

北京万通地产股份有限公司
600246

2013 年年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）**为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。**

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

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：利润分配预案为：以公司 2013 年 12 月 31 日总股本 121,680 万股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 0.7 元（含税），合计分配现金红利 8,517.6 万元。

六、 前瞻性陈述的风险声明

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

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	15
第六节	股份变动及股东情况.....	17
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	21
第八节	公司治理.....	27
第九节	内部控制.....	30
第十节	财务会计报告.....	31
第十一节	备查文件目录.....	6

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
万通龙山	指	北京万通龙山置业有限公司
天津时尚	指	天津万通时尚置业有限责任公司
泰达万通	指	天津泰达万通房地产开发有限公司
万置公司	指	北京万置房地产开发有限公司
广厦富城	指	北京广厦富城置业有限公司
天津万华	指	天津万华置业有限公司
富铭置业	指	天津富铭置业有限公司
北京时尚	指	北京万通时尚置业有限公司
香河万通	指	香河万通房地产开发有限公司
成都时尚	指	成都万通时尚置业有限公司
天津正奇	指	天津万通正奇投资管理有限公司
万通龙山天地	指	北京万通龙山天地置业有限公司
北京英睿	指	北京万通英睿投资管理有限公司
天津万拓	指	天津生态城万拓置业有限公司
天津和信	指	天津和信发展有限公司
Vantone Investment	指	Vantone Investment Pte. Ltd.
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
杭州万慧时尚	指	杭州万慧时尚投资管理有限公司
万通杭昀	指	杭州万通杭昀置业有限公司
万通正远	指	北京万通正远置业有限公司
天津正奇实业	指	天津中新生态城万通正奇实业有限公司
深圳万通英睿	指	深圳市万通英睿资产管理有限公司
杭州时尚	指	杭州万通时尚置业有限公司
上海万通新地	指	上海万通新地置业有限公司
三亚中体万通	指	三亚中体万通奥林匹克置业有限公司
万通深国投	指	万通深国投股权投资基金管理有限公司
万通地产公司、万通地产、本公司	指	北京万通地产股份有限公司
万通控股	指	万通投资控股股份有限公司

二、 重大风险提示：

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

第二节 公司简介

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	程晓晞	王渴
联系地址	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号万通中心写字楼 D 座 4 层	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号万通中心写字楼 D 座 4 层
电话	010-59070788	010-59071169
传真	010-59071159	010-59071159
电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com	wangke@vantone.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市海淀区丹棱街 16 号海兴大厦 B 座 8233 房
公司注册地址的邮政编码	100080
公司办公地址	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号万通中心写字楼 D 座 4 层
公司办公地址的邮政编码	100020
公司网址	www.vantone.com
电子信箱	chengxiaoxi@vantone.com

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2001 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

1、2000 年 9 月 22 日，公司股票在上海证券交易所上市，经营范围为：加工销售玉米淀粉、

黄粉、胚芽、饲料及收购玉米，主要产品为玉米淀粉、黄粉、胚芽等。

2、2001 年，公司经营范围变更为：农副产品、粮油制品的开发、加工、销售；房地产开发；销售商品房；停车场建设及经营管理；自有房产的物业管理（含出租写字间）。

3、2006 年 12 月 30 日，公司经营范围变更为：房地产开发；销售商品房；停车场建设及经营管理。

4、2007 年 10 月 10 日，公司经营范围变更为：房地产开发；销售商品房；停车场建设及经营管理；信息咨询（不含中介）及技术咨询。

5、2012 年 6 月 4 日，公司经营范围变更为：房地产开发；销售商品房；停车场建设及经营管理；信息咨询（不含中介）；技术咨询；劳务派遣；股权投资及管理；资产管理。

(四) 公司上市以来,历次控股股东的变更情况

1、2000 年 9 月 22 日，公司股票在上海证券交易所上市交易，控股股东为北京顺通实业公司。

2、2004 年度，公司控股股东变更为北京万通星河实业有限公司。

3、2009 年度，公司控股股东变更为北京万通实业股份有限公司（2010 年 8 月 18 日更名为万通投资控股股份有限公司）。

七、 其他有关资料

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

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
营业收入	3,299,251,176.00	4,070,526,092.00	-18.95	4,818,451,239.00
归属于上市公司股东的净利润	380,672,731.00	374,845,287.00	1.55	311,458,769.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	93,123,546.00	204,814,631.00	-54.53	293,760,612.00
经营活动产生的现金流量净额	-546,081,399.00	555,622,411.00	-198.28	721,030,268.00
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	3,730,870,109.00	3,522,907,709.00	5.90	3,293,982,598.00
总资产	11,925,947,884.00	10,746,006,948.00	10.98	11,307,764,036.00

2013 年度	结果	计算依据
资产负债率 (%)	64.73%	普华永道中天会计师事务所出具的公司 2013 年度审计报告
有息负债率 (%)	35.61%	
货币资金占总资产比例 (%)	19.47%	

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.3128	0.3081	1.53	0.2560
稀释每股收益 (元 / 股)	0.3128	0.3081	1.53	0.2560
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.0765	0.1683	-54.55	0.2414
加权平均净资产收益率 (%)	10.49	10.96	减少 0.47 个百分点	9.76
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	2.57	5.99	减少 3.42 个百分点	9.20

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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	311,930,945	134,903,847	-699,049
计入当期损益的政府补	28,888,077	61,779,697	41,372,634

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			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,527,207	-1,120,491	-3,516,824
与本集团正常经营业务无关的预计金融负债转回的收益	6,316,400		
少数股东权益影响额	-4,570,465	-10,064,188	-9,629,820
所得税影响额	-51,488,565	-15,468,209	-9,828,784
合计	287,549,185	170,030,656	17,698,157

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

1、 市场形势分析

2013 年,房地产行业政策保持宏观上的稳定,年初"国五条"及各地细则出台,继续坚持调控不动摇;下半年以来,新一届政府着力建立健全长效机制、维持宏观政策稳定,不动产登记、保障房建设等长效机制工作继续推进,三中全会提出的"市场在资源配置中起决定性作用"的核心思想,引导着各地调控机制的稳步建立。在市场方面,房地产行业总体延续了 2012 年下半年以来的回暖态势,房地产开发投资相对稳定,全国商品住宅市场整体量价企稳回升,同时市场呈现出分化特征,一、二线城市房地产市场持续回暖,成交量继续走高,房价维持平稳上涨趋势,而部分三、四线城市商品住宅新增供应不断释放,库存持续积累,市场相对低迷。

2013 年,国家统计局数据显示,全国房地产开发投资 86,013 亿元,比上年增长 19.8%;其中,住宅投资 58,951 亿元,增长 19.4%。房屋施工面积 665,572 万平方米,比上年增长 16.1%;其中,住宅施工面积 48,6347 万平方米,增长 13.4%。房屋新开工面积 201,208 万平方米,增长 13.5%,其中,住宅新开工面积 145,845 万平方米,增长 11.6%。商品房销售面积 130,551 万平方米,比上年增长 17.3%;其中,住宅销售面积增长 17.5%,办公楼销售面积增长 27.9%,商业营业用房销售面积增长 9.1%。商品房销售额 81,428 亿元,增长 26.3%;其中,住宅销售额增长 26.6%,办公楼销售额增长 35.1%,商业营业用房销售额增长 18.3%。房地产开发企业到位资金 122,122 亿元,比上年增长 26.5%。

2、 报告期内经营业绩回顾

2013 年,在公司董事会的正确领导下,经营团队围绕转型与增长这一主题,遵循"滨海新区,美国模式、万通价值观和打造绿色公司"的战略方针,巩固加强住宅业务、稳步有序开发商用物业。

2013 年,公司总在施项目 13 个,在施面积 126 万平方米,销售面积 23.3 万平方米,签约额 40.49 亿元。公司新增三块土地储备,分别为杭州良渚项目,规划面积为 8.3 万平方米;天津生态城 19 号地,规划面积为 10.4 万平方米;北京怀柔杨家园项目,规划面积为 10.3 万平方米。公司租金收入为 1.62 亿元,其中万通中心 D 座租金为 349 元/月/米,出租率 100%。

2013 年,公司充分发挥融资杠杆作用、解决拿地前端的融资需求,全面助力公司投资业务推进的规模与节奏,全年完成创新融资 10 亿元,综合杠杆 1:2.2,通过融资获取的新项目地上建筑面积合计 18.6 万平米,分别为怀柔杨家园项目(融资规模 5 亿元,融资成本第一年 12%,第二年 13%)和杭州良渚项目(融资规模 5 亿元,融资成本 13.19%)。

2013 年,公司通过合理化整体开发标准周期及有效运营决策会议机会、激励机制等管控,新获得项目开发周期目标 10-12 个月,其中生态城 19 号地实现获取土地到开盘 7 个月,达到行业标杆水平。报告期内,公司在建造管理、目标成本与动态成本管理、客户满意度及客服创新、流程与信息化建设和建立优化区域平台等多方面取得提升,增强了公司的整体运营效率。

报告期内,公司实现营业收入 329,925 万元,比上年减少 18.95%;实现归属于母公司所有者的净利润 38,067 万元,比上年同期增长 1.55%。截至 2013 年 12 月 31 日,公司净资产 373,087 万元,比上年增加 5.9%。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	3,299,251,176.00	4,070,526,092.00	-18.95
营业成本	2,022,470,719.00	2,749,206,199.00	-26.43

销售费用	128,266,650.00	122,405,093.00	4.79
管理费用	169,290,303.00	173,716,421.00	-2.55
财务费用	154,249,097.00	93,394,154.00	65.16
经营活动产生的现金流量净额	-546,081,399.00	555,622,411.00	-198.28
投资活动产生的现金流量净额	1,187,989,686.00	294,412,943.00	303.51
筹资活动产生的现金流量净额	86,744,697.00	-863,182,108.00	110.05

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

本年结转项目收入规模小于上年，因此导致营业收入减少。

(2) 主要销售客户的情况

本集团前五名客户营业收入的总额为 199,404,904 元，占本集团全部营业收入的比例为 6.05%，具体情况如下：

	营业收入（元）	占本集团全部营业收入的比例
金牛新都会某购房客户	51,914,996	1.57%
天津广厦富城某购房客户	45,367,020	1.38%
天津广厦富城某购房客户	38,601,390	1.17%
上游国际某购房客户	33,612,530	1.02%
台北某客户营销顾问费	29,908,968	0.91%
合计	199,404,904	6.05%

3、 成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产销售	房地产	1,974,850,602	97.76	2,702,621,577	98.31	-26.93
物业出租	物业出租	45,166,976	2.24	46,573,012	1.69	-3.02

4、 费用

本年因基金信托退出而新增相关融资成本导致财务费用增加。

科目	2013 年度(元)	2012 年度(元)	同比增减
销售费用	128,266,650	122,405,093	4.79%
管理费用	169,290,303	173,716,421	-2.55%
财务费用	154,249,097	93,394,154	65.16%

5、 现金流

科目	2013 年度(元)	2012 年度(元)	同比增减
经营活动产生的现金流量净额	-546,081,399	555,622,411	-198.28%
投资活动产生的现金流量净额	1,187,989,686	294,412,943	303.51%
筹资活动产生的现金流量净额	86,744,697	-863,182,108	110.05%

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	3,097,997,179	1,974,850,602	36.25	-20.88	-26.93	增加 5.72 个百分点
物业出租	162,328,064	45,166,976	72.18	25.13	-3.02	增加 8.08 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京地区	1,815,523,119	15.75
香河地区	13,123,138	
天津地区	518,814,112	-72.24
川渝地区	912,864,874	50.07

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
应收账款	77,031,883	0.65	1,565,322	0.01	4,821
预付账款	596,711,938	5.00	486,684,194	4.53	23
其他应收款	199,254,753	1.67	581,406,706	5.41	-66
存货	6,027,945,479	50.54	4,539,895,859	42.25	33
一年内到期的非流动资产	81,932,174	0.69			100
长期应收款	160,974,420	1.35	227,898,297	2.12	-29
长期股权投资	572,782,762	4.80	434,623,725	4.04	32
递延所得税资产	199,643,468	1.67	143,467,290	1.34	39
其他非流动资产	779,000,000	6.53	1,652,000,000	15.37	-53
短期借款			278,819,221	2.59	-100
预收账款	689,739,194	5.78	1,300,048,840	12.10	-47
应交税费	765,447,292	6.42	598,699,674	5.57	28
其他应付款	772,079,894	6.47	163,432,845	1.52	372
一年内到期的非流动负债	1,570,966,604	13.17	530,495,368	4.94	196

长期借款	1,247,614,350	10.46	702,283,250	6.54	78
应付债券			993,936,866	9.25	-100
长期应付款			77,898,297	0.72	-100
递延所得税负债	32,532,782	0.27			100
其他非流动负债	1,429,500,395	11.99	808,751,170	7.53	77
营业收入	3,299,251,176	27.66	4,070,526,092	37.88	-19
营业成本	2,022,470,719	16.96	2,749,206,199	25.58	-26
营业税金及附加	462,215,054	3.88	415,561,623	3.87	11
财务费用	154,249,097	1.29	93,394,154	0.87	65
投资收益	295,368,053	2.48	112,890,331	1.05	162
营业外收入	31,152,104	0.26	66,251,079	0.62	-53

应收账款：本年因年末确认收入的部分按揭款尚未到账而增加。

预付账款：本年土地一级开发支付款增加及根据税法规定计提的预缴税金。

其他应收款：本年因收回第三方股权转让款及合联营公司经营往来款而减少。

存货：本年因新增土地储备而增加。

一年内到期的非流动资产：本年因提供给 Avenue of the Americas 的长期贷款将于一年内到期而增加。

长期应收款：本年因提供给 Avenue of the Americas 的长期贷款将于一年内到期而重分类至一年内到期的非流动资产。

长期股权投资：本年因新增合联营公司的投资而增加。

递延所得税资产：本年因项目公司预提成本及税金相应确认递延所得税资产而增加。

其他非流动资产：本年因原支付的土地款转为对项目公司的投资款而转销。

短期借款：本年因偿还短期借款而减少。

预收账款：因交付相应结转收入，而减少了预收账款余额。

应交税费：因交付结转收入的实际毛利率和增值率高于预缴毛利率和预缴增值率而计提增加所得税和土地增值税。

其他应付款：本年因收到合联营公司经营往来款而增加。

一年内到期的非流动负债：因长期应付款和应付债券将于一年内到期而增加。

长期借款：本年因新取得借款而增加。

应付债券：因债券将于一年内到期而重分类至一年内到期的非流动负债。

长期应付款：本年因长期应付款将于一年内到期而重分类至一年内到期的其他非流动负债。

递延所得税负债：本年因股权转让收益未达到纳税时点，确认递延所得税负债。

其他非流动负债：本年因设立信托计划而产生新的金融负债。

营业收入：本年结转项目收入规模小于上年，因此导致营业收入减少。

营业成本：本年结转项目收入规模小于上年，因此导致营业成本相应减少。

营业税金及附加：本年因结转项目的增值率较高导致营业税金及附加增加。

财务费用：本年因基金信托退出而新增相关融资成本导致财务费用增加。

投资收益：本年发生处置联营公司股权的交易，因此投资收益大幅增加。

营业外收入：本年收到的政府补助减少导致营业外收入减少。

(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

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

2、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

3、 主要子公司、参股公司分析

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本(元)	总资产(元)	净资产(元)	净利润(元)
天津万通时尚置业有限责任公司	房地产开发	房地产项目	250,000,000	940,969,347	510,253,038	43,597,686
北京万通龙山天地置业有限公司	房地产开发	房地产项目	200,000,000	448,173,283	308,104,227	54,732,354
成都万通时尚置业有限责任公司	房地产开发	房地产项目	300,000,000	554,349,690	361,418,707	32,919,150
北京广厦富城置业有限公司	房地产开发	房地产项目	90,000,000	2,059,251,585	534,942,403	317,810,299

4、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 公司发展战略

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

(二) 可能面对的风险

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

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

为进一步规范公司的分红行为，推动公司建立持续、稳定的分红机制，保护中小投资者合法权益，公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）的相关规定以及北京证监局提出的工作建议，结合公司实际情况，经公司2012年度第六次临时股东大会审议，修订了《公司章程》中第155条的关于利润分配的相关条款，明确了现金分红标准和分红比例。

2014 年 3 月 14 日，公司召开的第五届董事会十次会议审议通过公司 2013 年度利润分配预案：以公司 2013 年 12 月 31 日总股本 121,680 万股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 0.7 元（含税），合计分配现金红利 8,517.6 万元。本年度不进行资本公积转增股本。该议案尚需提交公司股东大会审议。

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

√ 不适用

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0	1.4	0	170,352,000	380,672,731	44.75
2012 年	0	1.3	0	158,184,000	374,845,287	42.20
2011 年	0	0.6	0	73,008,000	311,458,769	23.44

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

详见 2014 年 3 月 15 日刊登于上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 的《2013 年度万通地产社会责任报告》。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
公司出售资产：北京万通地产股份有限公司以 348,863,150 元的交易对价将所持有的天津泰达城市开发有限公司 23.5% 的股权转让给天津融创置地有限公司。	该事项的详细内容参见公司于 2013 年 1 月 8 日在上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 及《中国证券报》、《上海证券报》上刊登的相关公告及附件。
公司收购资产：北京万通地产股份有限公司以 31161.24 万元的交易对价受让中新天津生态城投资开发有限公司拥有的中新天津生态城南片区 19 号地块的国有土地使用权，土地面积为 129,838.5 平方米。	该事项的详细内容参见公司于 2013 年 5 月 29 日在上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 及《中国证券报》、《上海证券报》上刊登的相关公告及附件。
公司出售资产：北京万通地产股份有限公司以分别以 240,664,691.33 元、239,695,335.20 元、237,273,707.33 元、241,147,606.94 元和 239,695,335.20 元的交易对价将所持有的北京金通港房地产开发有限公司 35% 股权中的 6.8275%、6.80%、6.7313%、6.8412% 和 6.80% 股权分别转让给北京正奇尚诚投资中心（有限合伙）、北京正奇尚信投资中心（有限合伙）、北京正奇尚德投资中心（有限合伙）、北京正奇尚惠投资中心（有限合伙）和北京正奇尚予投资中心（有限合伙）。	该事项的详细内容参见公司于 2014 年 1 月 1 日在上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 及《中国证券报》、《上海证券报》上刊登的相关公告及附件。

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

√ 不适用

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:亿元 币种:人民币

公司对子公司的担保情况

报告期内对子公司担保发生额合计	12
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	22.48
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	22.48
担保总额占公司净资产的比例 (%)	60.26
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)	14.75
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	3.83
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	18.58

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

√ 不适用

九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所 (特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	172
境内会计师事务所审计年限	4

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

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

十一、 其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

第六节 股份变动及股东情况

- 一、 股本变动情况
 (一) 股份变动情况表
 1、 股份变动情况表

单位：股

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

- (二) 限售股份变动情况
 报告期内，本公司限售股份无变动情况。

- 二、 证券发行与上市情况
 (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况
 截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

- (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		85,968		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		85,033	
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
万通投资控股股份有限公司	境内非国有法人	51.16	622,463,220	0	0	质押	458,500,000
华润深国投信托有限公司－智慧金 38 号集合资金信托计划	其他	1.31	15,900,000	15,900,000	0	无	0
中信信托有限责任公司－融赢兴业 1 号伞形结构化证券投资集合资金信托	其他	0.60	7,339,227	7,339,227	0	无	0
赵勋亮	境内自然人	0.43	5,288,866	2,784,980	0	无	0
谭宝林	境内自然人	0.35	4,258,400	31,400	0	无	0
胡金根	境内自然人	0.25	3,000,047	850,047	0	无	0
王思遥	境内自然人	0.21	2,576,300	2,576,300	0	无	0
中国建设银行股份有限公司－万家中证红利指数证券投资基金(LOF)	其他	0.17	2,069,536	2,069,536	0	无	0
上官世宇	境内自然人	0.16	1,914,000	1,914,000	0	无	0
傅德毅	境内自然人	0.13	1,600,000	1,600,000	0	无	0

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
万通投资控股股份有限公司	622,463,220	人民币普通股
华润深国投信托有限公司－智慧金 38 号集合资金信托计划	15,900,000	人民币普通股
中信信托有限责任公司－融赢兴业 1 号伞形结构化证券投资集合资金信托	7,339,227	人民币普通股
赵勋亮	5,288,866	人民币普通股
谭宝林	4,258,400	人民币普通股
胡金根	3,000,047	人民币普通股
王思遥	2,576,300	人民币普通股
中国建设银行股份有限公司－万家中证红利指数证券投资基金(LOF)	2,069,536	人民币普通股
上官世宇	1,914,000	人民币普通股
傅德毅	1,600,000	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。	

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：元 币种：人民币

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

2、 自然人

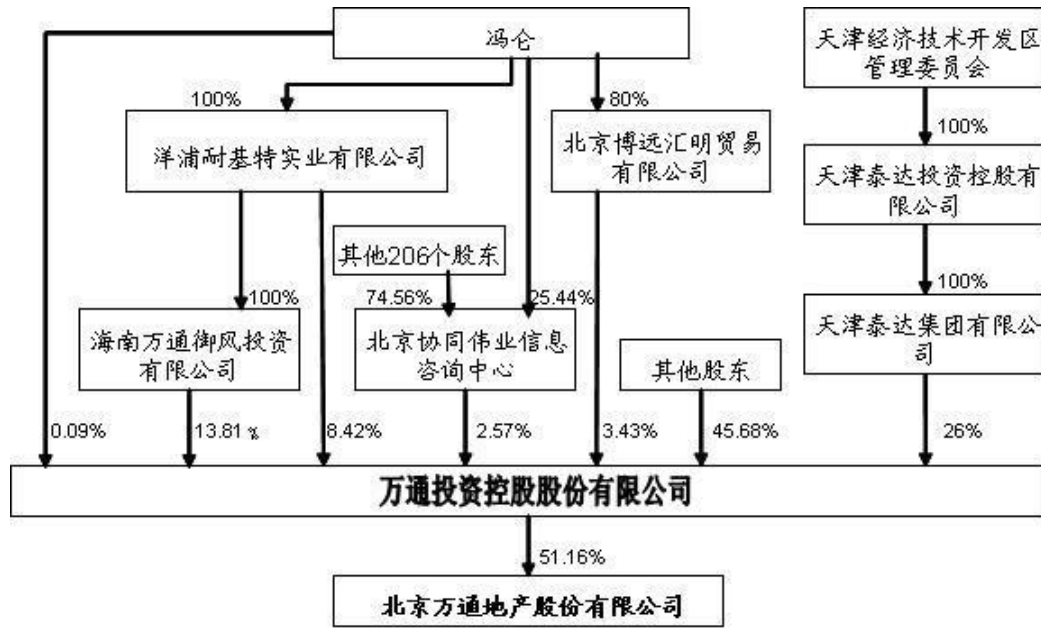
姓名	冯仑
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	自 2005 年 1 月起，任职万通实业集团董事局主席，万通投资控股股份有限公司董事长。

(二) 实际控制人情况

1、 自然人

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

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
许立	董事长	男	48	2011年3月30日	2014年3月30日	877,381	877,381			173.4926	
姚鹏	副董事长	男	57	2011年3月30日	2014年3月30日					160.8107	
云大俊	董事、总经理	男	58	2011年3月30日	2014年3月30日	350,000	350,000			196.4	
郑沂	董事	男	41	2011年3月30日	2014年3月30日					4.6	
李萌	董事	男	36	2012年3月30日	2013年3月27日					1.4	
赵震	董事	男	39	2013年4月8日	2014年3月30日					3.2	
孙华	董事	男	42	2011年3月30日	2014年3月30日					4.6	
张国安	董事	男	53	2011年3月30日	2013年3月13日					1.4	
马健	董事	男	59	2013年4月8日	2014年1月7日					3.2	
彭雪峰	独立董事	男	51	2011年3月30日	2014年3月30日					12	
王兵	独立董事	男	45	2011年3月30日	2013年3月13日					3	
虞锋	独立董事	男	50	2013年4月8日	2014年3月30日					9	

于小镛	独立董事	男	50	2011年3月30日	2014年3月30日					12	
杜虹	独立董事	女	34	2011年3月30日	2014年3月30日					12	
刘俊勇	监事会主席	男	48	2011年3月30日	2014年3月30日					119.1966	
冯帅鹏	监事	男	32	2011年3月30日	2014年3月30日						
马剑	监事	男	37	2011年3月30日	2013年3月13日						
同心	监事	男	33	2013年4月8日	2014年3月30日						
宋兴恺	监事	男	34	2012年8月15日	2014年3月30日						
杨建华	副总经理	男	50	2011年5月22日	2014年3月30日	219,230	219,230			154.9517	
杨毅清	副总经理	男	45	2011年5月22日	2014年3月30日	285,700	285,700			86.835	
汪庆宏	副总经理	男	43	2011年5月22日	2014年3月30日	190,000	190,000			131	
徐晓阳	财务总监	女	41	2011年5月22日	2014年3月30日					91.9908	
程晓晞	董事会秘书	男	49	2011年3月30日	2014年3月30日	215,100	215,100			99.1456	
徐云冲	副总经理	男	43	2013年1月29日	2014年3月30日	173,060	173,060			143.8837	
合计	/	/	/	/	/	2,310,471	2,310,471		/	1,424.1067	

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

姚鹏：自 2007 年 1 月起，任北京万通实业股份有限公司副总经理兼龙山项目总经理。现任本公司副董事长。

云大俊：自 2007 年 1 月起，就职于美国康柏公司中国公司，任中国区财务总监/副总裁，2002 年—2003 年，就职于以色列 AMDOCS 公司，任中国区财务总监；2003 年—2004 年就职于美国 BEA 公司（香港），任大中国区财务总监；2004 年—2006 年 8 月，就职于彩虹集团电子股份公司，任执行董事及财务总监。现任本公司董事、总经理。

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

李萌：2004 年 10 月至 2009 年 6 月，就职于天津泰达投资控股有限公司，2009 年 6 月至今，就职于天津泰达集团有限公司，任投资中心经理。2013 年 3 月 27 日因个人原因辞任本公司董事。

赵震：2006.11-至今，天津泰达集团有限公司投资中心项目经理；2010.05-至今，天津泰达集团有限公司投资中心房地产业务部经理。现任本公司董事。

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

张国安：自 2007 年 1 月起，任万通投资控股股份有限公司副总经理、执行董事。2013 年 3 月 13 日因个人原因辞任本公司董事。

马健：2006 年至今任北京嘉华筑业实业有限公司副总经理。现任本公司董事。

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

王兵：自 2007 年 1 月起，任鼎天资产管理有限公司董事长。2013 年 3 月 13 日因个人原因辞任本公司独立董事。

虞锋：现任云锋基金发起人，并担任基金主席。华谊兄弟传媒股份有限公司董事，上海广电电气（集团）股份有限公司董事，上海张江高科技园区开发股份有限公司董事，香港寰亚综艺集团董事。现任本公司董事。

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

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

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

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

马剑：自 2007 年 1 月起，任天津泰达集团有限公司任风险控制中心经理。2013 年 3 月 13 日因个人原因辞任本公司监事。

同心：2009—2010，天津泰达集团有限公司投资中心项目经理；2010—至今，天津泰达集团有限公司风险控制中心副经理。现任本公司监事。

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

杨建华：自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任本公司副总经理。

杨毅清：自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任本公司副总经理。

汪庆宏：自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任本公司副总经理。

徐晓阳：自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任本公司财务总监。

程晓晞：自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任本公司董事会秘书。

徐云冲：自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任本公司副总经理。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

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

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李萌	天津泰达集团有限公司	投资中心经理		
孙华	北京嘉华筑业实业有限公司	财务总监		
马健	北京嘉华筑业实业有限公司	副总经理		
彭雪峰	北京市大成律师事务所	合伙人		
王兵	鼎天资产管理有限公司	董事长		
虞锋	云锋基金	基金主席		

于小镭	中企港咨询集团	董事长兼总裁		
杜丽虹	中航证券有限公司	地产金融分析师、研究顾问		
马剑	天津泰达集团有限公司	风险控制中心经理		

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事报酬由董事会提出议案，监事报酬由监事会提出议案，提请股东大会审议批准。高管人员工资标准依据公司董事会审议通过的相关议案执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司参照行业平均薪酬水平，考虑人员岗位职责及工作业绩等因素，并依据公司股东大会、董事会审议通过的董事、监事及高管人员工资、奖金发放议案的规定确定董事、监事及高管人员报酬标准及发放方式。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	报告期内，按照上述原则，董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况为共计人民币 1,424.1067 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 1,424.1067 万元（税前）。

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
李萌	董事	离任	个人原因
张国安	董事	离任	个人原因
王兵	独立董事	离任	个人原因
马剑	监事	离任	个人原因
赵震	董事	聘任	选举
马健	董事	聘任	选举
虞锋	独立董事	聘任	选举
同心	监事	聘任	选举
徐云冲	副总经理	聘任	选举

五、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	135
主要子公司在职员工的数量	463
在职员工的数量合计	598
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	3
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
业务部门	140
业务支持部门	258
职能部门	158
其他	42
合计	598
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	66
本科	335
专科	180

其他	17
合计	598

(二) 薪酬政策

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

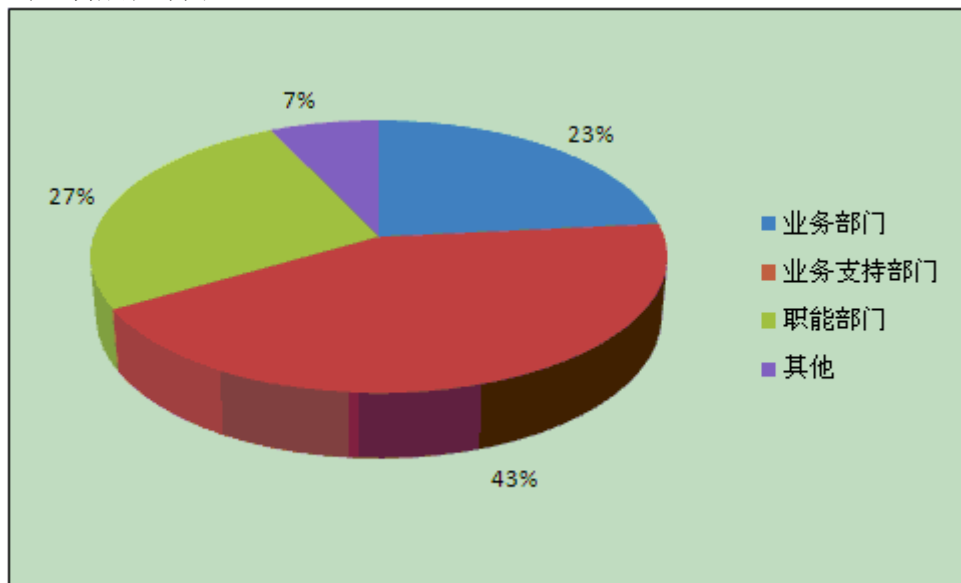
公司采用宽带薪酬体系，薪酬主要包括月工资、年度绩效奖金和特殊激励三大部分组成。

(三) 培训计划

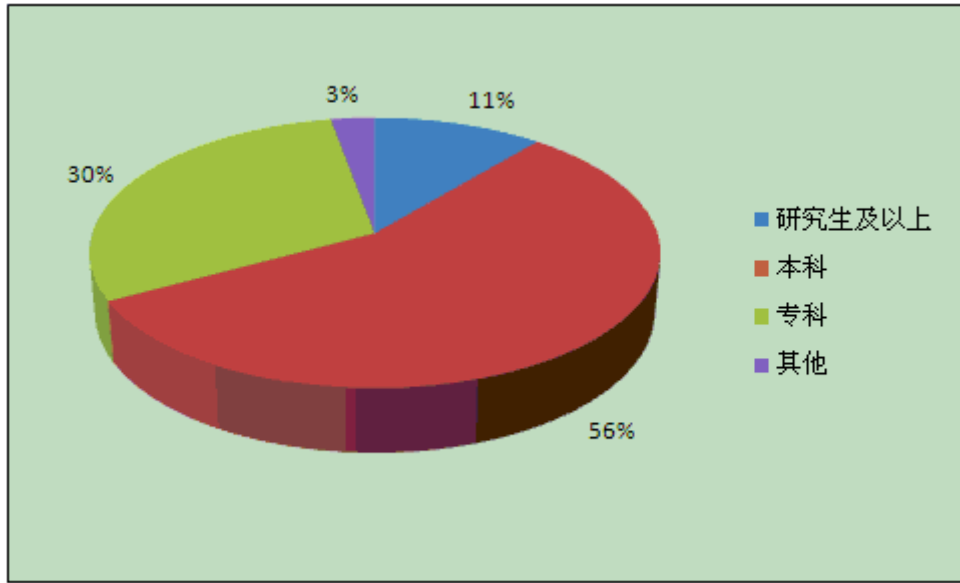
公司坚信“学习永远是万通事业进步的前阶”，致力于营造学习型文化氛围和学习型组织，通过建立有效的员工培训与开发体系，提升全体员工的职业化、专业化素质及对万通核心价值观的认同和践行，重点开展针对未来组织发展所需要的核心人才能力开发项目，培养优秀的万通地产“金牌经理人”，以满足公司战略实现对人力资源开发的需要。

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

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图：



第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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

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

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

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012年年度股东大会	2013年4月8日		全部议案通过	www.sse.com.cn	2013年4月9日
2013年度第一次临时股东大会	2013年5月24日		全部议案通过	www.sse.com.cn	2013年5月25日
2013年度第二次临时股东大会	2013年7月25日		全部议案通过	www.sse.com.cn	2013年7月26日
2013年度第三次临时股东大会	2013年8月15日		全部议案通过	www.sse.com.cn	2013年8月16日

（一）2012年年度股东大会审议通过了如下议案：

- 一、董事会 2012 年度工作报告；
- 二、监事会 2012 年度工作报告；
- 三、公司 2012 年度报告及摘要的报告；
- 四、公司 2012 年度财务决算报告；
- 五、公司 2012 年度利润分配方案；
- 六、计提 2013 年度万通公益基金的报告；
- 七、续聘普华永道中天会计师事务所为公司 2013 年度财务审计机构的议案；
- 八、选举虞锋先生为公司第五届董事会独立董事的议案；
- 九、确定虞锋先生年度津贴 12 万元（税前）的议案；
- 十、选举马健先生为公司第五届董事会董事的议案；
- 十一、选举赵震先生为公司第五届董事会董事的议案；
- 十二、选举同心先生为公司第五届监事会监事的议案。

（二）2013 年第一次临时股东大会审议通过了如下议案：

- 一、为控股子公司天津和信发展有限公司向中国光大银行股份有限公司天津分行申请人民币 5 亿元银行贷款提供担保的议案。

(三) 2013 年第二次临时股东大会审议通过了如下议案:

一、为天津万通时尚置业有限责任公司向中国光大银行股份有限公司天津分行申请人民币 2 亿元银行贷款提供担保的议案。

(四) 2013 年第三次临时股东大会审议通过了如下议案:

一、审议 2013 年半年度利润分配的议案。

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
许立	否	13	3	10	0	0	否	4
姚鹏	否	13	3	10	0	0	否	0
云大俊	否	13	3	10	0	0	否	1
郑沂	否	13	3	10	0	0	否	0
李萌	否	4	2	2	0	0	否	0
赵震	否	9	1	8	0	0	否	0
孙华	否	13	3	10	0	0	否	0
张国安	否	3	2	1	0	0	否	0
马健	否	9	1	8	0	0	否	0
彭雪峰	是	13	3	10	0	0	否	0
王兵	是	3	2	1	0	0	否	0
于小镭	是	13	3	10	0	0	否	0
杜丽虹	是	13	3	10	0	0	否	1
虞锋	是	9	1	8	0	0	否	0

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	10

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，审计委员会主要开展了二项工作，第一，依据监管部门的相关规定，开展了内控制度的建立与完善工作，专门负责公司内控工作。第二，全程参与公司 2013 年度财务审计工作，作出了相关的决议和出具了相关文件。

报告期内，薪酬委员会完成了对经营团队业绩考核及薪酬制度的完善工作。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

无

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况
报告期内，公司参照行业平均薪酬水平，考虑人员岗位职责及工作业绩等因素，并依据公司股东大会、董事会审议通过的董事、监事及高管人员工资、奖金发放议案的规定确定董事、监事及高管人员报酬标准。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

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

本公司《内部控制的自我评估报告》详见公司于 2014 年 3 月 15 日在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 披露的公告。

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

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

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

第十节 财务会计报告

审计报告

普华永道中天审字(2014)第 10002 号
(第一页, 共二页)

北京万通地产股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的北京万通地产股份有限公司(以下称“万通地产”)的财务报表, 包括 2013 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表以及 2013 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是万通地产管理层的责任。这种责任包括:

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

二、注册会计师的责任

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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

普华永道中天审字(2014)第 10002 号

(第二页，共二页)

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述万通地产的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了万通地产**2013年12月31日**的合并及公司财务状况以及**2013年度**的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

刘 磊

中国·上海市
2014 年 3 月 14 日

注册会计师

彭啸风

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通地产股份有限公司

2013 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2013 年 12 月 31	2012 年 12 月 31	2013 年 12 月 31	2012 年 12 月 31
		日	日	日	日
		合并	合并	公司	公司
流动资产					
货币资金	五(1)	2,322,380,651	1,738,332,325	487,030,326	313,088,286
应收帐款	五(2)、十一(1)(a)	77,031,883	1,565,322	30,118,718	387
预付款项	五(4)	596,711,938	486,684,194	3,946,576	-
其他应收款	五(3)、十一(1)(b)	199,254,753	581,406,706	2,444,310,159	1,759,363,317
存货	五(5)	6,027,945,479	4,539,895,859	-	-
一年内到期的非流动资产	五(6)	81,932,174	-	-	-
流动资产合计		9,305,256,878	7,347,884,406	2,965,405,779	2,072,451,990
非流动资产					
可供出售金融资产	五(7)	140,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000
长期应收款	五(16)	160,974,420	227,898,297	150,000,000	150,000,000
长期股权投资	五(8)、十一(2)	572,782,762	434,623,725	4,789,107,831	3,282,740,095
投资性房地产	五(10)	725,732,745	750,401,916	-	-
固定资产	五(11)	31,782,048	32,739,683	2,240,882	3,001,595
无形资产	五(12)	610,404	853,204	87,082	61,845
商誉	五(13)	-	-	-	-
长期待摊费用	五(14)	10,165,159	16,138,427	-	-
递延所得税资产	五(15)	199,643,468	143,467,290	-	-
其他非流动资产	五(17)	779,000,000	1,652,000,000	9,000,000	882,000,000
非流动资产合计		2,620,691,006	3,398,122,542	5,090,435,795	4,457,803,535
资产总计		11,925,947,884	10,746,006,948	8,055,841,574	6,530,255,525

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通地产股份有限公司

2013 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2013 年 12 月 31	2012 年 12 月 31	2013 年 12 月 31	2012 年 12 月 31
		日	日	日	日
		合并	合并	公司	公司
流动负债					
短期借款	五 (19)	-	278,819,221	-	-
应付账款	五 (20)	1,123,257,898	1,180,707,848	1,085,274	1,085,274
预收款项	五 (21)	689,739,194	1,300,048,840	-	-
应付职工薪酬	五 (22)	61,965,190	62,379,891	30,348,116	32,421,643
应交税费	五 (23)	765,447,292	598,699,674	3,719,391	615,783
应付利息	五 (24)	26,574,591	23,201,941	15,583,562	15,583,562
其他应付款	五 (25)	772,079,894	163,432,845	3,847,718,278	2,154,723,962
一年内到期的非流动负债	五 (26)	1,570,966,604	530,495,368	997,251,270	-
流动负债合计		5,010,030,663	4,137,785,628	4,895,705,891	2,204,430,224
非流动负债					
长期借款	五 (27)	1,247,614,350	702,283,250	-	-
应付债券	五 (28)	-	993,936,866	-	993,936,866
长期应付款	五 (29)	-	77,898,297	-	-
递延所得税负债	五 (15)	32,532,782	-	32,532,782	-
其他非流动负债	五 (30)	1,429,500,395	808,751,170	433,700,395	759,521,269
非流动负债合计		2,709,647,527	2,582,869,583	466,233,177	1,753,458,135
负债合计		7,719,678,190	6,720,655,211	5,361,939,068	3,957,888,359
股东权益					

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

股本	五 (31)	1,216,800,000	1,216,800,000	1,216,800,000	1,216,800,000
资本公积	五 (32)	986,682,960	986,682,960	986,682,960	986,682,960
盈余公积	五 (33)	164,398,888	135,210,154	163,830,300	134,641,566
未分配利润	五 (34)	1,367,555,118	1,186,423,121	326,589,246	234,242,640
外币报表折算差额		(4,566,857)	(2,208,526)	-	-
归属于母公司股东权益合计		3,730,870,109	3,522,907,709	2,693,902,506	2,572,367,166
少数股东权益	五 (35)	475,399,585	502,444,028	-	-
股东权益合计		4,206,269,694	4,025,351,737	2,693,902,506	2,572,367,166
负债及股东权益总计		11,925,947,884	10,746,006,948	8,055,841,574	6,530,255,525

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：许立

主管会计工作的负责人：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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通地产股份有限公司

2013 年度合并及公司利润表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2013 年度	2012 年度	2013 年度	2012 年度
		合并	合并	公司	公司
一、营业收入	五(36)、十一(3)	3,299,251,176	4,070,526,092	36,039,157	25,282,491
减： 营业成本	五(36)、十一(3)	(2,022,470,719)	(2,749,206,199)	-	-
营业税金及附加	五(37)	(462,215,054)	(415,561,623)	(774,432)	(2,367,345)
销售费用	五(38)	(128,266,650)	(122,405,093)	-	-
管理费用	五(39)	(169,290,303)	(173,716,421)	(82,503,039)	(102,123,507)
财务费用-净额	五(40)	(154,249,097)	(93,394,154)	(337,856,943)	(123,442,004)
加： 资产减值转回/(损失) - 净额	五(41)	4,828,048	(368,280)	(2,085,635)	(2,499,041)
加： 投资收益	五(42)、十一(4)	295,368,053	112,890,331	715,330,602	340,318,841
其中：对合营企业和联营企业的投资(损失)/收益		(23,090,872)	(22,052,988)	419,012,421	(26,324,012)
二、营业利润		662,955,454	628,764,653	328,149,710	135,169,435
加： 营业外收入	五(43)(a)	31,152,104	66,251,079	500	-
减： 营业外支出	五(43)(b)	(6,002,814)	(5,631,345)	(3,586,011)	(3,214,588)
其中：非流动资产处置损失		(212,454)	(102,169)	-	-
三、利润总额		688,104,744	689,384,387	324,564,199	131,954,847
减： 所得税费用	五(44)	(181,225,443)	(213,577,350)	(32,676,859)	-
四、净利润		506,879,301	475,807,037	291,887,340	131,954,847
归属于母公司股东的净利润		380,672,731	374,845,287	-	-
少数股东损益		126,206,570	100,961,750	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、每股收益					
基本每股收益	五(45)	0.3128	0.3081	不适用	不适用
稀释每股收益	五(45)	0.3128	0.3081	不适用	不适用
六、其他综合收益		(2,358,331)	95,824	-	-
七、综合收益总额		504,520,970	475,902,861	291,887,340	131,954,847
归属于母公司股东的综合收益总额		378,314,400	374,941,111	291,887,340	131,954,847
归属于少数股东的综合收益总额		126,206,570	100,961,750	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：许立

主管会计工作的负责人：

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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通地产股份有限公司

2013 年度合并及公司现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2013 年度	2012 年度	2013 年度	2012 年度
		合并	合并	公司	公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		2,605,393,127	3,372,134,604	1,498,000	22,842,000
收到其他与经营活动有关的现金	五(46)(a)	1,723,232,836	623,833,492	2,626,141,493	2,114,456,697
经营活动现金流入小计		4,328,625,963	3,995,968,096	2,627,639,493	2,137,298,697
购买商品、接受劳务支付的现金		(3,283,483,235)	(1,710,981,318)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		(179,113,894)	(169,950,542)	(61,478,307)	(64,319,115)
支付的各项税费		(622,090,314)	(731,968,519)	(685,177)	(3,376,292)
支付其他与经营活动有关的现金	五(46)(b)	(790,019,919)	(827,445,306)	(1,751,330,754)	(2,452,212,013)
经营活动现金流出小计		(4,874,707,362)	(3,440,345,685)	(1,813,494,238)	(2,519,907,420)
经营活动产生的现金流量净额	五(47)(a)、十一(5)(a)	(546,081,399)	555,622,411	814,145,255	(382,608,723)
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		1,676,202,976	227,000,000	1,681,102,976	227,064,837
取得投资收益收到的现金		-	99,356	419,012,421	237,500,000
处置子公司及其他经营单位收回的现金净额		-	99,897,182	-	99,914,564
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金		11,994	1,019,636	-	783,275
收到其他与投资活动有关的现金		-	20,010,000	-	20,010,000
投资活动现金流入小计		1,676,214,970	348,026,174	2,100,115,397	585,272,676
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(4,504,979)	(2,913,231)	(263,320)	(481,308)
投资支付的现金		(483,720,305)	(50,700,000)	(1,900,720,000)	(395,600,000)
投资活动现金流出小计		(488,225,284)	(53,613,231)	(1,900,983,320)	(396,081,308)
投资活动产生的现金流量净额		1,187,989,686	294,412,943	199,132,077	189,191,368

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		-	4,500,000	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	4,500,000	-	-
取得借款收到的现金		1,917,683,644	1,344,442,589	-	420,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		18,600,000	-	18,600,000	-
筹资活动现金流入小计		1,936,283,644	1,348,942,589	18,600,000	420,000,000
偿还债务支付的现金		(1,020,614,973)	(1,682,236,514)	(283,670,000)	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(828,923,974)	(529,888,183)	(574,275,231)	(226,248,755)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(203,373,458)	(142,500,000)	-	-
筹资活动现金流出小计		(1,849,538,947)	(2,212,124,697)	(857,945,231)	(226,248,755)
筹资活动产生的现金流量净额		86,744,697	(863,182,108)	(839,345,231)	193,751,245
四、汇率变动对现金的影响		(66,671)	(160,612)	-	-
五、现金净增加/(减少)额	五(47)(b)、十一(5)(b)	728,586,313	(13,307,366)	173,932,101	333,890
加：年初现金余额		1,395,916,556	1,409,223,922	305,793,295	305,459,405
六、年末现金余额	五(47)(c)	2,124,502,869	1,395,916,556	479,725,396	305,793,295

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：许立

主管会计工作的负责人：

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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通地产股份有限公司

2013 年度合并股东权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
2012 年 1 月 1 日年初余额		1,216,800,000	986,682,960	122,014,669	970,789,319	(2,304,350)	482,600,104	3,776,582,702
2012 年度增减变动额								
净利润		-	-	-	374,845,287	-	100,961,750	475,807,037
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	61,382,174	61,382,174
股东投入资本		-	-	-	-	-	59,905,947	59,905,947
其他		-	-	-	-	-	1,476,227	1,476,227
利润分配		-	-	13,195,485	(159,211,485)	-	(142,500,000)	(288,516,000)
提取盈余公积	五(33)	-	-	13,195,485	(13,195,485)	-	-	-
对股东的分配	五(34)	-	-	-	(146,016,000)	-	(142,500,000)	(288,516,000)
其他综合收益		-	-	-	-	95,824	-	95,824
2012 年 12 月 31 日年末余额		1,216,800,000	986,682,960	135,210,154	1,186,423,121	(2,208,526)	502,444,028	4,025,351,737
2013 年 1 月 1 日年初余额		1,216,800,000	986,682,960	135,210,154	1,186,423,121	(2,208,526)	502,444,028	4,025,351,737
2013 年度增减变动额								
净利润		-	-	-	380,672,731	-	126,206,570	506,879,301
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	50,122,445	50,122,445

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

入资本	股东投		-	-	-	-	54,622,445	54,622,445	
	其他		-	-	-	-	(4,500,000)	(4,500,000)	
	利润分配		-	-	29,188,734	(199,540,734)	(203,373,458)	(373,725,458)	
公积	提取盈余	五(33)	-	-	29,188,734	(29,188,734)	-	-	
	对股东的分配	五(34)	-	-	-	(170,352,000)	(203,373,458)	(373,725,458)	
	其他综合收益		-	-	-	-	(2,358,331)	(2,358,331)	
日	2013 年 12 月 31 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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：许立

主管会计工作的负责人：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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通地产股份有限公司

2013 年度公司股东权益变动

表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2012 年 1 月 1 日年初余额		1,216,800,000	986,682,960	121,446,081	261,499,278	2,586,428,319
2012 年度增减变动额						
净利润		-	-	-	131,954,847	131,954,847
利润分配		-	-	13,195,485	(159,211,485)	(146,016,000)
提取盈余公积	五(33)	-	-	13,195,485	(13,195,485)	-
对股东的分配	五(34)	-	-	-	(146,016,000)	(146,016,000)
2012 年 12 月 31 日年末余额		1,216,800,000	986,682,960	134,641,566	234,242,640	2,572,367,166
2013 年 1 月 1 日年初余额		1,216,800,000	986,682,960	134,641,566	234,242,640	2,572,367,166
2013 年度增减变动额						
净利润		-	-	-	291,887,340	291,887,340
利润分配		-	-	29,188,734	(199,540,734)	(170,352,000)
提取盈余公积	五(33)	-	-	29,188,734	(29,188,734)	-
对股东的分配	五(34)	-	-	-	(170,352,000)	(170,352,000)
2013 年 12 月 31 日年末余额		1,216,800,000	986,682,960	163,830,300	326,589,246	2,693,902,506

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人： 许立

主管会计工作的
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

2013 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

2013 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 3 月 14 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

(1) 财务报表的编制基础

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

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2013 年度财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2013 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2013 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

2013 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

2013 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

2013 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

2013 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

2013 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

2013 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

2013 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

2013 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

2013 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

2013 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

2013 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

2013 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

2013 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

2013 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

2013 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

2013 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

2013 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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 收入确认(续)

(a) 销售商品

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

出售开发产品的收入在同时满足以下条件时确认收入：

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

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

(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

2013 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:

二 主要会计政策和会计估计(续)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(24) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

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

(25) 维修基金和质量保证金

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

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

(26) 租赁

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

(27) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或本集团某一组成部分划分为持有待售：**(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

2013 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

2013 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

2013 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

2013 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	92,245,100	-	
3	泰达万通	117,492,703	-	65	65	是	85,506,273	(3,228,642)	
		<u>429,604,058</u>	<u>-</u>				<u>177,751,373</u>	<u>(3,228,642)</u>	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 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

2013 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	111,803,481	-
2 广厦富城	191,250,000	-	62.5	62.5	是	149,978,400	-
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>261,781,881</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 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

2013 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

2013 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 房地产开发；专业承包；销售自行开发的商品房、技术	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	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

2013 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	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 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	31,847,734	(964,409)
8	天津和信	432,833,772	-	51	100	是	-	-
9	Vantone Investment	5	98,952,682	100	100	是	-	-
10	成都万新新创	12,000,000	-	60	60	是	4,018,597	(1,080,838)
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

2013 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	-	-
	<u>2,873,093,500</u>	<u>98,952,682</u>				<u>35,866,331</u>	<u>(2,045,247)</u>	

(i) 新设公司所在地工商登记实行注册资本认缴登记制, 截至 2013 年 12 月 31 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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 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

	2013 年 12 月 31 日净资产	本期净(亏损)/利润
北京正远慧奇	4,993,708	(6,292)
杭州万慧时尚	9,999,894	(106)
万通杭昀	498,881,301	(1,118,699)
万通正远	600,926,970	(1,073,030)
天津正奇实业	48,340,026	(1,659,974)
深圳万通英睿	143,234	143,234
Capital Link	-	-
Green Housing	-	-

以上公司为本年度通过设立方式取得的子公司。

(3) 本年度不再纳入合并范围的主体

	处置日净资产	年初至处置日净亏损
北京阳光正奇投资管理有限公司(以下称“北京阳光正奇”)(i)	15,000,000	-

(i) 北京阳光正奇本年度不再纳入合并范围，转为本集团的合营企业。

(4) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

	资产和负债项目	
	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
Vantone Investment	1 美元=6.0969 人民币	1 美元=6.2855 人民币
Capital Link	1 美元=6.0969 人民币	不适用

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

Green Housing	1 美元=6.0969 人民币	不适用
---------------	-----------------	-----

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

2013 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

	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金-						
人民币	892,235		892,235	706,291		706,291
美元	-	6.09	-	-	6.28	-
小计			892,235			706,291
银行存款-						
人民币	2,299,605,361		2,299,605,361	1,734,332,293		1,734,332,293
美元	3,593,277	6.09	21,883,055	524,481	6.28	3,293,741
小计			2,321,488,416			1,737,626,034
			2,322,380,651			1,738,332,325

于 2013 年 12 月 31 日，银行存款中受到限制的货币资金共计 197,877,782 元(2012 年 12 月 31 日：342,415,769 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 8,752,343 元(2012 年 12 月 31 日：11,562,444 元)。

(b)2013 年根据北京、天津等地区相关监管机构颁布的预售资金监管办法的规定，商品房预售资金应当全部存入商品房预售资金监管专用账户，并对其中用于项目工程建设的资金实行重点监管，保证预售资金优先用于工程建设。用款计划应按照基础完工、主体结构封顶、竣工验收、完成初始登记等四个环节设置资金使用节点，并合理确定每个节点的用款额度。截至 2013 年 12 月 31 日，本集团账面共有 189,125,439 元的银行存款符合上述规定(2012 年 12 月 31 日：330,853,325 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收账款	78,651,692	1,622,899
减：坏账准备	(1,619,809)	(57,577)
	77,031,883	1,565,322

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	78,515,917	1,487,124
一到二年	-	135,368
二到三年	135,368	-
三年以上	407	407
	78,651,692	1,622,899

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	占总额		计提		占总额		计提	
	金额	比例	坏账准备	比例	金额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单独								
计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
—低风险组合	46,255,518	59%	-	-	471,359	29%	-	-
—高风险组合	32,396,174	41%	(1,619,809)	5%	1,151,540	71%	(57,577)	5%
单项金额虽不重大但								
单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

78,651,692	100%	(1,619,809)	-	1,622,899	100%	(57,577)	-
------------	------	-------------	---	-----------	------	----------	---

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2013 年 12 月 31 日，按组合计提坏账准备的应收账款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	账面金额	计提比例	坏账准备
低风险组合	46,255,518	-	-
高风险组合	32,396,174	5%	(1,619,809)
	<u>78,651,692</u>	<u>-</u>	<u>(1,619,809)</u>

(e) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团无单项金额不重大并单独计提坏账准备的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(f) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回，或在本年度收回或转回比例较大的情况(2012 年 12 月 31 日：无)。

(g) 2013 年度本集团无应收账款的核销(2012 年度：无)。

(h) 于 2013 年 12 月 31 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(2012 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2013 年 12 月 31 日，余额前五名的应收账款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占应收账款 总额比例
应收台北项目合作方营销顾问费	第三方	31,703,507	一年以内	40%

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

新新家园三区某客户房款	第三方	3,432,181	一年以内	4%
新新家园三区某客户房款	第三方	3,260,000	一年以内	4%
新新家园三区某客户房款	第三方	3,247,600	一年以内	4%
应收龙山苏园某客户房款	第三方	2,490,000	一年以内	3%
		<u>44,133,288</u>		<u>55%</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(j) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团无应收关联方的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(k) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(l) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团未将应收账款质押给银行作为借款的担保(2012 年 12 月 31 日：无)。

(m) 于 2013 年 12 月 31 日，应收账款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

(3) 其他应收款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收关联公司资金往来(附注七(5)(a))	98,423,131	370,454,828
应收股权转让款	-	128,863,150
应收外部单位往来	96,381,989	76,493,587
备用金	3,869,267	3,905,766
代扣代缴项目	3,690,410	4,261,594
小计	<u>202,364,797</u>	<u>583,978,925</u>
减：坏账准备	<u>(3,110,044)</u>	<u>(2,572,219)</u>
净额	<u>199,254,753</u>	<u>581,406,706</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	100,183,782	306,265,715
一到二年	38,116,800	127,124,597
二到三年	32,747,391	104,240,824
三年以上	31,316,824	46,347,789
	<u>202,364,797</u>	<u>583,978,925</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	金额	占总 额比 例	坏账 准备	计提 比例	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例
单项金额重大的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
—低风险组合	140,163,917	69%	-	-	532,534,553	91%	-	-
—高风险组合	62,200,880	31%	(3,110,044)	5%	51,444,372	9%	(2,572,219)	5%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>202,364,797</u>	<u>100%</u>	<u>(3,110,044)</u>	<u>-</u>	<u>583,978,925</u>	<u>100%</u>	<u>(2,572,219)</u>	<u>-</u>

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2013 年 12 月 31 日，按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	账面金额	计提比例	坏账准备
低风险组合	140,163,917	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

高风险组合	62,200,880	5%	(3,110,044)
	<u>202,364,797</u>	<u>-</u>	<u>(3,110,044)</u>

- (e) 于 2013 年 12 月 31 日，无单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款(2012 年 12 月 31 日：无)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

- (f) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团无部分款项以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回的情况。

- (g) 2013 年度本集团无核销的其他应收款 (2012 年度：无)。

- (h) 于 2013 年 12 月 31 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(2012 年 12 月 31 日：无)。

(i) 其他应收款项金额前五名情况

	与本集团关系	金额	年限	占总额比例
北京金通港房地产开发有限公司(以下称“金通港”)	关联方	49,754,450	一年以内	24%
Vantone Capital PTE.LTD.(以下称“Vantone Capital”)	关联方	48,668,681	一至三年	24%
浙江杭州未来科技城管理委员会	第三方	20,000,000	一年以内	10%
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司(以下称“三亚中体万	第三方	10,009,187	两至三年	5%

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

通”)				
天津市土地管理局	第三方	10,000,000	三年以上	5%
		<u>138,432,318</u>		<u>68%</u>

于2013年12月31日,其他应收款前五名债务人欠款金额合计为138,432,318元(2012年12月31日:499,317,978元),占其他应收款总额的68%(2012年12月31日:86%)。

- (j) 于2013年12月31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48,668,681元(2012年12月31日:美元11,185,365元,折合人民币为70,305,612元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(k) 应收关联方的其他应收款分析如下：

		2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
与本集团关系		金额	占其他应收款 总额的比例	坏账准备	金额	占其他应收款 总额的比例	坏账准备
Vantone Capital	关联方	48,668,681	24%	-	70,305,612	12%	-
金通港	关联方	49,754,450	25%	-	-	-	-
上海万通新地置业有限公司 (以下称“上海万通新地”)	关联方	-	-	-	16,127,032	3%	-
杭州万通时尚置业有限公司 (以下称“杭州时尚”)	关联方	-	-	-	99,022,184	17%	-
天津市泰达城市开发有限公	关联方	-	-	-	185,000,000	32%	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

司(以下称“泰达城开”)(i)

			370,454,82		
98,423,131	49%	-	8	64%	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项

(a) 预付账款账龄分析如下：

账龄	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	190,473,397	32%	81,286,808	17%
一到二年	3,113,143	1%	202,282,394	42%
二到三年	200,162,491	33%	134,168,842	28%
三年以上	202,962,907	34%	68,946,150	13%
	<u>596,711,938</u>	<u>100%</u>	<u>486,684,194</u>	<u>100%</u>

于 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 406,238,541 元(2012 年 12 月 31 日：405,397,386 元)，主要为预付土地价款及因工程尚未完工而未结算的工程款。

(b) 于 2013 年 12 月 31 日，余额前五名的预付款项分析如下：

	与本集团 关系	金额	占预付账款 总额比例	预付时间
北京市怀柔区庙城镇郑重庄村经济合作社	第三方	106,761,600	18%	2009 年至 2011 年
Phumosa Investment CO.,LTD.(以下称“Phumosa”)	第三方	67,492,683	11%	2011 年
预付自然人拆迁款	第三方	59,808,358	10%	2011 年
北京市怀柔区庙城镇人民政府	第三方	56,150,000	9%	2009 年至 2013 年
万通控股	关联方	32,840,374	6%	2011 年
		<u>323,053,015</u>	<u>54%</u>	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

于 2013 年 12 月 31 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(2012 年 12 月 31 日：32,840,374 元)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项(续)

- (d) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团除万通控股外无预付其他关联方的款项(2012 年 12 月 31 日：无)。

- (e) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团外币预付款项为预付 Phumosa 投资款美元 11,070,000 元及预付 Stamford Law Corporation 代理费美元 3,560 元，分别折合人民币为 67,492,683 元和人民币 21,705 元(2012 年 12 月 31 日：预付 Phumosa 投资款美元 11,070,000 元，折合人民币为 69,580,485 元；预付 Stamford Law Corporation 代理费：无)。

(5) 存货

存货分类如下：

	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>

	2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	3,718,512,515	(143,178,625)	3,575,333,890

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

开发产品	972,703,872	(8,141,903)	964,561,969
	<u>4,691,216,387</u>	<u>(151,320,528)</u>	<u>4,539,895,859</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(a) 存货跌价准备情况如下：

	2012 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2013 年 12 月 31 日
			转销	其他减少	
北京新城·国际项目	(3,666,857)	-	504,104	-	(3,162,753)
天津空港项目	(120,573,875)	-	28,014,091	-	(92,559,784)
万通金牛新都会项 目	(27,079,796)	-	20,151,691	6,928,10 5	-
				6,928,10	
	<u>(151,320,528)</u>	<u>-</u>	<u>48,669,886</u>	<u>5</u>	<u>(95,722,537)</u>

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

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

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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计/实际 竣工时间	预计总投资 (千元)	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
万通华府三期	2011 年 7 月	2015 年 5 月	605,156	316,472,114	217,221,208
天竺新新家园一期	2008 年 12 月	2015 年 12 月	1,076,127	323,729,225	63,644,154
天竺新新家园三期	2012 年 5 月	2013 年 12 月	761,945	-	495,327,382
天津空港一期	2010 年 1 月	2013 年 8 月	172,554	-	3,801,744
天津空港二期	2011 年 3 月	2013 年 4 月	496,769	-	478,563,597
天津空港三期	2011 年 9 月	2014 年 11 月	294,070	256,700,011	115,460,846
天津万拓生态城二期	2012 年 10 月	2014 年 12 月	720,000	368,380,117	183,128,513
万通金牛新都会	2010 年 12 月	2013 年 9 月	1,178,923	-	851,804,280
逸墅 1#地块	2011 年 12 月	2013 年 12 月	62,675	-	20,173,761
运河国际生态城一期	2011 年 3 月	2017 年 6 月	2,396,494	418,724,394	327,140,145
运河国际生态城二期	2013 年 5 月	2018 年 6 月	1,532,972	393,336,406	327,612,394
天津信达二期	2011 年 3 月	2015 年 6 月	1,600,000	807,158,411	634,634,491
杨家园地块	2013 年 11 月	2015 年 7 月	1,450,071	701,239,265	-
新颐园	2013 年 11 月	2015 年 6 月	1,298,169	441,973,285	-
万通上园国际	2013 年 10 月	2016 年 5 月	1,500,000	808,518,618	-
				<u>4,836,231,846</u>	<u>3,718,512,515</u>

于 2013 年 12 月 31 日，开发成本中：

- (i) 包含借款费用资本化的金额 319,836,813 元(2012 年 12 月 31 日：254,173,172 元)。2013 年度资本化率为 11.60%(2012 年度：9.35%)。
- (ii) 本集团以账面价值为 600,399,567 元(2012 年 12 月 31 日：772,204,342 元)的土地使用权及相关房地产开发项目作为长期借款 739,283,160 元(2012 年 12 月 31 日：688,623,368 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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- (iii) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团以开发成本中账面价值为 281,256,971 元的土地以使用权抵押给银行取得短期借款 160,000,000 元，该借款已于 2013 年全部偿还，本年度本集团无新增短期借款(附注五(19))。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(c) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	2012 年			2013 年
		12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
北京新城·国际	2008 年 03 月	68,177,063	-	(5,053,688)	63,123,375
天津广厦富城	2011 年 10 月	73,598,858	-	(58,907,553)	14,691,305
天津新城·国际	2010 年 09 月	97,132,009	-	(5,412,704)	91,719,305
万通华府	2012 年 09 月	111,981,551	-	(82,715,286)	29,266,265
天津空港一期及车位	2013 年 08 月	18,174,335	31,096,000	(11,763,931)	37,506,404
天津空港二期	2013 年 04 月	-	485,339,488	(227,821,591)	257,517,897
天津万拓生态城	2012 年 12 月	20,711,282	-	(17,839,469)	2,871,813
上游国际	2012 年 05 月	118,951,316	-	(35,003,935)	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	49,492,440	-	(36,543,891)	12,948,549
天竺新新家园三期	2013 年 12 月	-	722,097,399	(515,256,652)	206,840,747
运河国际生态城一期	2011 年 08 月	184,575,303	-	(7,426,545)	177,148,758
逸墅	2013 年 12 月	135,703,330	60,680,425	(177,849,977)	18,533,778
成都红墙国际	2012 年 12 月	60,936,853	-	(30,040,260)	30,896,593
万通金牛新都会	2013 年 09 月	-	1,036,782,248	(809,627,780)	227,154,468
		<u>972,703,872</u>	<u>2,335,995,560</u>	<u>(2,021,263,262)</u>	<u>1,287,436,170</u>

(i) 于 2013 年度，本集团开发产品本年减少中包含随收入确认而结转至主营业务成本的项目成本和随着项目工程结算而调减的成本。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 一年内到期的非流动资产

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年内到期的其他非流动资产(附注五(16))	81,932,174	-

(7) 可供出售金融资产

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
可供出售权益工具	140,000,000	-	-	140,000,000
减：减值准备	-	-	-	-
	<u>140,000,000</u>			<u>140,000,000</u>

于 2013 年 12 月 31 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

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
合营企业(a)	521,116,592	253,936,588
联营企业—无公开报价(b)	33,700,342	162,521,309
其他长期股权投资(c)	17,965,828	18,165,828
小计	<u>572,782,762</u>	<u>434,623,725</u>
减：长期股权投资减值准备	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

净额	572,782,762	434,623,725
----	-------------	-------------

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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	核算方法	持股成本	本年增减变动							2013 年 12 月 31 日	持股比例 %	表决权比例 %	减值准备	本年计提减值准备
			2012 年 12 月 31 日	追加或减少投资	按权益法调整的净损益	宣告分派的现金股利	其他权益变动	2013 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日					
上海万通新地(i)	权益法	28,250,000	49,947,709	(28,250,000)	(4,788,785)	-	-	16,908,924	50	50	-	-		
上海青庭新地置业有限公司(以下称“上海青庭置业”)(i)	权益法	28,250,000	-	28,250,000	(1,416,021)	-	-	26,833,979	50	50	-	-		
万通深国投股权投资基金管理有限公司	权益法	2,500,000	5,140,327	-	(780,294)	-	-	4,360,033	50	50	-	-		

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(以下称“万通深国
投”)

	权益	231,648,90											
杭州时尚(ii)	法	3	98,848,552	-	(20,016,348)	-	-	178,832,204	49	50	-	-	
	权益												
北京阳光正奇(ii)	法	10,500,000	-	10,500,000	6,401,741	-	-	16,901,741	70	50	-	-	
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	-	21,498,119	(532,925)	-	-	20,965,194	10	50	-	-	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

		本年增减变动							表决			
核算方法	持股成本	2012 年 12 月 31 日	追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分 派的现 金股利	其他 权益 变动	2013 年 12 月 31 日	持股 比例 %	权 比例 %	减值 准备	本年计 提减值 准备	
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	-	21,411,909	(530,829)	-	-	20,881,080	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	-	21,196,344	(525,586)	-	-	20,670,758	10	50	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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	-	21,541,263	(532,789)	-	-	21,008,474	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	-	194,325,076	(1,070,635)	-	-	193,254,441	99	50	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

	核算方法	持股成本	本年增减变动						2013年 12月31日	持股 比例 %	表决 权 比例 %	减值 准备	本年计 提减值 准备
			2012年 12月31日	追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分 派的现 金股利	其他 权益 变动						
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	-	500,000	(541)	-	-	499,459	50	50	-	-	
Vamerica 66 East 11th Street, LLC(以下称	权益 法	USD50	-	305	-	-	-	305	50	50	-	-	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

“ Vamerica 66
East”)

			(23,793,012					
	<u>253,936,588</u>	<u>290,973,016</u>	<u>)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>521,116,592</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

- (i) 于 2013 年，本集团与合营公司上海万通新地的股东南昌青庭资产管理有限公司协商一致对上海万通新地进行存续式分立，分立后上海万通新地注册资本由 113,000,000 元减少至 56,500,000 元，分立新设上海青庭置业注册资本为 56,500,000 元。于 2013 年 5 月，相关工商登记变更已完成。
- (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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

核算方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动				2013 年 12 月 31 日	持股 比例 %	表 决 权 比 例%	减值 准备	本年计 提减值 准备
			追加或 减少投资	按权益法 调整的净 损益	宣告分 派的现 金股利	其他权益 变动					
泰达城开(i)	196,363,150	162,120,853	(162,120,853)	-	-	-	-	-	-	-	-
金通港(ii)	28,000,000	-	28,000,000	(155,979)	-	-	27,844,021	10.69	18	-	-
北京金万置管 理咨询有限 公司(以下称 “金万置”)	USD63,750	400,456	-	(39,043)	-	-	361,413	42.5	42.5	-	-
Vantone Capital(iii)	USD 1,450,000	-	-	-	-	-	-	29	29	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

东方万通(天津)股权投资基金管理有限公司(以下简称“东方万通投资”)	权益法	4,500,000	-	4,500,000	4,908	-	-	4,504,908	45	45	-	-
------------------------------------	-----	-----------	---	-----------	-------	---	---	-----------	----	----	---	---

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

核算方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动				2013 年 12 月 31 日	持股 比例 %	表决 权比 例%	减值 准 备	本年计 提减值 准备	
			追加或 减少投资	按权益法 调整的净 损益	宣告分 派的现 金股利	其他权益 变动						
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”)(iv)	权益法	990,000	-	990,000	-	-	-	990,000	49.5	45	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

<u>162,521,309</u>	<u>(128,630,853)</u>	<u>(190,114)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,700,342</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
--------------------	----------------------	------------------	----------	----------	-------------------	----------	----------

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

- (i) 于 2013 年 1 月，本集团将持有的泰达城开 23.5% 的股权受让给天津融创置地有限公司(以下称“天津融创”)，转让对价为 348,863,150 元。
- (ii) 2013 年，本集团与中国国际金融有限公司(以下称“中金公司”)、中金佳业(天津)商业房地产投资中心(有限合伙)(以下称“中金佳业”)和西部国际金融贸易中心有限公司(以下称“西部国际”)共同设立金通港，注册资本为 28 亿元，本集团持有金通港 35% 股权，投资成本为 9.8 亿元，其中 8.82 亿元于以前年度已支付，本年从其他非流动资产转为对金通港的投资(附注五(17))。

于 2013 年 12 月，本集团将持有的金通港 34% 的股权受让给本集团持有的合营企业尚诚投资、尚信投资、尚德投资、尚惠投资及尚予投资，转让对价合计为 1,198,476,676 元。于 2013 年 12 月，本集团已取得北京市发展与改革委员会对上述转让交易的准许批复意见。转让后，本集团直接持有金通港 1% 的股权，并通过合营公司尚诚投资、尚信投资、尚德投资、尚惠投资及尚予投资间接持有金通港 9.69% 股权。本集团在编制集团合并报表时已考虑股权转让交易对公司按权益法确认合营企业损益的影响，将合营企业份额中对应未实际转出部分的股权转让收益予以抵销。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

-
- (iii) Vantone Capital 因连续亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失义务，因此在确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面价值减记为零。本年度未确认的投资损失为 16,512,776 元(2012 年度：14,690,087)，于 2013 年 12 月 31 日，累计未确认的投资损失额为 31,202,863 元 (2012 年 12 月 31 日：14,690,087 元)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

- (iv) 2013 年 12 月，本公司与邦信资产管理有限公司作为有限合伙人，东方万通投资作为普通合伙人共同设立有限合伙企业万通成长投资，合伙期限为 20 年，注册资本为 1,000 万元，本公司认缴出资额为 495 万元，持有合伙份额为 49.5%，截至 2013 年 12 月 31 日，实缴出资额为 99 万元。根据合伙协议，万通成长投资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，而本公司持有东方万通投资 45%的表决权，因而间接持有有限合伙企业万通成长投资 45%的表决权，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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(c) 其他长期股权投资

	核算方法	投资成本	2012 年		2013 年		持股 比例%	表决权 比例%	持股比例与表决 权比例不一致的		减值 准备	本年计提 减值准备	本年宣告分派 的现金股利
			12 月 31 日	本年增减变动	12 月 31 日	说明			说明				
			13,965,82										
三亚中体万通	成本法	24,500,000	8	-	13,965,828	4.9	4.9	不适用	-	-	-	-	-
昆山博远万智投资中心 (有限合伙)(以下称 “昆山博远万智”)	成本法	4,200,000	4,200,000	(4,200,000)	-	-	-	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	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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

公司(以下称“永嘉万
新尚瑞”)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(c) 其他长期股权投资(续)

	核算方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变 动	2013 年 12 月 31 日	持股 比例%	表决权 比例%	持股比例与表决			本年计提 减值准备	本年宣告分派 的现金股利
								权比例不一致的 说明	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	-	-	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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	-	-	-
			18,165,82								
		<u>32,700,000</u>	<u>8</u>	<u>(200,000)</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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 合营企业和联营企业的主要财务数据

	持股 比例%	表决权 比例%	2013 年 12 月 31 日			2013 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	1,372,511,029	1,330,900,859	41,610,170	-	(9,577,570)
上海青庭置业	50	50	903,122,573	857,028,389	46,094,184	-	(2,832,042)
万通深国投	50	50	22,248,916	7,038,316	15,210,600	6,422,729	4,933,226
杭州时尚	49	50	1,807,146,704	1,541,455,936	265,690,768	2,863,275	(28,205,732)
北京阳光正奇	70	50	29,718,411	5,573,066	24,145,345	12,604,139	9,145,345
尚诚投资	10	50	264,101,378	2,000	264,099,378	-	(4,980,622)
尚信投资	10	50	263,040,980	2,000	263,038,980	-	(4,961,020)
尚德投资	10	50	260,389,980	2,000	260,387,980	-	(4,912,020)
尚惠投资	10	50	264,642,657	2,000	264,640,657	-	(4,979,343)
尚予投资	99	50	245,928,144	2,000	245,926,144	-	(1,073,856)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

绿品雅筑	50	50	280,998,918	280,000,000	998,918	-	(1,082)
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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 合营企业和联营企业的主要财务数据(续)

	持股 比例%	表决权 比例%	2013 年 12 月 31 日			2013 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	894,951	45,000	849,951	-	(91,866)
金通港	10.69	18	2,870,468,521	86,066,414	2,784,402,107	-	(15,597,893)
Vantone Capital	29	29	441,364,846	539,136,615	(97,771,769)	-	(56,940,607)
东方万通投资	45	45	10,014,541	3,635	10,010,906	-	10,906
万通成长投资	49.5	45	2,000,000	-	2,000,000	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(10) 投资性房地产

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
原价				
房屋建筑物	870,152,952	-	-	870,152,952
累计折旧、摊销				
房屋建筑物	(119,751,036)	(24,669,171)	-	(144,420,207)
账面净值				
房屋建筑物	750,401,916	(24,669,171)	-	725,732,745
减值准备				
房屋建筑物	-	-	-	-
账面价值				
房屋建筑物	750,401,916	(24,669,171)	-	725,732,745

2013 年度，本集团未处置投资性房地产。

2013 年度，本集团无固定资产由自用转为出租(2012 年度，本集团无固定资产由自用转为出租)。

2013 年 12 月 31 日，本集团以账面价值为 567,856,561 元(原价 643,813,442 元)的投资性房地产(2012 年 12 月 31 日：账面价值 583,165,462 元、原价 643,813,442 元)作为长期借款 500,114,350 元(2012 年 12 月 31 日：529,783,250 元)的抵押物(附注五(27))。

2013 年度计入主营业务成本的投资性房地产折旧/摊销费用为：24,669,171 元(2012 年度：24,844,861 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
原价合计	57,981,866	4,175,755	(3,350,090)	58,807,531
房屋及建筑物	25,795,356	-	-	25,795,356
运输工具	14,346,596	765,670	(662,494)	14,449,772
其他设备	17,839,914	3,410,085	(2,687,596)	18,562,403
累计折旧合计	(25,242,183)	(4,909,816)	3,126,516	(27,025,483)
房屋及建筑物	(3,447,601)	(1,059,232)	-	(4,506,833)
运输工具	(9,204,484)	(1,808,075)	629,370	(10,383,189)
其他设备	(12,590,098)	(2,042,509)	2,497,146	(12,135,461)
账面净值合计	32,739,683	(734,061)	(223,574)	31,782,048
房屋及建筑物	22,347,755	(1,059,232)	-	21,288,523
运输工具	5,142,112	(1,042,405)	(33,124)	4,066,583
其他设备	5,249,816	1,367,576	(190,450)	6,426,942
减值准备合计	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
账面价值合计	32,739,683	(734,061)	(223,574)	31,782,048
房屋及建筑物	22,347,755	(1,059,232)	-	21,288,523
运输工具	5,142,112	(1,042,405)	(33,124)	4,066,583
其他设备	5,249,816	1,367,576	(190,450)	6,426,942

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

于 2013 年 12 月 31 日，本集团以净值为 4,730,867 元(原价 5,356,329 元)的房屋、建筑物及设备(2012 年 12 月 31 日：净值 4,858,080 元、原价 5,356,329 元)作为 500,114,350 元的长期借款(2012 年 12 月 31 日：529,783,250 元)(附注五(27))的抵押物。

2013 年度计入主营业务成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：1,391,999 元、699,198 元及 2,818,619 元(2012 年度：1,282,770 元、961,788 元及 4,194,722 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(12) 无形资产

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
原价合计	2,223,051	163,664	-	2,386,715
办公软件	2,223,050	163,664	-	2,386,714
商标使用 权	1	-	-	1
累计摊销合 计	(1,369,847)	(406,464)	-	(1,776,311)
办公软件	(1,369,847)	(406,464)	-	(1,776,311)
商标使用 权	-	-	-	-
账面净值合 计	853,204	(242,800)	-	610,404
办公软件	853,203	(242,800)	-	610,403
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	853,204	(242,800)	-	610,404
办公软件	853,203	(242,800)	-	610,403

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

商标使用 权	1	-	-	1
-----------	---	---	---	---

2013 年度无形资产的摊销金额为 406,464 元(2012 年度：426,929 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(13) 商誉

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
商誉	35,144,128	-	-	35,144,128
减：减值准备	(35,144,128)	-	-	(35,144,128)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本集团在 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

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2013 年 12 月 31 日
办公室装修	3,307,189	-	(951,332)	2,355,857
人防设施	1,800,000	-	(150,000)	1,650,000
投资性房地产装修	11,031,238	165,560	(5,037,496)	6,159,302
	<u>16,138,427</u>	<u>165,560</u>	<u>(6,138,828)</u>	<u>10,165,159</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(15) 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

	2013 年 12 月 31 日		2012 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	1,282,306	5,129,224	1,180,669	4,722,676
预提费用及税金	194,238,938	776,955,752	142,286,621	569,146,484
累计亏损	33,208,611	132,834,444	-	-
	<u>228,729,855</u>	<u>914,919,420</u>	<u>143,467,290</u>	<u>573,869,160</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2013 年 12 月 31 日		2012 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	-	-
	<u>61,619,169</u>	<u>246,476,676</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	95,323,166	149,227,648
可抵扣亏损	230,695,377	224,513,144
	<u>326,018,543</u>	<u>373,740,792</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
2013 年度	-	18,813,288
2014 年度	25,182,542	25,182,542
2015 年度	75,408,545	75,408,545
2016 年度	70,735,199	70,735,199
2017 年度	27,098,535	34,373,570
2018 年度	32,270,556	-
	<u>230,695,377</u>	<u>224,513,144</u>

(e) 递延所得税资产和递延所得税负债互抵金额：

	2013 年 12 月 31 日	2012 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	-

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：

	2013 年 12 月 31 日		2012 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	199,643,468	798,573,872	143,467,290	573,869,160
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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(16) 长期应收款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
Vamerica 66 East(a)	10,974,420	-
应收 Avenue of The Americas Investors LLC(以下称“Avenue o the Americas”)(b)	-	77,898,297
应收杭州时尚(附注七(5)(a))(c)	150,000,000	150,000,000
	160,974,420	227,898,297

- (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 2013 年 12 月 31 日，该笔长期应收款折合人民币 10,974,420 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 2013 年 12 月 31 日，该笔长期应收款本息合计为人民币约 81,932,174 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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(17) 其他非流动资产

	2013 年 12 月 31 日	2012 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(b)	9,000,000	-
预付 CBD Z3 土地款(c)	-	882,000,000
	<u>779,000,000</u>	<u>1,652,000,000</u>

- (a) 本集团代合营公司上海万通新地支付了虹桥商务区核心区一期 04 号地块的国有建设用地使用权土地款 770,000,000 元，预计将于未来转为对上海万通新地的投资款。
- (b) 本集团于 2013 年 12 月支付 9,000,000 元股权投资款，截至 2013 年 12 月 31 日被投资单位尚未完成工商注册登记。
- (c) 于 2010 年 12 月，本集团与中金公司、中金佳业、亚洲电视有限公司、西部国际联合获得了北京市朝阳区东三环北京商务中心区核心区地块(Z3 地块)国有建设用地使用权，中标价为 2,519,999,999 元，本集团应支付 882,000,000 元，已于 2011 年全额支付，2013 年项目公司成立，该笔款项已转为对项目公司的投资款。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(18) 资产减值准备

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2013 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备		(2,613,838			
	(2,629,796))	513,781	-	(4,729,853)
其中：应收账款坏		(1,585,176			
账准备	(57,577))	22,944	-	(1,619,809)
其他应收款		(1,028,662			
坏账准备	(2,572,219))	490,837	-	(3,110,044)
存货跌价准备	(151,320,528)	-	6,928,105	48,669,886	(95,722,537)
商誉减值准备	(35,144,128)	-	-	-	(35,144,128)
					(135,596,518
	<u>(189,094,452)</u>	<u>(2,613,838)</u>	<u>7,441,886</u>	<u>48,669,886</u>	<u>)</u>

(19) 短期借款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押保证借款(a)	-	160,000,000
保证借款(b)	-	118,819,221
	<u>-</u>	<u>278,819,221</u>

(a) 于 2012 年 12 月 31 日，抵押保证借款 160,000,000 元系由本集团以账面价值 281,256,971 元的土地使用权作抵押，并由本公司为子公司提供保证，上述借款已于 2013 年归还。

(b) 于 2012 年 12 月 31 日，保证借款 118,819,221 元系由本公司为子公司提供保证，上述借款已于 2013 年归还。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付工程款	1,118,800,627	1,171,899,326
其他	4,457,271	8,808,522
	<u>1,123,257,898</u>	<u>1,180,707,848</u>

(a) 于 2013 年 12 月 31 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) 2013 年 12 月 31 日，应付账款中无应付关联方款项。

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 407,109,659 元(2012 年 12 月 31 日：297,320,528 元)，主要为未付及暂估的项目工程款，该款项尚未进行最后清算，截至本财务报表批准报出日，已偿还金额约为 5,927 万元。

(d) 于 2013 年 12 月 31 日，应付账款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

(21) 预收款项

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
预收房款	680,257,705	1,293,090,273
预收租金	9,481,489	6,958,567
	<u>689,739,194</u>	<u>1,300,048,840</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(21) 预收款项(续)

项目名称	2013 年 12 月 31 日		竣工/预计竣工时 间	预售比例 2013 年 12 月 31 日
	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日		
北京新城·国际	3,421,716	358,204	2008 年 03 月	不适用
天津新城·国际	1,612,110	1,593,411	2010 年 09 月	不适用
万通华府一二期	3,239,270	28,992,829	2012 年 09 月	不适用
万通华府三期	139,658,814	-	2015 年 05 月	24%
新新小镇	1,718,638	1,720,001	2008 年 08 月	不适用
上游国际	1,500,935	14,072,200	2010 年 07 月	不适用
天津广厦·富城三期	413,002	47,041,412	2011 年 10 月	不适用
运河国际生态城一期	11,170,699	6,545,502	2014 年 11 月	56%
天津空港一二期	25,056,518	115,759,548	2013 年 04 月	不适用
天津空港三期	13,879,221	-	2014 年 11 月	3%
天津万拓生态城一期	1,042,890	9,441,827	2012 年 12 月	不适用
天津万拓生态城二期	316,367,880	-	2014 年 12 月	55%
天竺新新家园	73,654,118	363,672,516	2015 年 12 月	98%
成都红墙国际	3,576,677	1,976,483	2012 年 12 月	不适用
万通金牛新都会	76,072,108	611,905,192	2013 年 09 月	不适用
逸墅	7,873,109	90,011,148	2013 年 12 月	不适用
北京万通中心租金	9,481,489	6,958,567	不适用	不适用
	<u>689,739,194</u>	<u>1,300,048,840</u>		

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(21) 预收款项(续)

- (a) 于 2013 年 12 月 31 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(2012 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2012 年 12 月 31 日，预收关联方北京万泉花园物业开发有限公司(以下称“万泉花园”)租赁款 42,277 元，预收关联方云大俊预售房款 768,658 元，2013 年上述款项已结转至主营业务收入，本年无预收关联方余额。
- (c) 于 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 9,481,749 元(2012 年 12 月 31 日：281,842,213 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 2013 年 12 月 31 日，预收账款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(22) 应付职工薪酬

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	55,670,749	134,919,012	(135,628,390)	54,961,371
职工福利费	-	7,254,568	(7,254,568)	-
社会保险费	90,738	21,463,958	(21,179,117)	375,579
其中：医疗保险费	3,796	7,086,402	(7,007,193)	83,005
基本养老保险	78,591	12,695,537	(12,513,925)	260,203
失业保险费	5,391	814,640	(797,183)	22,848
工伤保险费	1,199	364,797	(363,686)	2,310
生育保险费	1,761	502,582	(497,130)	7,213
住房公积金	27,791	8,055,834	(8,040,794)	42,831
工会经费和职工教育经费	6,009,172	3,211,465	(2,692,823)	6,527,814
因解除劳动关系给予的补偿	568,197	3,790,956	(4,314,802)	44,351
其他	13,244	3,400	(3,400)	13,244
	<u>62,379,891</u>	<u>178,699,193</u>	<u>(179,113,894)</u>	<u>61,965,190</u>

于 2013 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款，且该余额预计将于 2014 年度全部发放和使用完毕。

(23) 应交税费/(预缴税费)

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应交企业所得税	158,678,344	58,722,648
应交/(预缴)营业税	10,669,027	(8,726,851)
应交/(预缴)城市维护建设税	1,057,227	(512,624)
应交/(预缴)教育费附加	528,939	(15,236)
应交土地增值税	591,034,125	546,354,532

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

其他	3,479,630	2,877,205
	<u>765,447,292</u>	<u>598,699,674</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 应付利息

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
短期借款利息	-	693,334
分期付息到期还本的长期借 款利息	10,991,029	6,925,045
公司债券利息(附注五(28))	15,583,562	15,583,562
	<u>26,574,591</u>	<u>23,201,941</u>

(25) 其他应付款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
关联方资金往来款(附注七(5)(b))	576,293,300	1,496,541
第三方资金往来款	41,879,233	11,270,697
收取的定金、押金、保证金(e)	85,435,869	78,058,439
代扣、代收款项	65,345,858	69,706,277
其他	3,125,634	2,900,891
	<u>772,079,894</u>	<u>163,432,845</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:

	2013 年 12 月 31 日	2012 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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(25) 其他应付款(续)

(b) 应付关联方的其他应付款：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
上海万通新地	363,857,055	-
杭州时尚	210,472,124	-
一通万通商务服务(北京)有限公司(以下称“一通万通”)	1,158,423	1,103,330
万通国际开发股份有限公司(以下称：“万通国际开发”)	412,487	-
万通控股	266,380	266,380
万泉花园	126,831	126,831
	<u>576,293,300</u>	<u>1,496,541</u>

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 56,768,265 元，主要为项目履约保证金、房屋押金等，截止财务报告报出日，已偿还金额约为 68 万元。

(d) 于 2013 年 12 月 31 日，其他应付款中外币其他应付款余额为美元 10,400 元，折合人民币 63,408 元(2012 年： 65,369 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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 一年内到期的非流动负债

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年内到期的其他非流动负债	-	14,372,000
一年内到期的长期借款(a)	491,783,160	516,123,368
一年内到期的长期应付款(附注五(29))	81,932,174	-
一年内到期的应付债券(附注五(28))	997,251,270	-
	<u>1,570,966,604</u>	<u>530,495,368</u>

(a) 一年内到期的长期借款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款(附注五(27)(a))	113,900,000	67,000,000
抵押、保证借款(附注五(27)(b))	377,883,160	449,123,368
	<u>491,783,160</u>	<u>516,123,368</u>

本集团一年内到期的长期借款中不存在逾期借款。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 一年内到期的非流动负债(续)

金额前五名的一年内到期的长期借款:

	借款	借款			2013 年	2012 年
	起始日	终止日	币种	利率(%)	12 月 31 日	12 月 31 日
					人民币金额	人民币金额
广东发展银行股份有限公司 (以下称“广发银行”)	2012 年 5 月	2014 年 12 月	人民币	7.38	345,383,160	421,623,368
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	113,900,000	67,000,000
招商银行股份有限公司(以 下称“招商银行”)	2010 年 4 月	2014 年 10 月	人民币	6.55	32,500,000	27,500,000
					<u>491,783,160</u>	<u>516,123,368</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(27) 长期借款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	184,014,350	139,283,250
抵押、保证借款(b)	1,055,383,160	1,079,123,368
质押、保证借款(c)	500,000,000	-
小计	<u>1,739,397,510</u>	<u>1,218,406,618</u>
减：一年内到期的长期借款		
抵押借款(a)	(113,900,000)	(67,000,000)
抵押、保证借款(b)	<u>(377,883,160)</u>	<u>(449,123,368)</u>
净额	<u>1,247,614,350</u>	<u>702,283,250</u>

(a) 于 2013 年 12 月 31 日，银行抵押借款 113,900,000 元(2012 年 12 月 31 日：67,000,000 元)系由本集团以账面价值为 82,950,945 元(2012 年 12 月 31 日：46,738,606 元)的土地使用权作抵押，利息每季度支付一次。其中 113,900,000 元将于 2014 年到期，因此重分类至一年内到期的长期借款。

于 2013 年 12 月 31 日，银行抵押借款 70,114,350 元(原币金额：美元 11,500,000 元)系由账面价值为 567,856,561 元(2012 年 12 月 31 日：583,165,462 元)的投资性房产(附注五(10))和账面净值约为 4,730,867 元(2012 年 12 月 31 日：4,858,080 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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(27) 长期借款(续)

(b) 于 2013 年 12 月 31 日，银行抵押、保证借款 430,000,000 元(2012 年 12 月 31 日：457,500,000 元)系由账面价值为 567,856,561 元(2012 年 12 月 31 日：583,165,462 元)的投资性房产(附注五(10))和账面净值约为 4,730,867 元(2012 年 12 月 31 日：4,858,080 元)的固定资产(附注五(11))作抵押。其中 32,500,000 元将于 2014 年到期，因此重分类至一年内到期的长期借款。

于 2013 年 12 月 31 日，银行抵押、保证借款 625,383,160 元(2012 年 12 月 31 日：421,623,368 元)系由账面价值为 517,448,622 元(2012 年 12 月 31 日：451,370,278 元)的土地使用权及相关房地产开发项目。其中 345,383,160 元将于 2014 年到期，因此重分类至一年内到期的长期借款。

于 2012 年 12 月 31 日，信托抵押、保证借款 200,000,000 元系由本集团以账面价值 274,095,458 元的土地使用权作抵押，并由本公司为子公司提供保证，上述借款已于 2013 年归还。

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，质押、保证借款 500,000,000 元(2012 年 12 月 31 日：无)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 (%)	2013 年 12 月 31 日 人民币金额	2012 年 12 月 31 日 人民币金额
广发银行	2013 年 12 月	2015 年 12 月	人民币	12.00	500,000,000	-
招商银行	2010 年 4 月	2020 年 4 月	人民币	6.55	397,500,000	430,000,000
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	180,000,000	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

光大银行	2013 年 9 月	2015 年 9 月	人民币	7.04	100,000,000	-
招商银行纽约分行	2011 年 8 月	2015 年 8 月	美元	4.04	70,114,350	72,283,250
华润深国投信托有 限公司(以下称 “华润信托”)	2013 年 12 月	2015 年 12 月	人民币	12.00	-	200,000,000
					<u>1,247,614,350</u>	<u>702,283,250</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(28) 应付债券

债券名称	2012 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	2013 年 12 月 31 日
公司债	993,936,866	3,314,404	-	(997,251,270)	-

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			
	2012 年 12 月 31 日	本年应计利息	本年已付利息	2013 年 12 月 31 日
公司债	15,583,562	72,000,000	(72,000,000)	15,583,562

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

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

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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

本次募集资金用以补充流动资金。

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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 长期应付款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付 Six Avenue	-	77,898,297

Vantone Investment 与 Sixth Avenue 于 2011 年签署了长期贷款协议，Sixth Avenue 根据协议向 Vantone Investment 提供了美元 11,000,000 元的贷款，贷款年利率为 9.5%，到期日为 2014 年 12 月 31 日。于 2013 年 12 月 31 日，该笔长期应付款本息合计为人民币 81,932,174 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。

(30) 其他非流动负债

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
售出选择权产生金融负债	941,600	7,258,000
华润信托·万通城市商业中心基金 项目集合资金信托(以下称“基金 信托”)(a)	-	383,106,375
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”)(b)	428,558,795	432,758,795
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”)(c)	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”)(d)	500,000,000	-
小计	1,429,500,395	823,123,170
减：一年内到期的其他非流动负债	-	(14,372,000)
净额	1,429,500,395	808,751,170

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(30) 其他非流动负债(续)

- (a) 于 2012 年 12 月 31 日，基金信托产生的金融负债余额 383,106,375 元，该信托计划系由华润信托于 2011 年 9 月发起设立，信托计划募集资金 3.5 亿元。华润信托以信托计划募集的资金投入基金，本集团与万通深国投分别以自有资金投入基金。基金总规模为人民币 372,600,000 元，已全部投入北京时尚。

2013 年，本集团回购子公司北京时尚 49%的股权并归还尚未偿还的借款，退出了该信托计划。

- (b) 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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(30) 其他非流动负债(续)

- (c) 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。截至 2013 年 12 月 31 日，本集团计提了自交易日至 2013 年 12 月 31 日的利息费用 9,000,000 元，其中 7,500,000 元已支付，未支付部分记入应付利息。

- (d) 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。截至 2013 年 12 月 31 日，本集团计提了自交易日至 2013 年 12 月 31 日的利息费用 15,205,139 元，其中 7,500,000 元已支付，未支付部分记入应付利息。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 股本

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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(32) 资本公积

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

(33) 盈余公积

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

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2013 年度本公司按净利润的 10%提取了法定盈余公积金 29,188,734 元(2012 年：按净利润的 10%提取，共 13,195,485 元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司于 2013 年度未提取任意盈余公积(2012 年度：无)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(34) 未分配利润

	2013 年度		2012 年度	
	金额	提取或分配比例	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	1,186,423,121	-	970,789,319	-
加：本年归属于母公司股东的净利润	380,672,731	-	374,845,287	-
减：提取法定盈余公积	(29,188,734)	10%	(13,195,485)	10%
应付普通股股利	(170,352,000)	-	(146,016,000)	-
年末未分配利润	1,367,555,111	-	1,186,423,121	-

于 2013 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 220,175,127 元(2012 年 12 月 31 日：210,895,661 元)，其中子公司本年度计提的归属于母公司的盈余公积为 9,279,466 元(2012 年：31,756,322 元)。

根据 2013 年 4 月 8 日股东会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.07 元，按照已发行股份 1,216,800,000 股计算，共计派发现金股利 85,176,000 元。

根据 2013 年 8 月 15 日股东会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.07 元，按照已发行股份 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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

根据 2014 年 3 月 14 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.07 元，按已发行股份 1,216,800,000 股计算，拟派发现金股利共计 85,176,000 元，上述提议尚待股东大会批准。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(35) 少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
天津万拓	31,847,734	34,006,143
天津时尚	92,245,100	102,826,976
泰达万通	85,506,273	160,112,467
万置公司	111,803,481	107,349,468
广厦富城	149,978,400	88,549,539
成都万新新创	4,018,597	5,099,435
北京阳光正奇	-	4,500,000
	<u>475,399,585</u>	<u>502,444,028</u>

(36) 营业收入和营业成本

	2013 年度	2012 年度
主营业务收入(a)	3,260,325,243	4,045,459,223
其他业务收入(b)	38,925,933	25,066,869
	<u>3,299,251,176</u>	<u>4,070,526,092</u>
	2013 年度	2012 年度
主营业务成本(a)	2,020,017,578	2,749,194,589
其他业务成本(b)	2,453,141	11,610
	<u>2,022,470,719</u>	<u>2,749,206,199</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(36) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下：

	2013 年度		2012 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	3,097,997,179	1,974,850,602	3,915,729,385	2,702,621,577
物业出租	162,328,064	45,166,976	129,729,838	46,573,012
	<u>3,260,325,243</u>	<u>2,020,017,578</u>	<u>4,045,459,223</u>	<u>2,749,194,589</u>

按地区分析如下：

	2013 年度		2012 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京地区	1,815,523,119	778,703,156	1,568,490,838	867,713,694
香河地区	13,123,138	12,254,749	-	-
天津地区	518,814,112	420,844,078	1,868,681,079	1,391,326,550
川渝地区	912,864,874	808,215,595	608,287,306	490,154,345
	<u>3,260,325,243</u>	<u>2,020,017,578</u>	<u>4,045,459,223</u>	<u>2,749,194,589</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2013 年度		2012 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(i)	38,425,808	-	23,877,721	-
其他	500,125	2,453,141	1,189,148	11,610

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	<u>38,925,933</u>	<u>2,453,141</u>	<u>25,066,869</u>	<u>11,610</u>
--	-------------------	------------------	-------------------	---------------

- (i) 本集团咨询费收入主要为本集团向第三方提供的房地产开发运营相关的咨询服务费或营销顾问费。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(36) 营业收入和营业成本(续)

(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 199,404,904 元(2012 年: 74,352,990 元), 占本集团全部营业收入的比例为 6.05%(2012 年: 1.83%), 具体情况如下:

	营业收入	占本集团全部营业收入的比例(%)
金牛新都会某购房客户	51,914,996	1.57%
天津广厦富城某购房客户	45,367,020	1.38%
天津广厦富城某购房客户	38,601,390	1.17%
上游国际某购房客户	33,612,530	1.02%
应收台北项目合作方营销顾问费	29,908,968	0.91%
	<u>199,404,904</u>	<u>6.05%</u>

(37) 营业税金及附加

	2013 年度	2012 年度
营业税	168,592,845	206,486,962
城市维护建设税	10,202,627	12,952,578
教育费附加	8,520,303	8,471,306
土地增值税	265,961,796	178,416,641
房产税	7,653,758	7,642,031
其他	1,283,725	1,592,105
	<u>462,215,054</u>	<u>415,561,623</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(38) 销售费用

	2013 年度	2012 年度
职工薪酬	32,879,417	33,944,259
市场营销费用	35,985,383	32,277,103
办公费用	16,458,926	12,107,016
中介服务费	13,358,607	14,884,602
物业租赁费	17,748,296	17,283,684
折旧与摊销	1,227,065	6,239,661
其他	10,608,956	5,668,768
	<u>128,266,650</u>	<u>122,405,093</u>

(39) 管理费用

	2013 年度	2012 年度
职工薪酬	104,890,666	101,582,453
中介服务费	16,307,569	18,567,649
办公费用	26,460,145	27,675,506
物业租赁费	6,199,786	5,465,056
税费	6,559,464	7,411,378
折旧与摊销	8,836,044	11,569,712
其他	36,629	1,444,667
	<u>169,290,303</u>	<u>173,716,421</u>

(40) 财务费用

	2013 年度	2012 年度
利息支出	413,822,356	298,395,220
减：资本化利息支出	<u>(234,568,697)</u>	<u>(181,496,964)</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

小计	179,253,659	116,898,256
利息收入	(27,125,491)	(26,797,078)
汇兑损失	-	4,127
其他	2,120,929	3,288,849
净额	154,249,097	93,394,154

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(41) 资产减值(转回)/损失

	2013 年度	2012 年度
(转回)/计提坏账损失	<u>(4,828,048)</u>	<u>368,280</u>

(42) 投资收益

	2013 年度	2012 年度
权益法核算的长期股权投资损失(a)	(23,090,872)	(22,052,988)
处置长期股权投资产生的投资收益(b)	312,142,525	134,943,319
预计金融负债转回	6,316,400	-
	<u>295,368,053</u>	<u>112,890,331</u>

(a) 权益法核算的长期股权投资(损失)/收益

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

	2013 年度	2012 年度	本年比上年增减变动的原因
杭州时尚	(13,820,808)	(9,610,113)	经营情况发生变化
北京阳光正奇	6,401,741	-	该投资由子公司变为合营公司
金通港	(5,459,263)	-	本年新增投资
上海万通新地	(4,788,785)	(4,350,573)	经营情况发生变化
上海青庭置业	(1,416,021)	-	本年新增投资
	<u>(19,083,136)</u>	<u>(13,960,686)</u>	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(42) 投资收益(续)

(b) 处置长期股权投资产生的投资收益

2013 年度，本集团将持有的泰达城开 23.5%的股权转让给第三方天津融创，产生投资收益 132,119,854 元。

2013 年度，本集团将持有的金通港 34%的股权转让给合营企业尚诚投资、尚信投资、尚德投资、尚惠投资及尚予投资，产生投资收益 180,022,671 元(附注五(8)(b)(ii))。

(43) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2013 年度	2012 年度	计入 2013 年度非 经常性损益的金额
处置固定资产利得	874	62,697	874
政府补助(i)	28,888,077	61,779,697	28,888,077
违约金收入	2,085,440	3,263,172	2,085,440
其他	177,713	1,145,513	177,713
	<u>31,152,104</u>	<u>66,251,079</u>	<u>31,152,104</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(43) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入(续)

(i) 本集团于 2013 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 10,531,500 元(2012 年度：32,850,850 元)；

b 北京市怀柔区庙城镇财政科给予万通龙山的支持企业发展基金 3,893,466 元(2012 年度：26,194,839 元)；

c 北京市怀柔区怀北镇财政科给予万置公司的支持企业发展基金 6,805,648 元(2012 年度：2,184,069 元)；

d 北京市怀柔区庙城镇财政科给予龙山天地的支持企业发展基金 4,654,978 元(2012 年度：无)；

e 成都市青羊区政府给予成都时尚的重大产业化项目财政扶持资金 1,780,000 元(2012 年度：无)；

f 除上述外，2013 年度收到其他补助 1,222,485 元(2012 年度：549,939 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(43) 营业外收入及营业外支出(续)

(b) 营业外支出

	2013 年度	2012 年度	计入 2013 年度非 经常性损益的金额
处置固定资产损失	212,454	102,169	212,454
罚款支出及赔偿金	234,277	1,456,717	234,277
对外捐赠	4,216,011	3,264,588	4,216,011
滞纳金	1,315,039	-	1,315,039
其他	25,033	807,871	25,033
	<u>6,002,814</u>	<u>5,631,345</u>	<u>6,002,814</u>

(44) 所得税费用

	2013 年度	2012 年度
当期所得税	204,868,839	276,253,575
递延所得税	(23,643,396)	(62,676,225)
	<u>181,225,443</u>	<u>213,577,350</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2013 年度	2012 年度
利润总额	688,104,744	689,384,387
按适用税率 25%计算的所得税费	172,026,186	172,346,097
按权益法享有或分担的被投资公司净损 益的份额	5,772,718	5,513,247
不得扣除的成本、费用和损失	28,662,989	38,431,344
使用前期未确认递延所得税资产的可抵	(33,304,089)	(12,490,174)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

扣亏损		
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏 损	8,067,639	8,593,393
当期未确认递延所得税资产的股权转让 收益	-	1,183,443
	<u>181,225,443</u>	<u>213,577,350</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(45) 每股收益

基本每股收益

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

	2013 年度	2012 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	380,672,731	374,845,287
本公司发行在外普通股的加权平均股数	1,216,800,000	1,216,800,000
基本每股收益	0.3128	0.3081
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.3128	0.3119
—终止经营基本每股收益：	-	(0.0038)

2013 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。

(46) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
往来款项	1,526,607,588	503,290,983
收回受限资金	144,537,987	-
政府补助(附注五(43)(a)(i))	28,888,077	61,779,697
财务费用—利息收入	12,726,174	10,056,982
其他	10,473,010	48,705,830
	1,723,232,836	623,833,492

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表项目注释(续)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
销售费用	94,160,168	82,221,174
管理费用	47,047,680	51,824,485
营业外支出	5,790,360	5,542,817
往来款项	636,377,751	566,849,276
支付的受限资金	-	78,360,725
其他	6,643,960	42,646,829
	<u>790,019,919</u>	<u>827,445,306</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2013 年度	2012 年度
净利润	506,879,301	475,807,037
加：资产减值准备转回	(53,497,934)	(27,194,877)
固定资产折旧(附注五(11))	4,909,816	6,439,280
无形资产摊销(附注五(12))	406,464	426,929
投资性房地产摊销(附注五(10))	24,669,171	24,844,861
长期待摊费用的摊销(附注五(14))	6,138,828	12,589,533
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	211,580	39,472
财务费用	166,255,063	106,726,506
投资收益(附注五(42))	(295,368,053)	(112,890,331)
汇兑损失	-	4,127
递延所得税资产的增加(附注五(15))	(56,176,178)	(62,676,225)
递延所得税负债的增加(附注 15)	32,532,782	-
存货的(增加)/减少	(1,197,882,932)	856,183,031
受限制的资金的减少/(增加)	144,537,987	(78,360,725)
经营性应收项目的减少/(增加)	141,240,541	(17,538,371)
经营性应付项目的增加/(减少)	29,062,165	(628,777,836)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(546,081,399)</u>	<u>555,622,411</u>

(b) 现金净变动情况

	2013 年度	2012 年度
现金的年末余额	2,124,502,869	1,395,916,556
减：现金的年初余额	(1,395,916,556)	(1,409,223,922)
现金净增加/(减少)额	<u>728,586,313</u>	<u>(13,307,366)</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表附注(续)

(c) 现金

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
货币资金(附注五(1))	2,322,380,651	1,738,332,325
减：受到限制的存款(附注五(1))	(197,877,782)	(342,415,769)
现金年末余额	<u>2,124,502,869</u>	<u>1,395,916,556</u>

六 分部信息

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

本集团有 4 个报告分部，分别为：北京地区(含香河)、天津地区、川渝地区和华东地区。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(a) 2013 年度及 2013 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	北京地区(含香河)	天津地区	川渝地区	华东地区	未分配的金额	分部间抵销	合计
营业收入	1,834,331,858	519,317,646	912,864,874	-	39,650,807	(6,914,009)	3,299,251,176
其中：对外交易收入	1,828,642,849	519,317,646	912,864,874	-	38,425,807	-	3,299,251,176
分部间交易收入	5,689,009	-	-	-	1,225,000	(6,914,009)	-
利息收入	3,509,624	87,859,974	675,528	719,308	25,536,485	(91,175,428)	27,125,491
利息费用	29,488,391	-	-	-	236,021,536	(86,256,268)	179,253,659
对联营和合营企业的投资							
损失	-	-	-	-	23,090,872	-	23,090,872
资产减值转回/(损失)	(27,211)	13,889	6,928,105	-	(2,086,735)	-	4,828,048
折旧和摊销费用	32,720,527	1,930,550	482,126	11,934	979,142	-	36,124,279
利润总额	532,497,620	55,171,982	30,766,573	(1,118,805)	320,319,302	(249,531,928)	688,104,744
所得税费用	124,169,647	23,226,010	549,518	-	33,280,268	-	181,225,443
净利润	408,327,973	31,945,972	30,217,055	(1,118,805)	287,039,034	(249,531,928)	506,879,301
资产总额	8,267,638,107	4,183,107,932	566,797,795	1,312,946,085	8,293,348,665	(10,697,890,700)	11,925,947,884
负债总额	5,920,561,804	2,294,813,621	195,332,596	804,064,890	5,615,353,188	(7,110,447,909)	7,719,678,190

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

对联营和合营企业的长期							
股权投资	43,742,903	4,360,033	-	-	506,713,998	-	554,816,934
长期股权投资以外的其他							
非流动资产增加额	2,979,289	644,587	52,800	225,488	602,815	-	4,504,979

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

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

	北京地区(含香河)	天津地区	川渝地区	未分配的金额	分部间抵销	合计
营业收入	1,591,073,332	1,869,548,690	608,296,606	25,282,491	(23,675,027)	4,070,526,092
其中：对外交易收入	1,568,529,074	1,869,548,690	608,296,606	24,151,722	-	4,070,526,092
分部间交易收入	22,544,258	-	-	1,130,769	(23,675,027)	-
利息收入	1,742,264	11,901,031	1,894,876	27,336,611	(16,077,704)	26,797,078
利息费用	34,897,244	-	-	93,094,559	(11,093,547)	116,898,256
对联营和合营企业的投资						
损失	-	-	-	22,052,988	-	22,052,988
资产减值转回/(损失)	(63,218)	434,673	(2,850)	(325)	-	368,280
折旧和摊销费用	33,061,309	5,961,577	1,599,968	3,329,152	-	43,952,006
利润总额	399,317,417	278,405,990	46,047,782	127,351,855	(161,738,657)	689,384,387
所得税费用	94,317,465	100,991,212	18,268,673	-	-	213,577,350
净利润	304,999,952	177,414,778	27,779,109	127,351,855	(161,738,657)	475,807,037
资产总额	5,575,881,655	3,955,222,805	1,115,838,596	6,756,319,140	(6,657,255,248)	10,746,006,948
负债总额	4,075,133,325	1,680,488,586	774,590,453	4,195,507,002	(4,005,064,155)	6,720,655,211
对联营和合营企业的长期						
股权投资	49,947,709	5,140,327	-	361,369,861	-	416,457,897
长期股权投资以外的其他						
非流动资产增加额	1,358,925	4,440,096	519,896	482,707	-	6,801,624

于 2013 年度，本集团无来自其他国家的收入，以及来自单一重要客户的交易收入(2012 年 12 月 31 日：无)。

于 2013 年 12 月 31 日，本集团位于新加坡地区的除金融资产及递延所得税资产之外的非流动资产总额为 10,974,725 元(2012 年 12 月 31 日：77,898,297 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易

(1) 母公司和子公司

(a) 母公司基本情况

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

本公司的最终控制方为万通控股。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
万通控股	1,433,775,000	-	-	1,433,775,000

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
万通控股	51.16%	51.16%	51.16%	51.16%

(d) 子公司情况

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

七 关联方关系及其交易(续)

(2) 合营公司和联营公司

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股 比例	表决权 比例	组织机构代码
合营企业-					人民币			
上海万通新地	有限责任公司	上海	云大俊	房地产开发	56,500,000	50%	50%	57747208-8
					人民币			
上海青庭置业	有限责任公司	上海	漆洪波	房地产开发	56,500,000	50%	50%	06938135-8
					人民币			
万通深国投	有限责任公司	深圳	许立	投资管理	5,000,000	50%	50%	58273208-3
					人民币			
杭州时尚	有限责任公司	杭州	云大俊	房地产开发	350,000,000	49%	50%	67063746-5
					人民币			
北京阳光正奇	有限责任公司	北京	许立	投资管理	15,000,000	70%	50%	05921472-4
					人民币			
尚诚投资	有限合伙企业	北京	许立	投资管理	269,080,000	10%	50%	06487495-4
					人民币			
尚信投资	有限合伙企业	北京	许立	投资管理	268,000,000	10%	50%	06487483-1
					人民币			
尚德投资	有限合伙企业	北京	许立	投资管理	265,300,000	10%	50%	06487476-X

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

					人民币			
尚惠投资	有限合伙企业	北京	许立	投资管理	269,620,000	10%	50%	06487463-9
					人民币			
尚予投资	有限合伙企业	北京	许立	投资管理	247,000,000	99%	50%	06487453-2
					人民币			
绿品雅筑	有限责任公司	北京	云大俊	专业承包	1,000,000	50%	50%	06955320-1
Vamerica 66					美元			
East	有限责任公司	美国	-	投资管理	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%	-
					人民币			
金通港	有限责任公司	北京	许立	房地产开发	2,800,000,000	10.69%	18%	05923225-2
					美元			
金万置	有限责任公司	北京	许立	管理咨询	150,000	42.5%	42.5%	56945072-7
					人民币			
东方万通投资	有限责任公司	天津	张春平	管理咨询	10,000,000	45%	45%	07594452-4
					人民币			
万通成长投资	有限合伙企业	北京	汪庆宏	管理咨询	10,000,000	49.5%	45%	08969866-X

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(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	-
泰达城开(ii)	原本公司参股公司	75220555-1
云大俊	关联自然人(iii)	-

(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。

(ii) 于2013年1月天津融创受让本集团持有的泰达城开全部股权。

(iii) 云大俊为本公司总经理，故为本公司关联自然人。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易

(a) 定价政策

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

(b) 预售商品

关联方	关联交易内容	2013 年度	2012 年度
云大俊	商品房交易总额	-	2,548,658

(c) 本集团向关联方购买股权

于 2013 年 9 月本集团与 Vamerica LLC 签订股权转让协议，购买其原全资子公司 Vamerica 66 East 50%的股权，交易对价为美元 50 元(附注五(8)(a))。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(d) 本集团与关联方发生的资金占用费收入

	2013 年度	2012 年度
杭州时尚	10,143,958	10,171,750

(e) 本集团向关联方转让股权收益(附注五(42)(b))

	2013 年度	2012 年度
尚诚投资	45,149,756	-
尚信投资	44,967,901	-
尚德投资	44,513,593	-
尚惠投资	45,240,353	-
尚予投资	151,068	-
	<u>180,022,671</u>	<u>-</u>

(f) 提供劳务

	2013 年度	2012 年度
杭州时尚	4,632,188	4,858,491

(g) 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	年度确认的租赁收入
-------	-------	--------	-------	-------	----------	-----------

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

		万通中心 D			参考市场价	
北京时尚	一通万通	座写字楼	2010-1-1	2016-12-31	格协商确定	3,856,482
		万通中心 D			参考市场价	
北京时尚	万泉花园	座写字楼	2009-5-1	2014-4-30	格协商确定	507,324
		万通中心 D		2014-12-3	参考市场价	
北京时尚	万通国际开发	座写字楼	2011-7-1	1	格协商确定	1,649,946

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(h) 关键管理人员薪酬

	2013 年度	2012 年度
关键管理人员薪酬	14,241,067	17,341,100

(i) 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 2013 年 12 月 31 日该担保尚未解除。

(j) 资金拆借

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
-拆入		
杭州时尚	638,972,124	398,510,000
上海万通新地	618,208,694	23,280,686
泰达城开	185,000,000	-
Vantone Capital	21,636,931	-
万泉花园	-	60,618
万通国际开发	412,487	-
一通万通	55,093	1,478
	1,464,285,329	421,852,782

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(k) 资金拆借(续)

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
-拆出		
杭州时尚	329,477,816	387,214,174
上海万通新地	238,224,607	33,529,063
金通港	49,754,450	-
Vamerica 66		
East	10,974,420	-
VantoneCapital	-	30,056,607
	<u>628,431,293</u>	<u>450,799,844</u>

上述款项为无担保免息款项。

(5) 关联方应收、应付款项余额

(a) 应收关联方款项

其他应收款(附注五(3))

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
Vantone Capital	48,668,681	-	70,305,612	-
金通港	49,754,450	-	-	-
上海万通新地	-	-	16,127,032	-
杭州时尚	-	-	99,022,184	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

泰达城开	-	-	185,000,000	-
	<u>98,423,131</u>	<u>-</u>	<u>370,454,828</u>	<u>-</u>

上述款项为无担保免息款项。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收、应付款项余额(续)

(a) 应收关联方款项(续)

预付账款

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
万通控股(附注 五(4)(c))	<u>32,840,374</u>	<u>-</u>	<u>32,840,374</u>	<u>-</u>

长期应收款(附注五(16))

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
杭州时尚	150,000,000	-	150,000,000	-
Vamerica 66 East	<u>10,974,420</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>160,974,420</u>	<u>-</u>	<u>150,000,000</u>	<u>-</u>

其他非流动资产(附注五(17))

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海万通新地	<u>770,000,000</u>	<u>-</u>	<u>770,000,000</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收、应付款项余额(续)

(b) 应付关联方款项

其他应付款(附注五(25))

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
上海万通新地	363,857,055	-
杭州时尚	210,472,124	-
一通万通	1,158,423	1,103,330
万泉花园	126,831	126,831
万通控股	266,380	266,380
万通国际开发	412,487	-
	<u>576,293,300</u>	<u>1,496,541</u>

上述款项为无担保免息款项。

预收账款(附注五(21))

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
万泉花园	-	42,277
云大俊	-	768,658
	<u>-</u>	<u>810,935</u>

(6) 关联方承诺

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

提供劳务

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
杭州时尚	<u>3,583,333</u>	<u>5,000,000</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方承诺(续)

资产租出

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一通万通	15,877,687	8,715,649
万通国际开发	1,649,946	3,299,893
万泉花园	169,108	507,324
	<u>17,696,741</u>	<u>12,522,866</u>

八 或有事项

于2013年12月31日，本集团的或有负债主要为本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于2013年12月31日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保如下：

项目名称	按揭款担保余额
天竺新新家园	452,376,554
新新小镇	37,761,398
北京新城·国际	22,016,780
亚运新新家园	20,313,506
运河国际生态城一期	9,796,575
	<u>542,264,813</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

于 2013 年 12 月 31 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(附注七(4)(i))，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。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 期后事项

(1) 资产负债表日后利润分配情况说明

金额

拟分配的股利	<u>85,176,000</u>
--------	-------------------

根据2014年3月14日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利85,176,000元，未在本财务报表中确认为负债(附注五(34))。

(2) 其他资产负债表日后事项说明

于2014年1月，本集团、邦信资产管理有限公司、北京方顺科技有限公司及万通成长投资四家单位以617,910,000元取得杭州未来科技城11-12号地块土地使用权。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融工具及其风险

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元)以及境外经营净投资依然存在外汇风险。本集团总部财务部负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。为此，本集团可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。于2013年度及2012年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

本集团持有若干境外经营投资，其净资产承受外币折算风险。本集团总部财务部门负责监控境外投资的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。

于2013年12月31日及2012年12月31日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2013年12月31日	2012年12月31日
	美元项目	美元项目
货币资金	21,883,055	3,293,741
应收款项	141,575,275	148,203,911
	<u>163,458,330</u>	<u>151,497,652</u>
应付款项	81,995,582	77,963,666
借款	70,114,350	72,283,250
其他	943,074	1,071,816
	<u>153,053,006</u>	<u>151,318,732</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(a) 外汇风险(续)

于2013年12月31日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值10%，其他因素保持不变，则本集团将减少或增加净利润约1,040,532元(2012年12月31日：减少或增加净利润17,892元)。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2013年12月31日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为1,239,397,510元(2012年12月31日：951,406,618元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于2013年度及2012年度本集团并无利率互换安排。

于2013年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其他因素保持不变，本集团的银行借款利息支出会增加或减少约6,196,988元(2012年12月31日：约4,757,033元)。

(2) 信用风险

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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融工具及其风险(续)

(2) 信用风险(续)

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

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

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

(3) 流动风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险(续)

	2013年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
应付账款	1,123,257,898	-	-	-	1,123,257,898
其他应付款	772,079,894	-	-	-	772,079,894
长期借款	630,913,388	989,934,583	218,141,120	214,400,812	2,053,389,903
售出选择权对应的					
财务担保	179,206,133	-	-	-	179,206,133
应付债券	1,072,000,000	-	-	-	1,072,000,000
长期应付款	88,303,435	-	-	-	88,303,435
其他非流动负债	138,630,093	1,217,537,534	554,952,329	-	1,911,119,956
	<u>4,004,390,841</u>	<u>2,207,472,117</u>	<u>773,093,449</u>	<u>214,400,812</u>	<u>7,199,357,219</u>
	2012年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借债	288,338,125	-	-	-	288,338,125
应付账款	1,180,707,848	-	-	-	1,180,707,848
其他应付款	163,432,845	-	-	-	163,432,845
长期借款	605,573,862	264,256,644	268,784,157	297,904,795	1,436,519,458
售出选择权对应的					
财务担保	83,374,000	-	167,954,000	-	251,328,000
应付债券	72,000,000	1,072,000,000	-	-	1,144,000,000
长期应付款	-	91,034,993	-	-	91,034,993
其他非流动负债	14,372,000	368,734,375	621,600,000	-	1,004,706,375
	<u>2,407,798,680</u>	<u>1,796,026,012</u>	<u>1,058,338,157</u>	<u>297,904,795</u>	<u>5,560,067,644</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融工具及其风险(续)

(4) 公允价值

(a) 不以公允价值计量的金融工具

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

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

(b) 以公允价值计量的金融工具

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

第一层级：相同资产或负债在活跃市场上(未经调整)的报价。

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

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

于 2013 年 12 月 31 日，以公允价值计量的金融负债按上述三个层级列示如下：

	第一层级	第二层级	第三层级	合计
金融负债-				
售出选择权产生的金融负债	-	-	941,600	941,600

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融工具及其风险(续)

(4) 公允价值(续)

(b) 以公允价值计量的金融工具(续)

上述第三层级金融负债变动如下：

	其他非流动负债
2013 年 1 月 1 日	7,258,000
本年变动	(6,316,400)
2013 年 12 月 31 日	<u>941,600</u>

十一 公司财务报表主要项目附注

(1) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收账款	31,703,914	407
减：坏账准备	(1,585,196)	(20)
	<u>30,118,718</u>	<u>387</u>

(i) 应收账款账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	31,703,507	-
三年以上	407	407
	<u>31,703,914</u>	<u>407</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(a) 应收账款(续)

(ii) 应收账款按类别分析如下:

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	占总额		坏账	计提	占总额		坏账	计提
	金额	比例	准备	比例	金额	比例	准备	比例
单项金额重大并单独计								
提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
-低风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-
-高风险组合	31,703,914	-	(1,585,196)	5%	407	100%	(20)	5%
单项金额虽不重大但单								
独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>31,703,914</u>	<u>100%</u>	<u>(1,585,196)</u>	<u>5%</u>	<u>407</u>	<u>100%</u>	<u>(20)</u>	<u>5%</u>

(iii) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(iv) 于 2013 年 12 月 31 日，按组合计提坏账准备的应收账款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	账面金额	计提比例	坏账准备
低风险组合	-	-	-
高风险组合	<u>31,703,914</u>	<u>5%</u>	<u>(1,585,196)</u>
	<u>31,703,914</u>	<u>5%</u>	<u>(1,585,196)</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

-
- (v) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回，或在本年度收回或转回比例较大的情况(2012 年 12 月 31 日：无)。
- (vi) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回，或在本年度收回或转回比例较大的情况(2012 年 12 月 31 日：无)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(a) 应收账款(续)

(vii) 2013 年度本公司未发生应收账款的核销(2012 年度：无)

(viii) 于 2013 年 12 月 31 日，应收账款中无对持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(ix) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司无应收关联方的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(x) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(xi) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司未将应收账款质押给银行作为借款的担保(2012 年 12 月 31 日：无)。

(xii) 于 2013 年 12 月 31 日，应收账款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

(xiii) 于 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应收账款为应收租房款项 407 元，本公司按 5%对其计提坏账准备。

(xiv) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司无质押给银行的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收关联公司资金往来	2,403,948,397	1,609,719,557
应收股权转让款	-	128,863,150
应收外部单位往来	40,621,691	20,405,426
备用金	244,927	379,581
小计	<u>2,444,815,015</u>	<u>1,759,367,714</u>
减：坏账准备	(504,856)	(4,397)
净额	<u>2,444,310,159</u>	<u>1,759,363,317</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款(续)

(i) 其他应收款账龄分析如下:

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	1,240,397,038	762,300,454
一到二年	414,894,896	916,927,626
二到三年	789,383,447	80,053,000
三年以上	139,634	86,634
	<u>2,444,815,015</u>	<u>1,759,367,714</u>

(ii) 其他应收款按类别分析如下:

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例
单项金额重大且单 独计提减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账 准备								
—低风险组合	2,434,717,888	100%	-	-	1,759,279,774	100%	-	-
—高风险组合	10,097,127	-	(504,856)	5%	87,940	-	(4,397)	5%
单项金额虽不重 大但单独计提 坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>2,444,815,015</u>	<u>100%</u>	<u>(504,856)</u>	<u>-</u>	<u>1,759,367,714</u>	<u>100%</u>	<u>(4,397)</u>	<u>-</u>

(iii) 于 2013 年 12 月 31 日, 本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款(2012

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

年 12 月 31 日：无)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款(续)

(iv) 于 2013 年 12 月 31 日，按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	账面金额	计提比例	坏账准备
低风险组合	2,434,717,888	-	-
高风险组合	10,097,127	5%	(504,856)
	<u>2,444,815,015</u>	<u>-</u>	<u>(504,856)</u>

(v) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司无单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收账款。

(vi) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回的其他应收款。

(vii) 于 2013 年 12 月 31 日，其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(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	29%
香河万通	子公司	690,851,651	一年至三年	28%
北京时尚	子公司	425,255,016	一年以内	17%
天津正奇实业	子公司	363,260,000	一年以内	15%
Vantone			一年至三年	
Investment	子公司	98,952,682		4%
		<u>2,281,642,349</u>		<u>93%</u>

(ix) 于 2013 年 12 月 31 日，其他应收款前五名债务人欠款金额合计为 2,281,642,349 元(2012 年 12 月 31 日：1,428,719,791 元)，占其他应收款总额的 93%(2012 年 12 月 31 日：81%)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款(续)

(x) 应收关联方的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
		金额	占其他应收款总额的比 例 (%)	坏账准 备	金额	占其他应收款总额的比 例 (%)	坏账准 备
北京英睿	子公司	703,323,000	29%	-	703,323,000	40%	-
香河万通	子公司	690,851,651	28%	-	404,103,936	23%	-
北京时尚	子公司	425,255,016	17%	-	93,407,521	5%	-
天津正奇实业	子公司	363,260,000	15%	-	-	-	-
Vantone Investment	子公司	98,952,682	4%	-	86,299,910	5%	-
金通港	联营企业	49,754,450	2%	-	-	-	-
万通杭昀	子公司	40,000,000	2%	-	-	-	-
天津万华	子公司	27,927,564	1%	-	72,527,564	4%	-
天津正奇	子公司	2,500,000	-	-	2,500,000	-	-
深圳万通英睿	子公司	1,395,015	-	-	-	-	-
成都万新新创	子公司	685,921	-	-	324,168	-	-
万置公司	子公司	43,098	-	-	-	-	-
杭州时尚	合营企业	-	-	-	99,022,184	6%	-
泰达城开	联营企业	-	-	-	80,000,000	5%	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

上海万通新							
地	合营企业	-	-	-	39,377,032	2%	-
天津万拓	子公司	-	-	-	20,190,050	1%	-
万通龙山	子公司	-	-	-	8,644,192	-	-
		<u>2,403,948,39</u>			<u>1,609,719,55</u>		
		7	98%	-	7	91%	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
子公司(a)	4,368,434,613	2,956,934,613
合营企业(b)	404,151,176	129,840,030
联营企业-无公开报价(c)	33,700,342	217,143,752
其他长期股权投资(d)	17,965,828	13,965,828
小计	4,824,251,959	3,317,884,223
减：长期股权投资减值准备	(35,144,128)	(35,144,128)
	<u>4,789,107,831</u>	<u>3,282,740,095</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	核算方法	投资成本	2012 年		本年增减变动	2013 年		持股比 例%	表决权比 例%	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备	本年宣告分派的 现金股利
			12 月 31 日			12 月 31 日							
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	-	-	154,000,000		
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	-	-	102,385,880		
泰达万通	成本法	119,055,000	117,492,703	-	117,492,703	65	65	不适用	-	-	360,000,000		
富铭置业	成本法	374,971,598	374,971,598	-	374,971,598	100	100	不适用	-	-	-		
北京时尚	成本法	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	-	-	6,000,000		
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	-	-	-		

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	核算		2012 年		2013 年	持股比	表决权	持股比例与表决权		本年计	
	方法	投资成本	12 月 31 日	本年增减变动	12 月 31 日	例%	比例%	比例不一致的说明	减值准备	提减值	本年宣告分派
										准备	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	-	-	-
北京阳光正奇(附											
注四)	成本法	-	10,500,000	(10,500,000)	-	70	50	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	-	-	-
万通杭昀	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	-	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

深圳万通英睿(附

注四)

成本法

-	-	-	-	100	100	不适用	-	-	-
<u>4,026,188,427</u>	<u>2,956,934,613</u>	<u>1,411,500,000</u>	<u>4,368,434,613</u>				<u>(35,144,128)</u>	<u>-</u>	<u>622,385,880</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 合营企业

	核算方法	持股成本	本年增减变动					2013 年 12 月 31 日	持股 比例%	表决权 比例%	减值 准备	本年计提 减值准备
			2012 年 12 月 31 日	追加或 减少投资	按权益法调整的 净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动					
杭州时尚	权益法	171,500,000	129,840,030	-	(20,016,348)	-	-	109,823,682	49	50	-	-
北京阳光正奇	权益法	10,500,000	-	10,500,000	6,401,741	-	-	16,901,741	70	50	-	-
绿品雅筑	权益法	500,000	-	500,000	(541)	-	-	499,459	50	50	-	-
尚诚投资	权益法	26,908,000	-	21,498,119	(498,061)	-	-	21,000,058	10	50	-	-
尚信投资	权益法	26,800,000	-	21,411,909	(496,102)	-	-	20,915,807	10	50	-	-
尚德投资	权益法	26,530,000	-	21,196,344	(491,202)	-	-	20,705,142	10	50	-	-
尚惠投资	权益法	26,962,000	-	21,541,263	(497,934)	-	-	21,043,329	10	50	-	-
尚予投资	权益法	244,530,000	-	194,325,076	(1,063,118)	-	-	193,261,958	99	50	-	-
			<u>129,840,030</u>	<u>290,972,711</u>	<u>(16,661,565)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>404,151,176</u>			<u>-</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(c) 联营企业

	核算方法	持股成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动				2013 年 12 月 31 日	持股 比例%	表决权 比例%	减值 准备	本年计提 减值准备
				追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动					
泰达城开	权益法	196,363,150	216,743,296	(216,743,296)	-	-	-	-	-	-	-	
金通港	权益法	28,000,000	-	28,000,000	(155,979)	-	-	27,844,021	10.69	18	-	
东方万通投资	权益法	4,500,000	-	4,500,000	4,908	-	-	4,504,908	45	45	-	
万通成长投资	权益法	990,000	-	990,000	-	-	-	990,000	49.5	45	-	
金万置	权益法	美元 63,750	400,456	-	(39,043)	-	-	361,413	42.5	42.5	-	
			<u>217,143,752</u>	<u>(183,253,296)</u>	<u>(190,114)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,700,342</u>			<u>-</u>	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(d) 其他长期股权投资

	核算方法	投资成本	2012 年		2013 年		持股 表决权			减值准备	本年计提 减值准备	本年宣告分派的 现金股利
			12 月 31 日	本年增减变动	12 月 31 日	比例 %	比例 %	持股比例与表决权 比例不一致的说明				
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>13,965,828</u>	<u>4,000,000</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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(3) 营业收入和营业成本

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	-	-
其他业务收入	36,039,157	25,282,491
	<u>36,039,157</u>	<u>25,282,491</u>

	2013 年度	2012 年度
主营业务成本	-	-

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2013 年度		2012 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
租赁收入	-	-	274,000	-
咨询服务收入	36,039,157	-	25,008,491	-
	<u>36,039,157</u>	<u>-</u>	<u>25,282,491</u>	<u>-</u>

(c) 本公司前五名客户的营业收入情况

本公司前五名客户营业收入的总额为 36,039,157 元(2012 年: 25,282,491 元), 占本公司全部营业收入的比例为 100%(2012 年: 100%), 具体情况如下:

	营业收入	占本公司全部营业收入的比例
台北项目合作方营销顾问费	29,908,968	83%
杭州时尚咨询顾问费	4,716,981	13%

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

深圳某客户咨询顾问费	1,413,208	4%
	36,039,157	100%

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(4) 投资收益

	2013 年度	2012 年度
成本法核算的长期股权投资收益(a)	419,012,421	237,500,000
权益法核算的长期股权投资(损失)/收益(b)	(93,912,253)	(26,324,012)
处置长期股权投资产生的投资收益(c)	383,914,034	129,142,853
预计金融负债转回	6,316,400	-
	<u>715,330,602</u>	<u>340,318,841</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：

	2013 年度	2012 年度
泰达万通	234,000,000	-
广厦富城	96,250,000	237,500,000
天津时尚	83,956,421	-
天津万拓	4,806,000	-
	<u>419,012,421</u>	<u>237,500,000</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：

	2013 年度	2012 年度	本年比上年增减变动的原因
尚予投资	(51,268,042)	-	本年新取得合营公司
杭州时尚	(20,016,348)	(15,725,041)	经营情况发生变化
北京阳光正奇	6,401,741	-	本年新取得合营公司

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

尚惠投资	(5,918,671)	-	本年新取得合营公司
尚诚投资	(5,907,942)	-	本年新取得合营公司
	<u>(76,709,262)</u>	<u>(15,725,041)</u>	

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表主要项目附注(续)

(4) 投资收益(续)

(c) 2013 年度，本公司将持有的泰达城开 23.5% 的股权转让给第三方天津融创，产生投资收益 132,119,854 元(附注五(8)(b)(i))。

2013 年度，本公司将持有的金通港 34% 的股权转让给合营企业尚诚投资、尚信投资、尚德投资、尚惠投资及尚予投资，产生投资收益 251,779,960 元，本公司在编制集团合并报表时将合营公司份额中对应未实际转出部分的股权转让收益予以抵销(附注五(8)(b))。

(5) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2013 年度	2012 年度
净利润	291,887,340	131,954,847
加：计提资产减值准备	2,085,635	2,499,041
固定资产折旧	911,538	1,679,456
无形资产摊销	43,260	60,284
长期待摊费用摊销	-	1,101,773
财务费用	342,659,203	132,937,521
投资收益(附注十一(4))	(715,330,602)	(340,318,841)
递延所得税负债的增加	32,532,782	-
受限制的资金的变动	(9,939)	85,335,916
经营性应收项目的(增加)/减少	(812,802,356)	(6,923,255)
经营性应付项目的增加/(减少)	1,672,168,394	(390,935,465)
经营活动产生的现金流量净额	<u>814,145,255</u>	<u>(382,608,723)</u>

(b) 现金净变动情况

2013 年度

2012 年度

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

现金的年末余额	479,725,396	305,793,295
减：现金的年初余额	<u>(305,793,295)</u>	<u>(305,459,405)</u>
现金净增加额	<u>173,932,101</u>	<u>333,890</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表补充资料

2013 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

	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置收益	311,930,945	134,903,847
与本集团正常经营业务无关的预计金融负债 转回的收益	6,316,400	-
计入当期损益的政府补助	28,888,077	61,779,697
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(3,527,207)	(1,120,491)
	<u>343,608,215</u>	<u>195,563,053</u>
所得税影响额	(51,488,565)	(15,468,209)
少数股东权益影响额(税后)	(4,570,465)	(10,064,188)
	<u>287,549,185</u>	<u>170,030,656</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	
	2013 年度	2012 年度	2013 年度	2012 年度	2013 年度	2012 年度
归属于公司普通股股东的净利润	10.49%	10.96%	0.3128	0.3081	0.3128	0.3081
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.57%	5.99%	0.0765	0.1683	0.0765	0.1683

北京万通地产股份有限公司

财务报表补充资料

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目

2013 年 12 月 31 日相比于 2012 年 12 月 31 日的变动分析

(a) 资产变动分析

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例(%)	
应收账款	77,031,883	1,565,322	75,466,561	4821	本年因年末确认收入的部分按揭款尚未到账而增加。
预付账款	596,711,938	486,684,194	110,027,744	23	本年土地一级开发支付款增加及根据税法规定计提的预缴税金。
其他应收款	199,254,753	581,406,706	(382,151,953)	-66	本年因收回第三方股权转让款及合联营公司经营往来款而减少。
存货	6,027,945,479	4,539,895,859	1,488,049,620	33	本年因新增土地储备而增加。
一年内到期的非流动资产	81,932,174	-	81,932,174	100	本年因提供给 Avenue of the Americas 的长期贷款将于一年内到期而增加。
长期应收款	160,974,420	227,898,297	(66,923,877)	-29	本年因提供给 Avenue of the Americas 的长期贷款将于一年内到期而重分类至一年内到期的非流动资产。
长期股权投资	572,782,762	434,623,725	138,159,037	32	本年因新增合联营公司的投资而增加。

北京万通地产股份有限公司

财务报表补充资料

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明(续)

(1) 资产负债表项目(续)

(a) 资产变动分析(续)

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例(%)	
递延所得税资产	199,643,468	143,467,290	56,176,178	39	本年因项目公司预提成本及税金相应确认递延所得税资产而增加。
其他非流动资产	779,000,000	1,652,000,000	(873,000,000)	-53	本年因原支付的土地款转为对项目公司的投资款而转销。

北京万通地产股份有限公司

财务报表补充资料

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明(续)

(1) 资产负债表项目(续)

2013 年 12 月 31 日相比于 2012 年 12 月 31 日的变动分析

(b) 负债及权益变动分析

项目	2013年 12月31日	2012年 12月31日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例(%)	
短期借款	-	278,819,221	(278,819,221)	-100	本年因偿还短期借款而减少。
预收账款	689,739,194	1,300,048,840	(610,309,646)	-47	因交付相应结转收入，而减少了预收账款余额。
应交税费	765,447,292	598,699,674	166,747,618	28	因交付结转收入的实际毛利率和增值率高于预缴毛利率和预缴增值率而计提增加所得税和土地增值税。
其他应付款	772,079,894	163,432,845	608,647,049	372	本年因收到合联营公司经营往来款而增加。
一年内到期的非流动负债	1,570,966,604	530,495,368	1,040,471,236	196	因长期应付款和应付债券将于一年内到期而增加。
长期借款	1,247,614,350	702,283,250	545,331,100	78	本年因新取得借款而增加。
应付债券	-	993,936,866	(993,936,866)	-100	因债券将于一年内到期而重分类至一年内到期的非流动负债。
长期应付款	-	77,898,297	(77,898,297)	-100	本年因长期应付款将于一年内到期而重分类至一年内到期的其他非流动负债。
递延所得税负债	32,532,782	-	32,532,782	100	本年因股权转让收益未达到纳税时点，确认递延所

北京万通地产股份有限公司

财务报表补充资料

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

其他非流动负 债	1,429,500,395	808,751,170	620,749,225	77	<p>得税负债。</p> <p>本年因设立信托计划而产生新的金融负债。</p>
-------------	---------------	-------------	-------------	----	---

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明(续)

(2) 利润表项目

2013 年度相比于 2012 年度的变动分析

项目	2013 年度	2012 年度	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例(%)	
营业收入	3,299,251,176	4,070,526,092	(771,274,916)	-19	本年结转项目收入规模小于上年，因此导致营业收入减少。
营业成本	2,022,470,719	2,749,206,199	(726,735,480)	-26	本年结转项目收入规模小于上年，因此导致营业成本相应减少。
营业税金及附加	462,215,054	415,561,623	46,653,431	11	本年因结转项目的增值率较高导致营业税金及附加增加。
财务费用	154,249,097	93,394,154	60,854,943	65	本年因基金信托退出而新增相关融资成本导致财务费用增加。
投资收益	295,368,053	112,890,331	182,477,722	162	本年发生处置联营公司股权的交易，因此投资收益大幅增加。
营业外收入	31,152,104	66,251,079	(35,098,975)	-53	本年收到的政府补助减少导致营业外收入减少。

北京万通地产股份有限公司

财务报表补充资料

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

第十一节 备查文件目录

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

董事长：许立

北京万通地产股份有限公司

2014 年 3 月 14 日