四节 董事会报告	7
第五节 重要事项	10
第六节 股份变动及股东情况	12
第七节 董事、监事、高级管理人员情况	14
第八节 财务报告（未经审计）	15
第九节 备查文件目录	137

第一节 释义

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		
万通地产/公司/本公司/我公司	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
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.
成都万新新创	指	成都万新新创投资管理有限公司
香河物业	指	香河万通物业服务服务有限公司
昆山英睿	指	昆山英睿股权投资管理有限公司
北京佳成宁远	指	北京佳成宁远投资管理有限公司
北京睿通宁远	指	北京睿通宁远投资中心（有限合伙）
北京正远慧奇	指	北京正远慧奇投资管理有限公司
天津英睿	指	天津英睿投资管理有限公司
天津中新生态城	指	天津中新生态城万通正奇实业有限公司

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、基本情况变更简介

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变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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、公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 公司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	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	709,514,601.00	634,535,964.00	11.82
归属于上市公司股东的净利润	120,425,996.00	20,601,556.00	484.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-19,286,862.00	14,338,316.00	-234.51
经营活动产生的现金流量净额	48,858,758.00	462,939,967.00	-89.45
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	3,556,873,929.00	3,522,907,709.00	0.96
总资产	11,378,047,488.00	10,746,006,948.00	5.88
资产负债率	65.29%	62.54%	2.75%
有息负债率	29.84%	31.50%	-1.66%
货币资金占总资产比率	23.03%	16.18%	6.85%

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.0990	0.0169	485.80
稀释每股收益(元/股)	0.0990	0.0169	485.80
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.0159	0.0118	-234.75
加权平均净资产收益率(%)	3.39	0.63	增加 2.76 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-0.54	0.44	减少 0.98 个百分点

二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	132,067,930.00
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	17,264,290.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-3,364,695.00
少数股东权益影响额	-2,889,386.00
所得税影响额	-3,365,281.00
合计	139,712,858.00

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

在董事会正确领导下，公司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。

报告期内，公司实现营业收入 7.09 亿元，同比上涨 11.82%，归属于上市公司股东的净利润 1.2 亿元，同比上涨 484.55%，实现每股收益 0.099 元，同比上涨 485.80%，归属于上市公司股东的每股净资产 2.92 元，同比上涨 0.69%。

公司具有二十年的成长积淀、始终站在行业前沿的中高端类住宅业务开发的先进理念与良好经验；以环渤海区域为核心其他潜力区域为辅的业务区域布局基本成型；拥有一支价值观高度统一、专业经验丰富、充满激情的职业经理人团队。公司将发挥自身优势培育创新业务，寻找业务新增长点，提升内部运营效率，不断提升自身的盈利能力。

(一) 主营业务分析

1、 财务报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	709,514,601.00	634,535,964.00	11.82
营业成本	481,268,832.00	298,371,242.00	61.30
销售费用	43,424,022.00	33,944,998.00	27.92
管理费用	62,726,523.00	71,006,092.00	-11.66
财务费用	45,460,938.00	42,535,986.00	6.88
经营活动产生的现金流量净额	48,858,758.00	462,939,967.00	-89.45
投资活动产生的现金流量净额	439,039,251.00	6,481,303.00	6,673.93
筹资活动产生的现金流量净额	496,246,021.00	-1,171,752,140.00	142.35

2、 其它

(1) 其他

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动比率	变动原因说明
预付款项	667,333,967.00	486,684,194.00	180,649,773.00	37.12%	主要原因是公司预付土地出让金
其他应收款	197,313,811.00	581,406,706.00	-384,092,895.00	-66.06%	主要原因是公司收回参股公司往来款
长期股权投资	1,189,527,469.00	434,623,725.00	754,903,744.00	173.69%	主要原因是公司新增投资参股公司股权
其他非流动资产	770,000,000.00	1,652,000,000.00	-882,000,000.00	-53.39%	主要原因是公司将代垫 Z3 地块土地款转为投资款
应付职工薪酬	26,744,315.00	62,379,891.00	-35,635,576.00	-57.13%	主要原因是公司

					支付职工薪酬
应交税费	228,460,015.00	598,699,674.00	-370,239,659.00	-61.84%	主要原因是公司所属子公司缴纳土增税、企业所得税等
应付利息	55,048,071.00	23,201,941.00	31,846,130.00	137.26%	主要原因是公司计提债券利息
其他应付款	638,277,839.00	163,432,845.00	474,844,994.00	290.54%	主要原因是公司应付参股公司往来款增加
短期借款	-	278,819,221.00			
一年内到期的非流动负债	731,722,403.00	530,495,368.00	179,614.00	0.01%	主要原因是公司新增借款
长期借款	780,055,050.00	702,283,250.00			
项目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比率	变动原因说明
投资收益	123,320,795.00	-8,296,845.00	131,617,640.00	1586.36%	主要原因是公司处置参股公司股权转让收益
经营活动产生的现金流量净额	48,858,758.00	462,939,967.00	-414,081,209.00	-89.45%	主要原因是公司参股公司往来款有所增加
投资活动产生的现金流量净额	439,039,251.00	6,481,303.00	432,557,948.00	6673.93%	主要原因是公司收到处置参股公司股权转让款
筹资活动产生的现金流量净额	496,246,021.00	-1,171,752,140.00	1,667,998,161.00	142.35%	主要原因是公司新增银行借款较多

(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	628,777,384	459,986,172	26.84	14.65	67.12	减少 22.97 个百分点
物业出租	78,991,225	20,986,477	73.43	23.58	-5.51	增加 8.18 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	357,282,094	-28.73
天津地区	322,069,362	190.04
川渝地区	28,417,153	

(三) 核心竞争力分析

公司确定了明晰的战略方针，专注于高端住宅开发和商用物业的开发与经营。公司治理结构规范，高标准，严要求，自觉规范和约束公司经营行为及管理层的履职行为。公司具备长期的品牌优势，品牌价值持续提升。

(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

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期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、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、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司 2012 年度股东大会于 2013 年 4 月 8 日审议通过了《公司 2012 年度利润分配方案》的议案，公司 2012 年度的利润分配方案为：以 2012 年 12 月 31 日总股本 121,680 万股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.7 元（含税）的比例派发现金股利 8,517.6 万元。2013 年 5 月 23 日实施完毕。

(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

公司拟定的利润分配预案为：以 2013 年 6 月 30 日总股本 121,680 万股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.7 元（含税）的比例派发现金股利 8,517.6 万元。2012 年半年度不实施资本公积金转增股本。

三、其他披露事项

(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

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

三、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 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 2013 年 1 月 8 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。
公司收购资产：北京万通地产股份有限公司以 31161.24 万元的交易对价受让中新天津生态城投资开发有限公司拥有的中新天津生态城南部分区 19 号地块的国有土地使用权，土地面积为 129,838.5 平方米。	该事项的详细内容参见公司于 2013 年 5 月 29 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。

四、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

五、重大关联交易

√ 不适用

六、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	5
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	18.64
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	18.64
其中:	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	8.29
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	5.35
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	13.64

(三) 其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

七、 承诺事项履行情况

√不适用

八、 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

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(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、 股东情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				89,720		
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		质押 103,000,000
华润深国投信托有限公司—智慧金 38 号集合资金信托计划	其他	1.17	14,270,000	14,270,000		无
浙江诸暨华恒投资管理有限公司	境内非国有法人	0.84	10,226,084	10,226,084		质押 10,226,084
华润深国投信托有限公司—招商银行保本理财产品证券投资信托	其他	0.74	8,973,085	8,973,085		无
谭宝林	境内自然人	0.35	4,258,400	31,400		无
赵勋亮	境内自然人	0.35	4,221,806	1,717,920		无
郑丽青	境内自然人	0.27	3,235,679	3,235,679		质押 3,235,679
中信信托有限责任公司—融	其他	0.24	2,891,332	2,891,332		无

赢兴业 1 号伞形结构化证券投资集合资金信托						
浙江诸暨嘉美装饰工程有限公司	境内非国有法人	0.22	2,726,100	2,726,100		无
中国建设银行股份有限公司—博时裕富沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.18	2,213,487	-2,836,707		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			
华润深国投信托有限公司—智慧金 38 号集合资金信托计划	14,270,000		人民币普通股			
浙江诸暨华恒投资管理有限公司	10,226,084		人民币普通股			
华润深国投信托有限公司—招商银行保本理财产品证券投资信托	8,973,085		人民币普通股			
谭宝林	4,258,400		人民币普通股			
赵勋亮	4,221,806		人民币普通股			
郑丽青	3,235,679		人民币普通股			
中信信托有限责任公司—融赢兴业 1 号伞形结构化证券投资集合资金信托	2,891,332		人民币普通股			
浙江诸暨嘉美装饰工程有限公司	2,726,100		人民币普通股			
中国建设银行股份有限公司—博时裕富沪深 300 指数证券投资基金	2,213,487		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。			

三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(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情况

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份 增减变动量	增减变动原因
许立	董事长	877,381	877,381	0	
云大俊	董事、总经理	350,000	350,000	0	
杨毅清	副总经理	285,700	285,700	0	
杨建华	副总经理	219,230	219,230	0	
程晓晞	董事会秘书	215,100	215,100	0	
汪庆宏	副总经理	190,000	190,000	0	
徐云冲	副总经理	173,060	173,060	0	

二、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
虞锋	独立董事	聘任	选举
马健	董事	聘任	选举
赵震	董事	聘任	选举
同心	监事	聘任	选举
徐云冲	副总经理	聘任	聘任
张国安	董事	离任	个人原因
王兵	独立董事	离任	个人原因
马剑	监事	离任	个人原因
李萌	董事	离任	个人原因

第八节 财务报告（未经审计）**一、 财务报表**

合并资产负债表
2013 年 6 月 30 日

编制单位:北京万通地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五(1)	2,620,790,634.00	1,738,332,325.00
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五(2)	1,936,804.00	1,565,322.00
预付款项	五(4)	667,333,967.00	486,684,194.00
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)	197,313,811.00	581,406,706.00
买入返售金融资产			
存货	五(5)	4,638,123,509.00	4,539,895,859.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,125,498,725.00	7,347,884,406.00
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	五(6)	140,000,000.00	140,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款	五(15)	229,803,059.00	227,898,297.00
长期股权投资	五(7)	1,189,527,469.00	434,623,725.00
投资性房地产	五(9)	737,979,486.00	750,401,916.00
固定资产	五(10)	32,755,305.00	32,739,683.00
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

油气资产			
无形资产	五(11)	718,892	853,204
开发支出			
商誉	五(12)		
长期待摊费用	五(13)	13,186,146.00	16,138,427.00
递延所得税资产	五(14)	138,578,406.00	143,467,290.00
其他非流动资产	五(16)	770,000,000.00	1,652,000,000.00
非流动资产合计		3,252,548,763.00	3,398,122,542.00
资产总计		11,378,047,488.00	10,746,006,948.00
流动负债:			
短期借款	五(18)		278,819,221.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五(19)	888,471,523.00	1,180,707,848.00
预收款项	五(20)	2,189,794,869.00	1,300,048,840.00
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)	26,744,315	62,379,891
应交税费	五(22)	228,460,015.00	598,699,674.00
应付利息	五(23)	55,048,071.00	23,201,941.00
应付股利			
其他应付款	五(24)	638,277,839.00	163,432,845.00
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)	731,722,403.00	530,495,368.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,758,519,035.00	4,137,785,628.00
非流动负债:			
长期借款	五(26)	780,055,050.00	702,283,250.00
应付债券	五(27)	995,553,930.00	993,936,866.00
长期应付款	五(28)	79,803,059.00	77,898,297.00
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)	815,074,880.00	808,751,170.00

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

非流动负债合计		2,670,486,919.00	2,582,869,583.00
负债合计		7,429,005,954.00	6,720,655,211.00
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五(30)	1,216,800,000.00	1,216,800,000.00
资本公积	五(31)	986,682,960.00	986,682,960.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五(32)	135,210,154	135,210,154
一般风险准备			
未分配利润	五(33)	1,221,673,117	1,186,423,121
外币报表折算差额		-3,492,302.00	-2,208,526.00
归属于母公司所有者 权益合计		3,556,873,929.00	3,522,907,709.00
少数股东权益	五(34)	392,167,605.00	502,444,028.00
所有者权益合计		3,949,041,534.00	4,025,351,737.00
负债和所有者权益 总计		11,378,047,488.00	10,746,006,948.00

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

2013 年 6 月 30 日

编制单位：北京万通地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		1,742,711,838.00	313,088,286.00
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	九(1)	387.00	387.00
预付款项	114,600,000.00	114,600,000.00	
应收利息			
应收股利		49,200,000.00	
其他应收款		1,774,443,724.00	1,759,363,317.00
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		3,680,955,949.00	2,072,451,990.00
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资		140,000,000.00	140,000,000.00

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

长期应收款			
长期股权投资	九(2)	150,000,000.00	150,000,000.00
投资性房地产		4,025,505,488.00	3,282,740,095.00
固定资产			
在建工程		2,621,162.00	3,001,595.00
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			
开发支出		41,099.00	61,845.00
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			882,000,000.00
非流动资产合计		4,318,167,749.00	4,457,803,535.00
资产总计		7,999,123,698.00	6,530,255,525.00
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,085,274.00	1,085,274.00
预收款项		846,746,676.00	
应付职工薪酬		16,442,880.00	32,421,643.00
应交税费		672,739.00	615,783.00
应付利息		51,287,672.00	15,583,562.00
应付股利			
其他应付款		2,425,203,455.00	2,154,723,962.00
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		3,341,438,696.00	2,204,430,224.00
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		995,553,930.00	993,936,866.00
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		815,074,880.00	759,521,269.00
非流动负债合计		1,810,628,810.00	1,753,458,135.00

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

负债合计		5,152,067,506.00	3,957,888,359.00
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,216,800,000.00	1,216,800,000.00
资本公积		986,682,960.00	986,682,960.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		134,641,566.00	134,641,566.00
一般风险准备			
未分配利润		508,931,666.00	234,242,640.00
所有者权益（或股东权益）合计		2,847,056,192.00	2,572,367,166.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,999,123,698.00	6,530,255,525.00

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
2013 年 1—6 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		709,514,601.00	634,535,964.00
其中：营业收入	五(35)	709,514,601.00	634,535,964.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		702,742,624.00	546,931,666.00
其中：营业成本	五(35)	481,268,832.00	298,371,242.00
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)	68,636,315.00	101,001,557.00
销售费用	五(37)	43,424,022.00	33,944,998.00
管理费用	五(38)	62,726,523.00	71,006,092.00
财务费用	五(39)	45,460,938.00	42,535,986.00
资产减值损失	五(40)	1,225,994.00	71,791.00
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填	五(41)	123,320,795.00	-8,296,845.00

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五(41)	-8,799,059.00	-9,296,845.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		130,092,772.00	79,307,453.00
加：营业外收入	五(42)	19,128,504.00	16,967,792.00
减：营业外支出	五(42)	5,280,833.00	3,899,140.00
其中：非流动资产处置损失		51,924.00	24,446.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		143,940,443.00	92,376,105.00
减：所得税费用	五(43)	18,039,855.00	40,960,860.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		125,900,588.00	51,415,245.00
归属于母公司所有者的净利润		120,425,996.00	20,601,556.00
少数股东损益		5,474,592.00	30,813,689.00
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五(44)	0.0990	0.0169
（二）稀释每股收益	五(44)	0.0990	0.0169
七、其他综合收益		-1,283,776.00	158,127.00
八、综合收益总额		124,616,812.00	51,573,372.00
归属于母公司所有者的综合收益总额		119,142,220.00	20,759,683.00
归属于少数股东的综合收益总额		5,474,592.00	30,813,689.00

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
2013 年 1—6 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	九(3)	2,358,491.00	22,842,000.00
减：营业成本			
营业税金及附加		282,319.00	2,028,473.00
销售费用			
管理费用		31,195,791.00	30,169,863.00
财务费用		85,945,732.00	40,022,327.00
资产减值损失			-250.00
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）	九(4)	478,639,965.00	152,974,142.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	九(4)	-9,992,310.00	-11,150,858.00

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

二、营业利润（亏损以“-”号填列）		363,574,614.00	103,595,729.00
加：营业外收入		500.00	
减：营业外支出		3,566,011.00	2,514,588.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		360,009,103.00	101,081,141.00
减：所得税费用		144,077.00	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		359,865,026.00	101,081,141.00
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		359,865,026.00	101,081,141.00

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

2013 年 1—6 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		748,879,951.00	1,751,778,703.00
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			

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

收到其他与经营活动有关的现金	五(45)	1,463,349,187.00	229,240,484.00
经营活动现金流入小计		2,212,229,138.00	1,981,019,187.00
购买商品、接受劳务支付的现金		994,765,313.00	622,200,626.00
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		105,275,718.00	115,598,306.00
支付的各项税费		391,274,135.00	475,895,521.00
支付其他与经营活动有关的现金	五(45)	672,055,214.00	304,384,767.00
经营活动现金流出小计		2,163,370,380.00	1,518,079,220.00
经营活动产生的现金流量净额		48,858,758.00	462,939,967.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		477,726,300.00	7,000,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,500.00	825,509.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		477,735,800.00	7,825,509.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,295,550.00	1,344,206.00
投资支付的现金		36,400,999.00	

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

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		38,696,549.00	1,344,206.00
投资活动产生的现金流量净额		439,039,251.00	6,481,303.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,164,430,320.00	151,842,572.00
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		1,164,430,320.00	151,842,572.00
偿还债务支付的现金		365,505,731.00	943,051,024.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		302,678,568.00	260,543,688.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		165,873,458.00	97,875,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五(45)		120,000,000.00
筹资活动现金流出小计		668,184,299.00	1,323,594,712.00
筹资活动产生的现金流量净额		496,246,021.00	-1,171,752,140.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-55,966.00	18,727.00
五、现金及现金等价物净增加额		984,088,064.00	-702,312,143.00
加：期初现金及现金等价物余额		1,395,916,556.00	1,409,223,922.00
六、期末现金及现金等价物余额		2,380,004,620.00	706,911,779.00

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

2013 年 1—6 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			22,842,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,667,419,262.00	520,926,494.00
经营活动现金流入小计		1,667,419,262.00	543,768,494.00
购买商品、接受劳务支付的现金		114,600,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		46,116,916.00	52,168,361.00
支付的各项税费		411,931.00	2,009,496.00
支付其他与经营活动有关的现金		1,535,676,699.00	460,173,341.00
经营活动现金流出小计		1,696,805,546.00	514,351,198.00
经营活动产生的现金流量净额		-29,386,284	29,417,296.00
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		482,626,300.00	7,000,000.00
取得投资收益收到的现金		307,312,421.00	148,125,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			783,275.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		789,938,721.00	155,908,275.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		101,690.00	125,278.00
投资支付的现金		27,400,999.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		65,000,000.00	380,100,000.00

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		92,502,689.00	380,225,278.00
投资活动产生的现金流量净额		697,436,032.00	-224,317,003.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		846,746,676.00	
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		846,746,676.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		85,175,563.00	73,004,624.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		85,175,563.00	73,004,624.00
筹资活动产生的现金流量净额		761,571,113.00	-73,004,624.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,429,620,861.00	-267,904,331.00
加：期初现金及现金等价物余额		305,793,295.00	305,459,405.00
六、期末现金及现金等价物余额		1,735,414,156.00	37,555,074.00

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
2013 年 1—6 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			135,210,154		1,186,423,121	-2,208,526	502,444,028	4,025,351,737
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,216,800,000.00	986,682,960.00			135,210,154		1,186,423,121	-2,208,526	502,444,028.00	4,025,351,737.00
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							35,249,996	-1,283,776	-110,276,423	-76,310,203
(一)净利润							120,425,996		5,474,592	125,900,588
(二)其他综合收益								-1,283,776		-1,283,776
上述(一)和(二)小							120,425,996	-1,283,776	5,474,592	124,616,812

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

计										
(三)所有者投入和减少资本									50,122,443	50,122,443
1.所有者投入资本									50,122,443	50,122,443
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配							-85,176,000		-165,873,458	-251,049,458
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配							-85,176,000		-165,873,458	-251,049,458
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										

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

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	1,216,800,000.00	986,682,960.00			135,210,154		1,221,673,117	-3,492,302	392,167,605.00	3,949,041,534.00

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

(二) 其他综合收益								95,824		95,824
上述(一)和(二)小计							374,845,287	95,824	100,961,750	475,902,861
(三) 所有者投入和减少资本									61,382,174	61,382,174
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		-142,500,000	-288,516,000
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		-142,500,000	-288,516,000
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资										

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

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

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

2013 年 1—6 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	1,216,800,000.00	986,682,960.00			134,641,566.00		234,242,640.00	2,572,367,166.00
加：会计政策变								

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,216,800,000.00	986,682,960.00			134,641,566.00		234,242,640.00	2,572,367,166.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							274,689,026	274,689,026
（一）净利润							359,865,026	359,865,026
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							359,865,026	359,865,026
（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							-85,176,000	-85,176,000
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-85,176,000	-85,176,000
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

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	1,216,800,000.00	986,682,960.00			134,641,566.00		508,931,666.00	2,847,056,192.00

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			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

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

(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								

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

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			134,641,566		234,242,640	2,572,367,166

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

二、 公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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 7 月 30 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 2013 年半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 2013 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2013 年半年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(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。

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。

(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。

(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。

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。

二 主要会计政策和会计估计(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。

(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

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。

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。

(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。

(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。

(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))。

(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。

(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。

(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。

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：

(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。

(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：

- 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。

(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。

(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。

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	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%

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	赵海鹏	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	84,157,324	240,193	
3 泰达万通	117,492,703	-	65	65	是	86,820,029	1,914,882	
	<u>429,604,058</u>	<u>-</u>				<u>170,977,353</u>	<u>2,155,075</u>	

(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
-------	-------	-----	------	------	------	------	------	--------

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

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	12,000,000	美元 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	90,000,000	人民币 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	131,000,000	人民币 区域基础设施的建设、开发、经营, 房地产经营, 信息 咨询服务, 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	124,800,000	人民币 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 2013 年半年度报告

	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	109,861,657	-
2	广厦富城	191,250,000	-	62.5	62.5	是	73,890,796	-
3	天津万华	228,000,000	-	100	100	是	-	-
4	富铭置业	374,971,598	-	100	100	是	-	-
		848,326,699	-				183,752,453	-

(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 2013 年半年度报告

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”)	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
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 北京正远慧奇投资管理有限公司 (以下称“北京正远慧奇”)(i)	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；承办展 览展示活动。	有限责任公司	云大俊	06726715-6

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

16	天津英睿投资管理有限公司 (以下称“天津英睿”) (ii)	直接	天津	投资管理	人民币 10,000,000	投资管理; 商务信息咨询。	有限责任公司	云大俊	06122972-2
17	天津中新生态城万通正奇实业有 限公司(以下称“天津中新生态 城”) (iii)	直接	天津	投资管理	人民币 50,000,000	基础设施建设; 投资管理咨询; 礼仪服务; 公关活动策划; 商务咨询; 企业管理咨询; 技术开发和咨询。	有限责任公司	云大俊	05874540-0

北京万通地产股份有限公司 2013 年半年度报告

		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	32,759,293	52,851
8	天津和信	432,833,772	-	51	51	是	-	-
9	Vantone Investment	5	95,955,206	100	100	是	-	-
10	成都万新新创	12,000,000	-	60	60	是	4,678,506	420,929
11	香河物业	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	北京正远慧奇	5,000,000	-	100	100	是	-	-
16	天津英睿	10,000,000	-	100	100	是	-	-
17	天津中新生态城	50,000,000	-	100	100	是	-	-
		1,491,593,500	95,955,206				37,437,799	473,780

- (i) 于 2013 年半年度，本公司向北京正远慧奇以货币出资 5,000,000 元，相关的工商登记手续已完成。
- (ii) 于 2013 年半年度，本集团向天津英睿以货币出资 10,000,000 元，相关的工商登记手续已完成。
- (iii) 于 2013 年半年度，本公司向天津中新生态城以货币出资 50,000,000 元，相关的工商登记手续已完成。

(2) 本年度新纳入合并范围的主体

	2013 年 6 月 30 日净资产	本期净亏损
北京正远慧奇	4,995,804	4,196
天津英睿	9,988,460	11,540
天津中新生态城	49,955,107	44,893

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
北京阳光正奇投资管理有限公司(以下称“北京阳光正奇”)(i)	15,000,000	-

(i)北京阳光正奇为公司合营企业，本年度不再纳入合并范围。

(4) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

	资产和负债项目
	2013 年 6 月 30 日
Vantone Investment	1 美元=6.1787 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。

五 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2013 年 6 月 30 日			2012 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			575,573	-		706,291
美元		6.18	-	-	6.28	-
小计			575,573			706,291
银行存款-						
人民币			2,617,025,344	-		1,734,332,293
美元	516,244	6.18	3,189,717	524,481	6.28	3,293,741
小计			2,620,215,061			1,737,626,034
			2,620,790,634			1,738,332,325

于 2013 年 6 月 30 日，银行存款中受到限制的货币资金共计 240,786,014 元，其中包括：
(a) 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 12,086,800 元。

(b) 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 2013 年 6 月 30 日，本集团账面共有 228,699,214 元的银行存款符合上述规定。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。

(2) 应收账款		
	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
应收账款	2,032,688	1,622,899
减：坏账准备	95,884	57,577
	<u>1,936,804</u>	<u>1,565,322</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	2,032,281	1,487,124
一到二年	-	135,368
三年以上	407	407
	<u>2,032,688</u>	<u>1,622,899</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2013 年 6 月 30 日				2012 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	115,008	6%	-	-	471,359	29%	-	-
—应收出租款	1,917,680	94%	95,884	5%	1,151,540	71%	57,577	5%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>2,032,688</u>	<u>100%</u>	<u>95,884</u>	<u>-</u>	<u>1,622,899</u>	<u>100%</u>	<u>57,577</u>	<u>-</u>

- (c) 于 2013 年 6 月 30 日，无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。
- (d) 于 2013 年 6 月 30 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	115,008	-	-
应收出租款	1,917,680	5%	95,884
	2,032,688	-	95,884

- (e) 于 2013 年 6 月 30 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。
- (f) 于 2013 年 6 月 30 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。
- (g) 2013 年半年度本集团无应收账款的核销。
- (h) 于 2013 年 6 月 30 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。
- (i) 于 2013 年 6 月 30 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
应收北京新城国际某租户租金	第三方	462,000	一年以内	23%
应收万通中心某租户租金	第三方	272,965	一年以内	13%
应收北京新城国际某租户租金	第三方	253,970	一年以内	12%
应收万通中心某租户租金	第三方	218,304	一年以内	11%
应收万通中心某租户租金	第三方	178,901	一年以内	9%
		1,386,140		68%

- (j) 于 2013 年 6 月 30 日，本集团无应收关联方的应收帐款。
- (k) 于 2013 年 6 月 30 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款。
- (l) 于 2013 年 6 月 30 日，本集团未将应收账款质押给银行作为借款的担保。
- (m) 于 2013 年 6 月 30 日，应收账款中无外币余额。
- (3) 其他应收款

2013 年 6 月 30 日

2012 年 12 月 31 日

应收关联公司资金往来(附注六(5)(a))	95,742,808	370,454,828
应收股权转让款	-	128,863,150
应收外部单位往来	91,188,410	76,493,587
备用金	8,913,508	3,905,766
代扣代缴项目	5,228,991	4,261,594
小计	201,073,717	583,978,925
减：坏账准备	3,759,906	2,572,219
净额	197,313,811	581,406,706

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	64,687,741	306,265,715
一到二年	100,475,283	127,124,597
二到三年	22,976,269	104,240,824
三年以上	12,934,424	46,347,789
	201,073,717	583,978,925

(b) 其他应收款按类别分析如下:

	2013 年 6 月 30 日				2012 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	125,875,597	63%	-	-	532,534,553	91%	-	-
—高风险组合	75,198,120	37%	3,759,906	5%	51,444,372	9%	2,572,219	5%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>201,073,717</u>	<u>100%</u>	<u>3,759,906</u>	<u>-</u>	<u>583,978,925</u>	<u>100%</u>	<u>2,572,219</u>	<u>-</u>

(c) 于 2013 年 6 月 30 日, 无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

(d) 于 2013 年 6 月 30 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	125,875,597	-	-
高风险组合	75,198,120	5%	3,759,906
	<u>201,073,717</u>	<u>-</u>	<u>3,759,906</u>

(e) 于 2013 年 6 月 30 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。

(f) 于 2013 年 6 月 30 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) 2013 年半年度本集团无核销的其他应收款。

(h) 于 2013 年 6 月 30 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。

(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
Vantone Capital PTE. LTD.(以下称“Vantone Capital”)	关联方	69,111,017	一至两年	34%

北京金通港房地产开发有限公司(以下称“金通港”)	关联方	24,131,791	一年以内	12%
VAMERICA 66 EAST11 STREET,LLC	第三方	11,121,660	一年以内	6%
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司(以下称“三亚中体万通”)	第三方	10,009,187	一至两年	5%
天津空港物流加工区企事业财务结算中心	第三方	9,340,000	一至两年	5%
		123,713,655		62%

于 2013 年 6 月 30 日，其他应收款前五名债务人欠款金额合计为 123,713,655 元，占其他应收款总额的 62%。

- (j) 于 2013 年 6 月 30 日，其他应收款中外币其他应收款余额为美元 12,985,365 元，折合人民币约为 80,232,677 元。

(k) 应收关联方的其他应收款分析如下:

		2013 年 6 月 30 日			2012 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
天津泰达城市开发有限公司 (以下称“泰达城开”)	本公司联营企业	-		-	185,000,000	32%	-
杭州万通时尚置业有限公司 (以下称“杭州时尚”)	本公司合营企业	-		-	99,022,184	17%	-
Vantone Capital	本公司联营企业	69,111,017	34%	-	70,305,612	12%	-
上海万通新地置业有限公司 (以下称“上海万通新地”)	本公司合营企业	-	-	-	16,127,032	3%	-
金通港	本公司联营企业	24,131,791	12%	-	-	-	-
北京金万置管理咨询有限公司 (以下称“金万置”)	本公司联营企业	2,500,000	1%	-	-	-	-
		95,742,808	47%	-	370,454,828	64%	-

(4) 预付款项**(a) 预付账款账龄分析如下:**

账龄	2013 年 6 月 30 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	262,399,256	40%	81,286,808	17%
一到二年	202,104,926	30%	202,282,394	42%
二到三年	134,161,215	20%	134,168,842	28%
三年以上	68,668,570	10%	68,946,150	13%
	667,333,967	100%	486,684,194	100%

于 2013 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的预付款项为 404,934,711 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 2013 年 6 月 30 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
中新天津生态城投资开发有限公司	第三方	124,640,000	19%	2013 年
杭州市国土资源局余杭分局	第三方	114,600,000	17%	2013 年
北京市怀柔区庙城镇郑重庄村经济合作社	第三方	106,761,600	16%	2009 年至 2011 年
Phumosa Investment CO.,LTD.(以下称“Phumosa”)	第三方	68,398,209	10%	2011 年
预付自然人拆迁款	第三方	59,808,358	9%	2011 年
		474,208,167	71%	

于 2013 年 6 月 30 日, 上述大额的预付款项主要为预付征地补偿款和土地款等, 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。**(d) 于 2013 年 6 月 30 日, 本公司除万通控股外无预付其他关联方的款项。****(e) 于 2013 年 6 月 30 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 68,398,209 元。****(5) 存货**

存货分类如下:

2013 年 6 月 30 日		
账面余额	存货跌价准备	账面价值

开发成本	3,779,838,554	89,113,984	3,690,724,570
开发产品	990,883,055	43,484,116	947,398,939
	4,770,721,609	132,598,100	4,638,123,509
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
	4,691,216,387	151,320,528	4,539,895,859

(a) 存货跌价准备情况如下:

	2012 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2013 年 6 月 30 日
			转销	其他减少	
北京新城·国际项目	3,666,857	-	52,522	-	3,614,335
天津空港项目	120,573,875	-	18,669,906	-	101,903,969
万通金牛新都会项目	27,079,796	-	-	-	27,079,796
	151,320,528	-	18,722,428	-	132,598,100

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	5%
开发成本	可变现净值低于开发成本账面价值的差额	无	无

(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)	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
万通华府三期	2011 年 7 月	2015 年 5 月	588,835	239,010,099	217,221,208
天竺新新家园一期	2008 年 12 月	2014 年 9 月	1,076,127	81,903,571	63,644,154
天竺新新家园三期	2012 年 5 月	2014 年 6 月	761,945	551,391,117	495,327,382
天津空港一期	2010 年 1 月	2013 年 8 月	172,554	5,340,363	3,801,744
天津空港二期	2011 年 3 月	2013 年 8 月	496,769	12,020,148	478,563,597
天津空港三期	2011 年 9 月	2014 年 12 月	342,159	194,425,907	115,460,846
天津万拓生态城二期	2012 年 10 月	2014 年 12 月	745,555	268,721,955	183,128,513
万通金牛新都会	2010 年 12 月	2013 年 12 月	1,178,923	993,866,872	851,804,280
逸墅 1#地块	2011 年 12 月	2013 年 12 月	62,675	35,059,180	20,173,761
运河国际生态城一期	2011 年 3 月	2014 年 11 月	2,026,939	341,446,016	327,140,145
运河国际生态城二期	2014 年 5 月	2016 年 5 月	1,718,271	358,602,880	327,612,394
天津信达二期	2012 年 9 月	2015 年 6 月	1,300,000	698,050,446	634,634,491
				<u>3,779,838,554</u>	<u>3,718,512,515</u>

于 2013 年 6 月 30 日，开发成本中：

- (i) 包含借款费用资本化的金额 201,084,266 元。
- (ii) 本集团以账面价值为 1,094,134,741 元的土地使用权及相关房地产开发项目作为长期借款 939,307,012 元的抵押物(附注五(26))。

(c) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 日
北京新城·国际一期	2003 年 12 月	51,210,771	-	1,197,810	50,012,961
北京新城·国际二期	2005 年 4 月	2,887,407	-	332,467	2,554,940
北京新城·国际三期	2007 年 5 月	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	6,449,438	-	225,580	6,223,858
天津广厦·富城三期	2011 年 10 月	67,149,420	505,324	854,808	66,799,936
天津新城·国际一期	2008 年 5 月	23,853,431	-	292,634	23,560,797
天津新城·国际二期	2008 年 9 月	36,369,775	-	60,245	36,309,530
天津新城·国际三期	2010 年 9 月	36,908,803	-	122,853	36,785,950
万通华府一期	2009 年 9 月	22,682,848	645,474	5,386,197	17,942,125
万通华府二期	2012 年 9 月	89,298,703	1,111,335	58,942,809	31,467,229
天津空港一期	2012 年 12 月	18,174,335	-	3,727,338	14,446,997
天津空港二期	2013 年 4 月	-	432,854,687	140,857,479	291,997,208
天津万拓生态城一期	2012 年 12 月	20,711,282	1,119,009	16,928,093	4,902,198
上游国际一期	2009 年 3 月	15,581,144	3,070,923	9,341,160	9,310,907
上游国际二期	2010 年 7 月	76,735,027	2,775,575	25,467,831	54,042,771
上游国际三期	2012 年 5 月	26,635,145	4,153,504	6,411,526	24,377,123
新新小镇·5 号地	2006 年 12 月	4,276,893	-	-	4,276,893
新新小镇·彩各庄	2008 年 8 月	10,975,377	-	-	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	24,433,516	-	512,901	23,920,615
天竺新新家园二期	2011 年 12 月	25,058,924	-	11,135,796	13,923,128
运河国际生态城一期	2011 年 8 月	184,575,303	1,976,584	4,065,346	182,486,541
逸墅 2#3#地块	2012 年 12 月	135,703,330	-	121,175,107	14,528,223
成都红墙国际	2012 年 12 月	60,936,853	222,038	23,217,290	37,941,601
		972,703,872	448,434,453	430,255,270	990,883,055

(6) 可供出售金融资产

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 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 2013 年 6 月 30 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

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
合营企业(a)	264,434,998	253,936,588
联营企业—无公开报价(b)	906,926,643	162,521,309
其他长期股权投资(c)	18,165,828	18,165,828
小计	1,189,527,469	434,623,725
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>1,189,527,469</u>	<u>434,623,725</u>

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。

(a) 合营企业

	核算方法	持股成本	本年增减变动					2013年 6月30日	持 股 比 例 %	表 决 权 比 例 %	减 值 准 备	本 年 计 提 减 值 准 备
			2012年 12月31日	追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣 告 分 派 的 现 金 股 利	其 他 权 益 变 动					
上海万通新地	权益法	56,500,000	49,947,709	-	-3,181,307	-	-	46,766,402	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	5,140,327	-	1,297,215	-	-	6,437,542	50	50	-	-
杭州时尚	权益法	231,648,903	198,848,552	-	-9,527,820	-	-	189,320,732	49	50	-	-
北京阳光正奇(附注 四)	权益法	10,500,000	-	10,500,000	1,910,322	-	-	12,410,322	70	50	-	-
北京绿品雅筑装饰 工程有限公司(以 下称“北京绿品雅 筑”)(i)	权益法	500,000	-	500,000	-	-	-	500,000	50	50	-	-
重庆浙商新业置业 发展有限公司(以 下称“重庆浙商新 业”)(ii)	权益法	9,000,000	-	9,000,000	-	-	-	9,000,000	45	50	-	-
			253,936,588	20,000,000	-9,501,590	-	-	264,434,998			-	-

(i) 2013年6月，本公司以货币出资 500,000 元设立北京绿品雅筑，相关的工商登记手续已完成。

(ii) 2013年6月，本公司子公司北京正远慧奇以货币出资设立重庆浙商新业，首次出资 9,000,000 元，相关的工商登记手续已完成。

(b) 联营企业

	核算方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动			2013 年 6 月 30 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)	权益法	196,363,150	162,120,853	-162,120,853	-	-	-	-	-	-	-	
金万置	权益法	USD63,750	400,456	-	-15,237	-	-	385,219	42.5	42.5	-	-
Vantone Capital(ii)	权益法	USD 1,450,000	-	-	-	-	-	-	29	29	-	-
金通港 (iii)	权益法	908,900,999	-	908,900,999	-2,359,575	-	-	906,541,424	35	35	-	-
			<u>162,521,309</u>	<u>746,780,146</u>	<u>-2,374,812</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>906,926,643</u>			<u>-</u>	<u>-</u>

- (i) 于 2013 年 2 月，本公司将持有的泰达城开 23.5% 的股权转让给天津融创置地有限公司（以下称“天津融创”），转让对价为 348,863,150 元。
- (ii) 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 7,420,955 元，于 2013 年 6 月 30 日，累计未确认的投资损失额为 22,111,042 元。
- (iii) 2013 年 4 月，本公司向金通港以货币出资 908,900,999 元，业经北京中企众信会计师事务所有限公司出具中企众信验字（2013）第 1 号验资报告验证。

(c) 其他长期股权投资

	核算方法	投资成本	2012 年		2013 年 6 月 30 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
			12 月 31 日	本年增减变动							
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	-	-	-
		28,700,000	18,165,828	-	18,165,828				-	-	-

(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%	2013年6月30日			2013年半年度	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净(亏损)/利润
合营企业-							
上海万通新地	50	50	2,114,245,013	2,020,712,211	93,532,802	-	-6,362,615
万通深国投	50	50	13,859,396	548,823	13,310,573	3,655,704	2,594,431
杭州时尚	49	50	1,384,694,600	1,103,985,054	280,709,546	1,394,302	-13,164,239
北京阳光正奇	70	50	31,339,054	13,610,022	17,729,032	3,875,481	2,729,032
北京绿品雅筑	50	50	1,000,000	-	1,000,000	-	-
重庆浙商新业	45	50	20,000,000	-	20,000,000	-	-
联营企业-							
金万置	42.5	42.5	3,405,966	2,500,000	905,966	-	-35,852
Vantone Capital	29	29	442,317,965	514,045,565	-71,727,600	-	-25,589,501
金通港	35	35	1,890,653,205	79,592,849	1,811,060,356	-	-6,741,643

(9) 投资性房地产				
	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 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	119,751,036	12,422,430	-	132,173,466
账面净值				
房屋建筑物	750,401,916	-	-	737,979,486
减值准备				
房屋建筑物	-	-	-	-
账面价值				
房屋建筑物	<u>750,401,916</u>	-	-	<u>737,979,486</u>

2013 年半年度，本集团未处置投资性房地产。

2013 年半年度，本集团无固定资产由自用转为出租。

2013 年 6 月 30 日，本集团以账面价值为 575,423,167 元的投资性房地产作为长期借款 516,055,050 元的抵押物(附注五(26))。

(10) 固定资产

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 日
原价合计	57,981,866	2,492,162	648,778	59,825,250
房屋及建筑物	25,795,356	-	-	25,795,356
运输工具	14,346,596	294,400	241,194	14,399,802
其他设备	17,839,914	2,197,762	407,584	19,630,092
累计折旧合计	25,242,183	2,415,116	587,354	27,069,945
房屋及建筑物	3,447,601	529,617	-	3,977,218
运输工具	9,204,484	929,412	229,135	9,904,761
其他设备	12,590,098	956,087	358,219	13,187,966
账面净值合计	32,739,683	-	-	32,755,305
房屋及建筑物	22,347,755	-	-	21,818,138
运输工具	5,142,112	-	-	4,495,041
其他设备	5,249,816	-	-	6,442,126
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	32,739,683	-	-	32,755,305
房屋及建筑物	22,347,755	-	-	21,818,138
运输工具	5,142,112	-	-	4,495,041
其他设备	5,249,816	-	-	6,442,126

于 2013 年 6 月 30 日,本集团以净值为 4,794,473 元的房屋及建筑物作为 516,055,050 元的长期借款 (附注五(26))的抵押物。

(11) 无形资产

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 日
原价合计	2,223,051	79,168	-	2,302,219

	办公软件	2,223,050	79,168	-	2,302,218
	商标使用				
	权	1	-	-	1
<hr/>					
	累计摊销合				
	计	1,369,847	213,480	-	1,583,327
	办公软件	1,369,847	213,480	-	1,583,327
	商标使用				
	权	-	-	-	-
<hr/>					
	账面净值合				
	计	853,204	-	-	718,892
	办公软件	853,203	-	-	718,891
	商标使用				
	权	1	-	-	1
<hr/>					
	减值准备合				
	计	-	-	-	-
	办公软件	-	-	-	-
	商标使用				
	权	-	-	-	-
<hr/>					
	账面价值合				
	计	853,204	-	-	718,892
	办公软件	853,203	-	-	718,891
	商标使用				
	权	1	-	-	1

2013 年半年度无形资产的摊销金额为 213,480 元。

(12) 商誉

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 日
商誉	35,144,128	-	-	35,144,128
减：减值准备	35,144,128	-	-	35,144,128
	-	-	-	-

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

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2013 年 6 月 30 日
办公室装修	3,307,189	-	308,166	2,999,023
人防设施	1,800,000	-	75,000	1,725,000
投资性房地产装修	11,031,238	-	2,569,115	8,462,123
	<u>16,138,427</u>	<u>-</u>	<u>2,952,281</u>	<u>13,186,146</u>

(14) 递延所得税资产

	2013 年 6 月 30 日		2012 年 12 月 31 日	
		可抵扣暂时性 差 异及可抵扣亏 损		可抵扣暂时性 差 异及可抵扣亏 损
	递延所得税资产		递延所得税资产	
资产减值准备	1,430,784	5,723,136	1,180,669	4,722,676
预提费用及税金	137,147,622	548,590,488	142,286,621	569,146,484
	138,578,406	554,313,624	143,467,290	573,869,160

(15) 长期应收款

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
应收 Avenue of The Americas Investors LLC(以下称“Avenue of the Americas”)(a)	79,803,059	77,898,297
应收杭州时尚(附注六(5)(a))(b)	150,000,000	150,000,000
	<u>229,803,059</u>	<u>227,898,297</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 2013 年 6 月 30 日，该笔长期应收款本息合计为人民币约 79,803,059 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

	2013 年 6 月 30 日	2012 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
	<u>770,000,000</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。2013 年 4 月，Z3 地块开发人金通港公司成立，本公司将其转为对金通港公司的投资款。

(17) 资产减值准备

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2013 年 6 月 30 日
			转回	转销	
坏账准备	2,629,796	1,697,453	471,459	-	3,855,790
其中：应收账款坏 账准备	57,577	38,307	-	-	95,884
其他应收 款坏账 准备	2,572,219	1,659,146	471,459	-	3,759,906
存货跌价准备	151,320,528	-	-	18,722,428	132,598,100
商誉减值准备	35,144,128	-	-	-	35,144,128
				18,722,428	
	<u>189,094,452</u>	<u>1,697,453</u>	<u>471,459</u>	<u>8</u>	<u>171,598,018</u>

(18) 短期借款

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
抵押保证借款一(a)	-	100,000,000
抵押保证借款二(b)	-	60,000,000
保证借款(c)	-	118,819,221
	<u>-</u>	<u>278,819,221</u>

- (a) 于 2013 年 6 月 30 日，抵押保证借款 100,000,000 元系由本集团以土地使用权作抵押，并由本公司为子公司提供保证，本金于 2013 年 5 月归还。
- (b) 于 2013 年 6 月 30 日，抵押保证借款 60,000,000 元系由本集团以土地使用权作抵押，并由本公司为子公司提供保证取得，本金于 2013 年 2 月归还。
- (c) 于 2013 年 6 月 30 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 月归还。

(19) 应付账款

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
应付工程款	885,029,711	1,171,899,326
其他	3,441,812	8,808,522
	888,471,523	1,180,707,848

(a) 于 2013 年 6 月 30 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) 2013 年 6 月 30 日，应付账款中无应付关联方款项。

(c) 于 2013 年 6 月 30 日，账龄超过一年的应付账款为 271,788,094 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无偿还金额。

(d) 于 2013 年 6 月 30 日，应付账款中无外币余额。

(20) 预收款项

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
预收房款	1,334,878,722	1,293,090,273
预收租金	8,169,471	6,958,567
预收股权转让款(i)	846,746,676	-
	2,189,794,869	1,300,048,840

(i)预收股权转让款为转让金通港公司部分股权的预收款。

项目名称			竣工/预计竣工时	预售比例
	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日	间	2013 年 6 月 30 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	1,250,696	704,115	2008 年 5 月	不适用
天津新城·国际二期	393,223	45,043	2008 年 9 月	不适用
天津新城·国际三期	1,662,803	844,253	2010 年 9 月	不适用
万通华府一期	3,699,268	5,509,753	2009 年 9 月	不适用
万通华府二期	6,348,464	23,483,076	2012 年 9 月	98%
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	720,000	720,001	2008 年 8 月	不适用
上游国际一期	-	300,000	2009 年 3 月	不适用
上游国际二期	159,910	13,772,200	2010 年 7 月	不适用
天津广厦·富城三期	84,381,412	47,041,412	2011 年 10 月	不适用
运河国际生态城一期	6,262,255	6,545,502	2012 年 9 月	52%
天津空港一期	1,655,308	1,619,119	2013 年 8 月	94%
天津空港二期	20,843,703	114,140,429	2013 年 8 月	43%
天津万拓生态城一期	3,138,942	9,441,827	2012 年 12 月	不适用
天津万拓生态城二期	59,801,643	-	2014 年 12 月	15%
天竺新新家园一期	18,577,533	79,006,601	2011 年 12 月	99%
天竺新新家园二期	9,040,600	41,426,626	2011 年 12 月	不适用
天竺新新家园三期	370,270,224	243,239,289	2013 年 11 月	99%
成都红墙国际	4,805,875	1,976,483	2012 年 12 月	94%
万通金牛新都会	740,508,659	611,905,192	2013 年 12 月	67%
逸墅 2#3#地块	-	90,011,148	2012 年 12 月	不适用
北京新城·国际租金	231,000	-	不适用	不适用
北京万通中心租金	7,938,471	6,958,567	不适用	不适用
预收股权转让款	846,746,676	-	不适用	不适用
	<u>2,189,794,869</u>	<u>1,300,048,840</u>		

- (a) 于 2013 年 6 月 30 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。
-
- (b) 于 2013 年 6 月 30 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 45,877 元，预收关联方云大俊预售房款 2,548,658 元。
-
- (c) 于 2013 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预收款项为 429,192,350 元，主要为预收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。截至本财务报表批准报出日，均未结转收入。
-
- (d) 于 2013 年 6 月 30 日，预收账款中无外币余额。

(21) 应付职工薪酬

	2012 年		2013 年	
	12 月 31 日	本年增加	本年减少	6 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	55,670,749	49,524,773	85,442,258	19,753,264
职工福利费	-	3,200,877	3,200,877	-
社会保险费	90,738	10,502,793	10,315,008	278,523
其中：医疗保险费	3,796	3,804,391	3,750,635	57,552
基本养老保险	78,591	5,908,381	5,791,044	195,928
失业保险费	5,391	388,114	377,813	15,692
工伤保险费	1,199	178,907	176,323	3,783
生育保险费	1,761	223,000	219,193	5,568
住房公积金	27,791	3,562,131	3,536,697	53,225
工会经费和职工教育经费	6,009,172	1,662,973	1,070,436	6,601,709
因解除劳动关系给予的补偿	568,197	1,186,595	1,710,442	44,350
其他	13,244			13,244
	<u>62,379,891</u>	<u>69,640,142</u>	<u>105,275,718</u>	<u>26,744,315</u>

(22) 应交税费/(预缴税费)

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
应交/(预缴)企业所得税	-86,042,900	58,722,648
应交/(预缴)营业税	-61,051,936	-8,726,851
应交/(预缴)城市维护建设税	-3,468,196	-512,624
应交/(预缴)教育费附加	-1,673,391	-15,236
应交土地增值税	380,795,144	546,354,532
其他	-98,706	2,877,205
	<u>228,460,015</u>	<u>598,699,674</u>

(23) 应付利息

	2013 年 6 月 30 日	2012 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	3,760,399	6,925,045

款利息		
公司债券利息(附注五(27))	51,287,672	15,583,562
	<u>55,048,071</u>	<u>23,201,941</u>

(24) 其他应付款

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
关联方资金往来款(附注六(5)(b))	476,136,962	1,496,541
第三方资金往来款	22,707,030	11,270,697
收取的定金、押金、保证金(e)	69,725,922	78,058,439
代扣、代收款项	62,557,069	69,706,277
其他	7,150,856	2,900,891
	<u>638,277,839</u>	<u>163,432,845</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:

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
万通控股	266,380	266,380

(b) 应付关联方的其他应付款:

	2013 年 6 月 30 日	2012 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”)	1,156,945	1,103,330
万泉花园	126,831	126,831
杭州时尚	93,277,608	-
万通国际开发	412,487	-
—— 上海万通新地	380,896,711	-
	476,136,962	1,496,541

(c) 于 2013 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的其他应付款为 122,885,526 元, 主要为应付的往来款以及代收代扣的契税、维修基金等, 截至本财务报表批准报出日无偿还金额。

(d) 于 2013 年 6 月 30 日, 其他应付款中无外币余额。

(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。

(25) 一年内到期的非流动负债

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
一年内到期的其他非流动负债 (附注五(29))	56,415,391	14,372,000
一年内到期的长期借款	675,307,012	516,123,368
	731,722,403	530,495,368
	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款((附注五(26)(a))	445,307,012	488,623,368
抵押、保证借款(附注五(26)(b))	230,000,000	27,500,000
其他	56,415,391	14,372,000
	731,722,403	530,495,368

本集团一年内到期的长期借款中不存在逾期借款。

金额前五名的一年内到期的非流动负债：

	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率(%)	2013 年	2012 年
					6 月 30 日	12 月 31 日
					人民币金额	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	7.38	445,307,012	421,623,368
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	-
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 5 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	2014 年 4 月	人民币	6.55	30,000,000	27,500,000
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	56,415,391	14,372,000
					731,722,403	530,495,368

(26) 长期借款

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	630,362,062	560,906,618
抵押、保证借款(b)	825,000,000	657,500,000
小计	1,455,362,062	1,218,406,618
减：一年内到期的长期借款		
抵押借款(a)	445,307,012	488,623,368
抵押、保证借款(b))	230,000,000	27,500,000
净额	780,055,050	702,283,250

(a) 于 2013 年 6 月 30 日，银行抵押借款 559,307,012 元系由本集团以账面价值为 694,740,669 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 445,307,012 元将于 2013 年 12 月前到期，因此重分类至一年内到期的长期借款。

于 2013 年 6 月 30 日，银行抵押借款 71,055,050 元(原币金额：美元 11,500,000 元)系由账面价值为 575,423,167 元的投资性房产(附注五(9))和账面净值为 4,794,473 元的固定资产(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。

(b) 于 2013 年 6 月 30 日，银行抵押、保证借款 445,000,000 元系由账面价值为 575,423,167 元的投资性房产(附注五(9))和账面净值为 4,794,473 元的固定资产(附注五(10))抵押。其中 30,000,000 元将于 2014 年 4 月到期，因此重分类至一年内到期的长期借款。

于 2013 年 6 月 30 日，银行抵押、保证借款 180,000,000 元系由账面价值为 125,298,614 元的土地使用权作抵押。利息每季支付一次，本金将于 2016 年 5 月偿还。

于 2013 年 6 月 30 日，信托抵押、保证借款 200,000,000 元系由账面价值为 274,095,458 元的土地使用权作为抵押，将于 2014 年 1 月到期，因此重分类至一年内到期的长期借款。

(c) 金额前五名的长期借款

	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2013 年 6 月 30 日 人民币金额	2012 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	415,000,000	430,000,000
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	71,055,050	72,283,250
中国光大银行股份 有限公司	2013 年 5 月	2016 年 5 月	人民币	7.38	180,000,000	-
中国建设银行	2013 年 3 月	2016 年 3 月	人民币	6.77	114,000,000	-
					<u>780,055,050</u>	<u>702,283,250</u>

(27) 应付债券

债券名称	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 日
公司债	993,936,866	1,617,064	-	995,553,930

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			2013 年 6 月 30 日
	2012 年 12 月 31 日	本年应计利息	本年已付利息	
公司债	15,583,562	35,704,110	-	51,287,672

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。

本次募集资金用以补充流动资金。

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

(28) 长期应付款

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
应付 Six Avenue	<u>79,803,059</u>	<u>77,898,297</u>

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 2013 年 6 月 30 日，该笔长期应付款本息合计为人民币 79,803,059 元。

(29) 其他非流动负债

	2013 年 6 月 30 日	2012 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	398,482,879	383,106,375
发行信托产生的金融负债	<u>465,749,392</u>	<u>432,758,795</u>
小计	871,490,271	823,123,170
减：一年内到期的其他非流动负债	<u>56,415,391</u>	<u>14,372,000</u>
净额	<u>815,074,880</u>	<u>808,751,170</u>

(30) 股本

	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动					2013 年 6 月 30 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	<u>1,216,800,000</u>	-	-	-	-	-	<u>1,216,800,000</u>
	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	<u>1,216,800,000</u>	-	-	-	-	-	<u>1,216,800,000</u>

(31) 资本公积

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 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
	986,682,960	-	-	986,682,960
	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
	986,682,960	-	-	986,682,960

(32) 盈余公积

	2012 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2013 年 6 月 30 日
法定盈余公积金	135,210,154	-	-	135,210,154
	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	122,014,669	13,195,485	-	135,210,154

(33) 未分配利润

	2013 年半年度		2012 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	1,186,423,121	-	970,789,319	-
加: 本年归属于母公司股东的	120,425,996	-	374,845,287	-

净利润				
减：提取法定盈余公积	-	10%	13,195,485	10%
应付普通股股利	85,176,000	-	146,016,000	-
	1,221,673,11		1,186,423,12	
年末未分配利润	7	-	1	-

根据 2013 年 4 月 8 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 0.07 元，按已发行股份 1,216,800,000 股计算，派发现金股利共计 85,176,000 元。

根据 2013 年 7 月 30 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。

(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

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
天津万拓	32,759,293	34,006,143
天津时尚	84,157,324	102,826,976
泰达万通	86,820,029	160,112,467
万置公司	109,861,657	107,349,468
广厦富城	73,890,796	88,549,539
成都万新新创	4,678,506	5,099,435
北京阳光正奇	-	4,500,000
	392,167,605	502,444,028

(35) 营业收入和营业成本

	2013 年半年度	2012 年半年度
主营业务收入(a)	707,768,609	612,342,170
其他业务收入(b)	1,745,992	22,193,794
	709,514,601	634,535,964
	2013 年半年度	2012 年半年度
主营业务成本(a)	480,972,649	297,457,313
其他业务成本(b)	296,183	913,929
	481,268,832	298,371,242

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下:

	2013 年半年度		2012 年半年度	
	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	628,777,384	459,986,172	548,422,207	275,247,102
物业出租	78,991,225	20,986,477	63,919,963	22,210,211
	<u>707,768,609</u>	<u>480,972,649</u>	<u>612,342,170</u>	<u>297,457,313</u>

按地区分析如下:

	2013 年半年度		2012 年半年度	
	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	357,282,094	192,721,931	501,300,068	234,424,183
天津地区	322,069,362	265,033,428	111,042,102	63,033,130
川渝地区	28,417,153	23,217,290	-	-
	<u>707,768,609</u>	<u>480,972,649</u>	<u>612,342,170</u>	<u>297,457,313</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2013 年半年度		2012 年半年度	
	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	1,745,992	296,183	22,084,615	-
其他	-	-	109,179	913,929
	<u>1,745,992</u>	<u>296,183</u>	<u>22,193,794</u>	<u>913,929</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 **48,296,592** 元，占本集团全部营业收入的比例为 **6.81%**，具体情况如下：

	营业收入	占本集团全部营业收入的比例(%)
万通华府某购房客户	11,962,240	1.69
天竺新新家园某购房客户	9,360,282	1.32
天竺新新家园某购房客户	9,221,695	1.30
天竺新新家园某购房客户	8,951,064	1.26
天竺新新家园某购房客户	8,801,311	1.24
	<u>48,296,592</u>	<u>6.81</u>

(36) 营业税金及附加

	2013 年半年度	2012 年半年度
营业税	36,044,070	32,821,184
城市维护建设税	2,214,558	1,820,482
教育费附加	1,081,321	981,937
土地增值税	24,498,417	60,799,083
房产税	3,821,015	3,821,016
其他	976,934	757,855
	<u>68,636,315</u>	<u>101,001,557</u>

(37) 销售费用

	2013 年半年度	2012 年半年度
职工薪酬	14,156,926	15,250,888
市场营销费用	15,898,064	7,872,317
办公费用	1,614,486	1,904,235
中介服务费	2,999,185	2,387,789
物业租赁费	6,803,943	4,858,170
折旧与摊销	770,813	540,278
其他	1,180,605	1,131,321
	<u>43,424,022</u>	<u>33,944,998</u>

(38) 管理费用

	2013 年半年度	2012 年半年度
职工薪酬	39,126,618	40,664,990
中介服务费	5,826,681	7,954,681
办公费用	7,205,100	6,096,066
物业租赁费	2,369,947	4,852,633
税费	2,191,075	2,714,429
折旧与摊销	4,448,587	6,251,715
其他	1,558,515	2,471,578
	<u>62,726,523</u>	<u>71,006,092</u>

(39) 财务费用

	2013 年半年度	2012 年半年度
利息支出	56,770,423	59,303,083
利息收入	-12,348,242	-17,832,893
其他	1,038,757	1,065,796
净额	<u>45,460,938</u>	<u>42,535,986</u>

(40) 资产减值(转回)/损失

	2013 年半年度	2012 年半年度
计提/(转回)坏账损失	1,225,994	71,791
计提存货跌价损失	-	-
	<u>1,225,994</u>	<u>71,791</u>

(41) 投资收益

	2013 年半年度	2012 年半年度
权益法核算的长期股权投资损失(a)	-8,799,059	-9,296,845
处置长期股权投资产生的投资收益(b)	132,119,854	1,000,000
	<u>123,320,795</u>	<u>-8,296,845</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：

	2013 年半年度	2012 年半年度	本年比上年增减变动的的原因
杭州时尚	-6,450,477	-2,267,114	经营情况发生变化
上海万通新地	-3,181,307	-1,161,972	经营情况发生变化
金通港	-2,359,575	-	新增联营公司
北京阳光正奇	1,910,322	-	新增合营公司
万通深国投	1,297,215	1,304,969	经营情况发生变化
泰达城开	-	-4,922,183	持股比例减少
三亚中体万通	-	-2,190,751	持股比例减少
	-8,783,822	-9,237,051	

(b) 处置长期股权投资产生的投资收益

2013 年半年度，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 132,119,854 元。

(42) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2013 年半年度	2012 年半年度
处置固定资产利得	-	18,571
政府补助(i)	17,264,290	14,895,464
违约金收入	1,743,117	904,897
其他	121,097	1,148,860
	<u>19,128,504</u>	<u>16,967,792</u>

(i) 本集团于 2013 年半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 10,528,200 元；
- b 北京市怀柔区庙城镇财政科给予万通龙山天地的支持企业发展基金 3,329,591 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 1,007,914 元；
- d 除上述外，2013 年半年度收到其他补助 2,398,585 元。

(b) 营业外支出

	2013 年半年度	2012 年半年度
处置固定资产损失	51,924	24,446
罚款支出及赔偿金	1,037,885	753,685
对外捐赠	4,166,011	3,114,588
其他	25,013	6,421
	<u>5,280,833</u>	<u>3,899,140</u>

(43) 所得税费用		
	2013 年半年度	2012 年半年度
当期所得税	13,150,971	40,934,613
递延所得税	4,888,884	26,247
	<u>18,039,855</u>	<u>40,960,860</u>

(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：		
	2013 年半年度	2012 年半年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	120,425,996	20,601,556
本公司发行在外普通股的加权平均股数	1,216,800,000	1,216,800,000
基本每股收益	<u>0.0990</u>	<u>0.0169</u>
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.0990	0.0169
—终止经营基本每股收益：	-	-

2013 年半年度，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

	2013 年半年度	2012 年半年度
往来款项	1,337,123,675	197,709,670
政府补助(附注五(42)(a)(i))	17,264,290	14,895,464
财务费用-利息收入	6,949,880	14,528,133
收回受限资金	101,629,755	-
其他	381,587	2,107,217
	<u>1,463,349,187</u>	<u>229,240,484</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2013 年半年度	2012 年半年度
销售费用	26,709,802	17,740,638
管理费用	16,628,639	18,281,937
营业外支出	2,080,489	1,377,929
往来款项	625,229,305	96,249,001
支付的受限资金	-	168,875,092
其他	1,406,979	1,860,170
	<u>672,055,214</u>	<u>304,384,767</u>

(c) 支付的其他与筹资活动有关的现金：

	2013 年半年度	2012 年半年度
平安信托投资	<u>-</u>	<u>120,000,000</u>

(46) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2013 年半年度	2012 年半年度
净利润	125,900,588	51,415,245
加：资产减值准备计提/(转回)(附注五(17))	-17,496,434	71,791
固定资产折旧、投资性房地产摊销(附注五(9)、(10))	14,837,546	15,566,179
无形资产摊销(附注五(11))	213,480	204,236
长期待摊费用的摊销	2,952,281	4,577,947
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失/(收益)	51,924	5,875
财务费用	53,553,169	54,924,531
投资收益(附注五(41))	-123,320,795	8,296,845
递延所得税资产的减少(附注五(14))	4,888,884	26,247
存货的减少/(增加)	-49,280,770	-225,073,288
受限制的资金的变动	101,629,755	-168,875,092
经营性应收项目的减少/(增加)	72,982,496	-406,837,196
经营性应付项目的增加/(减少)	-138,053,366	1,128,636,647
经营活动产生的现金流量净额	<u>48,858,758</u>	<u>462,939,967</u>

(b) 现金净变动情况

	2013 年半年度	2012 年半年度
现金的期末余额	2,380,004,620	706,911,779
减：现金的年初余额	<u>1,395,916,556</u>	<u>1,409,223,922</u>
现金净增加额	<u>984,088,064</u>	<u>-702,312,143</u>

(c) 现金

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
货币资金(附注五(1))	2,620,790,634	1,738,332,325
减：受到限制的存款(附注五(1))	<u>240,786,014</u>	<u>342,415,769</u>
现金期末余额	<u>2,380,004,620</u>	<u>1,395,916,556</u>

六 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

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 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		2013 年 6 月 30 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。

(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-								
杭州时尚	有限责任公司	杭州	云大俊	房地产开发	人民币 350,000,000	49%	50%	67063746-5
上海万通新地	有限责任公司	上海	冯仑	房地产开发	人民币 113,000,000	50%	50%	57747208-8
万通深国投	有限责任公司	深圳	许立	投资管理	人民币 5,000,000	50%	50%	58273208-3
北京阳光正奇	有限责任公司	北京	许立	投资管理	人民币 15,000,000	70%	50%	05921472-4
北京绿品雅筑	有限责任公司	北京	云大俊	专业承包 房地产开发	人民币 1,000,000	50%	50%	06955320-1
重庆浙商新业	有限责任公司	重庆	郭向东	房地产开发	人民币 20,000,000	45%	50%	07032861-8
联营企业-								
金万置	有限责任公司	北京	许立	管理咨询	美元 150,000	42.5%	42.5%	56945072-7
VantoneCapital	私人有限公司	新加坡	-	投资管理 Z3 地块 的开发	美元 5,000,000	29%	29%	-
金通港	有限责任公司	北京	许立	投资管理 Z3 地块 的开发	人民币 2,596,859,999	35%	35%	05923225-2

(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
万通国际开发股份有限公司(以下称“万通国际开发”)	本公司参股公司 VantoneCapital 全资子公司	-
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。

(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) 本集团与关联方发生的资金占用费收入

	2013 年半年度	2012 年半年度
杭州时尚	<u>5,030,292</u>	<u>5,058,083</u>

(c) 提供劳务

	2013 年半年度	2012 年半年度
杭州时尚	<u>1,745,992</u>	<u>2,500,000</u>

(d) 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	半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	1,542,593
北京时尚	万泉花园	万通中心 D 座写字楼	2009-5-1	2013-12-31	参考市场价格协商确定	253,662
北京时尚	万通国际开发	万通中心 D 座写字楼	2011-7-1	2014-12-31	参考市场价格协商确定	824,973

(e) 其他

2010 年，本公司为杭州时尚 160,000,000 元的股东委托贷款提供担保，于 2013 年 6 月 30 日该担保尚未解除。

(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))

	2013 年 6 月 30 日		2012 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	-
杭州时尚	-	-	99,022,184	-
VantoneCapital	69,111,017	-	70,305,612	-
上海万通新地	-	-	16,127,032	-
金通港	24,131,791	-	-	-
金万置	2,500,000	-	-	-
	<u>95,742,808</u>	<u>-</u>	<u>370,454,828</u>	<u>-</u>

上述款项为无担保免息款项。

预付账款				
	2013 年 6 月 30 日		2012 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))				
	2013 年 6 月 30 日		2012 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))				
	2013 年 6 月 30 日		2012 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>

(b) 应付关联方款项

其他应付款(附注五(24))

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
万通控股	266,380	266,380
一通万通	1,156,945	1,103,330
万泉花园	126,831	126,831
杭州时尚	93,277,608	-
万通国际开发	412,487	-
上海万通新地	380,896,711	-
	476,136,962	1,496,541

上述款项为无担保免息款项。

预收账款(附注五(20))

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
万泉花园	45,877	42,277
云大俊	2,548,658	768,658
	2,594,535	810,935

七 或有事项

于2013年6月30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2013年6月30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	350,999,421
新新小镇	43,920,000
北京新城·国际	83,142,841
亚运新新家园	29,041,361
运河国际生态城一期	10,105,122
逸墅 2#3#地块	289,825,159
	807,033,904

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。

八 期后事项

根据 2013 年 7 月 30 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配现金股利 85,176,000 元，未在本财务报表中确认为负债（附注五(33)）。

九 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

	2013 年 6 月 30 日	2012 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：

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
三年以上	<u>407</u>	<u>407</u>

(ii) 应收账款按类别分析如下：

	2013 年 6 月 30 日				2012 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 2013 年 6 月 30 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。

(iv) 于 2013 年 6 月 30 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
应收出租款	407	5%	20

(v) 于 2013 年 6 月 30 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。

(vi) 于 2013 年 6 月 30 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。

(vii) 2013 年半年度本公司未发生应收账款的核销。

(viii) 于 2013 年 6 月 30 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。

(ix) 于 2013 年 6 月 30 日，本公司无应收关联方的应收账款。

(x) 于 2013 年 6 月 30 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(xi) 于 2013 年 6 月 30 日，本公司未将应收账款质押给银行作为借款的担保。

(xii) 于 2013 年 6 月 30 日，应收账款中无外币余额。

(xiii) 于 2013 年 6 月 30 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 5%对其计提坏账准备。

(xiv) 于 2013 年 6 月 30 日，本公司无质押给银行的应收账款。

(b) 其他应收款

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
应收关联公司资金往来	1,762,562,675	1,609,719,557
应收股权转让款	-	128,863,150
应收外部单位往来	11,456,646	20,405,426
备用金	428,800	379,581
小计	1,774,448,121	1,759,367,714
减：坏账准备	4,397	4,397
净额	<u>1,774,443,724</u>	<u>1,759,363,317</u>

(i) 其他应收款账龄分析如下:

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	866,248,961	762,300,454
一到二年	908,059,526	916,927,626
二到三年	53,000	80,053,000
三年以上	86,634	86,634
	1,774,448,121	1,759,367,714

(ii) 其他应收款按类别分析如下:

	2013 年 6 月 30 日				2012 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	1,774,360,181	100%	-	-	1,759,279,774	100%	-	-
—高风险组合	87,940	-	4,397	5%	87,940	-	4,397	5%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	1,774,448,121	100%	4,397	-	1,759,367,714	100%	4,397	-

(iii) 于 2013 年 6 月 30 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。

- (iv) 于 2013 年 6 月 30 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	1,774,360,181	-	-
高风险组合	87,940	5%	4,397
	<u>1,774,448,121</u>	<u>-</u>	<u>4,397</u>

- (v) 于 2013 年 6 月 30 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款。
- (vi) 于 2013 年 6 月 30 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) 2013 年半年度本公司无其他应收款的核销。
- (viii) 于 2013 年 6 月 30 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款。
- (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	三年以内	40%
香河万通	子公司	422,358,716	两年以内	24%
北京时尚	子公司	243,832,702	两年以内	14%
天津万华	子公司	142,527,564	两年以内	8%
天津中新生态城	子公司	124,640,000	一年以内	7%
		<u>1,636,681,982</u>		<u>93%</u>

- (x) 于 2013 年 6 月 30 日, 其他应收款前五名债务人欠款金额合计为 1,636,681,982 元, 占其他应收款总额的 93%。

- (xi) 应收关联方的其他应收款分析如下:

与本公司关系	2013 年 6 月 30 日			2012 年 12 月 31 日		
	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%	-	703,323,000	40%	-
香河万通	子公司	422,358,716	24%	-	404,103,936	23%	-
北京时尚	子公司	243,832,702	14%	-	93,407,521	5%	-
天津万华	子公司	142,527,564	8%	-	72,527,564	4%	-
天津中新生态城	子公司	124,640,000	7%	-	-	-	-
Vantone Investment	子公司	95,955,206	5%	-	86,299,910	5%	-
金通港	联营企业	24,131,791	1%	-	-	-	-
天津正奇	子公司	2,500,000	-	-	2,500,000	-	-
金万置	联营企业	2,500,000	-	-	-	-	-
成都万新新创	子公司	494,104	-	-	324,168	-	-
万置公司	子公司	186,300	-	-	-	-	-
天津和信	子公司	113,292	-	-	-	-	-
杭州时尚	合营企业	-	-	-	99,022,184	6%	-
泰达城开	联营企业	-	-	-	80,000,000	5%	-
上海万通新地	合营企业	-	-	-	39,377,032	2%	-
天津万拓	子公司	-	-	-	20,190,050	1%	-
万通龙山	子公司	-	-	-	8,644,192	-	-
		<u>1,762,562,675</u>	<u>99%</u>	<u>-</u>	<u>1,609,719,557</u>	<u>91%</u>	<u>-</u>

(2) 长期股权投资

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
子公司(a)	3,006,534,613	2,956,934,613
合营企业(b)	133,222,532	129,840,030
联营企业-无公开报价(c)	906,926,643	217,143,752
其他长期股权投资(d)	<u>13,965,828</u>	<u>13,965,828</u>
小计	<u>4,060,649,616</u>	<u>3,317,884,223</u>
减：长期股权投资减值准备	<u>35,144,128</u>	<u>35,144,128</u>
	<u>4,025,505,488</u>	<u>3,282,740,095</u>

(a) 子公司

	核算 方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动	2013 年 6 月 30 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
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	-	-	33,750,000
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	-	-	83,956,421
泰达万通	成本法	119,055,000	117,492,703	-	117,492,703	65	65	不适用	-	-	234,000,000
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	-	-	-
天津万拓	成本法	120,753,800	120,753,800	-	120,753,800	80.1	80.1	不适用	-	-	4,806,000
天津和信	成本法	432,833,772	848,100,000	-	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	-	-	-
VantoneInvestment	成本法	5	5	-	5	100	100	不适用	-	-	-
昆山英睿	成本法	5,000,000	5,000,000	-	5,000,000	100	100	不适用	-	-	-

	核算方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动	2013 年 6 月 30 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
北京佳成宁远	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	50	双方约定	-	-	-
北京正远慧奇(附注四)	成本法	5,000,000	-	5,000,000	5,000,000	100	100	不适用	-	-	-
天津英睿(附注四)	成本法	5,100,000	-	5,100,000	5,100,000	100	100	不适用	-	-	-
天津中新生态城(附注四)	成本法	50,000,000	-	50,000,000	50,000,000	100	100	不适用	-	-	-
		<u>2,650,288,427</u>	<u>2,956,934,613</u>	<u>49,600,000</u>	<u>3,006,534,613</u>				<u>35,144,128</u>	<u>-</u>	<u>356,512,421</u>

(b) 合营企业

	核算方法	持股成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动			2013 年 6 月 30 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	129,840,030	-	-9,527,820	-	-	120,312,210	49	50	-	-
北京阳光正奇	权益法	10,500,000	-	10,500,000	1,910,322	-	-	12,410,322	70	50	-	-
北京绿品雅筑	权益法	500,000	-	500,000	-	-	-	500,000	50	50	-	-
			<u>129,840,030</u>	<u>11,000,000</u>	<u>-7,617,498</u>			<u>133,222,532</u>			<u>-</u>	<u>-</u>

(c) 联营企业

	核算方法	持股成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动				2013 年 6 月 30 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	216,743,296	-216,743,296	-	-	-	23.5	23.5	-	-	
金万置	权益法	美元 63,750	400,456	-	-15,237	-	385,219	42.5	42.5	-	-	
金通港	权益法	908,900,999	-	908,900,999	-2,359,575	-	906,541,424	35	35	-	-	
			<u>217,143,752</u>	<u>692,157,703</u>	<u>-2,374,812</u>	<u>-</u>	<u>906,926,643</u>			<u>-</u>	<u>-</u>	

(d) 其他长期股权投资

	核算方法	持股成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动				2013 年 6 月 30 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	-	-	

(3) 营业收入和营业成本

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2013 年半年度	2012 年半年度
主营业务收入	-	-
其他业务收入	2,358,491	22,842,000
	<u>2,358,491</u>	<u>22,842,000</u>

	2013 年半年度	2012 年半年度
主营业务成本	-	-

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2013 年半年度		2012 年半年度	
	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	-	-	192,000	-
咨询服务收入	2,358,491	-	22,650,000	-
	<u>2,358,491</u>	<u>-</u>	<u>22,842,000</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 2,358,491 元，占本公司全部营业收入的比例为 100%，具体情况如下：

	营业收入	占本公司全部营业收入的比例
杭州时尚	<u>2,358,491</u>	<u>100%</u>

(4) 投资收益	2013 年半年度	2012 年半年度
成本法核算的长期股权投资收益(a)	356,512,421	163,125,000
权益法核算的长期股权投资(损失)/收益(b)	-9,992,310	-11,150,858
处置长期股权投资产生的投资收益/(损失)(c)	132,119,854	1,000,000
	478,639,965	152,974,142

(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：

	2013 年半年度	2012 年半年度
广厦富城	33,750,000	163,125,000
天津时尚	83,956,421	-
泰达万通	234,000,000	-
天津万拓	4,806,000	-
	356,512,421	163,125,000

(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：

	2013 年半年度	2012 年半年度	本年比上年增减变动的原 因
杭州时尚	-9,527,820	-5,310,959	经营情况发生变化
泰达城开	-	-3,651,400	持股比例减少
三亚中体万通	-	-2,190,751	持股比例减少
金万置	-15,237	2,252	经营情况发生变化
北京阳光正奇	1,910,322	-	新增合营公司
金通港	-2,359,575	-	新增联营公司
	-9,992,310	-11,150,858	

(c) 2013 年半年度，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 132,119,854 元(附注五(7)(b)(i))。

(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**

	2013 年半年度	2012 年半年度
净利润	359,865,026	101,081,141
加：计提/(冲回)资产减值准备	-	-250
固定资产折旧	459,402	937,058
无形资产摊销	20,746	34,841
长期待摊费用摊销	-	734,515
财务费用	92,874,785	53,644,560
投资收益(附注九(4))	-478,639,965	-152,974,142
存货的减少	-	-
受限制的资金的变动	-2,691	7,352,058
经营性应收项目的增加	-258,543,558	-296,598,496
经营性应付项目的(减少)/增加	254,579,971	315,206,011
经营活动产生的现金流量净额	<u>-29,386,284</u>	<u>29,417,296</u>

(b) 现金净变动情况

	2013 年半年度	2012 年半年度
现金的期末余额	1,735,414,156	37,555,074
减：现金的年初余额	305,793,295	305,459,405
现金净增加额	<u>1,429,620,861</u>	<u>-267,904,331</u>

一 非经常性损益明细表

	2013 年半年度	2012 年半年度
非流动资产处置收益	132,067,930	-5,875
计入当期损益的政府补助	17,264,290	14,895,464
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,364,695	-1,820,937
小计	145,967,525	13,068,652
所得税影响额	3,365,281	3,629,692
少数股东权益影响额(税后)	2,889,386	3,175,720
	139,712,858	6,263,240

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	
	2013 年半年度	2012 年半年度	2013 年半年度	2012 年半年度	2013 年半年度	2012 年半年度
归属于公司普通股股东的净利润	3.39%	0.63%	0.0990	0.0169	0.0990	0.0169
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.54%	0.44%	-0.0159	0.0118	-0.0159	0.0118

第九节 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、 载有法定代表人签名的半年度报告全文和摘要原件
- 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的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 7 月 30 日