

北京万通地产股份有限公司

600246

2014 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、 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

六、 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.....	11
第七节 优先股相关情况.....	13
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	14
第九节 财务报告（未经审计）.....	15
第十节 备查文件目录.....	104

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

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	337,484,802.00	709,514,601.00	-52.43
归属于上市公司股东的净利润	48,372,299.00	120,425,996.00	-59.83
归属于上市公司股东的扣除非经常 性损益的净利润	-9,944,776.00	-19,286,862.00	48.44
经营活动产生的现金流量净额	-1,055,749,983.00	48,858,758.00	-2,260.82
	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	3,694,780,825.00	3,730,870,109.00	-0.97
总资产	12,700,485,736.00	11,925,947,884.00	6.49
资产负债率	67.08%	64.73%	2.35%
有息负债率	40.88%	35.56%	5.32%
货币资金占总资产比率	12.51%	19.47%	-6.96%

(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)	0.0398	0.0990	-59.80
稀释每股收益(元/股)	0.0398	0.0990	-59.80
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	-0.0082	-0.0159	48.43
加权平均净资产收益率(%)	1.30	3.39	减少 2.09 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	-0.27	-0.54	增加 0.27 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	34,960.00
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	118,442,075.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,198,473.00
少数股东权益影响额	-32,915,485.00
所得税影响额	-29,442,948.00
合计	58,317,075.00

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

2014 年上半年，房地产行业在政策方面“微刺激”和“双向调控”并行。两会上中央提出“分类调控”后，地方政府纷纷自主出台调整政策，集中在放松限购、购房落户、提高公积金贷款额度等方面。货币政策上以“央五条”和定向降准等手段“微刺激”以保障自住购房信贷需求。

2014 年上半年，房地产行业在国家调整产业结构、主动放缓经济增速的背景下，行业呈现出整体增速下降态势，新开工面积、销售面积、土地成交面积等三项指标出现负增长。国家统计局数据显示，1-6 月份，全国房地产开发投资 42,019 亿元，同比名义增长 14.1%。房地产开发企业房屋施工面积 611,406 万平方米，同比增长 11.3%。房屋新开工面积 80,126 万平方米，下降 16.4%。其中，住宅新开工面积 56,674 万平方米，下降 19.8%。房地产开发企业土地购置面积 14,807 万平方米，同比下降 5.8%。商品房销售面积 48,365 万平方米，同比下降 6.0%。其中，住宅销售面积下降 7.8%，办公楼销售面积下降 2.8%，商业营业用房销售面积增长 7.7%。商品房销售额 31,133 亿元，下降 6.7%。其中，住宅销售额下降 9.2%，办公楼销售额下降 12.1%，商业营业用房销售额增长 9.8%。

报告期内，公司实现归属于母公司所有者的净利润 4,837.23 万元，较同期减少 59.83%。

报告期内，在董事会领导下，公司克服市场困难，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，巩固加强住宅业务、稳步有序开发商用物业。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	337,484,802.00	709,514,601.00	-52.43
营业成本	122,116,107.00	481,268,832.00	-74.63
销售费用	55,033,141.00	43,424,022.00	26.73
管理费用	72,596,015.00	62,726,523.00	15.73
财务费用	54,547,915.00	45,460,938.00	19.99
经营活动产生的现金流量净额	-1,055,749,983.00	48,858,758.00	-2,260.82
投资活动产生的现金流量净额	-370,780,701.00	439,039,251.00	-184.45
筹资活动产生的现金流量净额	694,955,819.00	496,246,021.00	40.04

2、其它

(1) 其他

项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动比率	变动原因说明
应收账款	38,468,536.00	77,031,883.00	-38,563,347.00	-50.06%	公司所属子公司收回房款。
预付款项	896,806,940.00	596,711,938.00	300,095,002.00	50.29%	公司预付工程款及跟据税法规定计提的预缴税金
其他应收款	564,025,525.00	199,254,753.00	364,770,772.00	183.07%	公司应收参股公司代垫土地款
递延所得税资产	105,486,608.00	199,643,468.00	-94,156,860.00	-47.16%	项目公司支付预提成本和税金而相应减少递延所得税资产
预收款项	1,036,056,269.00	689,739,194.00	346,317,075.00	50.21%	公司本年增加的预收房款
应付职工薪酬	14,901,725.00	61,965,190.00	-47,063,465.00	-75.95%	公司支付职工薪酬及去年底计提奖金
应交税费	278,775,436.00	765,447,292.00	-486,671,856.00	-63.58%	公司所属子公司缴纳土地增值税、企业所得税及转回递延所得税资产
应付利息	127,879,596.00	26,574,591.00	101,305,005.00	381.21%	公司计提融资利息
其他应付款	1,074,624,425.00	772,079,894.00	302,544,531.00	39.19%	公司应付参股公司往来款增加
短期借款	301,000,000.00	-			
一年内到期的非流动负债	1,238,690,604.00	1,570,966,604.00	911,866,850.00	32.35%	公司新增借款
长期借款	2,190,757,200.00	1,247,614,350.00			
项目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比率	变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	-1,055,749,983.00	48,858,758.00	-1,104,608,741.00	-2260.82%	公司本年代垫参股公司土地款
投资活动产生的现金流量净额	-370,780,701.00	439,039,251.00	-809,819,952.00	-184.45%	上年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	694,955,819.00	496,246,021.00	198,709,798.00	40.04%	公司新增借款

(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	252,213,904	101,228,915	59.86	-59.89	-77.99	增加 33.02 个百分点
物业出租	79,519,983	20,887,192	73.73	0.67	-0.47	增加 0.30 个百分点

(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。

(3) 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。

2、 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 2013 年度股东大会于 2014 年 4 月 4 日审议通过了《公司 2013 年度利润分配方案》的议案，公司 2013 年度的利润分配方案为：以 2013 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。2014 年 4 月 28 日实施完毕。

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

√ 不适用

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	10.51
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	28.49
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	28.49
担保总额占公司净资产的比例(%)	77.11
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)	20.76
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	5
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	25.76

(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) 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数				85,872		
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 568,500,000
叶健颜	境内自然人	1.66	20,158,662	20,158,662		无
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	0.73	8,855,041	8,855,041		无
赵勋亮	境内自然人	0.54	6,521,956	1,233,090		无
宏源证券—建行—宏源3号红利成长集合资产管理计划	其他	0.29	3,500,000	3,500,000		无
胡金根	境内自然人	0.25	3,100,000	99,953		无
许强	境内自然人	0.22	2,700,000	2,700,000		无
谭宝林	境内	0.14	1,708,400	-2,550,000		无

	自然人					
王淑华	境内自然人	0.14	1,690,000	1,690,000		无
黄永辉	境内自然人	0.14	1,660,000	1,660,000		质押 1,660,000
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		
叶健颜		20,158,662		人民币普通股		
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金		8,855,041		人民币普通股		
赵勋亮		6,521,956		人民币普通股		
宏源证券—建行—宏源3号红利成长集合资产管理计划		3,500,000		人民币普通股		
胡金根		3,100,000		人民币普通股		
许强		2,700,000		人民币普通股		
谭宝林		1,708,400		人民币普通股		
王淑华		1,690,000		人民币普通股		
黄永辉		1,660,000		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明		本公司未知以上无限售条件股东与其他无限售条件流通股股东之间或无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。				

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 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

第八节 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

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

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
马健	董事	离任	个人原因
张国安	董事	聘任	选举

第九节 财务报告（未经审计）

一、财务报表

合并资产负债表 2014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)	1,589,127,295.00	2,322,380,651.00
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)	38,468,536.00	77,031,883.00
预付款项	五(4)	896,806,940.00	596,711,938.00
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)	564,025,525.00	199,254,753.00
买入返售金融资产			
存货	五(5)	6,653,916,816.00	6,027,945,479.00
一年内到期的非流动资产	五(6)	87,801,379.00	81,932,174.00
其他流动资产			
流动资产合计		9,830,146,491.00	9,305,256,878.00
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	五(7)	140,000,000.00	140,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款	五(16)	161,075,040.00	160,974,420.00
长期股权投资	五(8)	739,439,973.00	572,782,762.00
投资性房地产	五(10)	713,421,459.00	725,732,745.00
固定资产	五(11)	32,995,681.00	31,782,048.00

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(12)	453,400.00	610,404.00
开发支出			
商誉	五(13)		
长期待摊费用	五(14)	7,467,084.00	10,165,159.00
递延所得税资产	五(15)	105,486,608.00	199,643,468.00
其他非流动资产	五(17)	970,000,000.00	779,000,000.00
非流动资产合计		2,870,339,245.00	2,620,691,006.00
资产总计		12,700,485,736.00	11,925,947,884.00
流动负债：			
短期借款	五(19)	301,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五(20)	793,875,826.00	1,123,257,898.00
预收款项	五(21)	1,036,056,269.00	689,739,194.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五(22)	14,901,725.00	61,965,190.00
应交税费	五(23)	278,775,436.00	765,447,292.00
应付利息	五(24)	127,879,596.00	26,574,591.00
应付股利			
其他应付款	五(25)	1,074,624,425.00	772,079,894.00
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(26)	1,238,690,604.00	1,570,966,604.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,865,803,881.00	5,010,030,663.00
非流动负债：			
长期借款	五(27)	2,190,757,200.00	1,247,614,350.00
应付债券	五(28)		

长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			32,532,782.00
其他非流动负债	五(29)	1,462,490,992.00	1,429,500,395.00
非流动负债合计		3,653,248,192.00	2,709,647,527.00
负债合计		8,519,052,073.00	7,719,678,190.00
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)	164,398,888.00	164,398,888.00
一般风险准备			
未分配利润	五(33)	1,330,751,417.00	1,367,555,118.00
外币报表折算差额		-3,852,440.00	-4,566,857.00
归属于母公司所有者 权益合计		3,694,780,825.00	3,730,870,109.00
少数股东权益	五(34)	486,652,838.00	475,399,585.00
所有者权益合计		4,181,433,663.00	4,206,269,694.00
负债和所有者权益 总计		12,700,485,736.00	11,925,947,884.00

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

2014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		429,391,675.00	487,030,326.00
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	九(1)	31,616,718.00	30,118,718.00
预付款项		256,744.00	3,946,576.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	九(1)	2,711,008,873.00	2,444,310,159.00
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		3,172,274,010.00	2,965,405,779.00
非流动资产：			
可供出售金融资产		140,000,000.00	140,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款		150,000,000.00	150,000,000.00
长期股权投资	九(2)	4,968,306,898.00	4,789,107,831.00
投资性房地产			
固定资产		4,042,194.00	2,240,882.00
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		69,428.00	87,082.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			9,000,000.00
非流动资产合计		5,262,418,520.00	5,090,435,795.00
资产总计		8,434,692,530.00	8,055,841,574.00
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			
应付职工薪酬		4,163,207.00	30,348,116.00
应交税费		1,304,525.00	3,719,391.00
应付利息		51,287,672.00	15,583,562.00
应付股利			
其他应付款		4,260,767,497.00	3,847,718,278.00
一年内到期的非流动负债		998,990,851.00	997,251,270.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,317,599,026.00	4,895,705,891.00
非流动负债：			

长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			32,532,782.00
其他非流动负债		466,690,992.00	433,700,395.00
非流动负债合计		466,690,992.00	466,233,177.00
负债合计		5,784,290,018.00	5,361,939,068.00
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		163,830,300.00	163,830,300.00
一般风险准备			
未分配利润		283,089,252.00	326,589,246.00
所有者权益（或股东权益）合计		2,650,402,512.00	2,693,902,506.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,434,692,530.00	8,055,841,574.00

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
2014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		337,484,802.00	709,514,601.00
其中：营业收入	五(35)	337,484,802.00	709,514,601.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		325,314,314.00	702,742,624.00
其中：营业成本	五(35)	122,116,107.00	481,268,832.00
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)	20,923,899.00	68,636,315.00
销售费用	五(37)	55,033,141.00	43,424,022.00
管理费用	五(38)	72,596,015.00	62,726,523.00
财务费用	五(39)	54,547,915.00	45,460,938.00
资产减值损失	五(40)	97,237.00	1,225,994.00
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）	五(41)	-4,982,837.00	123,320,795.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五(41)	-4,982,837.00	-8,799,059.00
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		7,187,651.00	130,092,772.00
加：营业外收入	五(42)	121,349,434.00	19,128,504.00
减：营业外支出	五(42)	673,926.00	5,280,833.00
其中：非流动资产处置损失		49,604.00	51,924.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		127,863,159.00	143,940,443.00
减：所得税费用	五(43)	21,737,607.00	18,039,855.00
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		106,125,552.00	125,900,588.00
归属于母公司所有者的净利润		48,372,299.00	120,425,996.00
少数股东损益		57,753,253.00	5,474,592.00
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五(44)	0.0398	0.0990
（二）稀释每股收益	五(44)	0.0398	0.0990
七、其他综合收益		714,417.00	-1,283,776.00
八、综合收益总额		106,839,969.00	124,616,812.00
归属于母公司所有者的综合收益总额		49,086,716.00	119,142,220.00
归属于少数股东的综合收益总额		57,753,253.00	5,474,592.00

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
2014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)	3,771,698.00	2,358,491.00

减：营业成本	九(3)		
营业税金及附加		281,696.00	282,319.00
销售费用			
管理费用		30,460,299.00	31,195,791.00
财务费用		63,260,109.00	85,945,732.00
资产减值损失			
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)	99,289,067.00	478,639,965.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	九(4)	-4,210,933.00	-9,992,310.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		9,058,661.00	363,574,614.00
加：营业外收入		84,563.00	500.00
减：营业外支出			3,566,011.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		9,143,224.00	360,009,103.00
减：所得税费用		-32,532,782.00	144,077.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		41,676,006.00	359,865,026.00
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		41,676,006.00	359,865,026.00

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
2014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		719,413,375.00	748,879,951.00
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			
收到其他与经营活动有关的现金	五(45)	713,961,063.00	1,463,349,187.00
经营活动现金流入小计		1,433,374,438.00	2,212,229,138.00
购买商品、接受劳务支付的现金		1,163,273,683.00	994,765,313.00
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		106,805,431.00	105,275,718.00
支付的各项税费		514,418,207.00	391,274,135.00
支付其他与经营活动有关的现金	五(45)	704,627,100.00	672,055,214.00
经营活动现金流出小计		2,489,124,421.00	2,163,370,380.00
经营活动产生的现金流量净额		-1,055,749,983.00	48,858,758.00
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
取得投资收益收到的现金		442,609.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		141,800.00	9,500.00
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		584,409.00	477,735,800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		205,205,110.00	2,295,550.00
投资支付的现金		166,160,000.00	36,400,999.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		371,365,110.00	38,696,549.00
投资活动产生的现金流量净额		-370,780,701.00	439,039,251.00
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		1,711,000,000.00	1,164,430,320.00
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		1,711,000,000.00	1,164,430,320.00
偿还债务支付的现金		805,483,160.00	365,505,731.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		210,561,021.00	302,678,568.00

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		46,500,000.00	165,873,458.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,016,044,181.00	668,184,299.00
筹资活动产生的现金流量净额		694,955,819.00	496,246,021.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		200,581.00	-55,966.00
五、现金及现金等价物净增加额		-731,374,284.00	984,088,064.00
加：期初现金及现金等价物余额		2,124,502,869.00	1,395,916,556.00
六、期末现金及现金等价物余额		1,393,128,585.00	2,380,004,620.00

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
2014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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,355,598,540.00	1,667,419,262.00
经营活动现金流入小计		1,355,598,540.00	1,667,419,262.00
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		42,801,006.00	46,116,916.00
支付的各项税费		3,186,316.00	411,931.00
支付其他与经营活动有关的现金		1,207,851,458.00	1,535,676,699.00
经营活动现金流出小计		1,253,838,780.00	1,696,805,546.00
经营活动产生的现金流量净额		101,759,760.00	-29,386,284.00

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
取得投资收益收到的现金		103,500,000.00	307,312,421.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		141,800.00	
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		103,641,800.00	789,938,721.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,011,076.00	101,690.00
投资支付的现金		144,410,000.00	27,400,999.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		30,000,000.00	65,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		177,421,076.00	92,502,689.00
投资活动产生的现金流量净额		-73,779,276.00	697,436,032.00
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		85,176,000.00	85,175,563.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出		85,176,000.00	85,175,563.00

小计			
筹资活动产生的 现金流量净额		-85,176,000.00	761,571,113.00
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		-57,195,516.00	1,429,620,861.00
加：期初现金及现金 等价物余额		479,725,396.00	305,793,295.00
六、期末现金及现金等价 物余额		422,529,880.00	1,735,414,156.00

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
2014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			164,398,888		1,367,555,118	-4,566,857	475,399,585	4,206,269,694
加:										
: 会计政策变更										
: 前期差错更正										
: 其他										
二、本年年初余额	1,216,800,000.00	986,682,960.00			164,398,888.00		1,367,555,118.00	-4,566,857	475,399,585.00	4,206,269,694.00
三、本期增减变动金额(减少以“—”)							-36,803,701	714,417	11,253,253	-24,836,031

号填 列)										
(一) 净利润							48,372,299		57,753,253	106,125,552
(二) 其他综 合收益								714,417		714,417
上述 (一) 和 (二) 小计							48,372,299	714,417	57,753,253	106,839,969
(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		-46,500,000	-131,676,000
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		-46,500,000	-131,676,000
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	1,216,800,000.00	986,682,960.00			164,398,888.00		1,330,751,417.00	-3,852,440	486,652,838.00	4,181,433,663.00

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			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	986,682,960			135,210,154		1,186,423,121	-2,208,526	502,444,028	4,025,351,737
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					29,188,734		181,131,997	-2,358,331	-27,044,443	180,917,957
(一) 净利润							380,672,731		126,206,570	506,879,301

(二) 其他综合收益								-2,358,331		-2,358,331
上述(一)和(二)小计							380,672,731	-2,358,331	126,206,570	504,520,970
(三) 所有者投入和减少资本									50,122,445	50,122,445
1. 所有者投入资本									54,622,445	54,622,445
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他									-4,500,000	-4,500,000
(四) 利润分配					29,188,734		-199,540,734		-	-373,725,458
1. 提取盈余公积					29,188,734		-29,188,734			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-170,352,000		-	-373,725,458
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										
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			164,398,888		1,367,555,118	-4,566,857	475,399,585	4,206,269,694

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

2014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	986,682,960			163,830,300		326,589,246	2,693,902,506
加:会计政策变更								
期差错更正								
他								
二、本年年年初余额	1,216,800,000.00	986,682,960.00			163,830,300.00		326,589,246.00	2,693,902,506.00
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-43,499,994	-43,499,994
(一)净利润							41,676,006	41,676,006
(二)其他综合收益								
上述							41,676,006	41,676,006

(一)和 (二)小 计								
(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								
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			163,830,300.00		283,089,252.00	2,650,402,512.00

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			134,641,566		234,242,640	2,572,367,166
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			134,641,566		234,242,640	2,572,367,166
三、本期增 减变动金额 (减少以 “-”号填 列)					29,188,734		92,346,606	121,535,340
(一) 净利 润							291,887,340	291,887,340
(二) 其他 综合收益								
上述(一) 和(二)小 计							291,887,340	291,887,340
(三) 所有 者投入和减 少资本								
1. 所有者 投入资本								
2. 股份支 付计入所有 者权益的金 额								
3. 其他								
(四) 利润 分配					29,188,734		-	-170,352,000
1. 提取盈					29,188,734		-29,188,734	

余公积								
2.提取一般 风险准备								
3. 对所有 者（或股 东）的分配							170,352,000 ⁻	-170,352,000
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			163,830,300		326,589,246	2,693,902,506

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

2014 年半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

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

2014 年半年度

(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 2014 年 8 月 4 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 2014 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 2014 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2014 年半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

2014 年半年度

(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

本公司及大部分子公司记账本位币为人民币。Vantone Investment Pte.Ltd.(以下简称“Vantone Investment”)等注册地在新加坡之子公司的记账本位币为美元。

(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

2014 年半年度

(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、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。

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

2014 年半年度

(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：应收款项及可供出售金融资产。

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

2014 年半年度

(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。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(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)

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本集团于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%(含 50%)或低于其初始投资成本持续时间超过一年(含一年)的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%(含 20%)但尚未达到 50%的，本集团会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。本集团以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(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

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。

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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(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)

(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

2014 年半年度

(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。

应收款项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

应收款项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
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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(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

(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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(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

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

2014 年半年度

(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

2014 年半年度

(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) 因处置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

2014 年半年度

(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%—10%	2.375%—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

2014 年半年度

(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%—10%	2.25%—4.75%
运输工具	4—5 年	5%—10%	18%—23.75%
其他设备	3—5 年	5%—10%	18%—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

2014 年半年度

(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

2014 年半年度

(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

2014 年半年度

(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

2014 年半年度

(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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(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(续)

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，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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：

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(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)

(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：**(1)**、本集团已经就处置该非流动资产或该组成部分作出决议；**(2)**、本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；**(3)**、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

2014 年半年度

(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

2014 年半年度

(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

2014 年半年度

(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

2014 年半年度

(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	82,137,789	-
3	泰达万通	117,492,703		-	65	65	是	84,741,989	-764,280
		<u>429,604,058</u>		<u>-</u>				<u>166,879,778</u>	<u>-764,280</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(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

2014 年半年度

(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	115,568,596	-
2 广厦富城	191,250,000	-	62.5	62.5	是	170,505,590	-
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>286,074,186</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014年半年度

(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

2014年半年度

(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”)	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	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

2014 年半年度

(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	许立	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”)	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	有限责任公司	云大俊	06726715-6
16	杭州万慧时尚投资管理有限公司 (以下称“杭州万慧时尚”)	直接	杭州	投资管理	人民币 10,000,000	投资管理、实业投资、企业管理咨询、企业形象策划、 市场营销策划、展览展示服务、市场调查。	有限责任公司	云大俊	08459501-2
17	杭州万通杭昀置业有限公司(以下 称“万通杭昀”)	直接	杭州	房地产开发	人民币 500,000,000	房地产开发经营；物业管理、房产中介、投资管理、批 发零售、建筑材料、装饰材料、五金交电、机电设备	有限责任公司	云大俊	07099618-1
18	北京万通正远置业有限公司(以下 称“万通正远”)	直接	北京	房地产开发	人民币 200,000,000	房地产开发；专业承包；销售自行开发的商品房、技术 开发、技术转让、技术服务、经济信息咨询、销售机械 设备、承办展览展示	有限责任公司	云大俊	07413679-5

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(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
19	天津中新生态城万通正奇实业有限公司(以下称“天津正奇实业”)	直接	天津	房地产开发	人民币 50,000,000	房地产开发、商品房销售、出租，基础设施建设等。	有限责任公司	云大俊	05874540-0
20	深圳市万通英睿资产管理有限公司(以下称“深圳万通英睿”)	直接	深圳	投资管理	(认缴)人民币 10,000,000	项目管理咨询；项目管理服务；资产管理服务；资产管理咨询；项目投资咨询；市场信息咨询；经济信息咨询；商务信息咨询；市场营销策划；企业管理策划；企业形象策划；展览展示服务。	有限责任公司	云大俊	07175001-X
21	Capital Link Asia Investment Pte.Ltd.(以下称“Capital Link”)	直接	新加坡	投资管理	(认缴)新加坡元 1	投资管理	私人有限公司	-	-
22	Green Housing Investment Pte.Ltd.(以下称“Green Housing”)	直接	新加坡	投资管理	(认缴)新加坡元 1	投资管理	私人有限公司	-	-
23	天津万通宁远置业有限公司(以下称“天津宁远”)	直接	天津	房地产开发	人民币 30,000,000	房地产开发项目筹建	有限责任公司	云大俊	30030995-8

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014年半年度

(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	50,000,000	-	100	100	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	30,645,440	-1,202,296
8	天津和信	432,833,772	-	51	100	是	-	-
9	Vantone Investment	5	99,859,939	100	100	是	-	-
10	成都万新新创	12,000,000	-	60	60	是	3,053,434	-965,164
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	杭州万慧时尚	10,000,000	-	100	100	是	-	-
17	万通杭煦	755,000,000	-	51	100	是	-	-
18	万通正远	602,000,000	-	51	100	是	-	-
19	天津正奇实业	50,000,000	-	100	100	是	-	-
20	深圳万通英睿(i)	-	-	100	100	是	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(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	
21	Capital Link(i)	-	-	100	100	是	-	-
22	Green Housing(i)	-	-	100	100	是	-	-
23	天津宁远(ii)	30,000,000	-	100	100	是	-	-
	<u>2,903,093,500</u>	<u>99,859,939</u>				<u>33,698,874</u>	<u>-2,167,460</u>	

(i) 设立公司所在地工商登记实行注册资本认缴登记制，截至 2014 年 6 月 30 日，因尚未达到缴纳注册资本的期限，本集团尚未实缴注册资本。

(ii) 本公司以货币出资 30,000,000 元成立天津宁远，于 2014 年 5 月，相关工商登记手续已完成。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014年半年度

(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

	2014年6月30日净资产	本期净(亏损)/利润
天津宁远	29,983,750	-16,250

以上公司为本年度通过设立方式取得的子公司。

(3) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

	资产和负债项目	
	2014年6月30日	2013年12月31日
Vantone Investment	1 美元=6.1528 人民币	1 美元=6.0969 人民币
Capital Link	1 美元=6.1528 人民币	1 美元=6.0969 人民币
Green Housing	1 美元=6.1528 人民币	1 美元=6.0969 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

2014年半年度

(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

	2014年6月30日			2013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			981,538			892,235
美元	-	6.15	-	-	6.09	-
小计			981,538			892,235
银行存款-						
人民币			1,566,454,559			2,299,605,361
美元	3,525,419	6.15	21,691,198	3,593,277	6.09	21,883,055
小计			1,588,145,757			2,321,488,416
合计			1,589,127,295			2,322,380,651

于2014年6月30日，银行存款中受到限制的货币资金共计195,998,710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7,647,807元。

(b)因工程尚未竣工而暂时无法提用的劳务工资保障金12,276,347元。

(c)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2014年6月30日，本集团账面共有176,074,556元的银行存款符合上述规定。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(2) 应收账款

	2014年6月30日	2013年12月31日
应收账款	40,174,889	78,651,692
减：坏账准备	1,706,353	1,619,809
	<u>38,468,536</u>	<u>77,031,883</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2014年6月30日	2013年12月31日
一年以内	40,039,114	78,515,917
一到二年	122,025	-
二到三年	13,343	135,368
三年以上	407	407
	<u>40,174,889</u>	<u>78,651,692</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2014年6月30日				2013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								
—低风险组合	6,047,820	15%	-	-	46,255,518	59%	-	-
—高风险组合	34,127,069	85%	1,706,353	5%	32,396,174	41%	1,619,809	5%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>40,174,889</u>	<u>100%</u>	<u>1,706,353</u>	<u>-</u>	<u>78,651,692</u>	<u>100%</u>	<u>1,619,809</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- (c) 于2014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2014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
低风险组合	6,047,820	-	-
高风险组合	34,127,069	5%	1,706,353
	<u>40,174,889</u>	<u>-</u>	<u>1,706,353</u>

- (e) 于2014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2014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) 2014年半年度本集团无应收账款的核销。
- (h) 于2014年6月30日，应收账款中无持有本集团5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款。
- (i) 于2014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
应收台北项目合作方营销顾问费	第三方	31,703,507	一年以内	79%
深圳某客户咨询费	第三方	1,498,000	一年以内	4%
新城国际某租户租金	第三方	1,280,000	一年以内	3%
万通中心某租户租金	第三方	385,648	一年以内	1%
万通中心某租户租金	第三方	385,520	一年以内	1%
		<u>35,252,675</u>		<u>88%</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- (j) 于2014年6月30日，本集团无应收关联方的应收账款。
- (k) 于2014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2014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2014年6月30日，应收账款中无外币余额。

(3) 其他应收款

	2014年6月30日	2013年12月31日
应收关联公司资金往来(附注六(5)(a))	487,001,299	98,423,131
应收外部单位往来	66,381,219	96,381,989
备用金	2,370,622	3,869,267
代扣代缴项目	11,393,122	3,690,410
小计	<u>567,146,262</u>	<u>202,364,797</u>
减：坏账准备	3,120,737	3,110,044
净额	<u>564,025,525</u>	<u>199,254,753</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2014年6月30日	2013年12月31日
一年以内	465,524,435	100,183,782
一到二年	15,610,682	38,116,800
二到三年	62,680,466	32,747,391
三年以上	23,330,679	31,316,824
	<u>567,146,262</u>	<u>202,364,797</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2014 年 6 月 30 日				2013 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	504,731,522	89%	-	-	140,163,917	69%	-	-
—高风险组合	62,414,740	11%	3,120,737	5%	62,200,880	31%	3,110,044	5%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备								
			-	-	-	-	-	-
	<u>567,146,262</u>	<u>100%</u>	<u>3,120,737</u>	<u>-</u>	<u>202,364,797</u>	<u>100%</u>	<u>3,110,044</u>	<u>-</u>

(c) 于 2014 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 2014 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	504,731,522	-	-
高风险组合	62,414,740	5%	3,120,737
	<u>567,146,262</u>	<u>-</u>	<u>3,120,737</u>

(e) 于 2014 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 2014 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) 2014 年半年度本集团无核销的其他应收款。

(h) 于 2014 年 6 月 30 日，其他应收款中无持有本集团 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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	与本集团关系	金额	年限	占总额比例
杭州万通邦信置业有限公司(以下称“杭州万通邦信”)	关联方	408,960,000	一年以内	72%
Vantone Capital PTE.LTD.(以下称“Vantone Capital”)	关联方	49,114,904	一至三年	9%
北京金通港房地产开发有限公司(以下称“金通港”)	关联方	28,926,395	一至两年	5%
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	两至三年	2%
天津市土地管理局	第三方	10,000,000	三年以上	2%
		<u>507,010,486</u>		<u>90%</u>

于2014年6月30日，其他应收款前五名债务人欠款金额合计为507,010,486元，占其他应收款总额的90%。

- (j) 于2014年6月30日，其他应收款中外币其他应收款余额为美元7,982,529元，折合人民币为49,114,904元。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(k) 应收关联方的其他应收款分析如下：

		2014 年 6 月 30 日			2013 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	
Vantone Capital	关联方	49,114,904	9%	-	48,668,681	24%	-
金通港	关联方	28,926,395	5%	-	49,754,450	25%	-
杭州万通邦信	关联方	408,960,000	72%	-	-	-	-
		<u>487,001,299</u>	<u>86%</u>	<u>-</u>	<u>98,423,131</u>	<u>49%</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(4) 预付款项

(a) 预付账款账龄分析如下：

账龄	2014 年 6 月 30 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	479,660,745	53%	190,473,397	32%
一到二年	9,971,042	1%	3,113,143	1%
二到三年	134,620,234	15%	200,162,491	33%
三年以上	272,554,919	31%	202,962,907	34%
	<u>896,806,940</u>	<u>100%</u>	<u>596,711,938</u>	<u>100%</u>

于 2014 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预付款项为 417,146,195 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 2014 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
北京市怀柔区庙城镇郑重庄村经济合作社	第三方	106,761,600	12%	2009 年至 2011 年
盛达置地投资有限公司	第三方	90,001,001	10%	2014 年
Phumosa Investment CO.,LTD.(以下称“Phumosa”)	第三方	68,111,496	8%	2011 年
中新天津生态城投资开发有限公司	第三方	64,844,388	7%	2014 年
预付自然人拆迁款	第三方	59,808,358	7%	2011 年
		<u>389,526,843</u>	<u>44%</u>	

于 2014 年 6 月 30 日，上述大额的预付款项为预付征地补偿款、工程款和投资意向金等，因未达到结算条件，尚未结转入存货或相关科目。

(c) 预付持有本集团 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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- (d) 于 2014 年 6 月 30 日，本集团除万通控股外无预付其他关联方的款项。
- (e) 于 2014 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 元及预付 Stamford Law Corporation 代理费美元 2,486 元，分别折合人民币为 68,111,496 元和人民币 15,295 元。

(5) 存货

存货分类如下：

	2014 年 6 月 30 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	5,684,246,129	53,038,257	5,631,207,872
开发产品	1,063,235,743	40,526,799	1,022,708,944
	<u>6,747,481,872</u>	<u>93,565,056</u>	<u>6,653,916,816</u>
	2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	4,836,231,846	53,038,257	4,783,193,589
开发产品	1,287,436,170	42,684,280	1,244,751,890
	<u>6,123,668,016</u>	<u>95,722,537</u>	<u>6,027,945,479</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(a) 存货跌价准备情况如下：

	2013 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2014 年 6 月 30 日
			转销	其他减少	
北京新城·国际项目	3,162,753	-	90,393	-	3,072,360
天津空港项目	92,559,784	-	2,067,088	-	90,492,696
	<u>95,722,537</u>	<u>-</u>	<u>2,157,481</u>	<u>-</u>	<u>93,565,056</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	0.4%
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

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(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)	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
万通华府三期	2011 年 7 月	2015 年 5 月	605,156	341,672,163	316,472,114
天竺新新家园一期	2008 年 12 月	2015 年 12 月	1,076,127	538,853,533	323,729,225
天津空港三期	2011 年 9 月	2014 年 11 月	294,070	268,429,485	256,700,011
天津万拓生态城二期	2012 年 10 月	2014 年 12 月	720,000	496,385,727	368,380,117
运河国际生态城一期	2011 年 3 月	2017 年 6 月	2,396,494	503,874,122	418,724,394
运河国际生态城二期	2013 年 5 月	2018 年 6 月	1,532,972	397,785,452	393,336,406
天津信达二期	2011 年 3 月	2015 年 6 月	1,600,000	930,148,312	807,158,411
杨家园地块	2013 年 11 月	2015 年 7 月	1,450,071	792,371,274	701,239,265
新颐园	2013 年 11 月	2016 年 12 月	1,298,169	533,256,318	441,973,285
万通上园国际	2013 年 10 月	2016 年 5 月	1,500,000	881,469,743	808,518,618
				<u>5,684,246,129</u>	<u>4,836,231,846</u>

于 2014 年 6 月 30 日，开发成本中：

- (i) 包含借款费用资本化的金额 452,964,301 元。
- (ii) 本集团以账面价值为 1,441,019,466 元的土地使用权及相关房地产开发项目作为长期借款 1,033,800,000 元的抵押物(附注五(27))。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(c) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 6 月 30 日
北京新城·国际	2008 年 03 月	63,123,375	-	5,562,831	57,560,544
天津广厦富城	2011 年 10 月	14,691,305	-	1,006,203	13,685,102
天津新城·国际	2010 年 09 月	91,719,305	-	7,175,161	84,544,144
万通华府	2012 年 09 月	29,266,265	-	9,019,194	20,247,071
天津空港一期及车位	2013 年 08 月	37,506,404	-	1,694,557	35,811,847
天津空港二期	2013 年 04 月	257,517,897	-	15,503,870	242,014,027
天津万拓生态城	2012 年 12 月	2,871,813	-	1,270,149	1,601,664
上游国际	2012 年 05 月	83,947,381	-	-	83,947,381
新新小镇	2008 年 08 月	15,252,270	-	-	15,252,270
北京万通中心地下车库	2009 年 01 月	18,017,262	-	-	18,017,262
天竺新新家园一二期	2011 年 12 月	12,948,549	-	1,204,618	11,743,931
天竺新新家园三期	2013 年 12 月	206,840,747	-	50,087,063	156,753,684
运河国际生态城一期	2011 年 08 月	177,148,758	-	2,672,415	174,476,343
逸墅	2013 年 12 月	18,533,778	-	10,353,749	8,180,029
成都红墙国际	2012 年 12 月	30,896,593	-	5,782,598	25,113,995
万通金牛新都会	2013 年 09 月	227,154,468	-	112,868,019	114,286,449
		<u>1,287,436,170</u>	<u>-</u>	<u>224,200,427</u>	<u>1,063,235,743</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(6) 一年内到期的非流动资产

	2014年6月30日	2013年12月31日
一年内到期的其他非流动资产(附注五(16))	<u>87,801,379</u>	<u>81,932,174</u>

(7) 可供出售金融资产

	2013年 12月31日	本年增加	本年减少	2014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2014年6月30日，本集团所持有的可供出售金融资产为本集团于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。

(8) 长期股权投资

	2014年6月30日	2013年12月31日
合营企业(a)	535,146,950	521,116,592
联营企业—无公开报价(b)	186,327,195	33,700,342
其他长期股权投资(c)	17,965,828	17,965,828
小计	<u>739,439,973</u>	<u>572,782,762</u>
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>739,439,973</u>	<u>572,782,762</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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(a) 合营企业

	核算方法	持股成本	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动				2014 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					
上海万通新地置业有限公司（以下简称“上海万通新地”）	权益法	28,250,000	16,908,924	-	-2,276,370	-	-	14,632,554	50	50	-	-
上海青庭新地置业有限公司（以下简称“上海青庭置业”）(i)	权益法	50,000,000	26,833,979	21,750,000	-1,474,804	-	-	47,109,175	50	50	-	-
万通深国投股权投资基金管理有限公司（以下简称“万通深国投”）	权益法	2,500,000	4,360,033	-	-	442,609	-	3,917,424	50	50	-	-
杭州万通时尚置业有限公司（以下简称“杭州时尚”）(ii)	权益法	231,648,903	178,832,204	-	-6,143,601	-	-	172,688,603	49	50	-	-
北京阳光正奇投资管理有限公司（以下简称“北京阳光正奇”）(ii)	权益法	10,500,000	16,901,741	-	4,360,340	-	-	21,262,081	70	50	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	核算方法	持股成本	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动				2014 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					
北京正奇尚诚投资中 心(有限合伙)(以下 称“尚诚投资”) (iii)	权益法	26,908,000	20,965,194	-	-358,276	-	-	20,606,918	10	50	-	-
北京正奇尚信投资中 心(有限合伙)(以下称 “尚信投资”)(iii)	权益法	26,800,000	20,881,080	-	-354,932	-	-	20,526,148	10	50	-	-
北京正奇尚德投资中 心(有限合伙)(以下称 “尚德投资”)(iii)	权益法	26,530,000	20,670,758	-	-351,354	-	-	20,319,404	10	50	-	-
北京正奇尚惠投资中 心(有限合伙)(以下称 “尚惠投资”)(iii)	权益法	26,962,000	21,008,474	-	-357,079	-	-	20,651,395	10	50	-	-
北京正奇尚予投资中 心(有限合伙)(以下称 “尚予投资”)(iii)	权益法	244,530,000	193,254,441	-	-721,807	-	-	192,532,634	99	50	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	核算方法	持股成本	本年增减变动					2014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
			2013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					
北京绿品雅筑装饰工 程有限公司(以下 称“绿品雅筑”)	权益法	500,000	499,459	-	850	-	-	500,309	50	50	-	-
杭州万通邦信(iv)	权益法	400,000	-	400,000	-	-	-	400,000	49	50	-	-
Vamerica 66 East 11th Street, LLC(以下称 “Vamerica 66 East”)	权益法	USD50	305	-	-	-	-	305	50	50	-	-
			<u>521,116,592</u>	<u>22,150,000</u>	<u>-7,677,033</u>	<u>442,609</u>	<u>-</u>	<u>535,146,950</u>			<u>-</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- (i) 2014 年 4 月，本集团对上海青庭置业以货币资金增资 21,750,000 元，相关工商变更手续已完成。
- (ii) 持股比例系本集团持有被投资单位的股权比例。被投资单位的董事会或类似机构制定的重大经营决策须经投资各方一致同意后方可获批，因此，在本集团将该类投资作为合营投资。
- (iii) 持股比例系本集团持有被投资单位的合伙份额。被投资单位的重大经营决策由普通合伙企业或普通合伙企业组建的投资决策委员会决定，而本公司持有普通合伙企业 50%的表决权，因此，在本集团将该类投资作为合营投资。
- (iv) 2014 年 3 月，本公司与邦信资产管理有限公司（以下简称“邦信资产”）、北京方顺科技有限公司（以下简称“北京方顺”）、北京东方万通成长投资中心(有限合伙)(以下称“万通成长投资”)共同设立杭州万通邦信，注册资本 2,000 万元，本公司认缴出资额 200 万元，截止 2014 年 6 月 30 日，本公司实缴出资额 40 万元。本集团直接及间接持有杭州万通邦信 49%股权，杭州万通邦信董事会或类似机构制定的重大经营决策须经投资各方一致同意后方可获批，因此，在本集团将该类投资作为合营投资。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(b) 联营企业

	核算方法	投资成本	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动				2014 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					
金通港	权益法	28,000,000	27,844,021	-	-360,262	-	-	27,483,759	10.69	18	-	-
北京金万置管 理咨询有限 公司(以下称 “金万置”)	权益法	USD63,750	361,413	-	2,319	-	-	363,732	42.5	42.5	-	-
Vantone Capital(i)	权益法	USD 1,450,000	-	-	-	-	-	-	29	29	-	-
东方万通(天 津)股权投资 基金管理有 限公司(以下 称“东方万 通投资”)	权益法	4,500,000	4,504,908	-	-41,466	-	-	4,463,442	45	45	-	-
万通成长投资 (ii)	权益法	145,000,000	990,000	144,010,000	7,870	-	-	145,007,870	49.5	45	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	核算方法	投资成本	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动			2014 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					
东方万通（天津）股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“东方万通合伙”)(iii)	权益法	9,000,000	-	9,000,000	8,392	-	-	44.78	45	-	-
			<u>33,700,342</u>	<u>153,010,000</u>	<u>-383,147</u>	<u>-</u>	<u>-</u>			<u>-</u>	<u>-</u>
							<u>9,008,392</u>				
							<u>186,327,195</u>				

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- (i) **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 **14,083,994** 元，于 **2014 年 6 月 30 日**，累计未确认的投资损失额为 **45,286,857** 元。
- (ii) **2014 年 3 月**，本公司对万通成长投资以货币资金增资 **144,010,000** 元，相关工商变更手续已完成。
- (iii) **2014 年 3 月**，本公司与邦信资产、上海全地投资中心（有限合伙）（以下简称“上海全地”）作为有限合伙人，东方万通投资作为普通合伙人共同设立有限合伙企业东方万通合伙，合伙期限为 **5** 年，出资总额为 **20,100** 万元，本公司认缴出资额为 **9,000** 万元，持有合伙份额为 **44.78%**，截至 **2014 年 6 月 30 日**，实缴出资额为 **900** 万元。根据合伙协议，东方万通合伙的投资和经营决策由普通合伙人东方万通投资负责并控制，故将其作为联营企业核算。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(c) 其他长期股权投资

	核算方法	投资成本	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动	2014 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
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	-	-	-
永嘉万新商鼎置业有限公司(以下称“永嘉万新商鼎”)	成本法	500,000	500,000	-	500,000	1	1	不适用	-	-	-
永嘉万新尚瑞置业有限公司(以下称“永嘉万新尚瑞”)	成本法	500,000	500,000	-	500,000	1	1	不适用	-	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	核算方法	投资成本	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动	2014 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
永嘉万新恺搏置业有限公 司(以下称“永嘉万新 恺搏”)	成本法	500,000	500,000	-	500,000	1	1	不适用	-	-	-
永嘉万新瓯荣置业有限公 司(以下称“永嘉万新 瓯荣”)	成本法	500,000	500,000	-	500,000	1	1	不适用	-	-	-
永嘉万新恒锦置业有限公 司(以下称“永嘉万新 恒锦”)	成本法	500,000	500,000	-	500,000	1	1	不适用	-	-	-
永嘉万新精越置业有限公 司(以下称“永嘉万新 精越”)	成本法	1,500,000	1,500,000	-	1,500,000	1	1	不适用	-	-	-
		<u>28,500,000</u>	<u>17,965,828</u>	<u>-</u>	<u>17,965,828</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

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(9) 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%	2014 年 6 月 30 日			2014 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	1,618,642,655	1,581,585,226	37,057,429	-	-4,552,741
上海青庭置业	50	50	960,714,930	874,070,353	86,644,577	-	-2,949,608
万通深国投	50	50	10,230,725	4,136,409	6,094,316	-	1,001,727
杭州时尚	49	50	1,843,062,036	1,583,628,938	259,433,098	914,919	-6,257,669
北京阳光正奇	70	50	76,833,277	46,458,875	30,374,402	8,586,342	6,229,058
尚诚投资	10	50	260,753,007	2,000	260,751,007	-	-3,348,351
尚信投资	10	50	259,723,855	2,000	259,721,855	-	-3,317,125
尚德投资	10	50	257,106,300	2,000	257,104,300	-	-3,283,679
尚惠投资	10	50	261,305,465	2,000	261,303,465	-	-3,337,191
尚予投资	99	50	245,204,165	2,000	245,202,165	-	-723,979
绿品雅筑	50	50	201,000,621	200,000,000	1,000,621	-	1,700
杭州万通邦信	49	50	1,031,920,000	1,027,920,000	4,000,000	-	-
Vamerica 66 East	50	50	18,291,310	18,290,700	610	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	持股 比例%	表决权 比例%	2014 年 6 月 30 日			2014 年半年度	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净(亏损)/利润
联营企业-							
金万置	42.5	42.5	852,830	-	852,830	-	5,456
金通港	10.69	18	2,877,385,711	96,353,693	2,781,032,018	-	-3,370,088
Vantone Capital	29	29	562,334,904	709,533,220	-147,198,316	-	-48,565,496
东方万通投资	45	45	9,915,010	688	9,914,322	-	-92,146
万通成长投资	49.5	45	310,115,900	10,000,000	300,115,900	-	15,900
东方万通合伙	44.78	45	20,128,794	10,050	20,118,744	-	18,744

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(10) 投资性房地产

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 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	144,420,207	12,311,286	-	156,731,493
账面净值				
房屋建筑物	725,732,745	-	-	713,421,459
减值准备				
房屋建筑物	-	-	-	-
账面价值				
房屋建筑物	725,732,745	-	-	713,421,459

2014 年半年度，本集团未处置投资性房地产。

2014 年半年度，本集团无固定资产由自用转为出租。

2014 年 6 月 30 日，本集团以账面价值为 560,132,132 元的投资性房地产作为长期借款 810,757,200 元的抵押物(附注五(27))。

2014 年半年度计入主营业务成本的投资性房地产折旧/摊销费用为：12,311,286 元。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(11) 固定资产

	2013年 12月31日	本年增加	本年减少	2014年 6月30日
原价合计	58,807,531	3,904,831	1,697,140	61,015,222
房屋及建筑物	25,795,356	-	-	25,795,356
运输工具	14,449,772	2,398,415	1,086,152	15,762,035
其他设备	18,562,403	1,506,416	610,988	19,457,831
累计折旧合计	27,025,483	2,587,412	1,593,354	28,019,541
房屋及建筑物	4,506,833	529,616	-	5,036,449
运输工具	10,383,189	1,149,715	1,031,003	10,501,901
其他设备	12,135,461	908,081	562,351	12,481,191
账面净值合计	31,782,048			32,995,681
房屋及建筑物	21,288,523			20,758,907
运输工具	4,066,583			5,260,134
其他设备	6,426,942			6,976,640
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	31,782,048			32,995,681
房屋及建筑物	21,288,523			20,758,907
运输工具	4,066,583			5,260,134
其他设备	6,426,942			6,976,640

于 2014 年 6 月 30 日，本集团以净值为 4,667,260 元的房屋、建筑物及设备作为 810,757,200 元的长期借款(附注五(27))的抵押物。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(12) 无形资产

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 6 月 30 日
原价合计	2,386,715	-	-	2,386,715
办公软件	2,386,714	-	-	2,386,714
商标使用权	1	-	-	1
累计摊销合计	1,776,311	157,004	-	1,933,315
办公软件	1,776,311	157,004	-	1,933,315
商标使用权	-	-	-	-
账面净值合计	610,404	-	-	453,400
办公软件	610,403	-	-	453,399
商标使用权	1	-	-	1
减值准备合计	-	-	-	-
办公软件	-	-	-	-
商标使用权	-	-	-	-
账面价值合计	610,404	-	-	453,400
办公软件	610,403	-	-	453,399
商标使用权	1	-	-	1

2014 年半年度无形资产的摊销金额为 157,004 元。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(13) 商誉

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 6 月 30 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>

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

(14) 长期待摊费用

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2014 年 6 月 30 日
办公室装修	2,355,857	-	255,323	2,100,534
人防设施	1,650,000	-	75,000	1,575,000
投资性房地产装修	6,159,302	167,329	2,535,081	3,791,550
	<u>10,165,159</u>	<u>167,329</u>	<u>2,865,404</u>	<u>7,467,084</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2014年6月30日		2013年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
资产减值准备	1,223,613	4,910,056	1,282,306	5,129,224
预提费用及税金	100,140,771	16,473,292	194,238,938	776,955,752
累计亏损	4,122,224	400,563,084	33,208,611	132,834,444
	<u>105,486,608</u>	<u>421,946,432</u>	<u>228,729,855</u>	<u>914,919,420</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2014年6月30日		2013年12月31日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
未达到纳税时点的股权转让收益	-	-	61,619,169	246,476,676

(c) 递延所得税资产和递延所得税负债互抵金额：

	2014年6月30日	2013年12月31日
递延所得税资产	-	29,086,387
递延所得税负债	-	29,086,387

(d) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2014年6月30日		2013年12月31日	
	递延所得税资产或负债净额	互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差额	递延所得税资产或负债净额	互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差额
递延所得税资产	105,486,608	421,946,432	199,643,468	798,573,872
递延所得税负债	-	-	32,532,782	130,131,128

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(16) 长期应收款

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
Vamerica 66 East(a)	11,075,040	10,974,420
应收 Avenue of The Americas Investors LLC(以下称“Avenue of the Americas”)(b)	-	-
应收杭州时尚(附注六(5)(a))(c)	150,000,000	150,000,000
	<u>161,075,040</u>	<u>160,974,420</u>

- (a) Vantone Investment 与 Vamerica 66 East 于 2013 年签署了资金支持协议，Vantone Investment 根据协议向 Vamerica 66 East 提供了美元 1,800,000 元的资金支持，到期日为 2018 年 2 月 7 日。于 2014 年 6 月 30 日，该笔长期应收款折合人民币 11,075,040 元。
- (b) 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，因此重分类至一年内到期的非流动资产，Sixth Avenue Capital Funding LLC(以下称“Sixth Avenue”)为 Avenue of the Americas 提供担保。于 2014 年 6 月 30 日，该笔长期应收款本息合计为人民币约 85,899,753 元(附注五(6))。
- (c) 本集团于 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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(17) 其他非流动资产

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
应收上海万通新地(a)	770,000,000	770,000,000
预付投资款	-	9,000,000
预付购置资产款	200,000,000	-
	<u>970,000,000</u>	<u>779,000,000</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的投资款。

(18) 资产减值准备

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2014 年 6 月 30 日
			转回	转销	
坏账准备	4,729,853	688,686	591,449	-	4,827,090
其中：应收账款坏 账准备	1,619,809	173,109	86,565	-	1,706,353
其他应收款 坏账准备	3,110,044	515,577	504,884	-	3,120,737
存货跌价准备	95,722,537	-	-	2,157,481	93,565,056
商誉减值准备	35,144,128	-	-	-	35,144,128
	<u>135,596,518</u>	<u>688,686</u>	<u>591,449</u>	<u>2,157,481</u>	<u>133,536,274</u>

(19) 短期借款

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
质押、保证借款	301,000,000	-
	<u>301,000,000</u>	<u>-</u>

于 2014 年 6 月 30 日，质押、保证借款 301,000,000 元系委托招商银行提供的委托借款，北京时尚以其 25,000,000 元的股权作质押，并由本公司为子公司提供保证，利息每季度支付一次，本金将于 2015 年 6 月到期。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(20) 应付账款

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
应付工程款	790,042,299	1,118,800,627
其他	3,833,527	4,457,271
	<u>793,875,826</u>	<u>1,123,257,898</u>

(a) 于 2014 年 6 月 30 日，应付账款中无应付持有本集团 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。

(b) 2014 年 6 月 30 日，应付账款中无应付关联方款项。

(c) 于 2014 年 6 月 30 日，账龄超过一年的应付账款为 228,310,035 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，无偿还金额。

(d) 于 2014 年 6 月 30 日，应付账款中无外币余额。

(21) 预收款项

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
预收房款	1,020,281,342	680,257,705
预收租金	15,774,927	9,481,489
	<u>1,036,056,269</u>	<u>689,739,194</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目名称	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	竣工/预计竣工时间	预售比例
				2014 年 6 月 30 日
北京新城·国际	258,096	3,421,716	2008 年 03 月	不适用
天津新城·国际	2,682,796	1,612,110	2010 年 09 月	不适用
万通华府一二期	3,241,427	3,239,270	2012 年 09 月	不适用
万通华府三期	296,386,572	139,658,814	2015 年 05 月	35%
新新小镇	1,718,638	1,718,638	2008 年 08 月	不适用
上游国际	8,098,577	1,500,935	2010 年 07 月	不适用
天津广厦·富城三期	413,002	413,002	2011 年 10 月	不适用
运河国际生态城一期	5,975,304	11,170,699	2014 年 11 月	54%
天津空港一二期	18,880,945	25,056,518	2013 年 04 月	不适用
天津空港三期	26,044,457	13,879,221	2014 年 11 月	9%
天津万拓生态城一期	335,000	1,042,890	2012 年 12 月	不适用
天津万拓生态城二期	478,958,154	316,367,880	2014 年 12 月	73%
天竺新新家园	148,711,801	73,654,118	2015 年 12 月	99%
成都红墙国际	2,980,757	3,576,677	2012 年 12 月	不适用
万通金牛新都会	20,289,483	76,072,108	2013 年 09 月	不适用
逸墅	1,466,921	7,873,109	2013 年 12 月	不适用
新颐园	3,839,412	-	2016 年 12 月	1%
北京万通中心租金	15,774,927	9,481,489	不适用	不适用
	<u>1,036,056,269</u>	<u>689,739,194</u>		

- (a) 于 2014 年 6 月 30 日，预收款项中无预收持有本集团 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。
- (b) 于 2014 年 6 月 30 日，预收账款中无预收关联方款项。
- (c) 于 2014 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预收款项为 8,655,047 元，鉴于房款尚未收齐，未达到结转时点。截至财务报表批准报出日，均未结转收入。
- (d) 于 2014 年 6 月 30 日，预收账款中无外币余额。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(22) 应付职工薪酬

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	54,961,371	40,490,574	87,954,004	7,497,941
职工福利费	-	3,940,369	3,940,369	-
社会保险费	375,579	11,772,168	11,480,122	667,625
其中：医疗保险费	83,005	4,308,498	4,226,114	165,389
基本养老保险	260,203	6,594,411	6,414,115	440,499
失业保险费	22,848	438,619	417,722	43,745
工伤保险费	2,310	183,003	179,438	5,875
生育保险费	7,213	247,637	242,733	12,117
住房公积金	42,831	4,289,704	4,316,589	15,946
工会经费和职工教育经费	6,527,814	1,325,292	1,146,137	6,706,969
因解除劳动关系给予的补偿	44,351	1,171,224	1,215,575	-
其他	13,244	38,827	38,827	13,244
	<u>61,965,190</u>	<u>63,028,158</u>	<u>110,091,623</u>	<u>14,901,725</u>

于 2014 年 6 月 30 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 2014 年度全部发放和使用完毕。

(23) 应交税费/(预缴税费)

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
应交企业所得税	15,592,756	158,678,344
应交/(预缴)营业税	826,349	10,669,027
应交/(预缴)城市维护建设税	453,329	1,057,227
应交/(预缴)教育费附加	180,539	528,939
应交土地增值税	260,481,070	591,034,125
其他	1,241,393	3,479,630
	<u>278,775,436</u>	<u>765,447,292</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(24) 应付利息

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
短期借款利息	401,333	-
分期付息到期还本的长期借 款利息	76,190,591	10,991,029
公司债券利息(附注五(28))	51,287,672	15,583,562
	<u>127,879,596</u>	<u>26,574,591</u>

(25) 其他应付款

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
关联方资金往来款(附注六(5)(b))	860,394,755	576,293,300
第三方资金往来款	87,549,423	41,879,233
收取的定金、押金、保证金(e)	76,677,049	85,435,869
代扣、代收款项	41,267,737	65,345,858
其他	8,735,461	3,125,634
	<u>1,074,624,425</u>	<u>772,079,894</u>

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

	2014 年 6 月 30 日	2013 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

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(b) 应付关联方的其他应付款：

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
上海万通新地	555,804,712	363,857,055
杭州时尚	302,754,231	210,472,124
一通万通商务服务(北京)有限公司(以下称“一通万通”)	1,156,945	1,158,423
万通国际开发股份有限公司(以下称：“万通国际开发”)	412,487	412,487
万通控股	266,380	266,380
万泉花园	-	126,831
	<u>860,394,755</u>	<u>576,293,300</u>

(c) 于 2014 年 6 月 30 日，账龄超过一年的其他应付款为 100,644,805 元，主要为项目履约保证金、房屋押金等，截至财务报表批准报出日，已偿还金额约为 2,800 万元。

(d) 于 2014 年 6 月 30 日，其他应付款中外币其他应付款余额为美元 125,894 元，折合人民币 774,601 元。

(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

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(26) 一年内到期的非流动负债

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(a)	153,800,000	491,783,160
一年内到期的长期应付款(b)	85,899,753	81,932,174
一年内到期的应付债券(附注五(28))	998,990,851	997,251,270
	<u>1,238,690,604</u>	<u>1,570,966,604</u>

(a) 一年内到期的长期借款

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
抵押借款(附注五(27)(a))	113,800,000	113,900,000
抵押、保证借款(附注五(27)(b))	40,000,000	377,883,160
	<u>153,800,000</u>	<u>491,783,160</u>

本集团一年内到期的长期借款中不存在逾期借款。

- (b) 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 2014 年 6 月 30 日，该笔长期应付款本息合计为人民币 85,899,753 元，到期日为 2014 年 12 月 31 日，因此重分类至一年内到期的非流动负债。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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(%)	2014年 6月30日 人民币金额	2013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	2014年5月	人民币	7.38	-	345,383,160
中国建设银行股份有限公司 (以下称“中国建设银行”)	2013年4月	2014年12月	人民币	7.26	113,800,000	113,900,000
招商银行股份有限公司(以 下称“招商银行”)	2010年4月	2014年3月	人民币	6.55	-	32,500,000
招商银行	2014年3月	2015年6月	人民币	6.55	40,000,000	-
					<u>153,800,000</u>	<u>491,783,160</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(27) 长期借款

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	724,557,200	184,014,350
抵押、保证借款(b)	1,120,000,000	1,055,383,160
质押、保证借款(c)	500,000,000	500,000,000
小计	<u>2,344,557,200</u>	<u>1,739,397,510</u>
减：一年内到期的长期借款		
抵押借款(a)	113,800,000	113,900,000
抵押、保证借款(b)	40,000,000	377,883,160
净额	<u>2,190,757,200</u>	<u>1,247,614,350</u>

(a) 于 2014 年 6 月 30 日，银行抵押借款 653,800,000 元系由本集团以账面价值为 973,180,685 元的土地使用权作抵押，利息每季度支付一次。其中 113,800,000 元借款将于 2014 年到期，因此重分类至一年内到期的长期借款。

于 2014 年 6 月 30 日，银行抵押借款 70,757,200 元(原币金额：美元 11,500,000 元)系由账面价值为 560,132,132 元的投资性房产(附注五(10))和账面净值为 4,667,260 元的固定资产(附注五(11))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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- (b) 于 2014 年 6 月 30 日，银行抵押、保证借款 740,000,000 元(系由账面价值为 560,132,132 元的投资性房产(附注五(10))和账面净值约为 4,667,260 元的固定资产(附注五(11))作抵押，由本公司提供保证。其中 40,000,000 元将于 2015 年 6 月到期，因此重分类至一年内到期的长期借款。

于 2014 年 6 月 30 日，银行抵押、保证借款 380,000,000 元系由账面价值为 467,838,781 元的土地使用权及相关房地产开发项目，由本公司提供保证。

- (c) 于 2014 年 6 月 30 日，质押、保证借款 500,000,000 元系由独立第三方公司委托广发银行提供的委托借款，香河万通以其 150,000,000 元的股权作质押，并由本公司为子公司提供保证，利息每季度支付一次，本金将于 2015 年 12 月 30 日到期。

(d) 金额前五名的长期借款

	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2014年6月30日 人民币金额	2013年12月31日 人民币金额
招商银行	2014年3月	2024年3月	人民币	6.55	700,000,000	-
广发银行	2013年12月	2015年12月	人民币	12.00	500,000,000	500,000,000
广发银行	2014年5月	2017年5月	人民币	7.38	400,000,000	-
中国光大银行股份 有限公司(以下称 “光大银行”)	2013年5月	2016年5月	人民币	7.38	250,000,000	180,000,000
中国建设银行	2014年1月	2017年1月	人民币	6.46	140,000,000	-
					<u>1,990,000,000</u>	<u>680,000,000</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(28) 应付债券

债券名称	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	转入一年内到期的应付债券	2014 年 6 月 30 日
公司债	-	-	-	998,990,851	-

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 12 月 31 日	本年应计利息	本年已付利息	2014 年 6 月 30 日
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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(29) 其他非流动负债

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
售出选择权产生金融负债	941,600	941,600
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”)(a)	461,549,392	428,558,795
华润信托·万通北京怀柔项目基金 集合资金计划(以下称“北京怀 柔信托计划”)(b)	500,000,000	500,000,000
中融-万通杭州良渚股权投资集合 信托计划(以下称“杭州良渚信 托计划”)(c)	500,000,000	500,000,000
	<u>1,462,490,992</u>	<u>1,429,500,395</u>

- (a) 于 2012 年 10 月，天津和信信托计划由外贸信托发起设立。天津和信信托计划募集资金规模 415,800,000 元。天津和信信托计划将募集资金投入本集团原全资子公司天津和信，并取得天津和信 48.9643%的股权。

根据本集团与天津和信信托计划达成的协议，在信托期满后，本集团对于天津和信信托计划持有的天津和信 48.9643%的股权具有双方约定价格下的优先购买权；本集团认为天津和信信托计划虽然在法律形式上持有天津和信 48.9643%的股权，但此交易实质为一项融资行为，此项安排形成企业的一项金融负债。因此，本公司并未确认对天津和信的 48.9643%的股权处置，仍将天津和信作为持股 100%股权子公司处理。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- (b) 2013 年 10 月，华润信托发起设立北京怀柔信托计划，并以北京怀柔信托计划募集的资金 5 亿元投入本集团原全资子公司万通正远，并取得万通正远 49% 的股权。

根据本集团与北京怀柔信托计划达成的协议，本集团每年向北京怀柔信托计划支付固定金额作为融资成本。在信托存续期内，本集团具有在约定期限内偿还信托投入资金及相关融资成本以换回万通正远 49% 股权的权利，因此，本集团认为虽然信托计划持有万通正远 49% 的股权，但此交易实质为一项融资行为，此交易安排形成企业的一项金融负债。因此，本公司并未确认对万通正远的 49% 的股权处置，仍将万通正远作为持股 100% 股权子公司处理。

- (c) 于 2013 年 9 月，中融国际信托有限公司(以下称“中融信托”)发起设立杭州良渚信托计划，中融信托将杭州良渚信托计划募集的资金 5 亿元投入万通杭哟，并持有万通杭哟 49% 的股权。

根据本集团与杭州信托计划达成的协议，本集团每年向杭州良渚信托计划支付固定金额作为融资成本。本集团对杭州良渚信托计划持有的杭州杭哟 49% 的股权具有双方约定价格下的优先购买权，因此，本集团认为虽然杭州良渚信托计划持有杭州杭哟 49% 的股权，但此交易实质为一项融资行为，此交易安排形成企业的一项金融负债。因此，本公司并未确认对杭州杭哟的 49% 的股权处置，仍将杭州杭哟作为持股 100% 股权子公司处理。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(30) 股本

	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动					2014 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>
	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动					2013 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>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(31) 资本公积

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 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
	<u>986,682,960</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>986,682,960</u>

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 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

	2013 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2014 年 6 月 30 日
法定盈余公积金	<u>164,398,888</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>164,398,888</u>

	2012 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2013 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>135,210,154</u>	<u>29,188,734</u>	<u>-</u>	<u>164,398,888</u>

(33) 未分配利润

	2014 年半年度		2013 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	1,367,555,118	-	1,186,423,121	-
加：本年归属于母公司股东的净利润	48,372,299	-	380,672,731	-
减：提取法定盈余公积	-	10%	29,188,734	10%
应付普通股股利	85,176,000	-	170,352,000	-
年末未分配利润	<u>1,330,751,417</u>	<u>-</u>	<u>1,367,555,118</u>	<u>-</u>

根据 2014 年 4 月 4 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，共计派发现金股利 85,176,000 元。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(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

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
天津万拓	30,645,440	31,847,734
天津时尚	82,137,789	92,245,100
泰达万通	84,741,989	85,506,273
万置公司	115,568,596	111,803,481
广厦富城	170,505,590	149,978,400
成都万新新创	3,053,434	4,018,597
	<u>486,652,838</u>	<u>475,399,585</u>

(35) 营业收入和营业成本

	2014 年半年度	2013 年半年度
主营业务收入(a)	331,733,887	707,768,609
其他业务收入(b)	5,750,915	1,745,992
	<u>337,484,802</u>	<u>709,514,601</u>
	2014 年半年度	2013 年半年度
主营业务成本(a)	122,116,107	480,972,649
其他业务成本(b)	-	296,183
	<u>122,116,107</u>	<u>481,268,832</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下：

	2014 年半年度		2013 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	252,213,904	101,228,915	628,777,384	459,986,172
物业出租	79,519,983	20,887,192	78,991,225	20,986,477
	<u>331,733,887</u>	<u>122,116,107</u>	<u>707,768,609</u>	<u>480,972,649</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2014 年半年度		2013 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	5,490,915	-	1,745,992	296,183
其他	260,000	-	-	-
	<u>5,750,915</u>	<u>-</u>	<u>1,745,992</u>	<u>296,183</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(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 24,710,604 元，占本集团全部营业收入的比例为 6%，具体情况如下：

	营业收入	占本集团全部营业收入的比例(%)
某物业客户	5,748,869	2%
某购房客户	4,780,220	1%
某购房客户	4,743,666	1%
某购房客户	4,727,485	1%
某购房客户	4,710,364	1%
	<u>24,710,604</u>	<u>6%</u>

(36) 营业税金及附加

	2014 年半年度	2013 年半年度
营业税	17,268,561	36,044,070
城市维护建设税	1,091,072	2,214,558
教育费附加	520,224	1,081,321
其他	2,044,042	29,296,366
	<u>20,923,899</u>	<u>68,636,315</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(37) 销售费用

	2014 年半年度	2013 年半年度
职工薪酬	12,063,245	14,156,926
市场营销费用	28,732,364	15,898,064
办公费用	3,310,914	1,614,486
中介服务费	1,036,863	2,999,185
物业租赁费	6,491,717	6,803,943
折旧与摊销	1,652,959	770,813
其他	1,745,079	1,180,605
	<u>55,033,141</u>	<u>43,424,022</u>

(38) 管理费用

	2014 年半年度	2013 年半年度
职工薪酬	35,792,229	39,126,618
中介服务费	10,683,589	5,826,681
办公费用	14,065,524	7,205,100
物业租赁费	2,706,779	2,369,947
税费	2,648,078	2,191,075
折旧与摊销	4,378,293	4,448,587
其他	2,321,523	1,558,515
	<u>72,596,015</u>	<u>62,726,523</u>

(39) 财务费用

	2014 年半年度	2013 年半年度
利息支出	58,952,507	56,770,423
利息收入	-7,338,308	-12,348,242
其他	2,933,716	1,038,757
净额	<u>54,547,915</u>	<u>45,460,938</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(40) 资产减值(转回)/损失

	2014 年半年度	2013 年半年度
(转回)/计提坏账损失	<u>97,237</u>	<u>1,225,994</u>

(41) 投资收益

	2014 年半年度	2013 年半年度
权益法核算的长期股权投资损失(a)	-4,982,837	-8,799,059
处置长期股权投资产生的投资收益	-	132,119,854
	<u>-4,982,837</u>	<u>123,320,795</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：

	2014 年半年度	2013 年半年度	本年比上年增减变动的原因
杭州时尚	-3,066,258	-6,450,477	经营情况发生变化
北京阳光正奇	4,360,340	1,910,322	经营情况发生变化
上海青庭置业	-1,474,804	-	本年新增投资
上海万通新地	-2,276,370	-3,181,307	经营情况发生变化
尚予投资	-721,807	-	本年新增投资
	<u>-3,178,899</u>	<u>-7,721,462</u>	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(42) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2014 年半年度	2013 年半年度
处置固定资产利得	84,564	-
政府补助(i)	118,442,075	17,264,290
违约金收入	1,877,507	1,743,117
其他	945,288	121,097
	<u>121,349,434</u>	<u>19,128,504</u>

(i) 本集团于 2014 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政府补助进行处理，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 115,139,100 元；
- b 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 1,252,332 元；
- c 除上述外，2014 年半年度收到其他补助 2,050,643 元。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(b) 营业外支出

	2014 年半年度	2013 年半年度
处置固定资产损失	49,604	51,924
罚款支出及赔偿金	457,578	1,037,885
对外捐赠	-	4,166,011
其他	166,744	25,013
	<u>673,926</u>	<u>5,280,833</u>

(43) 所得税费用

	2014 年半年度	2013 年半年度
当期所得税	-39,886,471	13,150,971
递延所得税	61,624,078	4,888,884
	<u>21,737,607</u>	<u>18,039,855</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(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：

	2014年半年度	2013年半年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	48,372,299	120,425,996
本公司发行在外普通股的加权平均股数	<u>1,216,800,000</u>	<u>1,216,800,000</u>
基本每股收益	<u>0.0398</u>	<u>0.0990</u>
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.0398	0.0990
—终止经营基本每股收益：	-	-

2014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

	2014年半年度	2013年半年度
往来款项	588,137,252	1,337,123,675
政府补助(附注五(42)(a)(i))	118,442,075	17,264,290
财务费用—利息收入	4,551,193	6,949,880
收回受限资金	1,879,072	101,629,755
其他	<u>951,471</u>	<u>381,587</u>
	<u>713,961,063</u>	<u>1,463,349,187</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2014 年半年度	2013 年半年度
销售费用	41,155,398	26,709,802
管理费用	25,970,006	16,628,639
营业外支出	571,131	2,080,489
往来款项	631,589,401	625,229,305
其他	5,341,164	1,406,979
	<u>704,627,100</u>	<u>672,055,214</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(46) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2014 年半年度	2013 年半年度
净利润	106,125,552	125,900,588
加：资产减值准备计提	97,237	-17,496,434
固定资产折旧、投资性房地产摊销	14,898,698	14,837,546
无形资产摊销(附注五(12))	157,004	213,480
长期待摊费用的摊销(附注五(14))	2,865,404	2,952,281
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	-34,960	51,924
财务费用	56,387,058	53,553,169
投资收益(附注五(41))	4,982,837	-123,320,795
递延所得税资产的减少(附注五(15))	94,156,860	4,888,884
递延所得税负债的增加	-32,532,782	-
存货的(增加)/减少	-469,302,658	-49,280,770
受限制的资金的减少/(增加)	1,879,072	101,629,755
经营性应收项目的减少/(增加)	-566,187,296	72,982,496
经营性应付项目的增加/(减少)	-269,242,009	-138,053,366
经营活动产生的现金流量净额	<u>-1,055,749,983</u>	<u>48,858,758</u>

(b) 现金净变动情况

	2014 年半年度	2013 年半年度
现金的年末余额	1,393,128,585	2,380,004,620
减：现金的年初余额	<u>2,124,502,869</u>	<u>1,395,916,556</u>
现金净增加/(减少)额	<u>-731,374,284</u>	<u>984,088,064</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(c) 现金

	2014年6月30日	2013年12月31日
货币资金(附注五(1))	1,589,127,295	2,322,380,651
减：受到限制的存款(附注五(1))	195,998,710	197,877,782
现金年末余额	<u>1,393,128,585</u>	<u>2,124,502,869</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

	2013年12月31日	本年增加	本年减少	2014年6月30日
万通控股	<u>1,433,775,000</u>	-	-	<u>1,433,775,000</u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2014年6月30日		2013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	<u>51.16%</u>	<u>51.16%</u>	<u>51.16%</u>	<u>51.16%</u>

(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

2014年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(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-								
上海万通新地	有限责任公司	上海	云大俊	房地产开发	人民币 56,500,000	50%	50%	57747208-8
上海青庭置业	有限责任公司	上海	漆洪波	房地产开发	人民币 56,500,000	50%	50%	06938135-8
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
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
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
尚诚投资	有限合伙企业	北京	许立	投资管理	人民币 269,080,000	10%	50%	06487495-4
尚信投资	有限合伙企业	北京	许立	投资管理	人民币 268,000,000	10%	50%	06487483-1
尚德投资	有限合伙企业	北京	许立	投资管理	人民币 265,300,000	10%	50%	06487476-X
尚惠投资	有限合伙企业	北京	许立	投资管理	人民币 269,620,000	10%	50%	06487463-9
尚予投资	有限合伙企业	北京	许立	投资管理	人民币 247,000,000	99%	50%	06487453-2
绿品雅筑	有限责任公司	北京	云大俊	专业承包	人民币 1,000,000	50%	50%	06955320-1
杭州万通邦信	有限责任公司	杭州	汪庆宏	房地产开发	人民币 20,000,000	49%	50%	09613505-6
Vamerica 66 East	有限责任公司	美国	-	投资管理	美元 100	50%	50%	-
联营企业-								
VantoneCapital	私人有限公司	新加坡	-	投资管理	美元 5,000,000	29%	29%	-
金通港	有限责任公司	北京	许立	房地产开发	人民币 2,800,000,000	10.69%	18%	05923225-2
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
东方万通投资	有限责任公司	天津	张春平	管理咨询	人民币 10,000,000	45%	45%	07594452-4
万通成长投资	有限合伙企业	北京	汪庆宏	管理咨询	人民币 10,000,000	49.5%	45%	08969866-X
东方万通合伙	有限合伙企业	天津	东方万通 投资	管理咨询	人民币 201,000,000	44.78%	45%	09346151-8

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(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
Vamerica LLC	与本公司同受母公司控制(母公司持股 100%)	-
万通国际开发	本公司参股公司 VantoneCapital 全资子公司	-

- (i) 泰达集团的副总经理胡军先生同时担任本公司控股股东万通控股的董事，故胡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。

(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)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(b) 本集团与关联方发生的资金占用费收入

	2014 年半年度	2013 年半年度
杭州时尚	<u>5,030,292</u>	<u>5,030,292</u>

(c) 提供劳务

	2014 年半年度	2013 年半年度
杭州时尚	<u>2,358,490</u>	<u>1,745,992</u>

(d) 租赁收入

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 的租赁收入
北京时尚	一通万通	万通中心 D 座写字楼	2010-1-1	2016-12-31	参考市场价 格协商确定	2,024,653
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	687,478

(e) 其他

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 2014 年 6 月 30 日该担保尚未解除。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(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))

	2014 年 6 月 30 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
Vantone Capital	49,114,904	-	48,668,681	-
金通港	28,926,395	-	49,754,450	-
杭州万通邦信	408,960,000	-	-	-
	<u>487,001,299</u>	<u>-</u>	<u>98,423,131</u>	<u>-</u>

上述款项为无担保免息款项。

预付账款

	2014 年 6 月 30 日		2013 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(16))

	2014 年 6 月 30 日		2013 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	150,000,000	-	150,000,000	-
Vamerica 66 East	11,075,040	-	10,974,420	-
	<u>161,075,040</u>	<u>-</u>	<u>160,974,420</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

其他非流动资产(附注五(17))

	2014 年 6 月 30 日		2013 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	770,000,000	-	770,000,000	-
杭州时尚	200,000,000	-		-
	<u>970,000,000</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(25))

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
上海万通新地	555,804,712	363,857,055
杭州时尚	302,754,231	210,472,124
一通万通	1,156,945	1,158,423
万泉花园	-	126,831
万通国际开发	412,487	412,487
万通控股	266,380	266,380
	<u>860,394,755</u>	<u>576,293,300</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

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 或有事项

于2014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2014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	631,961,576
新新小镇	28,180,000
北京新城·国际	21,046,962
亚运新新家园	20,313,506
运河国际生态城一期	11,560,656
	<u>713,062,700</u>

于 2014 年 6 月 30 日，本集团为杭州时尚 160,000,000 元的股东委托贷款提供的担保尚未解除(附注六(4)(e))，本集团不存在其他重大对外担保。

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

截至财务报表批准报出日，本集团无需要披露的期后事项。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
应收账款	33,201,914	31,703,914
减：坏账准备	<u>1,585,196</u>	<u>1,585,196</u>
	<u>31,616,718</u>	<u>30,118,718</u>

(i) 应收账款账龄分析如下：

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	33,201,507	31,703,507
三年以上	<u>407</u>	<u>407</u>
	<u>33,201,914</u>	<u>31,703,914</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(ii) 应收账款按类别分析如下：

	2014 年 6 月 30 日				2013 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								
-低风险组合	1,498,000	5%	-	-	-	-	-	-
-高风险组合	31,703,914	95%	1,585,196	5%	31,703,914	100%	1,585,196	5%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>33,201,914</u>	<u>100%</u>	<u>1,585,196</u>	<u>5%</u>	<u>31,703,914</u>	<u>100%</u>	<u>1,585,196</u>	<u>5%</u>

(iii) 于 2014 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 2014 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
低风险组合	1,498,000	-	-
高风险组合	<u>31,703,914</u>	<u>5%</u>	<u>1,585,196</u>
	<u>33,201,914</u>	<u>5%</u>	<u>1,585,196</u>

(v) 于 2014 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。

(vi) 于 2014 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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- (vii) 2014 年半年度本公司未发生应收账款的核销。
- (viii) 于 2014 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。
- (ix) 于 2014 年 6 月 30 日，本公司无应收关联方的应收账款。
- (x) 于 2014 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 2014 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 2014 年 6 月 30 日，应收账款中无外币余额。
- (xiii) 于 2014 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 2014 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

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
应收关联公司资金往来	2,695,913,212	2,403,948,397
应收外部单位往来	15,507,471	40,621,691
备用金	93,046	244,927
小计	<u>2,711,513,729</u>	<u>2,444,815,015</u>
减：坏账准备	504,856	504,856
净额	<u>2,711,008,873</u>	<u>2,444,310,159</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(i) 其他应收款账龄分析如下：

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	1,733,573,098	1,240,397,038
一到二年	210,487,649	414,894,896
二到三年	479,793,348	789,383,447
三年以上	287,659,634	139,634
	<u>2,711,513,729</u>	<u>2,444,815,015</u>

(ii) 其他应收款按类别分析如下：

	2014 年 6 月 30 日				2013 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	2,701,416,608	100%	-	-	2,434,717,888	100%	-	-
—高风险组合	10,097,121	-	504,856	5%	10,097,127	-	504,856	5%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>2,711,513,729</u>	<u>100%</u>	<u>504,856</u>	<u>-</u>	<u>2,444,815,015</u>	<u>100%</u>	<u>504,856</u>	<u>-</u>

(iii) 于 2014 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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- (iv) 于 2014 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	2,701,416,608	-	-
高风险组合	10,097,121	5%	504,856
	<u>2,711,513,729</u>	<u>-</u>	<u>504,856</u>

- (v) 于 2014 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账款。
- (vi) 于 2014 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) 于 2014 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账款。
- (viii) 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	一年至三年	26%
杭州万通邦信	合营企业	408,960,000	一年以内	15%
香河万通	子公司	394,226,809	一年以内	15%
天津正奇实业	子公司	369,301,689	一年至两年	14%
北京时尚	子公司	330,932,307	一年以内	12%
		<u>2,206,743,805</u>		<u>82%</u>

- (ix) 于 2014 年 6 月 30 日，其他应收款前五名债务人欠款金额合计为 2,206,743,805 元，占其他应收款总额的 82%。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(x) 应收关联方的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	2014 年 6 月 30 日			2013 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	26%	-	703,323,000	29%	-
香河万通	子公司	394,226,809	14%	-	690,851,651	28%	-
北京时尚	子公司	330,932,307	12%	-	425,255,016	17%	-
天津正奇实业	子公司	369,301,689	14%	-	363,260,000	15%	-
Vantone Investment	子公司	99,859,939	4%	-	98,952,682	4%	-
金通港	联营企业	28,926,395	1%	-	49,754,450	2%	-
万通杭昀	子公司	83,630,000	3%	-	40,000,000	2%	-
天津万华	子公司	27,927,564	1%	-	27,927,564	1%	-
天津正奇	子公司	1,700,000	-	-	2,500,000	-	-
深圳万通英睿	子公司	1,322,811	-	-	1,395,015	-	-
成都万新新创	子公司	873,523	-	-	685,921	-	-
万置公司	子公司	84,787	-	-	43,098	-	-
杭州万慧时尚	子公司	200,000,000	7%	-	-	-	-
天津宁远	子公司	44,844,388	2%	-	-	-	-
杭州万通邦信	合营企业	408,960,000	15%	-	-	-	-
		<u>2,695,913,212</u>	<u>99%</u>	<u>-</u>	<u>2,403,948,397</u>	<u>98%</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(2) 长期股权投资

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
子公司(a)	4,398,434,613	4,368,434,613
合营企业(b)	400,723,390	404,151,176
联营企业-无公开报价(c)	186,327,195	33,700,342
其他长期股权投资(d)	17,965,828	17,965,828
小计	5,003,451,026	4,824,251,959
减：长期股权投资减值准备	35,144,128	35,144,128
	<u>4,968,306,898</u>	<u>4,789,107,831</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(a) 子公司

	核算方法	投资成本	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动	2014 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	-	-	62,500,000
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	-	-	41,000,000
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	50,000,000	50,000,000	-	50,000,000	100	100	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	-	-	
天津和信	成本法	432,833,772	848,100,000	-	848,100,000	51	100	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	-	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	核算方法	投资成本	2013年 12月31日	本年增减变动	2014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
Vantone											
Investment	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	-	-	-
北京佳成宁远	成本法	5,000,000	5,000,000	-	5,000,000	100	100	不适用	-	-	-
天津正奇实业	成本法	50,000,000	50,000,000	-	50,000,000	100	100	不适用	-	-	-
北京正远慧奇	成本法	5,000,000	5,000,000	-	5,000,000	100	100	不适用	-	-	-
万通杭煦	成本法	755,000,000	755,000,000	-	755,000,000	51	100	不适用	-	-	-
万通正远	成本法	602,000,000	602,000,000	-	602,000,000	51	100	不适用	-	-	-
杭州万慧时尚	成本法	10,000,000	10,000,000	-	10,000,000	100	100	不适用	-	-	-
天津宁远	成本法	30,000,000	-	30,000,000	30,000,000	100	100	不适用	-	-	-
深圳万通英睿	成本法	-	-	-	-	100	100	不适用	-	-	-
		<u>4,056,188,427</u>	<u>4,368,434,613</u>	<u>30,000,000</u>	<u>4,398,434,613</u>				<u>35,144,128</u>	<u>-</u>	<u>103,500,000</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(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	2013 年 12 月 31 日	追加或 减少投资	本年增减变动			2014 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
					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	109,823,682	-	-6,143,601	-	-	103,680,081	49	50	-	-
北京阳光正奇	权益法	10,500,000	16,901,741	-	4,360,340	-	-	21,262,081	70	50	-	-
绿品雅筑	权益法	500,000	499,459	-	850	-	-	500,309	50	50	-	-
尚诚投资	权益法	26,908,000	21,000,058	-	-334,835	-	-	20,665,223	10	50	-	-
尚信投资	权益法	26,800,000	20,915,807	-	-331,713	-	-	20,584,094	10	50	-	-
尚德投资	权益法	26,530,000	20,705,142	-	-328,368	-	-	20,376,774	10	50	-	-
尚惠投资	权益法	26,962,000	21,043,329	-	-333,719	-	-	20,709,610	10	50	-	-
尚予投资	权益法	244,530,000	193,261,958	-	-716,740	-	-	192,545,218	99	50	-	-
杭州万通邦信	权益法	400,000	-	400,000	-	-	-	400,000	49	50	-	-
			<u>404,151,176</u>	<u>400,000</u>	<u>-3,827,786</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>400,723,390</u>			<u>-</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(c) 联营企业

	核算方法	持股成本	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动				2014 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					
金通港	权益法	28,000,000	27,844,021		-360,262	-	-	27,483,759	10.69	18	-	-
金万置	权益法	美元 63,750	361,413		2,319	-	-	363,732	42.5	42.5	-	-
东方万通投资	权益法	4,500,000	4,504,908		-41,466	-	-	4,463,442	45	45	-	-
万通成长投资	权益法	990,000	990,000	144,010,000	7,870	-	-	145,007,870	49.5	45	-	-
东方万通合伙	权益法	9,000,0000	-	9,000,000	8,392	-	-	9,008,392	44.78	45	-	-
			<u>33,700,342</u>	<u>153,010,000</u>	<u>-383,147</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>186,327,195</u>			<u>-</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(d) 其他长期股权投资

	核算方法	投资成本	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动	2014 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
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	-	-	-
永嘉万新商鼎	成本法	500,000	500,000	-	500,000	1	1	不适用	-	-	-
永嘉万新尚瑞	成本法	500,000	500,000	-	500,000	1	1	不适用	-	-	-
永嘉万新恺搏	成本法	500,000	500,000	-	500,000	1	1	不适用	-	-	-
永嘉万新瓯荣	成本法	500,000	500,000	-	500,000	1	1	不适用	-	-	-
永嘉万新恒锦	成本法	500,000	500,000	-	500,000	1	1	不适用	-	-	-
永嘉万新精越	成本法	1,500,000	1,500,000	-	1,500,000	1	1	不适用	-	-	-
			<u>17,965,828</u>	<u>-</u>	<u>17,965,828</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

2014年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(3) 营业收入和营业成本

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2014年半年度	2013年半年度
主营业务收入	-	-
其他业务收入	3,771,698	2,358,491
	<u>3,771,698</u>	<u>2,358,491</u>
	2014年半年度	2013年半年度
主营业务成本	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2014年半年度		2013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	-	-	-	-
咨询服务收入	3,771,698	-	2,358,491	-
	<u>3,771,698</u>	<u>-</u>	<u>2,358,491</u>	<u>-</u>

(c) 本公司前五名客户的营业收入情况

本公司前两名客户营业收入的总额为 3,771,698 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	2,358,490	63%
深圳某客户	1,413,208	37%
	<u>3,771,698</u>	<u>100%</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(4) 投资收益

	2014 年半年度	2013 年半年度
成本法核算的长期股权投资收益(a)	103,500,000	356,512,421
权益法核算的长期股权投资(损失)/收益(b)	-4,210,933	-9,992,310
处置长期股权投资产生的投资收益(c)	-	132,119,854
	<u>99,289,067</u>	<u>478,639,965</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：

	2014 年半年度	2013 年半年度
泰达万通	-	234,000,000
广厦富城	62,500,000	33,750,000
天津时尚	41,000,000	83,956,421
天津万拓	-	4,806,000
	<u>103,500,000</u>	<u>356,512,421</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：

	2014 年半年度	2013 年半年度	本年比上年增减变动的原因
尚予投资	-716,740	-	本年新取得合营公司
杭州时尚	-6,143,601	-9,527,820	经营情况发生变化
北京阳光正奇	4,360,340	1,910,322	经营情况发生变化
金通港	-360,262	-2,359,575	持股比例发生变化
尚诚投资	-334,835	-	本年新取得合营公司
	<u>-3,195,098</u>	<u>-9,977,073</u>	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(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

	2014 年半年度	2013 年半年度
净利润	41,676,006	359,865,026
加：计提资产减值准备	-	-
固定资产折旧	489,808	459,402
无形资产摊销	17,654	20,746
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的收益	-84,563	-
财务费用	65,403,995	92,874,785
投资收益(附注十一(4))	-99,289,067	-478,639,965
递延所得税负债的减少	-32,532,782	-
受限制的资金的变动	443,135	-2,691
经营性应收项目的(增加)/减少	-259,219,849	-258,543,558
经营性应付项目的增加/(减少)	384,855,423	254,579,971
经营活动产生的现金流量净额	<u>101,759,760</u>	<u>-29,386,284</u>

(b) 现金净变动情况

	2014 年半年度	2013 年半年度
现金的年末余额	422,529,880	1,735,414,156
减：现金的年初余额	<u>479,725,396</u>	<u>305,793,295</u>
现金净增加额	<u>-57,195,516</u>	<u>1,429,620,861</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表补充资料

2014年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2014年半年度	2013年半年度
非流动资产处置收益	34,960	132,067,930
计入当期损益的政府补助	118,442,075	17,264,290
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,198,473	-3,364,695
	<u>120,675,508</u>	<u>145,967,525</u>
所得税影响额	29,442,948	3,365,281
少数股东权益影响额(税后)	32,915,485	2,889,386
	<u>58,317,075</u>	<u>139,712,858</u>

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	
	2014年半年度	2013年半年度	2014年半年度	2013年半年度	2014年半年度	2013年半年度
归属于公司普通股股东的净利润	1.30%	3.39%	0.0398	0.0990	0.0398	0.0990
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.27%	-0.54%	-0.0082	-0.0159	-0.0082	-0.0159

北京万通地产股份有限公司

财务报表补充资料

2014年半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

第十节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计主管人员签名并盖章的财务报表。
- (二) 报告期内公司在《中国证券报》、《上海证券报》公开披露过的所有文件的正本和公告稿。
- (三) 载有董事长许立先生签名的 2014 年半年度报告文本。

董事长：许立
北京万通地产股份有限公司
2014年8月4日