

# 北京万通地产股份有限公司

## 2014 年年度报告

### 重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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、        董事、监事、高级管理人员无法保证本报告内容的真实、准确和完整，理由是：        请投资者特别关注。
- 三、公司董事长江泓毅先生因公务未能亲自出席会议，授权副董事长赵震先生代为主持第六届董事会第二次会议并行使表决权，其余董事均出席本次会议。
- 四、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。
- 五、公司负责人李虹、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。
- 六、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

经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计，2014年实现净利润45,089,851元，提取法定盈余公积金2,565,040元，扣除已支付普通股现金红利85,176,000元，加上2014年初未分配利润1,367,555,118元，2014年末未分配利润1,324,903,929元。

鉴于公司2014年度经营业绩大幅下滑，同时公司面临着较大的资金压力，及公司正在进行重大资产重组事项，需要筹备资金用于本次资产购买的支付。为保证公司经营业务稳健发展，保证公司重大资产重组的顺利推进和日常经营计划的正常实施，也为了维护股东的长远利益，公司2014年度拟不进行现金利润分配，也不进行资本公积金转增股本的分配方案。同意该议案并提交2014年度股东大会审议。

## 七、 前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的对公司未来发展战略以及经营计划的前瞻性陈述，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。

## 八、 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

## 九、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 十、 其他

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	8
第五节	重要事项.....	20
第六节	股份变动及股东情况.....	23
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	27
第八节	公司治理.....	34
第九节	内部控制.....	39
第十节	财务报告.....	39

## 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		
万通地产/公司/本公司/我公司	指	北京万通地产股份有限公司
报告期、本报告期	指	2014 年
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
万通控股	指	万通投资控股股份有限公司
万通龙山	指	北京万通龙山置业有限公司
天津时尚	指	天津万通时尚置业有限责任公司
泰达万通	指	天津泰达万通房地产开发有限公司
万置公司	指	北京万置房地产开发有限公司
广厦富城	指	北京广厦富城置业有限公司
天津万华	指	天津万华置业有限公司
富铭置业	指	天津富铭置业有限公司
北京时尚	指	北京万通时尚置业有限公司
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
香河物业	指	香河万通物业服务服务有限公司

### 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	李虹

### 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**

注册登记日期	2014年10月20日
注册登记地点	北京市工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	110000005200607
税务登记号码	110108633715962
组织机构代码	63371596-2

**(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, 公司经营范围为变更为: 房地产开发; 销售商品房; 停车场建设及经营管理; 信息咨询(不含中介); 技术咨询; 劳务派遣; 股权投资及管理; 资产管理。

**(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况**

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

## 七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所 (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 黄梅

## 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	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
营业收入	1,911,575,870	3,299,251,176	-42.06	4,070,526,092
归属于上市公司股东的净利润	45,089,851	380,672,731	-88.16	374,845,287
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-81,551,860	93,123,546	-187.57	204,814,631
经营活动产生的现金流量净额	-1,183,327,745	-546,081,399	不适用	555,622,411
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	3,529,012,056	3,730,870,109	-5.41	3,522,907,709
总资产	14,230,816,410	11,925,947,884	19.33	10,746,006,948

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
基本每股收益(元/股)	0.0371	0.3128	-88.14	0.3081
稀释每股收益(元/股)	0.0371	0.3128	-88.14	0.3081
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.0670	0.0765	-187.58	0.1683
加权平均净资产收益率(%)	1.22	10.49	减少9.27个百分点	10.96
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-2.21	2.57	减少4.78个百分点	5.99

## 二、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2014年金	附注(如	2013年金	2012年金

## 2014 年年度报告

	额	适用)	额	额
非流动资产处置损益	41,096		311,930,945	134,903,847
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	121,090,964		28,888,077	61,779,697
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,211,476		-3,527,207	-1,120,491
其他符合非经常性损益定义的损益项目				

## 2014 年年度报告

与本集团正常经营业务无关的预计金融负债转回的收益	-74,615,550		6,316,400	
原持有的合营公司股权按照公允价值重新计量产生的收益	101,670,247			
其他投资收益	44,062,500			
少数股东权益影响额	-32,552,803		-4,570,465	-10,064,188
所得税影响额	-27,843,267		-51,488,565	-15,468,209
合计	126,641,711		287,549,185	170,030,656

## 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

2014 年，国家统计局初步核算国内生产总值为 63.64 万亿元，同比增长 7.4%，经济增速放缓。

2014 年是我国经济增长放缓的一年，是深化改革拉开序幕的一年，也是我国宏观经济沿着新常态轨迹持续发展的一年。在国内经济步入增速放缓、结构趋优的新常态下，公司所处的房地产行业整体呈现调整的态势，投资增速显著放缓，销售面积和销售额同比下滑，土地市场购置面积下降，待售面积增加，房地产的行业调整由区域扩大至全国。

2014 年 1-12 月，全国房地产开发投资 95,036 亿元，比上年名义增长 10.5%（扣除价格因素实际增长 9.9%），增速比 2013 年回落 9.3 个百分点；全国商品房销售面积 120,649 万平方米，同比下降 7.6%；全国商品房累计销售额达到 76,292 亿元，较去年同期减少 6.3%；全年土地购置面积 3.33 亿平方米，同比下降 14%；全国房屋新开工面积 179,592 万平方米，同比下降 10.7%。随着中国经济进入新常态，房地产市场也进入新常态，区域差异、供需失衡和结构失衡现象更加突出。

#### 2、报告期内经营业绩回顾

2014 年，在公司董事会的领导下，经营团队围绕转型与增长这一主题，巩固加强住宅业务、稳步有序开发商用物业。

2014 年，公司开工面积 32.01 万平方米，竣工面积 32.16 万平方米，年末在建面积 52.03 万平方米。本年签约面积 7.8 万平方米，销售金额 12.28 亿元。公司新增一块土地储备，为杭州未来科技城项目，占地面积为 6.34 万平方米。公司可出租权益面积 7.35 万平方米，租金收入 1.78 亿元。

2014 年度，公司融资途径主要通过银行贷款、信托融资和其他融资等方式进行。截至期末公司融资贷款余额为 69.92 亿元，借款费用资本化的累计余额为 4.91 亿元，资本化率为 8.99%；对外担保总额为 32.75 亿元。

报告期内，公司实现营业收入 191,158 万元，比上年减少 42.06%；实现归属于母公司所有者的净利润 4,509 万元，比上年同期减少 88.16%。截至 2014 年 12 月 31 日，公司净资产 352,901 万元，比上年减少 5.41%。



3、公司土地储备情况：

单位：万元、平方米

地块名称	位置	权益比例	占地面积	可售面积	总地价	权益可售面积	权益地价
北京市怀柔杨家园	北京市怀柔区	51%	41065.424	126489	68800	55003.5	35088
河北香河运河国际生态城一期	河北省廊坊市香河县	100%	299587	396904	34643.667459	396904	34643.667459
河北香河运河国际生态城二期	河北省廊坊市香河县	100%	292833.33	未规划报建	26355.332541	未规划报建	26355.332541
天津生态城 19 号地	天津中新生态城	100%	129838.5	100836.9	31161.24	100836.9	31161.24
天津万通华府	天津经济技术开发区	82%	63500	9442.13	47553	7742.54	38993.46
杭州未来科技城	杭州市余杭区	10%	63375	196400	61791.00		
天津万通中心	天津市和平区	51%	8706.9	63619.68	11474.133	32446	5851.8078
上海万通中心	上海虹桥商务区核心区	50%	12193	66100	40760	33050	40760
杭州万通上园新新家园	杭州市余杭区	51%	36275	82664	76300	42159	38913
杭州万通中心 D 座	杭州市拱墅区	49%	-	18833	12017	9228	5888

4、 2014 年度公司销售及出租情况：

(1) 销售情况：

单位：平方米

项目名称	位置	类别	项目状态	权益	总建筑面积	可售面积	2014 年开工面积	2014 年竣工面积	累计竣工面积	2014 年末在建面积	待开发面积	本年签约面积	累计签约面积
龙山新新小镇地	北京市怀柔区	住宅	已竣工	100%	183580.89		0	0	172937.37	0	0		

龙山苏园	北京市怀柔区	商业	已竣工	100%	7362		0	0	7362	0	0		
天竺新新家园	北京市顺义区	住宅、商业、配套	在建	100%	333553	297360.35	74996.77	30140.24	285678.68	44856.53	0	78541.27	214266.12
运河国际生态城一期 B1 区	河北省廊坊市香河县	住宅	在建	100%	45253.33	45253.33	45253.33	0	0	45253.33	0	0	0
运河国际生态城一期（部分）	河北省廊坊市香河县	住宅	在建	100%	85335.43	61682	85335.43	0	0	85335.43	0	0	0
万通新新家园	北京市怀柔区	城乡住宅用地	在建	51%	126489	107850							
天津万通中心	天津市和平区	写字楼、商业	在建	51%	93556	0	0	0	0	93556	0	0	0
天津万通生态城新新家园	天津中新生态城	住宅	竣工	80.10%	173932.78	126638	0	103277.12	173932.78	0	0	25140.48	120560.6
天津	天津空	酒店式	竣工	100%	157045.58	134368	0	47006.46	157045.58	0	0	9755.26	66848.74

金府国际	港经济区	公寓、商业											
天津万通新新逸墅	天津中新生态城	住宅	在建	100%	168265	16263.39	0	0	0	80859.56	87405.44	1133.1	1133.1
天津万通华府	天津经济技术开发区	住宅	在建	82%	166324.26	135989	0	0	110431	55893.26	0	17456.39	126546.87
杭州万通中心	杭州市拱墅区	商用	竣工	100%	141222	94605		141222	141222			1753	26945
杭州万通上园新家园	杭州市余杭区	住宅	在建	51%	114527	82664	114527			114527			
上海万通中心	上海虹桥商务区	商用	在建	50%	82003	66100				82003			
红墙国际	成都市青羊区	商业、住宅	竣工	100%	70835	64787.76			70835			576.75	61824.06
金牛新都会	成都市金牛区	商业、住宅	竣工	100%	179926.08	162407.64			162520.08			5343.44	145103.15

## (2) 出租情况:

单位: 万元、平方米

出租物业类型	项目名称	总建筑面积	可供出租面积	出租率	经营收入
办公写字楼	万通中心 D 座	35379.11	35111.46	95%	10782.39
车位	万通中心 D 座	19516.88	18948.42	85%	431.55
酒店公寓	新城国际逸兰酒店公寓	14152.54	14152.54	96.20%	4213.1
会所	亚历山大会所	5256.33	5256.33	100%	115.2

备注: 1、新城国际逸兰酒店公寓总面积约 2 万余平米, 其中, 万置公司(公司控股子公司, 持股比例 60%) 占有 70%, 表中填写各项数据均为万置公司部分。2、新城国际三期会所为万置公司自己经营, 非出租物业。

## 5、2015 年，公司主要开发项目新开工计划：

项目	位置	权益比例	可售面积 (平方米)	新开工面积 (平方米)
北京怀柔杨家园	北京市怀柔区	51%	107850	126489
杭州未来科技城	杭州市余杭区	10%	270000	130000

## (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	1,911,575,870	3,299,251,176.00	- 42.06
营业成本	1,357,869,604	2,022,470,719.00	- 32.86
销售费用	137,497,085	128,266,650.00	7.20%
管理费用	174,996,417	169,290,303.00	3.37%
财务费用	99,602,238	154,249,097.00	- 35.43 %
经营活动产生的 现金流量净额	-1,183,327,745	-546,081,399.00	不适用
投资活动产生的 现金流量净额	-95,205,746	1,187,989,686.00	- 108.0 1
筹资活动产生的 现金流量净额	605,994,614	86,744,697.00	598.6 %

公司本年结转项目收入规模小于上年，导致营业收入、营业成本指标下降；  
财务费用指标下降因公司本年融资利息支出小于上年。

## 2 收入

## (1) 驱动业务收入变化的因素分析

公司本年结转项目收入规模小于上年，导致营业收入下降。

## 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(%)	情况 说明
房地产销售	房地产	1,309,896,756	96.65	1,974,850,602	97.76	-33.67	
房屋租赁	物业出	45,333,538	3.35	45,166,976	2.24	0.37	

	租					
--	---	--	--	--	--	--

#### 4 费用

科目	2014 年度(元)	2013 年度(元)	同比增减
销售费用	137,497,085	128,266,650	7.20%
管理费用	174,996,417	169,290,303	3.37%
财务费用	99,602,238	154,249,097	-35.43%

#### 5 现金流

科目	2014 年度(元)	2013 年度(元)	同比增减
经营活动产生的现金流量净额	-1,183,327,745	-546,081,399.00	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-95,205,746	1,187,989,686.00	-108.01%
筹资活动产生的现金流量净额	605,994,614	86,744,697.00	598.6%

#### 6 其他

##### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

项目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比率	变动原因说明
营业收入	1,911,575,870.00	3,299,251,176.00	-1,387,675,306.00	-42.06%	公司本年结转项目收入规模小于上年，导致相应指标下降
营业成本	1,357,869,604.00	2,022,470,719.00	-664,601,115.00	-32.86%	
营业税金及附加	155,412,343.00	462,215,054.00	-306,802,711.00	-66.38%	
所得税费用	39,943,625.00	181,225,443.00	-141,281,818.00	-77.96%	
财务费用	99,602,238.00	154,249,097.00	-54,646,859.00	-35.43%	公司本年融资利息支出小于上年
资产减值损失	23,738,677.00	-4,828,048.00	28,566,725.00	591.68%	公司本年全额计提三亚中体万通减值损失
营业外收入	127,292,337.00	31,152,104.00	96,140,233.00	308.62%	公司所属子公司本年取得的政府补助大于上年

## (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	1,696,308,492	1,309,896,756	22.78	-45.24	-33.67	减少 13.47 个百分点
房屋租赁	178,379,239	45,333,538	74.59	9.89	0.37	增加 2.41 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(含香河)	369,312,168	-80.22%
天津地区	740,263,854	42.55%
川渝地区	138,070,528	-84.88%
华东地区	663,929,320	不适用

## (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 (%)	情况说明
应收账款	54,081,786	0.38%	77,031,883	0.65%	-29.79%	公司所属子公司收回房款
存货	10,129,982,786	71.18%	6,027,945,479	50.54%	68.05%	公司合并范围变化，合并的开发项目有所增加
一年内到期的非流动资产	140,000,000	0.98%	81,932,174	0.69%	70.87%	上年末可供出售金融资产转入
可供出售金融资产	4,000,000	0.03%	157,965,828	1.32%	-97.47%	上年末可供出售金融资产转出至一年内到期的非流动资产
长期应收款	100,000,000	0.70%	160,974,420	1.35%	-37.88%	公司收回长期应收款项
递延所得税	137,105,566	0.96%	199,643,468	1.67%	-31.32%	公司所属子公司支付预提成本和税金而相应减少递延所得税资

## 2014 年年度报告

产						产
预收款项	979,581,408	6.88%	689,739,194	5.78%	42.02%	公司本年增加的预收房款
应交税费	297,236,481	2.09%	765,447,292	6.42%	-61.17%	公司所属子公司缴纳土地增值税、企业所得税及转回递延所得税资产
其他应付款	449,991,903	3.16%	772,079,894	6.47%	-41.72%	公司合并范围变化,关联方往来款有所减少
短期借款	1,332,000,000	9.36%				公司合并范围变化,合并的负债相应增加
一年内到期的非流动负债	2,458,727,295	17.28%	1,570,966,604	13.17%	56.51%	公司合并范围变化,合并的负债相应增加
长期借款	2,860,000,000	20.10%	1,247,614,350	10.46%	129.24%	公司合并范围变化,合并的负债相应增加



## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

未来我国经济正在向形态更高级、分工更复杂、结构更合理的阶段演化，经济发展进入新常态，经济增长速度正从高速增长转向中高速增长，经济发展方式正从规模速度型粗放增长转向质量效率型集约增长，经济结构正从增量扩能为主转向调整存量、做优增量并存的深度调整，经济发展动力正从传统增长点转向新的增长点。

2015年，在“调速不减势，量增质更优”的宏观经济政策基调下，预计国内经济仍将在改革中平稳运行。对房地产行业而言，是机遇与挑战并存的一年。机遇在于一系列“微刺激”和“定向宽松”政策的出台，将努力使宏观经济运行在合理区间；限购限贷政策以及基准利率的调整，有利于购房需求正常释放。挑战在于全国范围呈供大于求的市场格局；房企间的竞争将从规模、杠杆竞争转向运营、资本、产品、服务等全方位综合实力的较量。

### (二) 公司发展战略

为改善公司的持续发展能力及盈利能力，并更好的回报上市公司全体股东，公司拟对现有主营业务进行战略性调整，寻找优质资产并注入上市公司。经公司管理层及董事会讨论，公司拟调整发展战略，并以注入基于互联网的文化、娱乐新兴产业资产推进本次重大资产重组，以使公司未来长期发展预期和可持续发展能力得到有效提高。

### (三) 经营计划

住宅方面：

2015年，公司住宅市场以京津冀为核心区域，杭州为重点城市。分区域来看，北京新增怀柔杨家园项目，积极将该项目推向市场，河北香河紫藤堡项目继续加大推进力度；天津区域力争按全年计划完成任务；杭州区域新增上园项目和未来科技城项目。

商业方面：

2015年，公司商业延续现有新城国际 T15 和亚历山大会所的租赁经营；新增天津万通中心和上海虹桥万通中心 2 个写字楼项目，新增运营面积 17.5 万平方米，预计 2015 年同期入市。

### (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2015年，公司将加强资金统筹规划，结合项目开发进度、销售回笼、项目发展情况，合理安排项目资金投入，通过发行中期票据、银行贷款、信托贷款、资产证券化等多种融资渠道解决资金需求问题。

## (五) 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。

## (六) 其他

不适用

### 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

适用 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

适用 不适用

财政部于 2014 年颁布《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》和修订后的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》以及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，要求除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》自 2014 年度财务报表起施行外，其他准则自 2014 年 7 月 1 日起施行本集团已采用上述准则编制 2014 年度财务报表，对本集团财务报表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称及影响金额
若干财务报表项目已根据上述准则进行列报，比较期间财务信息已相应调整，并且根据《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》应用指南列报了 2013 年 1 月 1 日的资产负债表。	此项变更为企业会计准则所要求的会计政策变更，故无需本集团内部审批机构批准。	详见下表
若干与公允价值有关的披露信息已根据《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》编制，比较财务报表中的相关信息根据该准则未进行调整。	此项变更为企业会计准则所要求的会计政策变更，故无需本集团内部审批机构批准。	不适用
若干与本集团在其他主体中权益有关的披露信息已根据《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》编制。除有关未纳入合并财务报表范围的结构化主体的披露外，比较财务报表信息已相应调整。 上述会计政策变更所影响的报表项目及其金额：	此项变更为企业会计准则所要求的会计政策变更，故无需本集团内部审批机构批准。	不适用
项目	2013 年 12 月 31 日 增加/(减少)	2013 年 1 月 1 日 增加/(减少)

## 2014 年年度报告

长期股权投资	(17,965,828)	(18,165,828)
可供出售金融资产	17,965,828	18,165,828
其他综合收益	4,566,857	2,208,526
外币报表折算差额	(4,566,857)	(2,208,526)

### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 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。

经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计，2014年实现净利润45,089,851元，提取法定盈余公积金2,565,040元，扣除已支付普通股现金红利85,176,000元，加上2014年初未分配利润1,367,555,118元，2014年末未分配利润1,324,903,929元。

鉴于公司2014年度经营业绩大幅下滑，同时公司面临着较大的资金压力，及公司正在进行重大资产重组事项，需要筹备资金用于本次资产购买的支付。为保证公司经营业务稳健发展，保证公司重大资产重组的顺利推进和日常经营计划的正常实施，也为了维护股东的长远利益，公司2014年度拟不进行现金利润分配，也不进行资本公积金转增股本的分配方案。同意该议案并提交2014年度股东大会审议。

### (二) 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(%)
2014年					45,089,851	
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

## 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《公司2014年社会责任报告》

有关公告刊登在2015年4月30日《中国证券报》和《上海证券报》上，具体内容请参阅网站www.sse.com.cn。

## (二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

不适用

## 六、其他披露事项

不适用

## 第五节 重要事项

### 1 担保情况

√适用 □不适用

单位: 亿元 币种: 人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													
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						25.62							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						32.75							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						32.75							
担保总额占公司净资产的比例(%)						92.81							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）						20.22							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						12.53							
上述三项担保金额合计（C+D+E）						32.75							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

### 2 其他重大合同

不适用

## 一、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	
	原聘任	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		197
境内会计师事务所审计年限		5
境外会计师事务所名称		
境外会计师事务所报酬		
境外会计师事务所审计年限		

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所 (特殊普通合伙)	60
财务顾问		
保荐人		

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

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

## 三、执行新会计准则对合并财务报表的影响

根据《财政部关于印发〈企业会计准则第 2 号-长期股权投资〉的通知》要求，公司将持有的不具有控制、共同控制或重大影响且其在活跃市场中没有报价、公允价值不可计量的长期股权投资重分类调整至可供出售金融资产会计科目，并进行追溯调整。具体调整事项如下：

## 1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日 归属于母公司 股东权益 (+/- )	2013年12月31日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融 资产 (+/-)	归属于母公司 股东权益 (+/- )
三亚中体 万通奥林 匹克置业 有限公司	公司持股比例 4.9%		-13,965,828	13,965,828	
永嘉万新 商鼎置业	公司持股比例 1%		-500,000	500,000	

2014 年年度报告

有限公司					
永嘉万新尚瑞置业有限公司	公司持股比例 1%		-500,000	500,000	
永嘉万新恺搏置业有限公司	公司持股比例 1%		-500,000	500,000	
永嘉万新瓯荣置业有限公司	公司持股比例 1%		-500,000	500,000	
永嘉万新恒锦置业有限公司	公司持股比例 1%		-500,000	500,000	
永嘉万新精越置业有限公司	公司持股比例 1%		-1,500,000	1,500,000	
合计	/		-17,965,828	17,965,828	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

## 2 长期股权投资准则变动对于合并财务报表影响（二）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日		2013年12月31日	
		资本公积 (+/-)	留存收益 (+/-)	资本公积 (+/-)	留存收益 (+/-)
合计	/				

长期股权投资准则变动对于合并财务报表影响（二）的说明

## 3 职工薪酬准则变动的影响

单位：元 币种：人民币

2014年1月1日应付职工薪酬 (+/-)	2014年1月1日归属于母公司股东权益 (+/-)

职工薪酬准则变动影响的说明

## 4 合并范围变动的影响

单位：元 币种：人民币

主体名称	纳入/不再纳入合并范围的原因	2013年1月1日归属于母公司股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			资产总额 (+/-)	负债总额 (+/-)	归属于母公司股东权益 (+/-)
合计	-				

合并范围变动影响的说明

## 5 合营安排分类变动的影响

单位：元 币种：人民币

被投资主体	2013年1月1日 归属于母公司 股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
		资产总额 (+/-)	负债总额 (+/-)	归属于母公司股东 权益 (+/-)
合计				

合营安排分类变动影响的说明

## 6 准则其他变动的影响

## 7 其他

会计政策变更所影响的报表项目及其金额：

项目	2013年12月31日 增加/(减少)	2013年1月1日 增加/(减少)
长期股权投资	(17,965,828)	(18,165,828)
可供出售金融资产	17,965,828	18,165,828
其他综合收益	4,566,857	2,208,526
外币报表折算差额	(4,566,857)	(2,208,526)

## 四、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、

### 二、 股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数：

截止报告期末股东总数(户)	76,940
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	78,057

截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前第五个交易日末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例(%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
万通投资控股 股份有限公司	0	622,463,220	51.16%		质押	441,840,000	境内 非国 有法 人
中欧盛世成长 分级股票型证 券投资基金	23,409,708	23,409,708	1.92%		未知		未知
同德证券投资 基金	22,972,292	22,972,292	1.89%		未知		未知
全国社保基金 一零五组合	13,579,610	13,579,610	1.12%		未知		未知
曹慧利	12,935,779	12,935,779	1.06%		未知		境内 自然 人
同智证券投资 基金	10,068,585	10,068,585	0.83%		未知		未知
赵勋亮	1,233,090	6,521,956	0.54%		未知		境内 自然 人
华夏行业精选 股票型证券投 资基金(LOF)	2,650,000	2,650,000	0.22%		未知		未知
牛国栋	2,585,673	2,585,673	0.21%		质押	2,585,673	境内 自然 人
杨冬丹	2,400,800	2,400,800	0.20%		质押	2,400,800	境内 自然 人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
万通投资控股股份有限公司	622,463,220	人民币普通 股					
广发银行股份有限公司—中 欧盛世成长分级股票型证 券投资基金	23,409,708	人民币普通 股					



## 2014 年年度报告

同德证券投资基金	22,972,292	人民币普通股	
全国社保基金一零五组合	13,579,610	人民币普通股	
曹慧利	12,935,779	人民币普通股	
中国银行一同智证券投资基金	10,068,585	人民币普通股	
赵勋亮	6,521,956	人民币普通股	
中国银行一华夏行业精选股票型证券投资基金(LOF)	2,650,000	人民币普通股	
牛国栋	2,585,673	人民币普通股	
杨冬丹	2,400,800	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。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明			

## 三、 控股股东及实际控制人变更情况

## (一) 控股股东情况

## 1 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	万通投资控股股份有限公司
单位负责人或法定代表人	冯仑
成立日期	1993-06-26
组织机构代码	
注册资本	143,832.7914
主要经营业务	投资控股
未来发展战略	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

## 2 自然人

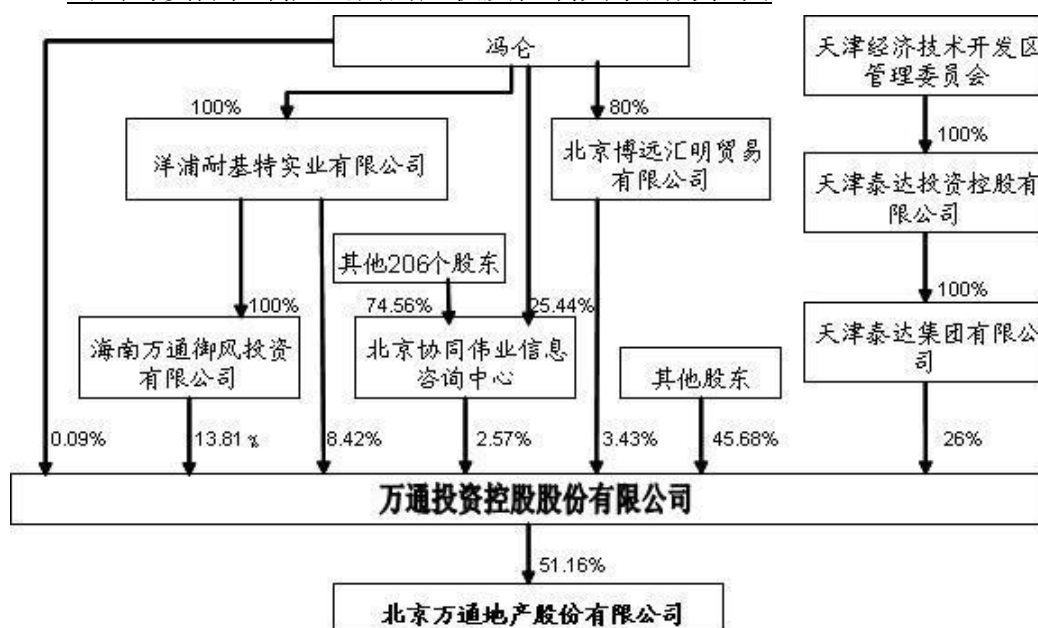
姓名	冯仑
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	自 2005 年 1 月起，任职万通实业集团董事局主席，万通投资控股股份有限公司董事长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	

## (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。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	

### 2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

## 一、持股变动情况及报酬情况

## (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(注)	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(元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
江泓毅	董事长	男	48	2014年8月8日	2017年8月7日					20,667.00	
姚鹏	副董事长	男	58	2014年8月8日	2017年8月7日					1,613,227.03	
赵震	副董事长	男	39	2014年8月8日	2017年8月7日					46,000.00	
李虹	董事、首席执行官	女	56	2014年8月8日	2017年8月7日					269,425.29	
涂立森	董事	男	44	2014年8月8日	2017年8月7日					18,667.00	
马健	董事	男	60	2014年8月8日	2017年8月7日					18,667.00	
杜丽虹	独立董事	女	35	2014年8月8日	2017年8月7日					120,000.00	
殷雄	独立董事	男	57	2014年8月8日	2017年8月7日					50,000.00	
梁蓓	独立董事	男	53	2014年12月26日	2017年8月7日						
赵毅	监事会主席	男	60	2014年8月8日	2017年8月7日					164,560.76	
同心	监事	男	34	2014年8月8日	2017年8月7日						

## 2014 年年度报告

				日	日						
冯帅鹏	监事	男	33	2014年8月8日	2017年8月7日						
徐晓阳	财务总监	女	42	2011年5月22日	2017年8月7日					1,005,622.26	
程晓晞	董 事 秘 书	男	50	2014年9月19日	2017年8月7日	215,100	215,100	0		1,077,170.66	
许立	董 事 长 (离任)	男	49	2011年3月30日	2014年3月29日	877,381	0	-877,381	任期届满	1,536,926.50	
云大俊	董 事 总 理 (离任)	男	59	2011年3月30日	2014年3月29日	350,000	200,000	-150,000	任期届满	1,726,000.00	
郑沂	董 事 (离任)	男	42	2011年3月30日	2014年3月29日					27,333.33	
孙华	董 事 (离任)	男	43	2011年3月30日	2014年3月29日					27,333.33	
张国安	董 事 (离任)	男	54	2014年1月7日	2014年3月29日					27,333.33	
彭雪峰	独 立 董 事 (离任)	男	52	2011年3月30日	2014年3月29日					70,000.00	
虞锋	独 立 董 事 (离任)	男	51	2013年4月8日	2014年3月29日					70,000.00	
于小镭	独 立 董 事 (离任)	男	51	2011年3月30日	2014年3月29日					70,000.00	
李路路	独 立 董 事 (离任)	男	60	2014年8月8日	2014年12月9日					50,000.00	
刘俊勇	监 事 会 席 (离任)	男	49	2011年3月30日	2014年3月29日					1,285,877.69	
宋兴	监 事 (离任)	男	35	2012年8月15日	2014年3月29日						

2014 年年度报告

杨建华	副 总 经 理 ( 离 任 )	男	51	2011 年 5 月 22 日	2014 年 3 月 29 日	219,230	0	-219,230	任 期 届 满	1,733,893.64	
杨毅清	副 总 经 理 ( 离 任 )	男	46	2011 年 5 月 22 日	2014 年 3 月 29 日	285,700	0	-285,700	任 期 届 满	1,344,736.72	
汪庆宏	副 总 经 理 ( 离 任 )	男	44	2011 年 5 月 22 日	2014 年 3 月 29 日	190,000	0	-190,000	任 期 届 满	1,395,714.36	
徐云冲	副 总 经 理 ( 离 任 )	男	43	2013 年 1 月 29 日	2014 年 3 月 29 日	173,060	173,060	0		2,097,764.52	
合计	/	/	/	/	/	2,310,471	588,160	-1,722,311	/	15,866,920.42	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
江泓毅	2006 年起，就职于新加坡保健服务集团，任中国事务总经理；2012 年起，任北京农科城投资公司董事长、美嘉健康控股有限公司总裁；2013 年 10 月起，任万通投资控股股份有限公司董事总经理。现任公司董事长。
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。现任公司副董事长。
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部经理。现任公司副董事长。
李虹	2006 年至 2014 年 8 月，任北京盛世兴和房地产经纪有限公司总经理。现任公司董事、首席执行官。
涂立森	2011 年 11 月-2012 年 6 月就职于摩根士坦利华鑫证券投资银行部，任执行董事；2013 年 1 月起就职于首创证券投资银行事业部，任董事总经理。现任公司董事。
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。
杜丽虹	自 2006 年至今，担任北京贝塔咨询中心合伙人；自 2010 年至今，中国社科院上市公司预测中心市值管理中心主任等职务。现任公司独立董事。
殷雄	具有美国律师执业资格（伊利诺伊州）和中国律师执业资格，现任天元律师事务所合伙人。现任公司独立董事。
梁蓓	2009 年-至今，任对外经济贸易大学国际经济贸易学院国际商务与经济合作系书记，2010 年至今，任贵州茅台酒股份有限公司独立董事。现任公司独立董事。
赵毅	2006 年任北京汉基房地产开发有限责任公司总经理。现任公司监事会主席。
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。现任公司监事。
冯帅鹏	2009 年 4 月至今于北京万通地产股份有限公司担任法律专员。现任公司监事。
徐晓阳	自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任公司财务总监。
程晓晞	自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任公司董事会秘书。
许立（离任）	自 2007 年 1 月起，就职于万通投资控股股份有限公司。任期已届满，离任公司董事。
云大俊（离任）	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。因个人原因辞任公司董事、总经理。
郑沂（离任）	自 2007 年 1 月起，现任万通控股股份有限公司副总经理。任期已届满，离任公司董事。
孙华（离任）	自 2007 年 1 月起，就职于北京嘉华筑业实业有限公司。任期已届满，离任公司董事。
张国安（离任）	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。任期已届满，离任公司董事。
彭雪峰（离任）	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。任期已届满，离任公司独

2014 年年度报告

任)	立董事。
虞 锋 ( 离任)	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。任期已届满, 离任公司独立董事。
于小镭 ( 离任)	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。任期已届满, 离任公司独立董事。
李路路 ( 离任)	2002 年获中国人民大学社会学博士学位; 中国人民大学社会学教授, 博士生导师。因个人原因辞任公司独立董事。
刘俊勇 ( 离任)	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。任期已届满, 离任公司监事会主席。
宋兴恺 ( 离任)	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。任期已届满, 离任公司监事。
杨建华 ( 离任)	自 2007 年 1 月起, 就职于公司, 因个人原因辞任公司副总经理。
杨毅清 ( 离任)	自 2007 年 1 月起, 就职于公司, 离任本公司副总经理。
汪庆宏 ( 离任)	自 2007 年 1 月起, 就职于公司, 离任本公司副总经理。
徐云冲 ( 离任)	自 2007 年 1 月起, 就职于公司, 离任本公司副总经理。

其它情况说明

## (二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

单位:股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
合计	/					/		/

单位:股

姓名	职务	年初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元)	已解锁股份	未解锁股份	期末持有限制性股票数量	报告期末市价(元)
合计	/			/				/

## 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

适用 不适用

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
江泓毅	万通投资控股股份有限公司	董事总经理		
赵震	万通投资控股股份有限公司	董事		
涂立森	万通投资控股股份有限公司	常务副总经理		
许立	万通投资控股股份有限公司	副董事长		
同心	万通投资控股股份有限公司	监事		
在股东单位任职情况的				

说明	
----	--

## (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

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
马健	北京嘉华筑业实业有限公司	副总经理		
杜丽虹	北京贝塔咨询中心	合伙人		
殷雄	天元律师事务所	合伙人		
梁蓓	对外经济贸易大学	教授		
在其他单位任职情况的说明				

## 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 15,866,920.42 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 15,866,920.42 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
江泓毅	董事长	选举	换届
姚鹏	副董事长	选举	换届
赵震	副董事长	选举	换届
李虹	董事、首席执行官	选举	换届
涂立森	董事	选举	换届
马健	董事	选举	换届
杜丽虹	独立董事	选举	换届
殷雄	独立董事	选举	换届
梁蓓	独立董事	选举	换届
赵毅	监事主席	选举	换届
同心	监事	选举	换届
冯帅鹏	监事	选举	换届
程晓晞	董事会秘书	聘任	选举
许立	董事长（离任）	离任	换届
云大俊	董事、总经理（离任）	离任	个人原因
郑沂	董事（离任）	离任	换届
孙华	董事（离任）	离任	换届
张国安	董事（离任）	离任	换届
彭雪峰	独立董事（离任）	离任	换届
虞锋	独立董事（离任）	离任	换届

2014 年年度报告

于小镭	独立董事（离任）	离任	换届
李路路	独立董事（离任）	离任	个人原因
刘俊勇	监事会主席（离任）	离任	换届
宋兴恺	监事（离任）	离任	换届
杨建华	副总经理（离任）	离任	个人原因
杨毅清	副总经理（离任）	离任	换届
汪庆宏	副总经理（离任）	离任	换届
徐云冲	副总经理（离任）	离任	换届



## 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	134
主要子公司在职员工的数量	450
在职员工的数量合计	584
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
生产人员	84
销售人员	313
技术人员	169
财务人员	18
合计	584
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	65
本科	319
专科	180
其他	20
合计	584

### (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。

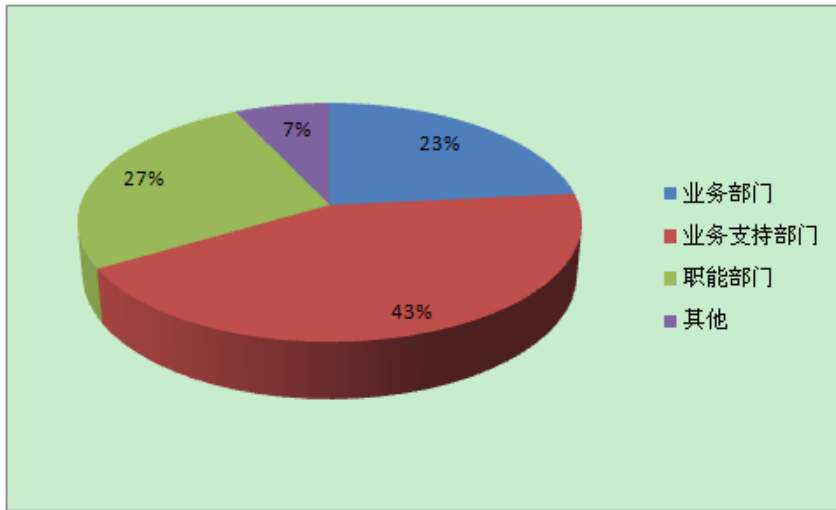
公司采用宽带薪酬体系，薪酬主要包括月工资、年度绩效奖金和特殊激励三大部分组成。

### (三) 培训计划

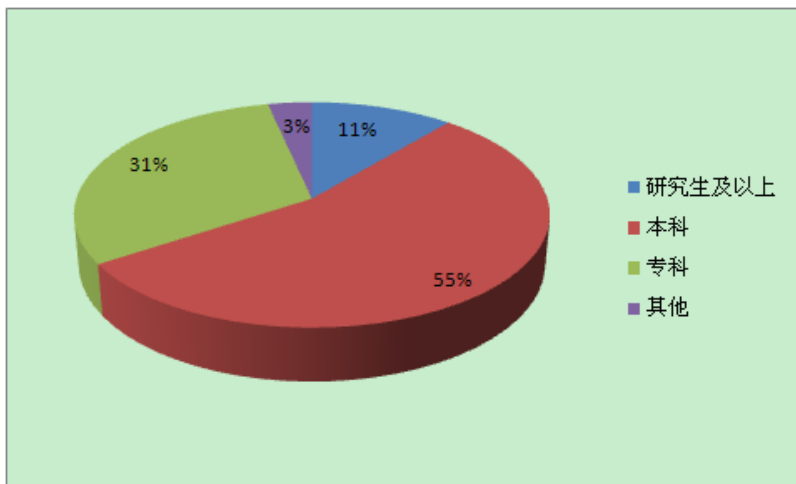
公司坚信“学习永远是万通事业进步的前阶”，至力于营造学习型文化氛围和学习型组织，通过建立有效的员工培训与开发体系，提升全体员工的职业化、专业化素质及对万通核心价值观的认同和践行，重点开展针对未来组织发展所需要的核心人才能力开发项目，培养优秀的万通地产“金牌经理人”，以满足公司战略实现对人力资源开发的需要。

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。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因

## 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
2014 年第一次临时股东大会	2014-1-20		全部议案通过	www.sse.com.cn	2014-1-21
2014 年第二次临时股东大会	2014-3-24		全部议案通过	www.sse.com.cn	2014-3-25
2013 年年度股东大会	2014-4-4		全部议案通过	www.sse.com.cn	2014-4-5
2014 年第三次临时股东大会	2014-7-11		全部议案通过	www.sse.com.cn	2014-7-12
2014 年第四次临时股东大会	2014-7-21		全部议案通过	www.sse.com.cn	2014-7-22
2014 年第五次临时股东大会	2014-8-8		全部议案通过	www.sse.com.cn	2014-8-9
2014 年第六次临时股东大会	2014-9-12		全部议案通过	www.sse.com.cn	2014-9-13
2014 年第七次临时股东大会	2014-9-26		全部议案通过	www.sse.com.cn	2014-9-27
2014 年第八次临时股东大会	2014-10-8		全部议案通过	www.sse.com.cn	2014-10-9
2014 年第九次临时股东大会	2014-12-26		全部议案通过	www.sse.com.cn	2014-12-27

股东大会情况说明:

(一) 2014 年第一次临时股东大会审议通过了如下议案:

1. 关于北京万通地产股份有限公司为北京方正富邦创融资产管理有限公司通过广发银行股份有限公司向香河万通房地产开发有限公司发放贷款 5 亿元人民币提供连带责任保证担保, 并同意以香河万通房地产开发有限公司 100%股权质押担保, 期限 2 年的议案。
2. 选举张国安先生为公司第五届董事会董事的议案。

(二) 2014 年第二次临时股东大会审议通过了如下议案:

1. 关于北京万通地产股份有限公司为全资子公司北京万通时尚置业有限公司向招商银行股份有限公司北京万通中心支行申请经营性物业抵押贷款 7.5 亿元人民币提供连带责任保证担保的议案。

(三) 2013 年年度股东大会审议通过了如下议案:

1. 董事会 2013 年度工作报告。
2. 监事会 2013 年度工作报告。
3. 公司 2013 年度报告及摘要的报告。

4. 公司 2013 年度财务决算报告。
5. 公司 2013 年度利润分配方案。
6. 计提 2014 年度万通公益基金的报告。
7. 续聘普华永道中天会计师事务所为公司 2014 年度财务审计机构的议案。

(四) 2014 年第三次临时股东大会审议通过了如下议案:

1. 关于北京万通地产股份有限公司为招商财富资产管理有限公司通过招商银行向北京万通时尚置业有限公司发放不超过人民币 30100 万元的委托贷款提供连带责任保证担保, 并同意以北京万通时尚置业有限公司 50%股权质押担保, 期限 1 年。

(五) 2014 年第四次临时股东大会审议通过了如下议案:

1. 关于北京万通地产股份有限公司为杭州万通邦信置业有限公司人民币 2 亿元的委托贷款提供连带责任保证担保。

(六) 2014 年第五次临时股东大会审议通过了如下议案:

1. 选举江泓毅先生为公司第六届董事会董事的议案。
2. 选举姚鹏先生为公司第六届董事会董事的议案。
3. 选举涂立森先生为公司第六届董事会董事的议案。
4. 选举李虹女士为公司第六届董事会董事的议案。
5. 选举赵震先生为公司第六届董事会董事的议案。
6. 选举马健先生为公司第六届董事会董事的议案。
7. 选举殷雄先生为公司第六届董事会独立董事的议案。
8. 选举杜丽虹女士为公司第六届董事会独立董事的议案。
9. 选举李路路先生为公司第六届董事会独立董事的议案。
10. 选举赵毅先生为公司第六届监事会监事的议案。
11. 选举同心先生为公司第六届监事会监事的议案。
12. 选举冯帅鹏先生为公司第六届监事会监事的议案。

(七) 2014 年第六次临时股东大会审议通过了如下议案:

1. 关于北京万通地产股份有限公司为招商财富资产管理有限公司通过招商银行向杭州万通时尚置业有限公司发放不超过人民币 31100 万元的委托贷款提供连带责任保证担保, 并同意以杭州万通时尚置业有限公司 49%股权质押担保, 期限 1 年。

(八) 2014 年第七次临时股东大会审议通过了如下议案:

1. 关于北京万通地产股份有限公司为渤海国际信托有限公司向杭州万通杭鸣置业有限公司发放不超过人民币 50000 万元的信托贷款提供担保, 保证期间自具体业务合同约定的债务人履行债务期限届满之日起二年, 并按相关合同或协议约定承担不可撤销连带责任。

(九) 2014 年第八次临时股东大会审议通过了如下议案:

1. 关于审议修改公司章程相关条款的议案。
2. 审议修改公司董事会会议事规则相关条款的议案。
3. 审议修改公司监事会议事规则相关条款的议案。
4. 审议独立董事年度津贴为 12 万元(税前)的议案。

5. 审议董事年度津贴为 4 万元（税前）的议案。

(十) 2014 年第九次临时股东大会审议通过了如下议案：

1. 选举梁蓓女士为公司第六届董事会独立董事的议案

### 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
江泓毅	否	8	2	6	0	0	0	
姚鹏	否	17	4	13	0	0	0	
赵震	否	17	4	13	0	0	0	
李虹	否	8	2	6	0	0	0	
马健	否	10	2	7	1	0	0	
涂立森	否	8	1	6	1	0	0	
杜丽虹	是	17	4	13	0	0	0	
梁蓓	是	0	0	0	0	0	0	
殷雄	是	8	1	7	0	0	0	
许立	否	9	2	7	0	0	0	
云大俊	否	9	2	7	0	0	0	
郑沂	否	9	2	7	0	0	0	
孙华	否	9	2	7	0	0	0	
张国安	否	7	1	6	0	0	0	
彭雪峰	是	9	2	7	0	0	0	
虞锋	是	9	2	7	0	0	0	
于小镭	是	9	2	7	0	0	0	
李路路	是	6	2	4	0	0	0	

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	17
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	13
现场结合通讯方式召开会议次数	17

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事姓名	独立董事提出异议的有关事项内容	异议的内容	是否被采纳	备注

独立董事对公司有关事项提出异议的说明

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。

#### (三) 其他

### 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、2014 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**

公司具有独立的业务及自主经营能力，与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面保持独立性。

#### **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。

#### **八、 其他**

## 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《2014年度内部控制评价报告》详见公司于2015年4月30日在上海证券交易所网站<http://www.sse.com.cn>披露的公告。

是否披露内部控制自我评价报告：是

### 二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司2014年度内部控制审计机构，该机构具有丰富的执业经验，已为公司提供了多年的财务审计服务，对公司的经营及管理情况较为熟悉，具备为公司提供内部控制审计服务的资格，符合法律、行政法规及《公司章程》等有关规定。普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙) 财务报告内部控制审计意见：我们认为，万通地产公司于2014年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

本公司《2014年度内部控制审计报告》详见公司于2015年4月30日在上海证券交易所网站<http://www.sse.com.cn>披露的公告。

是否披露内部控制审计报告：是

### 三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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

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

## 第十节 财务报告

北京万通地产股份有限公司

2014 年度财务报表及审计报告



北京万通地产股份有限公司

2014 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1- 2
2014 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1-4
合并及公司利润表	5
合并及公司现金流量表	6
合并股东权益变动表	7
公司股东权益变动表	8
财务报表附注	9-142
补充资料	1- 2

## 审计报告

普华永道中天审字(2015)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 2014 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2014 年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

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。

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。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**2014年12月31日**的合并及公司财务状况以及**2014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  
2015年4月29日

注册会计师

\_\_\_\_\_  
黄梅

## 北京万通地产股份有限公司

## 2014年12月31日合并资产负债表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资产	附注	2014年12月31日 合并	2013年12月31日 合并	2013年1月1日 合并
<b>流动资产</b>				
货币资金	四(1)	1,554,568,848	2,322,380,651	1,738,332,325
应收帐款	四(2)	54,081,786	77,031,883	1,565,322
预付款项	四(4)	683,652,773	596,711,938	486,684,194
其他应收款	四(3)	167,348,232	199,254,753	581,406,706
存货	四(5)	10,129,982,786	6,027,945,479	4,539,895,859
一年内到期的非流动资产	四(6)	140,000,000	81,932,174	-
<b>流动资产合计</b>		<b>12,729,634,425</b>	<b>9,305,256,878</b>	<b>7,347,884,406</b>
<b>非流动资产</b>				
可供出售金融资产	四(7)	4,000,000	157,965,828	158,165,828
长期应收款	四(14)	100,000,000	160,974,420	227,898,297
长期股权投资	四(8)	512,781,327	554,816,934	416,457,897
投资性房地产	四(9)	700,790,179	725,732,745	750,401,916
固定资产	四(10)	32,342,524	31,782,048	32,739,683
无形资产		326,468	610,404	853,204
商誉	四(11)	-	-	-
长期待摊费用	四(12)	13,835,921	10,165,159	16,138,427
递延所得税资产	四(13)	137,105,566	199,643,468	143,467,290
其他非流动资产	四(15)	-	779,000,000	1,652,000,000
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,501,181,985</b>	<b>2,620,691,006</b>	<b>3,398,122,542</b>
<b>资产总计</b>		<b>14,230,816,410</b>	<b>11,925,947,884</b>	<b>10,746,006,948</b>

## 北京万通地产股份有限公司

## 2014年12月31日合并资产负债表(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	2014年12月31日 合并	2013年12月31日 合并	2013年1月1日 合并
<b>流动负债</b>				
短期借款	四(17)	1,332,000,000	-	278,819,221
应付账款	四(18)	1,534,887,143	1,123,257,898	1,180,707,848
预收款项	四(19)	979,581,408	689,739,194	1,300,048,840
应付职工薪酬	四(20)	57,776,958	61,965,190	62,379,891
应交税费	四(21)	297,236,481	765,447,292	598,699,674
应付利息	四(22)	34,143,510	26,574,591	23,201,941
其他应付款	四(23)	449,991,903	772,079,894	163,432,845
一年内到期的非流动负债	四(24)	2,458,727,295	1,570,966,604	530,495,368
其他流动负债	四(25)	341,223,750	-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>7,485,568,448</b>	<b>5,010,030,663</b>	<b>4,137,785,628</b>
<b>非流动负债</b>				
长期借款	四(26)	2,860,000,000	1,247,614,350	702,283,250
应付债券	四(27)	-	-	993,936,866
长期应付款		-	-	77,898,297
递延所得税负债	四(13)	72,785,260	32,532,782	-
其他非流动负债	四(28)	-	1,429,500,395	808,751,170
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,932,785,260</b>	<b>2,709,647,527</b>	<b>2,582,869,583</b>
<b>负债合计</b>		<b>10,418,353,708</b>	<b>7,719,678,190</b>	<b>6,720,655,211</b>
<b>股东权益</b>				
股本	四(29)	1,216,800,000	1,216,800,000	1,216,800,000
资本公积	四(30)	824,628,612	986,682,960	986,682,960
其他综合收益	四(31)	(4,284,413)	(4,566,857)	(2,208,526)
盈余公积	四(32)	166,963,928	164,398,888	135,210,154
未分配利润	四(33)	1,324,903,929	1,367,555,118	1,186,423,121
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>3,529,012,056</b>	<b>3,730,870,109</b>	<b>3,522,907,709</b>
少数股东权益		283,450,646	475,399,585	502,444,028
<b>股东权益合计</b>		<b>3,812,462,702</b>	<b>4,206,269,694</b>	<b>4,025,351,737</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>14,230,816,410</b>	<b>11,925,947,884</b>	<b>10,746,006,948</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 李虹 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

## 2014年12月31日公司资产负债表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资产	附注	2014年12月31日 公司	2013年12月31日 公司	2013年1月1日 公司
<b>流动资产</b>				
货币资金		138,150,943	487,030,326	313,088,286
应收帐款	十六(1)(a)	46,901,389	30,118,718	387
预付款项		-	3,946,576	-
其他应收款	十六(1)(b)	2,088,703,254	2,444,310,159	1,759,363,317
一年内到期的非流动资产		140,000,000	-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>2,413,755,586</b>	<b>2,965,405,779</b>	<b>2,072,451,990</b>
<b>非流动资产</b>				
可供出售金融资产		4,000,000	157,965,828	153,965,828
长期应收款		100,000,000	150,000,000	150,000,000
长期股权投资	十六(2)	5,479,072,379	4,771,142,003	3,268,774,267
固定资产		3,731,123	2,240,882	3,001,595
无形资产		53,390	87,082	61,845
其他非流动资产		-	9,000,000	882,000,000
<b>非流动资产合计</b>		<b>5,586,856,892</b>	<b>5,090,435,795</b>	<b>4,457,803,535</b>
<b>资产总计</b>		<b>8,000,612,478</b>	<b>8,055,841,574</b>	<b>6,530,255,525</b>

北京万通地产股份有限公司

2014年12月31日公司资产负债表(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	2014年12月31日 公司	2013年12月31日 公司	2013年1月1日 公司
<b>流动负债</b>				
短期借款		220,000,000	-	-
应付账款		1,085,274	1,085,274	1,085,274
应付职工薪酬		27,462,610	30,348,116	32,421,643
应交税费		1,924,745	3,719,391	615,783
应付利息		259,722	15,583,562	15,583,562
其他应付款		4,341,520,677	3,847,718,278	2,154,723,962
一年内到期的非流动负债		432,758,795	997,251,270	-
其他流动负债		341,223,750	-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>5,366,235,573</b>	<b>4,895,705,891</b>	<b>2,204,430,224</b>
<b>非流动负债</b>				
应付债券		-	-	993,936,866
递延所得税负债		-	32,532,782	-
其他非流动负债		-	433,700,395	759,521,269
<b>非流动负债合计</b>		<b>-</b>	<b>466,233,177</b>	<b>1,753,458,135</b>
<b>负债合计</b>		<b>5,366,235,573</b>	<b>5,361,939,068</b>	<b>3,957,888,359</b>
<b>股东权益</b>				
股本		1,216,800,000	1,216,800,000	1,216,800,000
资本公积		986,682,960	986,682,960	986,682,960
盈余公积		166,395,340	163,830,300	134,641,566
未分配利润		264,498,605	326,589,246	234,242,640
<b>股东权益合计</b>		<b>2,634,376,905</b>	<b>2,693,902,506</b>	<b>2,572,367,166</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>8,000,612,478</b>	<b>8,055,841,574</b>	<b>6,530,255,525</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 李虹 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

## 2014 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	2014 年度 合并	2013 年度 合并	2014 年度 公司	2013 年度 公司
一、营业收入	四(34)、十六(3)	1,911,575,870	3,299,251,176	34,055,542	36,039,157
减: 营业成本	四(34)、十六(3)	(1,357,869,604)	(2,022,470,719)	-	-
营业税金及附加	四(35)	(155,412,343)	(462,215,054)	(2,650,823)	(774,432)
销售费用	四(36)	(137,497,085)	(128,266,650)	-	-
管理费用	四(37)	(174,996,417)	(169,290,303)	(76,604,522)	(82,503,039)
财务费用-净额	四(38)	(99,602,238)	(154,249,097)	(89,353,643)	(337,856,943)
资产减值损失	四(40)	(23,738,677)	4,828,048	(23,157,521)	(2,085,635)
加: 投资收益	四(41)、十六(4)	59,212,599	295,368,053	163,738,226	715,330,602
其中: 对合营企业和联营企业的投资损失		(11,904,598)	(23,090,872)	(27,646,224)	(93,912,253)
二、营业利润		21,672,105	662,955,454	6,027,259	328,149,710
加: 营业外收入	四(42)(a)	127,292,337	31,152,104	84,563	500
其中: 非流动资产处置利得		102,563	874	-	-
减: 营业外支出	四(42)(b)	(11,371,753)	(6,002,814)	(951,920)	(3,586,011)
其中: 非流动资产处置损失		(61,467)	(212,454)	-	-
三、利润总额		137,592,689	688,104,744	5,159,902	324,564,199
减: 所得税费用	四(43)	(39,943,625)	(181,225,443)	20,490,497	(32,676,859)
四、净利润		97,649,064	506,879,301	25,650,399	291,887,340
归属于母公司股东的净利润		45,089,851	380,672,731	25,650,399	291,887,340
少数股东损益		52,559,213	126,206,570	-	-
五、其他综合收益的税后净额		282,444	(2,358,331)	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		282,444	(2,358,331)	-	-
以后将重分类进损益的其他综合收益		282,444	(2,358,331)	-	-
外币财务报表折算差额	四(31)	282,444	(2,358,331)	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		97,931,508	504,520,970	25,650,399	291,887,340
归属于母公司股东的综合收益总额		45,372,295	378,314,400	25,650,399	291,887,340
归属于少数股东的综合收益总额		52,559,213	126,206,570	-	-
七、每股收益					
基本每股收益	四(44)	0.0371	0.3128	不适用	不适用
稀释每股收益	四(44)	0.0371	0.3128	不适用	不适用

附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 李虹

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

## 2014 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	2014 年度 合并	2013 年度 合并	2014 年度 公司	2013 年度 公司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		1,512,494,521	2,605,393,127	243,037	1,498,000
收到其他与经营活动有关的现金	四(45)(a)	1,184,611,842	1,723,232,836	1,716,497,477	2,626,141,493
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>2,697,106,363</b>	<b>4,328,625,963</b>	<b>1,716,740,514</b>	<b>2,627,639,493</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		(1,779,397,618)	(3,283,483,235)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		(187,367,049)	(179,113,894)	(61,391,554)	(61,478,307)
支付的各项税费		(599,844,709)	(622,090,314)	(6,059,653)	(685,177)
支付其他与经营活动有关的现金	四(45)(b)	(1,313,824,732)	(790,019,919)	(1,124,581,486)	(1,751,330,754)
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>(3,880,434,108)</b>	<b>(4,874,707,362)</b>	<b>(1,192,032,693)</b>	<b>(1,813,494,238)</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	四(46)(a)	<b>(1,183,327,745)</b>	<b>(546,081,399)</b>	<b>524,707,821</b>	<b>814,145,255</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资收到的现金		-	1,676,202,976	-	1,681,102,976
取得投资收益收到的现金		442,609	-	266,000,000	419,012,421
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产收回的现金净额		156,746	11,994	138,746	-
取得子公司收到的现金净额	四(46)(b)	86,568,405	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	四(45)(c)	533,759,216	-	592,719,883	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>620,926,976</b>	<b>1,676,214,970</b>	<b>858,858,629</b>	<b>2,100,115,397</b>
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产支付的现金		(11,012,722)	(4,504,979)	(3,077,384)	(263,320)
投资支付的现金		(216,160,000)	(483,720,305)	(224,910,000)	(1,900,720,000)

## 北京万通地产股份有限公司

2014 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	2014 年度 合并	2013 年度 合并	2014 年度 公司	2013 年度 公司
支付的其他与投资活动有关的现金	四(45)(d)	(488,960,000)	-	(488,960,000)	-
投资活动现金流出小计		(716,132,722)	(488,225,284)	(716,947,384)	(1,900,983,320)
投资活动产生的现金流量净额		(95,205,746)	1,187,989,686	141,911,245	199,132,077
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
取得借款收到的现金		3,546,000,000	1,917,683,644	220,000,000	-
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		3,546,000,000	1,936,283,644	220,000,000	18,600,000
偿还债务支付的现金		(2,219,483,160)	(1,020,614,973)	(1,000,000,000)	(283,670,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(720,522,226)	(828,923,974)	(230,730,576)	(574,275,231)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(76,500,000)	(203,373,458)	-	-
筹资活动现金流出小计		(2,940,005,386)	(1,849,538,947)	(1,230,730,576)	(857,945,231)
筹资活动产生的现金流量净额		605,994,614	86,744,697	(1,010,730,576)	(839,345,231)
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>					
		198,165	(66,671)	-	-
<b>五、现金净(减少)/增加额</b>					
	四(46)(a)	(672,340,712)	728,586,313	(344,111,510)	173,932,101
加：年初现金余额		2,124,502,869	1,395,916,556	479,725,396	305,793,295
<b>六、年末现金余额</b>					
	四(46)(c)	1,452,162,157	2,124,502,869	135,613,886	479,725,396

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：李虹

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

## 2014 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	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2012 年 12 月 31 日年末余额		1,216,800,000	986,682,960	(2,208,526)	135,210,154	1,186,423,121	502,444,028	4,025,351,737
2013 年 1 月 1 日年初余额		1,216,800,000	986,682,960	(2,208,526)	135,210,154	1,186,423,121	502,444,028	4,025,351,737
2013 年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	380,672,731	126,206,570	506,879,301
其他综合收益		-	-	(2,358,331)	-	-	-	(2,358,331)
综合收益总额合计		-	-	(2,358,331)	-	380,672,731	126,206,570	504,520,970
股东投入和减少资本								
股东投入资本		-	-	-	-	-	54,622,445	54,622,445
其他		-	-	-	-	-	(4,500,000)	(4,500,000)
利润分配								
提取盈余公积	四(32)	-	-	-	29,188,734	(29,188,734)	-	-
对股东的分配	四(33)	-	-	-	-	(170,352,000)	(203,373,458)	(373,725,458)
2013 年 12 月 31 日年末余额		1,216,800,000	986,682,960	(4,566,857)	164,398,888	1,367,555,118	475,399,585	4,206,269,694

## 北京万通地产股份有限公司

## 2014 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	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2014 年 1 月 1 日年初余额		1,216,800,000	986,682,960	(4,566,857)	164,398,888	1,367,555,118	475,399,585	4,206,269,694
2014 年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	45,089,851	52,559,213	97,649,064
其他综合收益		-	-	282,444	-	-	-	282,444
综合收益总额合计		-	-	282,444	-	45,089,851	52,559,213	97,931,508
股东投入和减少资本								
股东投入资本		-	-	-	-	-	-	-
购买少数股东权益	四(30)	-	(162,054,348)	-	-	-	(123,945,652)	(286,000,000)
利润分配								
提取盈余公积	四(32)	-	-	-	2,565,040	(2,565,040)	-	-
对股东的分配	四(33)	-	-	-	-	(85,176,000)	(120,562,500)	(205,738,500)
2014 年 12 月 31 日年末余额		1,216,800,000	824,628,612	(4,284,413)	166,963,928	1,324,903,929	283,450,646	3,812,462,702

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：李虹

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

2014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						
综合收益总额						
净利润		-	-	-	291,887,340	291,887,340
综合收益总额合计		-	-	-	291,887,340	291,887,340
利润分配						
提取盈余公积		-	-	29,188,734	(29,188,734)	-
对股东的分配		-	-	-	(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

北京万通地产股份有限公司

2014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
2014年1月1日年初余额		1,216,800,000	986,682,960	163,830,300	326,589,246	2,693,902,506
2014年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润		-	-	-	25,650,399	25,650,399
综合收益总额合计		-	-	-	25,650,399	25,650,399
利润分配						
提取盈余公积		-	-	2,565,040	(2,565,040)	-
对股东的分配		-	-	-	(85,176,000)	(85,176,000)
2014年12月31日年末余额		1,216,800,000	986,682,960	166,395,340	264,498,605	2,634,376,905

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：李虹

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

2014 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, 注册地和总部地址均为中华人民共和国北京市。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、嘉华东方控股(集团)有限公司(原名北京嘉华筑业实业有限公司, (以下称“嘉华控股”)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, 裕天投资和嘉华控股分别将其持有的本公司股份 368 万股法人股、1,065 万股法人股转让给万通星河。同年 7 月 24 日, 经本公司股东会议审议, 本公司非流通股股东对流通股股东每 10 股送 3.3 股, 共计送股 990 万股。

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

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

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

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

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 年度

(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。

本年度纳入合并范围的主要子公司见附注六, 本年度新纳入合并范围的子公司主要有杭州万通时尚置业有限公司(以下称“杭州时尚”)、上海万通新地置业有限公司(以下称“上海万通新地”)、北京绿品雅筑装饰工程有限公司(以下称“绿品雅筑”)、天津万通宁远置业有限公司(以下称“天津宁远”)、天津万通佳成置业有限公司(以下称“天津佳成”)、山东万通商业运营管理有限公司(以下称“山东商业”)和山东万通中融房地产开发有限公司(以下称“山东中融”), 本年度无不再纳入合并范围的子公司。

本财务报表由本公司董事会于 2015 年 4 月 29 日批准报出。

#### 二 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计, 主要体现在存货的计价方法(附注二(11))、借款费用资本化的判断标准(附注二(15))、投资性房地产的计量模式(附注二(13))、收入的确认时点(附注二(22))等。

本集团在运用重要的会计政策时所采用的关键判断详见附注二(29)。



## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2014 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)

### (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 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(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》的披露规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

### (2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2014 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### (3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (4) 记账本位币

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。

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2014 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)

### (5) 企业合并(续)

#### (b) 非同一控制下的企业合并

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

### (6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、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。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2014 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)

### (7) 现金

现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款。

### (8) 外币折算

#### (a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

#### (b) 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，计入其他综合收益。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。

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2014 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)

##### (i) 金融资产分类(续)

###### 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

###### 可供出售金融资产

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

##### (ii) 确认和计量

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

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。

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2014 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

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。

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。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，将其账面价值与按照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，确认为减值损失，计入当期损益。已发生的减值损失以后期间不再转回。

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2014 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)

#### (iv) 金融资产的终止确认

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

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

#### (b) 金融负债

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

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

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

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

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2014 年度

(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) 金融工具的公允价值确定

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。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

### (10) 应收款项

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

#### (a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 1,000,000 元。

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

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 年度

(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，采用余额百分比法的计提比例列示如下：

	计提比例
高风险组合	5%
低风险组合	-

#### (c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

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

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



## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2014 年度

(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

存货包括开发成本和开发产品等，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。

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2014 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。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为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进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

#### (a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

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

#### (b) 后续计量及损益确认方法

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

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

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 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)

#### (b) 后续计量及损益确认方法(续)

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、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

#### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

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

#### (d) 长期股权投资减值

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))。

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2014 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)

### (13) 投资性房地产

投资性房地产包括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用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

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

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

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

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

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

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

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2014 年度

(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、运输工具以及其他设备等。

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) 固定资产的折旧方法

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，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

#### (d) 固定资产的处置

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

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2014 年度

(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交付状态或预定可使用状态后停止资本化，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，直至资产的购建或生产活动重新开始。

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

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

### (16) 无形资产

无形资产指办公软件和商标使用权，以成本计量。

#### (a) 办公软件和商标使用权

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

#### (b) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 年度

(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。

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 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

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

#### (a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### (b) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

##### 基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### (c) 辞退福利

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，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本集团未向职工提供内退福利或其他长期职工福利。



## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 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)

### (20) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### (21) 预计负债

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

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

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

### (22) 收入确认

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

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

#### (a) 销售商品

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

出售开发产品的收入在同时满足以下条件时确认收入：

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2014 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(续)

- 开发产品完工并验收合格；
- 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；
- 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；
- 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，按合同约定视同已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

#### (b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

#### (c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (23) 政府补助

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

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

与资产相关的政府补助，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。

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (24) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

### (25) 维修基金和质量保证金

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

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

### (26) 租赁

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

### (27) 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。

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2014 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) 重要会计政策变更

财政部于 2014 年颁布《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》和修订后的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》以及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，要求除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》自 2014 年度财务报表起施行外，其他准则自 2014 年 7 月 1 日起施行

本集团已采用上述准则编制 2014 年度财务报表，对本集团财务报表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称及影响金额
若干财务报表项目已根据上述准则进行列报，比较期间财务信息已相应调整，并且根据《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》应用指南列报了 2013 年 1 月 1 日的资产负债表。	此项变更为企业会计准则所要求的会计政策变更，故无需本集团内部审批机构批准。	详见下表
若干与公允价值有关的披露信息已根据《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》编制，比较财务报表中的相关信息根据该准则未进行调整。	此项变更为企业会计准则所要求的会计政策变更，故无需本集团内部审批机构批准。	不适用
若干与本集团在其他主体中权益有关的披露信息已根据《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》编制。除有关未纳入合并财务报表范围的结构化主体的披露外，比较财务报表信息已相应调整。	此项变更为企业会计准则所要求的会计政策变更，故无需本集团内部审批机构批准。	不适用

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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) 重要会计政策变更(续)

上述会计政策变更所影响的报表项目及其金额：

项目	2013 年 12 月 31 日 增加/(减少)	2013 年 1 月 1 日 增加/(减少)
长期股权投资	(17,965,828)	(18,165,828)
可供出售金融资产	17,965,828	18,165,828
其他综合收益	4,566,857	2,208,526
外币报表折算差额	(4,566,857)	(2,208,526)

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2014 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

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。

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

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2014 年度

(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)

#### (c) 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。管理层根据对相关物业的可变现净值之估计来评估款项的可回收程度，其中包括对标准及地区具有可比性之物业进行现行市价分析，根据现有资产结构及工料价单对要完成开发所需之建筑成本进行预测。若相关物业之实际可变现净值因市场状况变动或开发成本重大偏离预算而高于或低于预期，将对计提的存货跌价准备产生影响。

#### (d) 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%—50%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办妥房产抵押登记手续或预抵押登记手续后解除。

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

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



## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2014 年度

(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	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(a)	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%及 7%
教育费附加	应纳营业税额或增值税额	3%
房产税	房产的计税余值	1.2%

(a) 结转收入前的土地增值税预缴按照预售收入的 2%—3%计征。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
库存现金	722,111	892,235
银行存款	1,549,269,922	2,312,736,073
其中：存放在境外的款项总额	30,882,281	21,883,055
其他货币资金	4,576,815	8,752,343
	<u>1,554,568,848</u>	<u>2,322,380,651</u>

于 2014 年 12 月 31 日，受到限制的货币资金共计 102,406,691 元(2013 年 12 月 31 日：197,877,782 元)，其中包括：

(a) 计入其他货币资金的按揭贷款保证金 4,576,815 元(2013 年 12 月 31 日：8,752,343 元)。

(b) 2014 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。于 2014 年 12 月 31 日，本集团账面共有 97,829,876 元(2013 年 12 月 31 日：189,125,439 元)的银行存款根据上述规定预计无法于近期内申请使用该款项，于现金流量表中将其作为受限资金列示。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收账款	55,562,681	78,651,692
减：坏账准备	<u>(1,480,895)</u>	<u>(1,619,809)</u>
	<u>54,081,786</u>	<u>77,031,883</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	30,082,101	78,515,917
一到二年	25,362,806	-
二到三年	-	135,368
三年以上	117,774	407
	<u>55,562,681</u>	<u>78,651,692</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2014 年 12 月 31 日				2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
—低风险组合	25,944,786	47%	-	-	46,255,518	59%	-	-
—高风险组合	29,617,895	53%	(1,480,895)	5%	32,396,174	41%	(1,619,809)	5%
单项金额不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>55,562,681</u>	100%	<u>(1,480,895)</u>	3%	<u>78,651,692</u>	100%	<u>(1,619,809)</u>	2%

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(c) 于 2014 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(2013 年 12 月 31 日：无)。

(d) 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：

	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
低风险组合	25,944,786	-	-	46,255,518	-	-
高风险组合	29,617,895	(1,480,895)	5%	32,396,174	(1,619,809)	5%
	<u>55,562,681</u>	<u>(1,480,895)</u>	<u>3%</u>	<u>78,651,692</u>	<u>(1,619,809)</u>	<u>2%</u>

(e) 本年度计提的坏账准备金额为 179,022 元，收回或转回的坏账准备金额为 317,936 元 (2013 年度：计提的坏账准备金额为 1,585,176 元，收回或转回的坏账准备金额为 22,944 元)。

(f) 2014 年度本集团无实际核销的应收账款(2013 年度：无)。

(g) 于 2014 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额 总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>54,154,497</u>	<u>(1,415,621)</u>	<u>97%</u>

(h) 2014 年度，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2013 年度：无)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收外部单位往来	93,662,402	96,381,989
应收关联公司资金往来(附注九(6)(a))	79,917,036	98,423,131
代扣代缴项目	5,805,262	3,690,410
备用金	985,339	3,869,267
小计	180,370,039	202,364,797
减：坏账准备	(13,021,807)	(3,110,044)
	<u>167,348,232</u>	<u>199,254,753</u>

(a) 账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	46,165,862	100,183,782
一到二年	44,018,862	38,116,800
二到三年	33,906,178	32,747,391
三年以上	56,279,137	31,316,824
	<u>180,370,039</u>	<u>202,364,797</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(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

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 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：

	2014 年 12 月 31 日				2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	10,009,187	6%	(10,009,187)	100%	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
—低风险组合	110,108,452	61%	-	-	140,163,917	69%	-	-
—高风险组合	60,252,400	33%	(3,012,620)	5%	62,200,880	31%	(3,110,044)	5%
单项金额不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>180,370,039</u>	<u>100%</u>	<u>(13,021,807)</u>	<u>7%</u>	<u>202,364,797</u>	<u>100%</u>	<u>(3,110,044)</u>	<u>2%</u>

(c) 于 2014 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司(以下称“三亚中体万通”)	<u>10,009,187</u>	<u>(10,009,187)</u>	<u>100%</u>	(i)

(i) 于2014年12月31日，应收三亚中体万通10,009,187元，因该公司经营业务长期处于停滞状态，本集团认为该项其他应收款难以收回，因此全额计提坏账准备。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(d) 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：

	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
低风险组合	110,108,452	-	-	140,163,917	-	-
高风险组合	60,252,400	(3,012,620)	5%	62,200,880	(3,110,044)	5%
	<u>170,360,852</u>	<u>(3,012,620)</u>	<u>2%</u>	<u>202,364,797</u>	<u>(3,110,044)</u>	<u>2%</u>

(e) 2014 年度计提的坏账准备金额为 10,954,722 元，收回或转回的坏账准备金额为 1,042,959 元(2013 年度计提的坏账准备金额为 1,028,662 元，收回或转回的坏账准备金额为 490,837 元)。

(f) 2014 年度本集团无实际核销的其他应收款(2013 年度：无)。

(g) 于 2014 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
VantoneCapital PTE.LTD.(以下 称“Vantone Capital”)	关联方	46,078,422	二至四年	25%	-
北京金通港房地产开发有限公司 (以下称“金通港”)	关联方	29,203,812	一至两年	16%	-
三亚中体万通	第三方	10,009,187	三年以上	6%	(10,009,187)
天津市土地管理局	第三方	10,000,000	三年以上	6%	-
北京万通鼎安国际物业服务有限 公司	第三方	9,177,158	一年以内	5%	(458,858)
		<u>104,468,579</u>		<u>58%</u>	<u>(10,468,045)</u>

(h) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2013 年 12 月 31 日：无)。



北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

账龄	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	229,729,752	34%	190,473,397	32%
一到二年	48,974,281	7%	3,113,143	1%
二到三年	2,906,117	-	200,162,491	33%
三年以上	402,042,623	59%	202,962,907	34%
	<u>683,652,773</u>	<u>100%</u>	<u>596,711,938</u>	<u>100%</u>

于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 453,923,021 元(2013 年 12 月 31 日：406,238,541 元)，主要为预付征地补偿款、拆迁款及预付投资意向金，由于相关项目进度尚未达到结转节点，该款项尚未结转。

(b) 于 2014 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付账款总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>356,509,855</u>	<u>52%</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

		2014 年 12 月 31 日		
		账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	7,167,711,468	-		7,167,711,468
开发产品	3,050,328,072	(88,056,754)		2,962,271,318
	<u>10,218,039,540</u>	<u>(88,056,754)</u>		<u>10,129,982,786</u>

		2013 年 12 月 31 日		
		账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	4,836,231,846	(53,038,257)		4,783,193,589
开发产品	1,287,436,170	(42,684,280)		1,244,751,890
	<u>6,123,668,016</u>	<u>(95,722,537)</u>		<u>6,027,945,479</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2014 年 12 月 31 日
		计提	其他	转销	其他	
北京新城·国际项目	(3,162,753)	-	-	141,155	-	(3,021,598)
天津空港项目	(92,559,784)	-	-	7,524,628	-	(85,035,156)
	<u>(95,722,537)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,665,783</u>	<u>-</u>	<u>(88,056,754)</u>

(c) 存货跌价准备情况如下：

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，对未销售物业根据相似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
开发产品/开发成本	可变现净值低于开发产品/开发成本账面价值的差额	因本年销售而转销

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(d) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计/实际 竣工时间	预计总投资 (千元)	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
万通华府三期	2013 年 5 月	2015 年 9 月	587,591	436,743,042	316,472,114
天竺新新家园一期	2013 年 8 月	2015 年 12 月	475,447	728,727,955	323,729,225
天津空港三期	2011 年 9 月	2014 年 11 月	295,024	-	256,700,011
天津万拓生态城二期	2012 年 10 月	2014 年 11 月	702,700	-	368,380,117
运河国际生态城二期	2013 年 5 月	2018 年 5 月	3,626,601	1,009,286,568	812,060,800
天津信达二期	2011 年 3 月	2015 年 9 月	1,600,000	1,079,131,691	807,158,411
杨家园地块	2013 年 11 月	2016 年 3 月	1,523,850	943,983,407	701,239,265
新颐园	2013 年 11 月	2016 年 7 月	1,298,169	614,933,951	441,973,285
万通上园国际	2014 年 1 月	2016 年 9 月	1,500,000	1,037,371,843	808,518,618
上海虹桥万通中心	2012 年 9 月	2015 年 9 月	1,793,000	1,317,533,011	-
				<u>7,167,711,468</u>	<u>4,836,231,846</u>

于 2014 年 12 月 31 日，开发成本中：

- (i) 包含借款费用资本化的金额 491,065,938 元(2013 年 12 月 31 日：319,836,813 元)。2014 年度资本化率为 8.99%(2013 年度：11.60%)。
- (ii) 本集团以账面价值为 3,181,961,917 元(2013 年 12 月 31 日：600,399,567 元)的土地使用权及相关房地产开发项目作为长期借款 2,619,800,000 元(2013 年 12 月 31 日：739,283,160 元)的抵押物(附注四(26))。
- (iii) 本集团以账面价值为 690,172,333 元(2013 年 12 月 31 日：无)的土地使用权及相关房地产开发项目作为短期借款 500,000,000 元(2013 年 12 月 31 日：无)的抵押物(附注四(17))。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(e) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
北京新城·国际	2008 年 3 月	63,123,375	-	(6,380,895)	56,742,480
天津广厦富城	2011 年 10 月	14,691,305	-	(2,014,665)	12,676,640
天津新城·国际	2010 年 9 月	91,719,305	-	(16,324,310)	75,394,995
万通华府一二期	2012 年 9 月	29,266,265	-	(15,387,986)	13,878,279
天津空港	2014 年 11 月	295,024,301	336,397,550	(73,240,182)	558,181,669
天津万拓生态城	2014 年 11 月	2,871,813	702,716,920	(555,226,057)	150,362,676
上游国际	2011 年 10 月	83,947,381	-	(22,462,460)	61,484,921
新新小镇	2008 年 8 月	15,252,270	-	(1,441,391)	13,810,879
北京万通中心地下车库	2009 年 1 月	18,017,262	-	(8,742)	18,008,520
天竺新新家园一二期	2014 年 12 月	12,948,549	79,575,112	-	92,523,661
天竺新新家园三期	2013 年 12 月	206,840,747	-	(89,570,710)	117,270,037
运河国际生态城一期	2014 年 9 月	177,148,758	50,897,130	(8,535,775)	219,510,113
逸墅	2013 年 12 月	18,533,778	-	(13,205,052)	5,328,726
成都红墙国际	2012 年 12 月	30,896,593	-	(6,204,014)	24,692,579
万通金牛新都会	2013 年 9 月	227,154,468	-	(109,011,288)	118,143,180
杭州万通中心	2014 年 9 月	-	2,052,483,903	(540,165,186)	1,512,318,717
		<u>1,287,436,170</u>	<u>3,222,070,615</u>	<u>(1,459,178,713)</u>	<u>3,050,328,072</u>

- (i) 2014 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成本和随着项目工程结算而调整的成本。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 一年内到期的非流动资产

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年内到期的长期应收款	-	81,932,174
一年内到期的可供出售金融资产(附注四(7))	140,000,000	-
	<u>140,000,000</u>	<u>81,932,174</u>

Vantone Investment 与 Avenue of The Americas Investors LLC(以下称“Avenue of the Americas”)于 2011 年签署了长期贷款协议，Vantone Investment 根据协议向 Avenue of the Americas 提供了美元 11,000,000 元的贷款，贷款年利率为 9.5%，到期日为 2014 年 12 月 31 日，Sixth Avenue Capital Funding LLC(以下称“Sixth Avenue”)为 Avenue of the Americas 提供担保。

同时，Vantone Investment 与 Sixth Avenue 于 2011 年签署了长期贷款协议，Sixth Avenue 根据协议向 Vantone Investment 提供了美元 11,000,000 元的贷款，贷款年利率为 9.5%，到期日为 2014 年 12 月 31 日。

于 2014 年 12 月 31 日，Vantone Investment、Avenue of the Americas 和 Sixth Avenue 达成协议，各方一致同意上述应收和应付借款本金及利息合计美元 14,510,100 元相互抵销结算，本集团根据上述协议抵销该长期应收和长期应付款项。

(7) 可供出售金融资产

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
以成本计量		
—可供出售权益工具(a)	17,965,828	17,965,828
—其他(c)	140,000,000	140,000,000
	<u>157,965,828</u>	<u>157,965,828</u>
减：减值准备(b)	(13,965,828)	-
	<u>144,000,000</u>	<u>157,965,828</u>
减：列示于一年内到期的非流动资产	(140,000,000)	-
	<u>4,000,000</u>	<u>157,965,828</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 可供出售金融资产(续)

(a) 以成本计量的可供出售权益工具:

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日	在被投资单位 持股比例	本年现金分红
可供出售权益工具						
—成本						
——三亚中体万通	13,965,828	-	-	13,965,828	4.9%	-
——其他	4,000,000	-	-	4,000,000	1%	-
	<u>17,965,828</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,965,828</u>		
可供出售权益工具						
—减值准备						
——三亚中体万通	-	(13,965,828)	-	(13,965,828)		
	<u>17,965,828</u>	<u>(13,965,828)</u>	<u>-</u>	<u>4,000,000</u>		

以成本计量的可供出售权益工具主要为本集团持有的非上市股权投资，这些投资没有活跃市场报价，其公允价值合理估计数的变动区间较大，且各种用于确定公允价值估计数的概率不能合理地确定，因此其公允价值不能可靠计量。本集团尚无处置这些投资的计划。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 可供出售金融资产(续)

(b) 可供出售金融资产减值准备相关信息分析如下：

	可供出售权益工具	其他	合计
2013 年 12 月 31 日	-	-	-
本年计提	(13,965,828)	-	(13,965,828)
其中：其他综合收 益转入	-	-	-
本年减少	-	-	-
其中：期后公允价 值回升转回	不适用	-	-
2014 年 12 月 31 日	<u>(13,965,828)</u>	<u>-</u>	<u>(13,965,828)</u>

(c) 其他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。该信托计划主要向持有北京万通新世界商城物业的北京阜鑫商业投资有限公司进行股权投资。该信托计划为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其总发行规模为 5.5 亿份，总金额为 5.5 亿元。本集团在该信托计划的<sup>最大</sup>风险敞口为本集团所购份额在资产负债表日的账面价值 140,000,000 元。本集团不存在向该信托计划提供财务支持的义务和意图。该信托计划将于 2015 年 12 月到期，因此重分类至一年内到期的非流动资产。



北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
合营企业(a)	439,119,148	521,116,592
联营企业(b)	73,662,179	33,700,342
	<u>512,781,327</u>	<u>554,816,934</u>
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>512,781,327</u>	<u>554,816,934</u>

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

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动							2014 年 12 月 31 日	减值 准备
		追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合收 益调整	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
上海万通新地(i)	16,086,367	-	(4,331,767)	-	-	-	-	(11,754,600)	-	-
上海青庭新地置业有限公司(以下 称“上海青庭置业”)(i)	27,656,536	21,750,000	(2,320,921)	-	-	-	-	(47,085,615)	-	-
万通深国投股权投资基金管理有限 公司(以下称“万通深国投”)	4,360,033	-	492,775	-	-	(442,609)	-	-	4,410,199	-
杭州时尚(ii)	178,832,204	-	(8,758,751)	-	-	-	-	(170,073,453)	-	-
北京阳光正奇投资管理有限公司(以 下称“北京阳光正奇”)	16,901,741	-	8,743,393	-	-	-	-	-	25,645,134	-
北京正奇尚诚投资中心(有限合 伙)(以下称“尚诚投资”)	20,965,194	-	(709,091)	-	-	-	-	-	20,256,103	-
北京正奇尚信投资中心(有限合 伙)(以下称“尚信投资”)	20,881,080	-	(706,247)	-	-	-	-	-	20,174,833	-
北京正奇尚德投资中心(有限合 伙)(以下称“尚德投资”)	20,670,758	-	(699,138)	-	-	-	-	-	19,971,620	-
北京正奇尚惠投资中心(有限合 伙)(以下称“尚惠投资”)	21,008,474	-	(710,512)	-	-	-	-	-	20,297,962	-
北京正奇尚予投资中心(有限合 伙)(以下称“尚予投资”)	193,254,441	-	(1,338,667)	-	-	-	-	-	191,915,774	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 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)

	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动							2014 年 12 月 31 日	减值 准备
		追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合收益 调整	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
绿品雅筑(iii) Vamerica 66 East 11th Street, LLC(以下称“Vamerica 66 East”)	499,459		1,239	-	-	-	-	(500,698)	-	-
东方万通(天津)股权投资基金管理 有限公司(以下称“东方万通投 资”)(附注四(8)(b)(ii))	305	-	-	-	-	-	-	-	305	-
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)((附注四(8)(b)(ii))	-	-	(108,261)	-	-	-	-	4,504,908	4,396,647	-
东方万通(天津)股权投资基金合伙 企业(有限合伙)(以下称“东方万 通合伙”)(v)	-	144,010,000	(21,955,356)	-	-	-	-	990,000	123,044,644	-
杭州万通邦信置业有限公司(以下称 “杭州邦信”)(vi)	-	9,000,000	5,927	-	-	-	-	-	9,005,927	-
	-	400,000	(400,000)	-	-	-	-	-	-	-
	521,116,592	175,160,000	(32,795,377)	-	-	(442,609)	-	(223,919,458)	439,119,148	-

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 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) 2013 年 5 月，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(以下称“青庭资产管理”)协商一致对上海万通新地进行分立，分立新设上海青庭置业，上海万通新地继续存续，分立完成后本集团与青庭资产管理分别持有上海万通新地和上海青庭置业 50%的股权；同时双方约定分立完成后的一定期间内，本集团以一定价格向青庭资产管理购买其持有的上海万通新地 50%的股权；青庭资产管理以一定价格向本集团购买本集团持有的上海青庭置业 50%的股权；2014 年 4 月，本集团和青庭资产管理对上海青庭置业进行同比例增资，其中本集团以货币增资 21,750,000 元；于 2014 年 11 月止，上海万通新地分立涉及的房地产权证书、建设工程规划许可证及建筑施工许可证主体变更完成，上海万通新地主要资产权属分立变更完成，从而实质上完成存续式分立。根据双方股东分立协议条款及分立后上海万通新地及上海青庭置业公司章程的约定，本集团可单方面控制上海万通新地，因此于 2014 年 11 月将上海万通新地纳入本集团的合并范围；同时上海青庭置业董事会 3 名董事中的 1 名由本集团任命，本集团能够对其施加重大影响，故将其作为联营企业核算。
- (ii) 于 2014 年 9 月，招商财富资产管理有限公司(以下称“招商财富”)发起设立招商财富-光大银行-多赢 8 号专项资产管理计划(以下称“招商财富资管计划”)，并募集资金共计 65,222.375 万元，其中 34,122.375 万元用于受让中国对外经济贸易信托有限公司(以下称“外贸信托”)持有的杭州时尚 51%的股权，其余 31,100 万元通过招商银行股份有限公司(以下称“招商银行”)向杭州时尚发放委托贷款。根据本集团与招商财富达成的协议，本集团每年向招商财富资管计划支付固定金额作为融资成本，且本集团最晚将于招商财富资管计划购买杭州时尚股权之日起满一年时原价回购招商财富持有的杭州时尚股权，因此，本集团认为招商财富资管计划虽然在法律形式上持有杭州时尚 51%的股权，但此项交易实质为一项融资行为，此次交易安排形成企业的一项金融负债，本集团确认购买杭州时尚 51%股权，实现非同一控制下企业合并(附注五)。

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 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)

- (iii) 2014 年 12 月，本集团与东泰富城置业有限公司签订股权转让协议，购买其持有的绿品雅筑 50% 股权，实现非同一控制下企业合并(附注五)。
- (iv) 2014 年 3 月，本集团对万通成长投资以货币资金增资 144,010,000 元，相关工商登记变更手续已完成。
- (v) 2014 年 3 月，本集团与邦信资产管理有限公司(以下称“邦信资产”)、上海全地投资中心(有限合伙)作为有限合伙人，东方万通投资作为普通合伙人共同设立有限合伙企业东方万通合伙，合伙期限为 5 年，出资总额为 20,100 万元，本公司认缴出资额为 9,000 万元，持有合伙份额为 44.78%，截至 2014 年 12 月 31 日，实缴出资额为 900 万元。
- (vi) 2014 年 3 月，本集团与邦信资产、北京方顺科技有限公司、万通成长投资共同设立杭州邦信，注册资本 3 亿元，本集团认缴出资额 3,000 万元，截至 2014 年 12 月 31 日，实缴出资额 40 万元。本集团直接和间接合计持有杭州邦信 49.36% 股权，杭州邦信董事会由五名董事组成，其中两名由本集团委派，董事会决议由三分之二以上多数通过方可执行，因此，本集团将该投资作为合营企业核算。杭州邦信本年亏损，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，将本公司长期股权投资的账面价值减记为零，同时冲减本集团通过合营企业万通成长投资间接持有的杭州邦信长期股权投资 21,971,390 元。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动							2014 年 12 月 31 日	减值 准备
		追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
金通港	27,844,021	-	(1,204,431)	-	-	-	-	-	26,639,590	-
北京金万置管理咨询有限公 司(以下称“金万置”)	361,413	-	(540)	-	-	-	-	-	360,873	-
VantoneCapital(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
东方万通投资(ii)	4,504,908	-	-	-	-	-	-	(4,504,908)	-	-
上海青庭置业(附注四 (8)(a)(i))	-	-	(423,899)	-	-	-	-	47,085,615	46,661,716	-
万通成长投资(ii)	990,000	-	-	-	-	-	-	(990,000)	-	-
	<b>33,700,342</b>	<b>-</b>	<b>(1,628,870)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41,590,707</b>	<b>73,662,179</b>	<b>-</b>

(i) Vantone Capital 因连续亏损导致净资产为负，本集团对其不负有承担额外损失义务，因此在确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面价值减记为零。本年度未确认的投资损失为 18,548,083 元(2013 年度：16,512,776 元)，于 2014 年 12 月 31 日，累计未确认的投资损失额为 49,750,946 元(2013 年 12 月 31 日：31,202,863 元)。

(ii) 根据公司章程及有限合伙协议的约定，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本集团与合作方一致同意后方可获批，因此，本集团将该类投资分类至合营投资。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 投资性房地产

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
原价				
土地使用权、 房屋建筑物	870,152,952	-	(323,002)	869,829,950
累计折旧、摊销				
土地使用权、 房屋建筑物	(144,420,207)	(24,665,382)	45,818	(169,039,771)
账面净值				
土地使用权、 房屋建筑物	725,732,745	(24,665,382)	(277,184)	700,790,179
减值准备				
土地使用权、 房屋建筑物	-	-	-	-
账面价值				
土地使用权、 房屋建筑物	725,732,745	(24,665,382)	(277,184)	700,790,179

2014 年度，本集团无固定资产由自用转为出租(2013 年度：无)。

2014 年度计入主营业务成本的投资性房地产折旧/摊销费用为：24,665,382 元(2013 年度：24,669,171 元)。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团以账面价值为 552,098,233 元(原价 643,501,061 元)的投资性房地产(2013 年 12 月 31 日：账面价值 567,856,561 元、原价 643,813,442 元)作为长期借款 660,000,000 元(2013 年 12 月 31 日：500,114,350 元)(附注四(26))以及一年内到期长期借款 110,368,500 元的抵押物(附注四(26))。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团的投资性房地产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2013 年 12 月 31 日：无)。



北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 固定资产

	房屋、建筑物	运输工具	其他设备	合计
原价				
2013 年 12 月 31 日	25,795,356	14,449,772	18,562,403	58,807,531
本年增加				
购置	-	2,948,229	2,285,347	5,233,576
非同一控制下企业合并	-	294,726	677,541	972,267
本年减少				
处置及报废	-	(1,169,152)	(713,016)	(1,882,168)
2014 年 12 月 31 日	25,795,356	16,523,575	20,812,275	63,131,206
累计折旧				
2013 年 12 月 31 日	(4,506,833)	(10,383,189)	(12,135,461)	(27,025,483)
本年增加				
计提	(1,061,807)	(2,093,917)	(2,373,993)	(5,529,717)
本年减少				
处置及报废	-	1,109,853	656,665	1,766,518
2014 年 12 月 31 日	(5,568,640)	(11,367,253)	(13,852,789)	(30,788,682)
减值准备				
2013 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2014 年 12 月 31 日	-	-	-	-
账面价值				
2014 年 12 月 31 日	20,226,716	5,156,322	6,959,486	32,342,524
2013 年 12 月 31 日	21,288,523	4,066,583	6,426,942	31,782,048

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 固定资产(续)

于 2014 年 12 月 31 日，本集团以账面价值为 4,601,080 元(原价 5,353,731 元)的房屋、建筑物及设备(2013 年 12 月 31 日：账面价值 4,730,867 元、原价 5,356,329 元)作为 660,000,0000 元的长期借款(2013 年 12 月 31 日：500,114,350 元)(附注四(26))和 110,368,500 元的一年内到期长期借款(附注四(26))的抵押物。

2014 年度固定资产计提的折旧金额为 5,529,717 元(2013 年度：4,909,816 元)，其中计入主营业务成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：1,368,930 元、1,128,944 元及 3,031,843 元(2013 年度：1,391,999 元、699,198 元及 2,818,619 元)。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2013 年 12 月 31 日：无)。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2013 年 12 月 31 日：无)。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2013 年 12 月 31 日：无)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 商誉

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
商誉	35,144,128	-	-	35,144,128
减：减值准备	<u>(35,144,128)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(35,144,128)</u>
	<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北京万置房地产开发有限公司(以下称“北京万置”)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，本集团对北京万置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。

(12) 长期待摊费用

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2014 年 12 月 31 日
办公室装修	2,355,857	-	(616,332)	1,739,525
售楼处及样板间装修	-	11,543,234	(5,348,425)	6,194,809
人防设施	1,650,000	-	(150,000)	1,500,000
投资性房地产装修	<u>6,159,302</u>	<u>3,289,598</u>	<u>(5,047,313)</u>	<u>4,401,587</u>
	<u>10,165,159</u>	<u>14,832,832</u>	<u>(11,162,070)</u>	<u>13,835,921</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	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	递延所得税资产
资产减值准备	6,077,492	1,519,373	5,129,224	1,282,306
预提费用及税金	528,729,120	132,182,280	776,955,752	194,238,938
可抵扣亏损	13,615,652	3,403,913	132,834,444	33,208,611
	<u>548,422,264</u>	<u>137,105,566</u>	<u>914,919,420</u>	<u>228,729,855</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		78,578,167		120,286,899
预计于 1 年后转回 的金额		<u>58,527,399</u>		<u>108,442,956</u>
		<u>137,105,566</u>		<u>228,729,855</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业 合并	291,141,040	72,785,260	-	-
未达到纳税时点的 股权转让收益	-	-	246,476,676	61,619,169
	<u>291,141,040</u>	<u>72,785,260</u>	<u>246,476,676</u>	<u>61,619,169</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		11,038,804		61,619,169
预计于 1 年后转回 的金额		<u>61,746,456</u>		<u>-</u>
		<u>72,785,260</u>		<u>61,619,169</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(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：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	110,447,792	95,323,166
可抵扣亏损	309,487,253	230,695,377
	<u>419,935,045</u>	<u>326,018,543</u>

(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：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
2014 年度	-	25,182,542
2015 年度	61,672,107	75,408,545
2016 年度	70,735,199	70,735,199
2017 年度	27,098,535	27,098,535
2018 年度	32,270,556	32,270,556
2019 年度	117,710,856	-
	<u>309,487,253</u>	<u>230,695,377</u>

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	-	137,105,566	29,086,387	199,643,468
递延所得税负债	-	72,785,260	29,086,387	32,532,782

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期应收款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收杭州邦信(a)	100,000,000	-
Vamerica 66 East(b)	-	10,974,420
应收杭州时尚(c)	-	150,000,000
Avenue of the Americas	-	81,932,174
	<u>100,000,000</u>	<u>242,906,594</u>
减：一年内到期的长期应收款(附注四(6))	-	(81,932,174)
净额	<u>100,000,000</u>	<u>160,974,420</u>

- (a) 本集团与杭州邦信于 2014 年签署了资金支持协议，向其提供有息资金支持，于 2014 年 12 月 31 日，尚有 100,000,000 元未收回，该款项预计一年内无法收回。
- (b) 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。该笔长期应收款已于 2014 年 7 月提前收回。
- (c) 本集团于 2010 年度通过中国农业银行股份有限公司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。于 2014 年 9 月，杭州时尚归还该笔借款。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 其他非流动资产

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收上海万通新地(a)	-	770,000,000
预付投资款(b)	-	9,000,000
	<u>-</u>	<u>779,000,000</u>

(a) 本集团于 2011 年代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。于 2014 年 11 月，上海万通新地实质上完成分立，根据双方股东分立协议安排及交易实质，本集团将上海万通新地纳入合并范围(附注四(8)(a)(i))。

(b) 本集团于 2013 年 12 月支付 9,000,000 元股权投资款，2014 年 3 月被投资单位完成工商注册登记，该笔款项转为对被投资单位的投资款(附注四(8)(a)(v))。

(16) 资产减值准备

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2014 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	(4,729,853)	(11,133,744)	1,360,895	-	(14,502,702)
其中：应收账款坏 账准备	(1,619,809)	(179,022)	317,936	-	(1,480,895)
其他应收款 坏账准备	(3,110,044)	(10,954,722)	1,042,959	-	(13,021,807)
存货跌价准备	(95,722,537)	-	-	7,665,783	(88,056,754)
商誉减值准备	(35,144,128)	-	-	-	(35,144,128)
可供出售金融资产 减值准备	-	(13,965,828)	-	-	(13,965,828)
	<u>(135,596,518)</u>	<u>(25,099,572)</u>	<u>1,360,895</u>	<u>7,665,783</u>	<u>(151,669,412)</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 短期借款

	币种	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
抵押、保证借款(a)	人民币	500,000,000	-
质押、保证借款(b)	人民币	612,000,000	-
质押借款(c)	人民币	220,000,000	-
		<u>1,332,000,000</u>	<u>-</u>

(a) 于 2014 年 12 月 31 日，抵押保证借款 500,000,000 元(2013 年 12 月 31 日：无)系由账面价值为 690,172,333 元(2013 年 12 月 31 日：无)的土地使用权及相关房地产开发项目作抵押，并由本公司为子公司提供保证。

(b) 于 2014 年 12 月 31 日，质押保证借款 301,000,000 元(2013 年 12 月 31 日：无)，系由独立第三方公司委托招商银行提供的委托借款，以本公司持有的子公司 50%股权作为质押借入，并由本公司为子公司提供保证。

于 2014 年 12 月 31 日，质押保证借款 311,000,000 元系由本公司持有的子公司 49%股权作为质押借入，并由本公司为子公司提供保证。

(c) 于 2014 年 12 月 31 日，质押借款 220,000,000 元系由独立第三方公司委托招商银行提供的委托借款，并以万通控股持有的本公司 100,000,000 股股权作为质押借入。

(d) 于 2014 年 12 月 31 日，短期借款的利率区间为 8.5%至 12.52%(2013 年 12 月 31 日：无)。



北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 应付账款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付工程款	1,524,980,481	1,118,800,627
其他	9,906,662	4,457,271
	<u>1,534,887,143</u>	<u>1,123,257,898</u>

于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 553,506,517 元(2013 年 12 月 31 日：407,109,659 元)，主要为未付及暂估的项目工程款，该款项尚未进行最后结算。

(19) 预收款项

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
预收房款	970,029,385	680,257,705
预收租金	9,552,023	9,481,489
	<u>979,581,408</u>	<u>689,739,194</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 预收款项(续)

预收款项明细分析如下

项目名称	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	竣工/预计竣工时间	预售比例 2014 年 12 月 31 日
天津空港	45,254,004	38,935,739	2014 年 11 月	现房销售
万通华府一二期	3,241,427	3,239,270	2012 年 9 月	现房销售
万通华府三期	496,786,117	139,658,814	2015 年 9 月	71%
运河国际生态城一期	11,202,627	11,170,699	2014 年 9 月	现房销售
天津万拓生态城一期	275,000	1,042,890	2012 年 12 月	现房销售
天津万拓生态城二期	59,788,785	316,367,880	2014 年 11 月	现房销售
天竺新新家园	269,547,101	73,654,118	2015 年 12 月	12%
万通金牛新都会	17,122,541	76,072,108	2013 年 9 月	现房销售
逸墅	11,969,522	7,873,109	2013 年 12 月	现房销售
杭州万通中心	51,075,727	-	2014 年 9 月	现房销售
其他	3,766,534	12,243,078	均已竣工	现房销售
北京万通中心租金	9,552,023	9,481,489	不适用	不适用
	<u>979,581,408</u>	<u>689,739,194</u>		

- (a) 于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 217,467,380 元(2013 年 12 月 31 日：9,481,749 元)，鉴于房款尚未收齐或尚未达到交付或视同交付条件，未达到结转时点。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付职工薪酬

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付短期薪酬	57,216,700	61,637,788
应付设定提存计划	525,508	283,051
应付辞退福利	34,750	44,351
	<u>57,776,958</u>	<u>61,965,190</u>

(a) 短期薪酬

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	54,961,371	135,460,293	(141,378,461)	49,043,203
职工福利费	-	6,752,360	(6,752,360)	-
社会保险费	92,528	8,874,386	(8,687,180)	279,734
其中：医疗保险费	83,005	7,986,066	(7,819,869)	249,202
工伤保险费	2,310	396,185	(386,676)	11,819
生育保险费	7,213	492,135	(480,635)	18,713
住房公积金	42,831	9,405,882	(9,378,346)	70,367
工会经费和职工教育经费	6,527,814	2,867,931	(1,585,333)	7,810,412
其他短期薪酬	13,244	35,439	(35,699)	12,984
	<u>61,637,788</u>	<u>163,396,291</u>	<u>(167,817,379)</u>	<u>57,216,700</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付职工薪酬(续)

(b) 设定提存计划

	2013年12月31日	本年增加	本年减少	2014年12月31日
基本养老保险	260,203	14,114,259	(13,885,058)	489,404
失业保险费	22,848	930,721	(917,465)	36,104
	<u>283,051</u>	<u>15,044,980</u>	<u>(14,802,523)</u>	<u>525,508</u>

(c) 2014 年度，本集团因解除劳动关系所支付的其他辞退福利为 4,747,147 元(2013 年度：4,314,802 元)；于 2014 年 12 月 31 日，应付辞退福利余额为 34,750 元(2013 年 12 月 31 日：44,351 元)。

(21) 应交税费

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应交土地增值税	259,185,333	591,034,125
应交企业所得税	34,129,535	158,678,344
应交城市维护建设税	520,687	1,057,227
应交营业税	454,945	10,669,027
应交教育费附加	226,093	528,939
其他	2,719,888	3,479,630
	<u>297,236,481</u>	<u>765,447,292</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(22) 应付利息

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的其他流 动负债利息	1,090,919	-
分期付息到期还本的其他非 流动负债利息	23,770,031	9,205,139
分期付息到期还本的长期借 款利息	6,729,423	1,785,890
短期借款应付利息	2,553,137	-
公司债券利息	-	15,583,562
	<u>34,143,510</u>	<u>26,574,591</u>

(23) 其他应付款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
关联方资金往来款(附注九(6))	1,962,642	576,293,300
应付购买少数股东权益款(附注四(30)(a))	236,000,000	-
应付购买子公司股权款(附注五(1)(b))	28,250,000	-
第三方资金往来款	41,788,010	41,879,233
收取的定金、押金、保证金	90,113,462	85,435,869
代扣、代收款项	42,686,932	65,345,858
其他	9,190,857	3,125,634
	<u>449,991,903</u>	<u>772,079,894</u>

- (a) 于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 60,847,001 元(2013 年 12 月 31 日：56,768,265 元)，主要为项目履约保证金、房屋押金等，由于项目尚未竣工或未达到合同约定的结算条件，该款项尚未结清。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(24) 一年内到期的非流动负债

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年内到期的其他非流动负债(a)	1,428,558,795	-
一年内到期的长期借款(b)	1,030,168,500	491,783,160
一年内到期的长期应付款	-	81,932,174
一年内到期的应付债券(附注四(27))	-	997,251,270
	<u>2,458,727,295</u>	<u>1,570,966,604</u>

(a) 一年内到期的其他非流动负债

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
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”)(附注四(28)(a))	428,558,795	-
华润信托·万通北京怀柔项目基金集合资金计划(以下称“北京怀柔信托计划”)(附注四(28)(b))	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”)(附注四(28)(c))	500,000,000	-
小计	<u>1,428,558,795</u>	<u>-</u>

(b) 一年内到期的长期借款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
抵押借款(附注四(26)(a))	310,168,500	113,900,000
抵押、保证借款(附注四(26)(b))	220,000,000	377,883,160
质押、保证借款(附注四(26)(c))	500,000,000	-
	<u>1,030,168,500</u>	<u>491,783,160</u>

本集团一年内到期的长期借款中不存在逾期借款。

于 2014 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款的利率区间 3.56%至 12%(2013 年：3.67%至 12%)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 其他流动负债

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
招商财富资管计划(附注四(8)(a)(ii))	341,223,750	-

(26) 长期借款

	币种	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	人民币、美元	1,510,168,500	184,014,350
抵押、保证借款(b)	人民币	1,880,000,000	1,055,383,160
质押、保证借款(c)	人民币	500,000,000	500,000,000
小计		<u>3,890,168,500</u>	<u>1,739,397,510</u>
减：一年内到期的长期借款			
抵押借款(a)	人民币、美元	(310,168,500)	(113,900,000)
抵押、保证借款(b)	人民币	(220,000,000)	(377,883,160)
质押、保证借款(c)	人民币	(500,000,000)	-
净额		<u>2,860,000,000</u>	<u>1,247,614,350</u>

(a) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押借款 70,368,500 元(原币金额：美元 11,500,000 元)(2013 年 12 月 31 日：70,114,350 元，原币金额美元 11,500,000 元)系由本集团账面价值为 552,098,233 元(2013 年 12 月 31 日：567,856,561 元)的投资性房产(附注四(9))，和账面价值为 4,601,080 元(2013 年 12 月 31 日：4,730,867 元)的固定资产(附注四(10))作抵押，利息每季度支付一次，本金将于 2015 年 8 月 19 日偿还，因此重分类至一年内到期的长期借款。

于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押借款 1,439,800,000 元(2013 年 12 月 31 日：113,900,000 元)系由本集团账面价值为 2,123,128,500 元(2013 年 12 月 31 日：82,950,945 元)的土地使用权及相关房地产开发项目作抵押，利息每季度支付一次。其中 239,800,000 元本金将于 2015 年偿还，因此重分类至一年内到期的长期借款。

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (26) 长期借款(续)

- (b) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押、保证借款 700,000,000 元系由本集团账面价值为 552,098,233 元的投资性房产(附注四(9))和账面价值为 4,601,080 元的固定资产(附注四(10))作抵押，并由本公司为子公司提供保证，利息每季度支付一次。其中 40,000,000 元将于 2015 年偿还，因此重分类至一年内到期的长期借款。

于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押、保证借款 500,000,000 元系由本集团账面价值为 763,000,000 元的土地使用权及相关房地产开发项目作抵押，并由本公司为子公司提供保证，利息每季度支付一次。

于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押、保证借款 680,000,000 元(2013 年：280,000,000 元)系由账面价值为 295,833,417 元(2013 年 12 月 31 日：295,833,417 元)的土地使用权作抵押。其中 180,000,000 元将于 2015 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 430,000,000 元系由账面价值为 567,856,561 元的投资性房产(附注四(9))和账面价值为 4,730,867 元的固定资产(附注四(10))作抵押，本金已于 2014 年归还。

于 2013 年 12 月 31 日，银行抵押、保证借款 345,383,160 元系由账面价值为 221,615,205 元的土地使用权及相关房地产开发项目作抵押，并由本集团提供保证，本金已于 2014 年归还。

- (c) 于 2014 年 12 月 31 日，质押、保证借款 500,000,000 元系由独立第三方公司委托广发银行股份有限公司北京分行提供的委托借款，以本公司持有的香河万通房地产开发有限公司(以下称“香河万通”)150,000,000 元股权作为质押借入，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 29 日到期，因此重分类至一年内到期的长期借款。本集团已于 2015 年 1 月 4 日提前偿还该借款。

于 2014 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间 6.55%至 7.5%(2013 年：6.55%至 7.38%)。



# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (27) 应付债券

	2013 年 12 月 31 日	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	2014 年 12 月 31 日
转为一年 内到期的 公司债	997,251,270	-	2,748,730	-	(1,000,000,000)	-

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

经中国证券监督管理委员会证监许可【2009】898 号文《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，本公司于 2009 年 10 月 14 日发行公司债券，发行总额 10 亿元，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。

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。

本集团已于 2014 年 10 月偿还该笔公司债券，上述质押担保相应解除。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 其他非流动负债

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
售出选择权产生的金融负债(附注十四)	-	941,600
天津和信信托计划(a)	428,558,795	428,558,795
北京怀柔信托计划(b)	500,000,000	500,000,000
杭州良渚信托计划(c)	500,000,000	500,000,000
小计	1,428,558,795	1,429,500,395
减：一年内到期的其他非流动负债	(1,428,558,795)	-
净额	-	1,429,500,395

- (a) 于 2012 年 10 月，天津和信信托计划由外贸信托发起设立。天津和信信托计划募集资金规模 415,800,000 元。天津和信信托计划将募集资金投入本集团原全资子公司天津和信发展有限公司(以下称“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。该金融负债将于 2015 年 10 月到期，因此重分类至一年内到期的其他非流动负债。

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (28) 其他非流动负债(续)

- (b) 于 2013 年 10 月，华润深国投信托有限公司(以下称“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北京万通正远置业有限公司(以下称“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。该金融负债将于 2015 年 10 月到期，因此重分类至一年内到期的其他非流动负债。

- (c) 于 2013 年 9 月，中融国际信托有限公司(以下称“中融信托”)发起设立杭州良渚信托计划，中融信托将杭州良渚信托计划募集的资金 5 亿元投入杭州万通杭昀置业有限公司(以下称“万通杭昀”)，并持有万通杭昀 49%的股权。

根据本集团与杭州良渚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万通杭昀 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万通杭昀 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，本集团并未确认对万通杭昀的 49%的股权处置，仍将万通杭昀作为持股 100%股权子公司处理。该金融负债将于 2015 年 9 月到期，因此重分类至一年内到期的其他非流动负债。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 股本

	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动				小计	2014 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
人民币普通股	<u>1,216,800,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,216,800,000</u>
	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动					2013 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
人民币普通股	<u>1,216,800,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,216,800,000</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(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

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 资本公积

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
股本溢价(a)	958,016,830	-	(162,054,348)	795,962,482
其他资本公积	28,666,130	-	-	28,666,130
	<u>986,682,960</u>	<u>-</u>	<u>(162,054,348)</u>	<u>824,628,612</u>
	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
股本溢价	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>

- (a) 于 2014 年 12 月，本公司与子公司北京广厦富城置业有限公司(以下称“广厦富城”)的少数股东东泰富城置业有限公司(以下称“东泰富城”)及东兆长泰投资集团有限公司(以下称“东兆长泰”)签订股权转让协议，购买广厦富城少数股东持有的广厦富城 37.5% 的股权。协议约定，于 2014 年 12 月 19 日，本公司购买广厦富城 30% 股权，股权转让价款 5,000 万元；于 2015 年 1 月 5 日至 2015 年 1 月 15 日期间本公司购买广厦富城剩余 7.5% 股权，交易价款 2.36 亿元。股权转让协议中约定自协议签署日起至股权全部转让至本公司之日的过渡期间，东泰富城、东兆长泰不再参与广厦富城的经营、管理，不再享受广厦富城的任何股东权益，两次标的股权的转让是不可分割的。根据该协议条款及商业实质，于 2014 年 12 月 19 日本公司已实质取得广厦富城 100% 股权，并支付第一笔交易价款 5,000 万元，剩余 2.36 亿交易价款确认为负债。购买价款与按照新增持股比例计算应享有广厦富城自合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整本集团的股本溢价 162,054,348 元。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(31) 其他综合收益

四 合并财务报表项目附注(续)

	资产负债表其他综合收益			2014年度利润表中其他综合收益				
	2013年 12月31日	税后归属于 母公司	2014年 12月31日	本年所得税 前发生额	减：前期计入 其他综合收益 本年转入损益	减：所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归 属于少 数股东
以后将重分类进损益的其他综合收益								
外币报表折算差额	(4,566,857)	282,444	(4,284,413)	282,444	-	-	282,444	-
	资产负债表其他综合收益			2013年度利润表中其他综合收益				
	2012年 12月31日	税后归属于 母公司	2013年 12月31日	本年所得税 前发生额	减：前期计入 其他综合收益 本年转入损益	减：所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归 属于少 数股东
以后将重分类进损益的其他综合收益								
外币报表折算差额	(2,208,526)	(2,358,331)	(4,566,857)	(2,358,331)	-	-	(2,358,331)	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 盈余公积

	2013 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2014 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>164,398,888</u>	<u>2,565,040</u>	<u>-</u>	<u>166,963,928</u>
	2012 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2013 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>135,210,154</u>	<u>29,188,734</u>	<u>-</u>	<u>164,398,888</u>

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。2014 年度本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金 2,565,040 元(2013 年：按净利润的 10%提取，共 29,188,734 元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司于 2014 年度未提取任意盈余公积金(2013 年度：无)。

(33) 未分配利润

	2014 年度	2013 年度
年初未分配利润	1,367,555,118	1,186,423,121
加：本年归属于母公司股东的净利润	45,089,851	380,672,731
减：提取法定盈余公积	(2,565,040)	(29,188,734)
应付普通股股利	<u>(85,176,000)</u>	<u>(170,352,000)</u>
年末未分配利润	<u>1,324,903,929</u>	<u>1,367,555,118</u>

于 2014 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 224,919,235 元(2013 年 12 月 31 日：220,175,127 元)，其中子公司本年度计提的归属于母公司的盈余公积为 4,744,108 元(2013 年：9,279,466 元)。



北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 未分配利润(续)

根据 2014 年 4 月 17 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.07 元，按已发行股份 1,216,800,000 股计算，共计 85,176,000 元。

(34) 营业收入和营业成本

	2014 年度	2013 年度
主营业务收入(a)	1,874,687,731	3,260,325,243
其他业务收入(b)	36,888,139	38,925,933
	<u>1,911,575,870</u>	<u>3,299,251,176</u>
	2014 年度	2013 年度
主营业务成本(a)	1,355,230,294	2,020,017,578
其他业务成本(b)	2,639,310	2,453,141
	<u>1,357,869,604</u>	<u>2,022,470,719</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2014 年度		2013 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	1,696,308,492	1,309,896,756	3,097,997,179	1,974,850,602
房屋租赁	178,379,239	45,333,538	162,328,064	45,166,976
	<u>1,874,687,731</u>	<u>1,355,230,294</u>	<u>3,260,325,243</u>	<u>2,020,017,578</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2014 年度		2013 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)	36,220,272	-	38,425,808	-
其他	667,867	2,639,310	500,125	2,453,141
	<u>36,888,139</u>	<u>2,639,310</u>	<u>38,925,933</u>	<u>2,453,141</u>

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

(35) 营业税金及附加

	2014 年度	2013 年度
营业税	96,936,744	168,592,845
土地增值税	37,795,790	265,961,796
房产税	7,824,377	7,653,758
城市维护建设税	6,655,293	10,202,627
教育费附加	4,915,726	8,520,303
其他	1,284,413	1,283,725
	<u>155,412,343</u>	<u>462,215,054</u>

(36) 销售费用

	2014 年度	2013 年度
市场营销费用	42,978,108	35,985,383
职工薪酬	29,686,944	32,879,417
物业费及租赁费	24,898,702	17,748,296
办公费用	20,020,235	16,458,926
中介服务费	10,606,257	13,358,607
折旧与摊销	6,933,479	1,227,065
其他	2,373,360	10,608,956
	<u>137,497,085</u>	<u>128,266,650</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 管理费用

	2014 年度	2013 年度
职工薪酬	112,239,656	104,890,666
办公费用	27,541,608	26,460,145
中介服务费	14,868,353	16,307,569
折旧与摊销	8,461,988	8,836,044
物业租赁费	6,241,250	6,199,786
税费	5,095,760	6,559,464
其他	547,802	36,629
	<u>174,996,417</u>	<u>169,290,303</u>

(38) 财务费用

	2014 年度	2013 年度
利息支出	553,395,377	413,822,356
减：资本化利息支出	(409,417,944)	(234,568,697)
	<u>143,977,433</u>	<u>179,253,659</u>
减：利息收入	(49,292,427)	(27,125,491)
其他	4,917,232	2,120,929
净额	<u>99,602,238</u>	<u>154,249,097</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2014 年度	2013 年度
销售开发产品的成本	1,309,896,756	1,974,850,602
职工薪酬费用	141,926,600	137,770,083
行政办公和相关管理费用	47,561,843	42,919,071
营销费用	42,978,108	35,985,383
折旧费和摊销费用	40,060,849	34,732,280
中介服务费	25,474,610	29,666,176
物业租赁费	31,139,952	23,948,082
其他与物业出租相关成本	20,668,156	20,497,805
税费	5,095,760	6,559,464
其他费用	5,560,472	13,098,726
	<u>1,670,363,106</u>	<u>2,320,027,672</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(40) 资产减值损失/(转回)

	2014 年度	2013 年度
坏账损失	9,772,849	2,100,057
存货跌价准备的转回	-	(6,928,105)
可供出售金融资产减值损失	13,965,828	-
	<u>23,738,677</u>	<u>(4,828,048)</u>

(41) 投资收益

	2014 年度	2013 年度
权益法核算的长期股权投资损失	(11,904,598)	(23,090,872)
原持有的合营企业股权按照公允价值重新计量产生的收益	101,670,247	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	312,142,525
金融负债的公允价值变动(附注十四)	(74,615,550)	6,316,400
其他投资收益(a)	44,062,500	-
	<u>59,212,599</u>	<u>295,368,053</u>

- (a) 2014 年度，东泰富城基于本公司对广厦富城及其相关业务经营管理的贡献，决定通过让渡其享有广厦富城 2014 年度分配的利润的方式给予本公司相应收益 44,062,500 元(2013 年度：无)，本集团作为其他投资收益核算。

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2014 年度	2013 年度	计入 2014 年度非 经常性损益的金额
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(附注五)	698	-	698
政府补助(i)	121,090,964	28,888,077	121,090,964
违约金收入	4,349,838	2,085,440	4,349,838
固定资产处置利得	102,563	874	102,563
其他	1,748,274	177,713	1,748,274
	<u>127,292,337</u>	<u>31,152,104</u>	<u>127,292,337</u>

(i) 本集团于 2014 年度收到地方财政给予的款项，并将其作为与收益相关的政府补助进行处理，主要包括：

- a 北京市顺义区天竺镇人民政府给予广厦富城的地方财政补贴 115,139,100 元(2013 年度：10,531,500 元)；
- b 北京市怀柔区庙城镇财政科给予北京万通龙山置业有限公司 (以下称“万通龙山”) 的支持企业发展基金 13,585 元(2013 年度：3,893,466 元)；
- c 北京市怀柔区怀北镇财政科给予北京万置的支持企业发展基金 2,979,817 元(2013 年度：6,805,648 元)；
- d 北京市怀柔区庙城镇财政科给予北京万通龙山天地置业有限公司 (以下称“万通龙山天地”) 的支持企业发展基金 1,794,962 元(2013 年度：4,654,978 元)；
- e 成都市青羊区政府给予成都万通时尚置业有限公司 (以下称“成都时尚”) 的重大产业化项目财政扶持资金 1,110,000 元(2013 年度：1,780,000 元)；
- f 除上述外，2014 年度收到其他补助 53,500 元(2013 年度：1,222,485 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 营业外收入及营业外支出(续)

(b) 营业外支出

	2014 年度	2013 年度	计入 2014 年度非 经常性损益的金额
违约金及赔偿金	5,715,805	234,277	5,715,805
滞纳金	4,441,240	1,315,039	4,441,240
对外捐赠	953,070	4,216,011	953,070
固定资产处置损失	61,467	212,454	61,467
其他	200,171	25,033	200,171
	<u>11,371,753</u>	<u>6,002,814</u>	<u>11,371,753</u>

(43) 所得税费用

	2014 年度	2013 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	33,416,007	204,868,839
递延所得税	<u>6,527,618</u>	<u>(23,643,396)</u>
	<u>39,943,625</u>	<u>181,225,443</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：

	2014 年度	2013 年度
利润总额	<u>137,592,689</u>	<u>688,104,744</u>
按适用税率 25%计算的所得税费用	34,398,172	172,026,186
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额	2,976,149	5,772,718
非应纳税投资收益对应的税项	(36,433,187)	-
不得扣除的成本、费用和损失	34,909,854	28,662,989
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(25,335,077)	(33,304,089)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	<u>29,427,714</u>	<u>8,067,639</u>
	<u>39,943,625</u>	<u>181,225,443</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 每股收益

基本每股收益

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

	2014 年度	2013 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	45,089,851	380,672,731
本公司发行在外普通股的加权平均股数	1,216,800,000	1,216,800,000
基本每股收益	<u>0.0371</u>	<u>0.3128</u>
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.0371	0.3128
—终止经营基本每股收益：	-	-

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2014 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2013 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

(45) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2014 年度	2013 年度
往来款项	952,764,189	1,526,607,588
政府补助(附注四(42)(a)(i))	121,090,964	28,888,077
收回受限资金	95,471,091	144,537,987
财务费用—利息收入	12,418,983	12,726,174
其他	2,866,615	10,473,010
	<u>1,184,611,842</u>	<u>1,723,232,836</u>



北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表项目注释(续)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2014 年度	2013 年度
往来款项	1,131,483,547	636,377,751
销售费用	100,876,662	94,160,168
管理费用	49,002,408	47,047,680
代扣代缴款	23,862,879	4,360,419
营业外支出	6,559,659	5,790,360
财务费用	2,039,577	2,120,929
其他	-	162,612
	<u>1,313,824,732</u>	<u>790,019,919</u>

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2014 年度	2013 年度
收到向杭州邦信提供股东借款及利息	422,765,466	-
定期存单到期收到的现金及利息	110,993,750	-
合计	<u>533,759,216</u>	<u>-</u>

(d) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2014 年度	2013 年度
向杭州邦信提供资金支持	<u>488,960,000</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2014 年度	2013 年度
净利润	97,649,064	506,879,301
加：资产减值准备计提/(转回)(附注四(16))	16,072,894	(53,497,934)
固定资产折旧(附注四(10))	5,529,717	4,909,816
无形资产摊销	283,936	406,464
投资性房地产折旧、摊销及其他减少(附注四(9))	24,942,566	24,669,171
长期待摊费用的摊销(附注四(12))	11,162,070	6,138,828
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的(利得)/损失	(41,096)	211,580
财务费用	109,981,645	166,255,063
投资收益(附注四(41))	(59,212,599)	(295,368,053)
递延所得税资产的减少/(增加)	62,537,902	(56,176,178)
递延所得税负债的(减少)/增加	(56,010,284)	32,532,782
存货的增加	(596,434,063)	(1,197,882,932)
受限制的资金的减少	95,471,091	144,537,987
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(附注四(42)(a))	(698)	-
经营性应收项目的减少	84,750,399	141,240,541
经营性应付项目的(减少)/增加	(980,010,289)	29,062,165
经营活动产生的现金流量净额	<u>(1,183,327,745)</u>	<u>(546,081,399)</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表补充资料(续)

(a) 现金流量表补充资料(续)

现金净变动情况

	2014 年度	2013 年度
现金的年末余额	1,452,162,157	2,124,502,869
减：现金的年初余额	<u>(2,124,502,869)</u>	<u>(1,395,916,556)</u>
现金净减少/(增加)额	<u>(672,340,712)</u>	<u>728,586,313</u>

(b) 取得子公司

取得子公司收到的现金净额

	2014 年度	2013 年度
本年发生的企业合并于本年支付的现金		
其中：杭州时尚	-	-
上海万通新地	-	-
绿品雅筑	500,000	-
减：购买日子公司持有的现金		
其中：杭州时尚	(45,716,471)	-
上海万通新地	(40,350,539)	-
绿品雅筑	<u>(1,001,395)</u>	-
取得子公司收到的现金净额	<u>(86,568,405)</u>	<u>-</u>

2014 年度取得子公司的价格

杭州时尚	265,666,600
上海万通新地	28,250,000
绿品雅筑	500,000
	<u>294,416,600</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表附注(续)

(b) 取得子公司(续)

取得子公司的净资产

	2014 年度	2013 年度
流动资产	4,402,735,827	-
非流动资产	1,022,070	-
流动负债	(2,619,341,602)	-
非流动负债	(1,206,000,000)	-
	<u>578,416,295</u>	<u>-</u>

(c) 现金

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
库存现金	722,111	892,235
可随时用于支付的银行存款	<u>1,451,440,046</u>	<u>2,123,610,634</u>
年末现金余额	<u>1,452,162,157</u>	<u>2,124,502,869</u>

(47) 外币货币性项目

	2014 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	5,046,949	6.1190	30,882,281
应收款项—			
美元	7,530,384	6.1190	46,078,422
预付账款—			
美元	11,267,447	6.1190	68,945,509
应付款项—			
美元	104,617	6.1190	640,151
长期借款—			
美元	11,500,000	6.1190	70,368,500
应付利息—			
美元	212,181	6.1190	1,298,334

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更

(1) 非同一控制下的企业合并

(a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并

被购买方	取得时点	购买成本	取得的权益比例	取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润/(亏损)	购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	购买日至年末被购买方的现金流量净额
杭州时尚	2010 年 8 月 25 日 2014 年 9 月 1 日	231,648,903 265,666,600	49% 51%	(附注四 (8)(a)(ii))	2014 年 9 月 1 日	取得实际控制权日	663,929,320	66,370,127	44,068,694	(16,059,912)
上海万通 新地	2013 年 3 月 31 日 2014 年 11 月 11 日	28,250,000 28,250,000	50% 50%	(附注四 (8)(a)(i))	2014 年 11 月 11 日	取得实际控制权日	-	(3,227,352)	(21,531,452)	(33,500,009)
绿品雅筑	2013 年 6 月 13 日 2014 年 12 月 17 日	500,000 500,000	50% 50%	(附注四 (8)(a)(iii))	2014 年 12 月 17 日	取得实际控制权日	-	(38)	516	516

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(b) 合并成本以及商誉的确认情况如下：

	杭州时尚	上海万通新地	绿品雅筑
合并成本 -			
现金	-	-	500,000
发生或承担负债的公允价值	<u>265,666,600</u>	<u>28,250,000</u>	<u>-</u>
合并成本合计	265,666,600	28,250,000	500,000
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	<u>(265,666,600)</u>	<u>(28,250,000)</u>	<u>(500,698)</u>
负商誉	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(698)</u>

本集团采用估值技术确定所发生负债的公允价值。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下：

(i) 杭州时尚

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2013 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	153,216,471	153,216,471	380,606,320
其中：受限资金	107,500,000	107,500,000	215,500,000
应收款项	318,416,428	318,416,428	276,311,801
存货	1,918,799,404	1,565,152,837	1,192,696,018
固定资产	490,543	490,543	632,875
其他非流动资产	49,805	49,805	112,714
减：借款	(410,000,000)	(410,000,000)	(810,000,000)
应付款项	(706,203,515)	(706,203,515)	(107,837,912)
应付职工薪酬	(170,671)	(170,671)	(2,998,174)
其他负债	(753,683,565)	(665,271,923)	(663,832,874)
净资产	520,914,900	255,679,975	265,690,768
减：少数股东权益	-	-	-
取得的净资产	520,914,900	255,679,975	265,690,768

本集团采用估值技术来确定杭州时尚的资产负债于购买日的公允价值。主要资产的评估方法及其关键假设列示如下：

存货的评估方法为假设开发法，评估值等于假设项目完工时的总价值扣除未来尚需支付的成本、税费等，使用的关键假设如下：

对已销售物业采用合同约定售价，对未销售物业根据预计的价格采用市场比较法进行评估。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下(续):

(i) 杭州时尚(续)

杭州时尚自购买日至 2014 年 12 月 31 日止期间的现金流量列示如下:

自购买日至 2014 年 12 月 31 日止期间

经营活动产生的现金流量净额	44,068,694
投资活动产生的现金流量净额	-
筹资活动产生的现金流量净额	(60,128,606)
现金流量净额	<u>(16,059,912)</u>

(ii) 上海万通新地

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2013 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	40,350,539	40,350,539	5,907,260
其他应收款	491,956,049	491,956,049	342,020,400
存货	1,178,995,541	1,147,591,057	1,023,915,882
固定资产	481,722	481,722	667,486
减: 借款	(896,000,000)	(896,000,000)	(560,000,000)
应付款项	(751,392,686)	(751,392,686)	(768,131,398)
其他负债	(7,891,165)	(40,044)	(2,769,460)
净资产	<u>56,500,000</u>	<u>32,946,637</u>	<u>41,610,170</u>
减: 少数股东权益	-	-	-
取得的净资产	<u>56,500,000</u>	<u>32,946,637</u>	<u>41,610,170</u>

本集团采用估值技术来确定上海万通新地的资产负债于购买日的公允价值。主要资产的评估方法及其关键假设列示如下:

存货的评估方法为假设开发法, 评估值等于假设项目万通时的总价值扣除未来尚需支付的成本、税费等, 使用的关键假设如下:



北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

对未销售物业根据预计的价格采用市场比较法进行评估。

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下(续):

(ii) 上海万通新地(续)

上海万通新地自购买日至 2014 年 12 月 31 日止期间的现金流量列示如下:

自购买日至 2014 年 12 月 31 日止期间

经营活动产生的现金流量净额	(21,531,452)
投资活动产生的现金流量净额	(10,050)
筹资活动产生的现金流量净额	(11,958,507)
现金净流入	<u>(33,500,009)</u>

(iii) 绿品雅筑

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2013 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	1,001,395	1,001,395	998,918
其他应收款	300,000,000	300,000,000	280,000,000
减: 应付款项	<u>(300,000,000)</u>	<u>(300,000,000)</u>	<u>(280,000,000)</u>
净资产	1,001,395	1,001,395	998,918
减: 少数股东权益	-	-	-
取得的净资产	<u>1,001,395</u>	<u>1,001,395</u>	<u>998,918</u>

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 五 合并范围的变更(续)

##### (1) 非同一控制下的企业合并(续)

##### (c) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下(续):

##### (iii) 绿品雅筑(续)

本集团采用估值技术来确定绿品雅筑的资产负债于购买日的公允价值。于购买日绿品雅筑账面资产和负债主要为货币资金、应收款项和应付款项，其公允价值与账面价值一致。

绿品雅筑自购买日至 2014 年 12 月 31 日止期间的现金流量列示如下:

自购买日至 2014 年 12 月 31 日止期间

经营活动产生的现金流量净额	516
投资活动产生的现金流量净额	-
筹资活动产生的现金流量净额	-
现金流量净额	<u>516</u>

##### (2) 其他原因的合并范围变动

本集团于 2014 年 4 月，注册成立全资子公司天津佳成，注册资本 30,000,000 元，截至 2014 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。

本公司于 2014 年 5 月，注册成立全资子公司天津宁远，注册资本 30,000,000 元，截至 2014 年 12 月 31 日，已全额缴纳注册资本 30,000,000 元。

本公司于 2014 年 9 月，注册成立全资子公司山东商业，注册资本 10,000,000 元，截至 2014 年 12 月 31 日，因尚未达到缴纳注册资本的期限，本公司尚未实缴注册资本。

本公司于 2014 年 9 月，注册成立全资子公司山东中融，注册资本 90,000,000 元，截至 2014 年 12 月 31 日，因尚未达到缴纳注册资本的期限，本公司尚未实缴注册资本。

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 六 在其他主体中的权益

##### (1) 在子公司中的权益

##### (a) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
万通龙山	北京	北京	房地产开发	100%	-	同一控制下的企业合并取得
天津万通时尚置业有限责任公司 (以下称“天津时尚”)	天津	天津	房地产开发	82%	-	同一控制下的企业合并取得
天津泰达万通房地产开发有限公司(以下称“泰达万通”)	天津	天津	房地产开发	65%	-	同一控制下的企业合并取得
广厦富城(附注四(30))	北京	北京	房地产开发	100%	-	非同一控制下的企业合并取得
北京万置	北京	北京	房地产开发	60%	-	非同一控制下的企业合并取得
天津万华置业有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100%	非同一控制下的企业合并取得
天津富铭置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100%	-	非同一控制下的企业合并取得
杭州时尚(ii)	杭州	杭州	房地产开发	100%	-	非同一控制下的企业合并取得
上海万通新地(附注四(8)(a)(i))	上海	上海	房地产开发	-	100%	非同一控制下的企业合并取得
北京万通时尚置业有限公司 (以下称“北京时尚”)	北京	北京	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
万通龙山天地	北京	北京	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 六 在其他主体中的权益(续)

##### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
北京万通英睿投资管理有限公司(以下称“北京英睿”)	北京	北京	投融资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
北京佳成宁远投资管理有限公司(以下称“佳成宁远”)	北京	北京	投资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
北京睿通宁远投资中心	北京	北京	投资管理	-	100%	设立、投资或其他方式取得
北京正远慧奇投资管理有限公司(以下称“北京正远慧奇”)	北京	北京	投资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
万通正远(ii)	北京	北京	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
天津万通正奇投资管理有限公司(以下称“天津正奇”)	天津	天津	投融资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
天津和信(ii)	天津	天津	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	天津	天津	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
天津宁远	天津	天津	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
天津佳成	天津	天津	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
天津生态城万拓置业有限公司(以下称“天津万拓”)	天津	天津	房地产开发	80.10%	-	设立、投资或其他方式取得

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 六 在其他主体中的权益(续)

##### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
Capital Link Asia Investment Pte.Ltd.(i)	新加坡	新加坡	投资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
Green Housing Investment Pte.Ltd.(i)	新加坡	新加坡	投资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
Vantone Investment(i)	新加坡	新加坡	投资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
杭州万慧时尚投资管理有限公司(以下称“杭州万慧时尚”)	杭州	杭州	投资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
万通杭昀(ii)	杭州	杭州	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
深圳市万通英睿资产管理有限公司(以下称“深圳万通英睿”)	深圳	深圳	投资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
山东商业	山东	山东	投资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
山东中融	山东	山东	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
昆山英睿股权投资管理有限公司(以下称“昆山英睿”)	昆山	昆山	投资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
香河万通	香河	香河	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
香河万通物业服务有限公司	香河	香河	物业管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
成都时尚	成都	成都	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
成都万新新创投资管理有限公司(以下称“成都万新新创”)	成都	成都	投资管理	60%	-	设立、投资或其他方式取得

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 六 在其他主体中的权益(续)

##### (1) 在子公司中的权益(续)

###### (a) 企业集团的构成(续)

- (i) 本集团设立在新加坡的子公司需要遵循当地外汇管理政策，根据该政策，在新加坡的子公司必须经过当地外汇管理局的批准才能向本公司及其他投资方支付现金股利。在新加坡的各子公司 2014 年 12 月 31 日现金余额合计为 30,882,281 元(2013 年 12 月 31 日：21,883,055 元)。
- (ii) 本集团法律形式上直接持有杭州时尚、万通正远、天津和信和万通杭昀的股权比例分别为 49%、51%、51%和 51%，合作方均为信托计划或资产管理计划等结构化主体，根据交易实质及相关协议约定，合作方的股本投入实质为本集团的融资行为，本集团确认为相关金融负债，本集团对该类被投资单位的表决权比例为 100%。

###### (b) 存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	2014 年度归属于少数股东的损益	2014 年度向少数股东分派股利	2014 年 12 月 31 日少数股东权益
北京万置	40%	7,145,801	30,000,000	88,949,283
天津时尚	18%	(6,641,220)	9,000,000	76,603,880
泰达万通	35%	(35,620)	-	85,470,653
天津万拓	19.9%	(2,059,838)	-	29,787,897

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2014 年 12 月 31 日						2013 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京万置	102,136,945	149,149,316	251,286,261	28,913,054	-	28,913,054	153,817,249	159,047,259	312,864,508	33,355,804	-	33,355,804
天津时尚	1,175,159,683	70,031,682	1,245,191,365	821,833,997	-	821,833,997	888,288,154	2,681,193	890,969,347	280,716,310	100,000,000	380,716,310
泰达万通	347,581,282	170,466	347,751,748	103,549,882	-	103,549,882	395,985,173	369,325	396,354,498	152,050,860	-	152,050,860
天津万拓	651,786,002	3,563,088	655,349,090	505,661,163	-	505,661,163	808,133,771	241,593	808,375,364	648,336,491	-	648,336,491

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2014 年度				2013 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京万置	71,070,836	17,864,503	17,864,503	27,666,571	64,305,859	11,135,032	11,135,033	31,263,767
天津时尚	39,114,410	(36,895,669)	(36,895,669)	73,608,259	202,289,022	43,597,686	43,597,686	112,433,336
泰达万通	32,672,183	(101,772)	(101,772)	6,929,089	58,203,849	(9,224,690)	(9,224,690)	352,085,817
天津万拓	586,639,703	(10,350,946)	(10,350,946)	85,735,338	25,037,844	(4,846,275)	(4,846,275)	(137,211,386)



北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动是 否具有战略性	持股比例	
					直接	间接
合营企业 -						
北京阳光正奇(i)	北京	北京	投资管理	是	70%	-
杭州邦信(i)	杭州	杭州	房地产开发	是	10%	39.36%
联营企业 -						
Vantone Capital	新加坡	新加坡	投资管理	是	29%	-
金通港(ii)	北京	北京	房地产开发	是	1%	9.69%

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

- (i) 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，因此本集团将该类投资作为合营投资。
- (ii) 本集团对金通港的持股比例虽然低于 20%，但是金通港董事会 9 名董事中的 3 名由本集团及本集团的合营公司共同委派，从而本集团能够直接或间接对金通港施加重大影响，故将其作为联营企业核算。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	北京阳光正奇	杭州邦信	北京阳光正奇	杭州邦信
流动资产	61,667,812	728,338,002	16,528,411	不适用
其中：现金	61,667,812	29,858,470	16,528,411	不适用
非流动资产	13,190,000	100,002,288	13,190,000	不适用
资产合计	74,857,812	828,340,290	29,718,411	不适用
流动负债	38,221,906	98,006,778	5,573,066	不适用
非流动负债	-	500,000,000	-	不适用
负债合计	38,221,906	598,006,778	5,573,066	不适用
净资产	36,635,906	230,333,512	24,145,345	不适用
按直接持股比例计算的 净资产份额(i)	25,645,134	23,033,351	16,901,741	不适用
调整事项 —其他(ii)	-	(23,033,351)	-	不适用
对合营企业投资的账面 价值	25,645,134	-	16,901,741	不适用
存在公开报价的合营企 业投资的公允价值(iii)	不适用	不适用	不适用	不适用

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

	2014 年度		2013 年度	
	北京阳光正奇	杭州邦信	北京阳光正奇	杭州邦信
营业收入	17,315,000	-	12,604,139	不适用
财务费用	(192,308)	(98,554)	(61,764)	不适用
所得税费用	(4,165,400)	-	(3,054,132)	不适用
净利润/(亏损)	12,490,562	(7,506,488)	9,145,345	不适用
其他综合收益	-	-	-	不适用
综合收益总额	12,490,562	(7,506,488)	9,145,345	不适用

本集团本年度收到的来自合营企业的股利 - - - 不适用

(i) 本集团以合营企业财务报表为基础，按持股比例计算净资产份额。合营企业财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

(ii) 其他调整事项包括实缴出资比例低于认缴出资比例的差异等。

(iii) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团持有的上述合营企业投资为非上市股权投资，这些投资不存在公开市场报价。

(iv) 上述杭州邦信利润表财务数据为公司成立日 2014 年 4 月 3 日至 2014 年 12 月 31 日的利润金额。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金通港	Vantone Capital	金通港	Vantone Capital
流动资产	2,859,914,291	531,147,694	2,851,790,612	376,350,568
非流动资产	15,430,967	60,744,920	18,677,909	65,014,278
资产合计	2,875,345,258	591,892,614	2,870,468,521	441,364,846
流动负债	102,210,035	521,281,002	86,066,414	422,527,338
非流动负债	-	242,166,599	-	116,609,277
负债合计	102,210,035	763,447,601	86,066,414	539,136,615
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	2,773,135,223	(171,554,987)	2,784,402,107	(97,771,769)
按直接持股比例计算的净资产份额(i)	27,731,352	(49,750,946)	27,844,021	(28,353,813)
调整事项				
—其他(ii)	(1,091,762)	49,750,946	-	28,353,813
对联营企业权益投资的账面价值	26,639,590	-	27,844,021	-
存在公开报价的联营企业投资的公允价值(iii)	不适用	不适用	不适用	不适用

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息(续)

	2014 年度		2013 年度	
	金通港	Vantone Capital	金通港	Vantone Capital
营业收入	-	-	-	-
净亏损	(11,266,884)	(63,958,907)	(15,597,893)	(56,940,607)
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	(11,266,884)	(63,958,907)	(15,597,893)	(56,940,607)
本集团本年度收到 的来自联营企业 的股利	-	-	-	-

(i) 本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

(ii) 其他调整事项包括：通过其他合联营公司间接持股确认的投资损益、未确认的超额亏损及不归属于本集团的被投资单位所有者权益的其他变动等。

(iii) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团持有的上述联营企业投资为非上市股权投资，这些投资不存在公开市场报价。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(d) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2014 年度	2013 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	413,474,014	504,214,851
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(18,619,121)	(23,999,215)
其他综合收益	-	-
综合收益总额	(18,619,121)	(23,999,215)
联营企业：		
投资账面价值合计	47,022,589	5,856,321
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(424,439)	(34,135)
其他综合收益	-	-
综合收益总额	(424,439)	(34,135)

(i) 净亏损已考虑顺流交易的影响。

(ii) 不重要的合联营企业主要包括尚诚投资、尚信投资、尚德投资、尚惠投资、尚予投资和金万置等，其中尚诚投资、尚信投资、尚德投资、尚惠投资和尚予投资于 2014 年度的主要业务为对金通港的股权投资。

(e) 合营企业和联营企业发生的超额亏损

	年初累积未确认的损失	本年度未确认的损失	年末累积未确认的损失
Vantone Capital	(31,202,863)	(18,548,083)	(49,750,946)

(f) 与合营企业投资相关的未确认承诺见附注十一。

七 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

详见附注四(7)(c)。

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 分部信息

本集团的报告分部是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(含山东)。

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

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 分部信息(续)

(a) 2014 年度及 2014 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	334,673,336	740,263,854	138,070,528	663,929,320	35,646,642	(1,007,810)	1,911,575,870
其中：对外交易收入	333,971,234	740,263,854	138,070,528	663,929,320	35,340,934	-	1,911,575,870
分部间交易收入	702,102	-	-	-	305,708	(1,007,810)	-
营业成本	45,779,204	674,481,878	97,749,045	540,165,185	-	(305,708)	1,357,869,604
利息收入	5,085,128	3,101,734	168,004	3,752,542	37,185,019	-	49,292,427
利息费用	62,783,601	657,079	-	2,280,666	78,256,087	-	143,977,433
对联营和合营企业的投资 (损失)/收益	(7,076,588)	492,775	-	-	(5,320,785)	-	(11,904,598)
资产减值(损失)/转回	(220,666)	(361,040)	-	568	(23,157,539)	-	(23,738,677)
折旧和摊销费用	32,917,116	2,040,919	484,724	4,951,278	1,247,068	-	41,641,105
利润/(亏损)总额	189,851,550	(54,686,729)	6,149,118	50,446,865	(54,168,115)	-	137,592,689
所得税费用	59,503,313	4,136,606	-	(7,035,657)	(16,660,637)	-	39,943,625
净利润	130,348,237	(58,823,335)	6,149,118	57,482,522	(37,507,478)	-	97,649,064
资产总额	8,983,959,421	5,269,829,238	435,032,046	4,886,650,932	8,151,979,452	(13,496,634,679)	14,230,816,410
负债总额	6,805,082,455	2,994,527,169	59,819,994	3,961,228,097	5,542,451,544	(8,944,755,551)	10,418,353,708
对联营和合营企业的长期 股权投资	46,661,715	4,410,199	-	-	461,709,413	-	512,781,327
长期股权投资以外的其他 非流动资产增加额	4,737,609	2,925,232	-	10,693,969	2,681,865	-	21,038,675



北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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)	-
营业成本	793,411,044	420,844,079	808,215,596	-	-	-	2,022,470,719
利息收入	3,509,624	87,859,974	675,528	719,308	20,617,325	(86,256,268)	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
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

于 2014 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(2013 年度：无)。

于 2014 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 305 元(2013 年 12 月 31 日：10,974,725 元)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
万通控股	北京	房地产开发；技术转让及其他等

本公司的最终控制方为万通控股。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
万通控股	<u>1,438,327,914</u>	-	-	<u>1,438,327,914</u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
万通控股	<u>51.16%</u>	<u>51.16%</u>	<u>51.16%</u>	<u>51.16%</u>

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六(1)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况

除附注六中已披露的重要合营和联营企业的情况外，其余与本集团发生关联交易的其他合营企业和联营企业的情况如下：

	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动是否具有战略性	持股比例	
					直接	间接
合营企业 -						
尚诚投资	北京	北京	投资管理	否	10%	-
尚信投资	北京	北京	投资管理	否	10%	-
尚德投资	北京	北京	投资管理	否	10%	-
尚惠投资	北京	北京	投资管理	否	10%	-
尚予投资	北京	北京	投资管理	否	99%	-
Vamerica 66 East	美国	美国	投资管理	否	50%	-
联营企业 -						
上海青庭置业	上海	上海	房地产开发	否	50%	-

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 九 关联方关系及其交易(续)

#### (4) 其他关联方情况

	与本集团的关系
万泉花园物业开发有限公司(以下称“万泉花园”)	与本公司同受母公司控制
一通万通商务服务(北京)有限公司(以下称“一通万通”)	与本公司同受母公司控制
万通国际开发股份有限公司(以下称“万通国际开发”)	本公司联营公司 VantoneCapital 全资子公司
天津市泰达城市开发有限公司(以下称“泰达城开”)	原本公司参股公司

#### (5) 关联交易

##### (a) 定价政策

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

##### (b) 本集团与关联方发生的资金占用费收入

	2014 年度	2013 年度
杭州时尚	6,197,542	10,143,958
杭州邦信	37,816,425	-
Vamerica 66 East	7,292,422	-
	<u>51,306,389</u>	<u>10,143,958</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 本集团向关联方转让股权收益

	2014 年度	2013 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>-</u>	<u>180,022,671</u>

(d) 提供劳务

	2014 年度	2013 年度
杭州时尚	1,666,667	4,632,188
万通国际开发	26,894,266	-
	<u>28,560,933</u>	<u>4,632,188</u>

(e) 租赁收入

本集团作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2014 年确认的租赁收入	2013 年确认的租赁收入
一通万通	办公用房	4,859,167	3,856,482
万泉花园	办公用房	501,883	507,324
万通国际开发	办公用房	1,649,946	1,649,946

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(f) 资金拆借

	2014 年度	2013 年度
-拆入		
杭州时尚(i)	552,257,572	638,972,124
上海万通新地(i)	340,076,061	618,208,694
杭州邦信	388,960,000	-
金通港	21,900,000	-
Vamerica 66 East	10,974,420	-
Vantone Capital	2,590,259	21,636,931
泰达城开	-	185,000,000
万通国际开发	-	412,487
一通万通	-	55,093
	<u>1,316,758,312</u>	<u>1,464,285,329</u>
	2014 年度	2013 年度
-拆出		
杭州时尚(i)	726,379,818	329,477,816
杭州邦信	488,960,000	-
上海万通新地(i)	169,000,000	238,224,607
金通港	1,349,362	49,754,450
上海青庭置业	594,870	-
一通万通	1,479	-
Vamerica 66 East	-	10,974,420
	<u>1,386,285,529</u>	<u>628,431,293</u>

(i) 2014 年度，本集团通过购买股权取得杭州时尚和上海万通新地 100% 股权，上述交易为企业合并前发生的资金拆借。

(ii) 上述款项除提供给杭州邦信的资金支持计息外，其余为无担保免息款项。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(g) 质押

2014 年度，本集团的母公司万通控股以其持有的本公司 100,000,000 股股权为本公司取得 220,000,000 元短期借款作质押，于 2014 年 12 月 31 日该质押尚未解除。

(h) 关键管理人员薪酬

	2014 年度	2013 年度
关键管理人员薪酬	<u>15,866,920</u>	<u>14,241,067</u>

(6) 关联方应收、应付款项余额

(a) 应收关联方款项：

应收账款

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
万通国际开发	<u>22,806,338</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

其他应收款(附注四(3))

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
Vantone Capital	46,078,422	-	48,668,681	-
金通港	29,203,812	-	49,754,450	-
杭州邦信	4,039,932	-	-	-
上海青庭置业	594,870	-	-	-
	<u>79,917,036</u>	<u>-</u>	<u>98,423,131</u>	<u>-</u>



北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 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

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
万通控股	<u>32,840,374</u>	<u>-</u>	<u>32,840,374</u>	<u>-</u>

长期应收款(附注四(14))

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
杭州邦信	100,000,000	-	-	-
杭州时尚	-	-	150,000,000	-
Vamerica 66 East	-	-	10,974,420	-
	<u>100,000,000</u>	<u>-</u>	<u>160,974,420</u>	<u>-</u>

其他非流动资产(附注四(15))

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海万通新地	<u>-</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

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 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(附注四(23))

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
上海万通新地(i)	-	363,857,055
杭州时尚(i)	-	210,472,124
一通万通	1,156,944	1,158,423
万通国际开发	412,487	412,487
万通控股	266,380	266,380
万泉花园	126,831	126,831
	<u>1,962,642</u>	<u>576,293,300</u>

(i) 上海万通新地和杭州时尚已于 2014 年纳入合并范围。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(7) 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

2014 年 12 月 31 日

2013 年 12 月 31 日

杭州时尚

-

3,583,333

资产租出

2014 年 12 月 31 日

2013 年 12 月 31 日

一通万通

11,018,520

15,877,687

万通国际开发

1,649,946

1,649,946

万泉花园

169,108

169,108

12,837,574

17,696,741

(8) 对合营企业认缴出资

对合营企业的认缴出资承诺事项见附注十一(3)。

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十 或有事项

于2014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)方式购买本集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办妥房产抵押登记手续或预抵押登记手续后解除。

于2014年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	639,036,512
龙山逸墅	114,899,013
新新小镇	30,052,072
北京新城·国际	18,169,544
运河国际生态城	11,562,171
杭州万通中心	6,041,901
亚运新新家园	3,276,482
	<hr/>
	823,037,695

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

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 承诺事项

#### (1) 资本性支出承诺事项

以下为本公司于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
房地产开发项目成本	<u>1,695,467,171</u>	<u>1,426,526,959</u>

#### (2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	6,415,951	3,648,235
一到二年	756,945	3,207,020
	<u>7,172,896</u>	<u>6,855,255</u>

#### (3) 对外投资承诺事项

根据本集团合营企业杭州邦信的公司章程，本公司认缴的出资额为 30,000,000 元，将于 2019 年 12 月 31 日向其缴足出资。于 2014 年 12 月 31 日，本公司尚未支付认缴出资额为 29,600,000 元。

根据本集团合营企业东方万通合伙的合伙协议，本公司认缴的出资额为 90,000,000 元，将于收到普通合伙人送达的募集函 5 个工作日内，按照该募集函列明的应缴出资金额将其足额支付至普通合伙人指定的银行监管账户。于 2014 年 12 月 31 日，本公司尚未支付认缴出资额为 81,000,000 元。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 资产负债表日后事项

(1) 重要的非调整事项

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
拟发行中期票据	(a)	无法估计	尚未发行
筹划重大资产重组	(b)	无法估计	交易尚未完成

(a) 本公司根据股东会决议拟向全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行不超过人民币 16.8 亿元(含 16.8 亿元)，期限为不超过 5 年(含 5 年)的中期票据，截至本报告报出日上述中期票据尚未发行。

(b) 本公司正在筹划重大资产重组事宜，并已于2015年1月6日起申请停牌。本次资产重组的交易对方不涉及本公司控股股东、实际控制人及其关联方，拟购买的标的资产为基于互联网的文化、娱乐产业，截至本报告报出日止，上述资产重组交易尚未完成。

(2) 利润分配情况说明

根据2015年4月29日董事会决议，本公司本年度拟不进行现金股利分配，也不进行资本公积金转增股本。

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 金融风险

本集团的经营面临各种金融风险，市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险和流动性风险。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2014年度及2013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2014年12月31日及2013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：

	<u>2014年12月31日</u>	<u>2013年12月31日</u>
	美元项目	美元项目
货币资金	30,882,281	21,883,055
应收款项	<u>46,078,422</u>	<u>141,575,275</u>
	<u>76,960,703</u>	<u>163,458,330</u>
应付款项	640,151	81,995,582
借款	70,368,500	70,114,350
应付利息	<u>1,298,334</u>	<u>943,074</u>
	<u>72,306,985</u>	<u>153,053,006</u>

## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 十三 金融风险(续)

##### (1) 市场风险(续)

##### (a) 外汇风险(续)

于2014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利润总额约465,372元(2013年12月31日：减少或增加净利润1,040,532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其他非流动负债等长期带息债务。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2014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2,360,000,000元(2013年12月31日：1,239,397,510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2014年度及2013年度本集团并无利率互换安排。

于2014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11,800,000元(2013年12月31日：约6,196,988元)。

##### (2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。本集团所面临的信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款和长期应收款等。



## 北京万通地产股份有限公司

### 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 十三 金融风险(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、其他应收款和长期应收款，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用风险已大幅降低。

于2014年12月31日，本集团无重大逾期应收款项(2013年12月31日：无)。

### (3) 流动性风险

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

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

	2014年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	1,453,222,340	-	-	-	1,453,222,340
其他流动负债	369,899,633				369,899,633
应付账款	1,534,887,143	-	-	-	1,534,887,143
其他应付款	449,991,903	-	-	-	449,991,903
长期借款(含利息)	1,321,398,949	927,417,164	1,909,523,455	526,926,377	4,685,265,945
其他非流动负债(含利息)	1,583,499,391	-	-	-	1,583,499,391
	<u>6,712,899,359</u>	<u>927,417,164</u>	<u>1,909,523,455</u>	<u>526,926,377</u>	<u>10,076,766,355</u>
	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(含利息)	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(含利息)	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>

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十四 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

#### (1) 持续的以公允价值计量的金融工具

于 2014 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融负债-				
售出选择权产生的金融负债	-	-	-	-

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次列示如下：

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

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团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

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的金融工具(续)

上述第三层次金融负债变动如下：

	金融负债-售出选择权
2014 年 1 月 1 日	941,600
计入损益的损失(附注四(41))	74,615,550
金融负债的结算	<u>(75,557,150)</u>
2014 年 12 月 31 日	<u>-</u>

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、长期借款和应付债券等。

除下述金融负债以外，其他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。

	<u>2014 年 12 月 31 日</u>		<u>2013 年 12 月 31 日</u>	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
长期借款(固 定利率)	1,000,000,000	1,002,549,693	845,383,160	845,383,160
长期应付款	-	-	81,932,174	81,932,174
应付债券	-	-	997,251,270	1,021,190,026
	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,002,549,693</u>	<u>1,924,566,604</u>	<u>1,948,505,360</u>

长期借款、长期应付款以及不存在活跃市场的应付债券，以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值，属于第三层次。

# 北京万通地产股份有限公司

## 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 资本管理

本集团资本管理政策的目的是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减少债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团下属某项目公司根据银行借款协议的要求，须持续关注并监测项目公司包括资产负债率在内等资本管理指标，并确保不超过借款协议约定的限额，除此之外，本集团不受制于外部强制性资本要求，本集团内部资本管理利用资产负债比率监控资本。

于 2014 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>73%</u>	<u>65%</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表主要项目附注

(1) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收账款	48,169,550	31,703,914
减：坏账准备	(1,268,161)	(1,585,196)
	<u>46,901,389</u>	<u>30,118,718</u>

(i) 应收账款账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	22,806,338	31,703,507
一到两年	25,362,805	-
三年以上	407	407
	<u>48,169,550</u>	<u>31,703,914</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 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：

	2014 年 12 月 31 日				2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
-低风险组合	22,806,338	47%	-	-	-	-	-	-
-高风险组合	25,363,212	53%	(1,268,161)	5%	31,703,914	100%	(1,585,196)	5%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>48,169,550</u>	<u>100%</u>	<u>(1,268,161)</u>	<u>3%</u>	<u>31,703,914</u>	<u>100%</u>	<u>(1,585,196)</u>	<u>5%</u>

(iii) 于 2014 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(2013 年 12 月 31 日：无)。

(iv) 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：

	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
低风险组合	22,806,338	-	-	-	-	-
高风险组合	25,363,212	(1,268,161)	5%	31,703,914	(1,585,196)	5%
	<u>48,169,550</u>	<u>(1,268,161)</u>	<u>3%</u>	<u>31,703,914</u>	<u>(1,585,196)</u>	<u>5%</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 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)

(v) 本年度未计提坏账准备金，转回的坏账准备金额为 317,035 元(2013 年度：计提的坏账准备金额为 1,585,176 元，无收回或转回的坏账准备)。

(vi) 本年度无应收账款的核销(2013 年度：无)。

(vii) 于 2014 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	48,169,550	(1,268,161)	100%

(viii) 本年度本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2013 年度：无)。

(b) 其他应收款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收关联公司资金往来	2,083,785,024	2,403,948,397
应收外部单位往来	14,921,127	40,621,691
备用金	10,687	244,927
	<u>2,098,716,838</u>	<u>2,444,815,015</u>
减：坏账准备	(10,013,584)	(504,856)
	<u>2,088,703,254</u>	<u>2,444,310,159</u>



北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 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：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	727,955,607	1,240,397,038
一到二年	571,247,190	414,894,896
二到三年	56,578,768	789,383,447
三年以上	742,935,273	139,634
	<u>2,098,716,838</u>	<u>2,444,815,015</u>

(ii) 其他应收款按类别分析如下：

	2014 年 12 月 31 日				2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
单项金额重大 且并单独计 提坏账准备	10,009,187	-	(10,009,187)	100%	-	-	-	-
按组合计提坏 账准备								
—低风险组合	2,088,619,717	100%	-	-	2,434,717,888	100%	-	-
—高风险组合	87,934	-	(4,397)	5%	10,097,127	-	(504,856)	5%
单项金额虽不 重大但单独 计提坏账准 备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>2,098,716,838</u>	<u>100%</u>	<u>(10,013,584)</u>	<u>-</u>	<u>2,444,815,015</u>	<u>100%</u>	<u>(504,856)</u>	<u>-</u>

(iii) 于 2014 年 12 月 31 日，应收三亚中体万通 10,009,187 元，因该公司经营业务长期处于停滞状态，本集团认为该项其他应收款难以收回，因此全额计提坏账准备。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 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) 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：

	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
低风险组合	2,088,619,717	-	-	2,434,717,888	-	-
高风险组合	87,934	(4,397)	5%	10,097,127	(504,856)	5%
	<u>2,088,707,651</u>	<u>(4,397)</u>	-	<u>2,444,815,015</u>	<u>(504,856)</u>	-

(v) 本年度计提的坏账准备金额为 9,508,728 元，无收回或转回的坏账准备(2013 年度：计提的坏账准备金额为 500,459 元，无收回或转回的坏账准备)。

(vi) 本年度无实际核销的其他应收款(2013 年：无)。

(vii) 于 2014 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
北京英睿	应收子公司款	703,323,000	两到四年	33%	-
香河万通	应收子公司款	516,708,855	一到两年	25%	-
天津正奇实业	应收子公司款	369,371,044	一到两年	18%	-
杭州时尚	应收子公司款	238,974,012	一年以内	11%	-
Vantone Investment	应收子公司款	99,311,365	一到四年	5%	-
		<u>1,927,688,276</u>		<u>92%</u>	-

(viii) 于 2014 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2013 年 12 月 31 日：无)。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
子公司(a)	5,052,166,842	4,368,434,613
合营企业(b)	435,049,202	404,151,176
联营企业(c)	27,000,463	33,700,342
	<u>5,514,216,507</u>	<u>4,806,286,131</u>
减：长期股权投资减值准备	(35,144,128)	(35,144,128)
	<u>5,479,072,379</u>	<u>4,771,142,003</u>

本公司不存在长期股权投资变现的重大限制。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 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

	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动				2014 年 12 月 31 日	减值准备	本年宣告分派的 现金股利
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他			
北京万置	89,249,229	-	-	-	-	89,249,229	(35,144,128)	75,000,000
广厦富城	191,250,000	286,000,000	-	-	-	477,250,000	-	217,500,000
万通龙山	145,125,682	-	-	-	-	145,125,682	-	-
天津时尚	166,985,673	-	-	-	-	166,985,673	-	50,000,000
泰达万通	117,492,703	-	-	-	-	117,492,703	-	-
富铭置业	374,971,598	-	-	-	-	374,971,598	-	-
北京时尚	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
香河万通	150,000,000	-	-	-	-	150,000,000	-	-
成都时尚	365,205,923	-	-	-	-	365,205,923	-	-
天津万拓	120,753,800	-	-	-	-	120,753,800	-	-
天津和信	848,100,000	-	-	-	-	848,100,000	-	-
万通龙山天地	200,000,000	-	-	-	-	200,000,000	-	-
天津正奇	5,300,000	-	-	-	-	5,300,000	-	-
北京英睿	100,000,000	-	-	-	-	100,000,000	-	-
成都万新新创	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	-	-

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 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)

	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动				2014 年 12 月 31 日	减值准备	本年宣告分派 的现金股利
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他			
VantoneInvestment	5	-	-	-	-	5	-	-
昆山英睿	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	-	-
北京佳成宁远	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	-	-
天津正奇实业	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
北京正远慧奇	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	-	-
万通杭响	755,000,000	-	-	-	-	755,000,000	-	-
万通正远	602,000,000	-	-	-	-	602,000,000	-	-
杭州万慧时尚	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	-	-
天津宁远	-	30,000,000	-	-	-	30,000,000	-	-
杭州时尚(附注五(1))	-	265,666,600	-	-	101,064,931	366,731,531	-	-
天津佳成	-	-	-	-	-	-	-	-
山东中融	-	-	-	-	-	-	-	-
山东商业	-	-	-	-	-	-	-	-
绿品雅筑(附注五(1))	-	500,000	-	-	500,698	1,000,698	-	-
	<u>4,368,434,613</u>	<u>582,166,600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>101,565,629</u>	<u>5,052,166,842</u>	<u>(35,144,128)</u>	<u>342,500,000</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 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

	本年增减变动									2014 年 12 月 31 日	减值准备
	2013 年 12 月 31 日	追加投资	减少投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发 放的现 金股利	计提减 值准备	其他		
杭州时尚(附注 五(1))	109,823,682	-	-	(8,758,751)	-	-	-	-	(101,064,931)	-	-
北京阳光正奇 绿品雅筑(附注五 1))	16,901,741	-	-	8,743,393	-	-	-	-	-	25,645,134	-
尚诚投资	499,459	-	-	1,239	-	-	-	-	(500,698)	-	-
尚信投资	21,000,058	-	-	(662,702)	-	-	-	-	-	20,337,356	-
尚德投资	20,915,807	-	-	(660,044)	-	-	-	-	-	20,255,763	-
尚惠投资	20,705,142	-	-	(653,400)	-	-	-	-	-	20,051,742	-
尚予投资	21,043,329	-	-	(664,030)	-	-	-	-	-	20,379,299	-
尚予投资	193,261,958	-	-	(1,329,268)	-	-	-	-	-	191,932,690	-
杭州邦信	-	400,000	-	(400,000)	-	-	-	-	-	-	-
东方万通投资(i)	-	-	-	(108,261)	-	-	-	-	4,504,908	4,396,647	-
万通成长投资(i)	-	144,010,000	-	(21,955,356)	-	-	-	-	990,000	123,044,644	-
东方万通合伙(i)	-	9,000,000	-	5,927	-	-	-	-	-	9,005,927	-
	<u>404,151,176</u>	<u>153,410,000</u>	<u>-</u>	<u>(26,441,253)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(96,070,721)</u>	<u>435,049,202</u>	<u>-</u>

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 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

	本年增减变动									2014 年 12 月 31 日	减值准备
	2013 年 12 月 31 日	追加投资	减少投资	按权益法调整 的净损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发 放的现 金股利	计提减 值准备	其他		
金通港	27,844,021	-	-	(1,204,431)	-	-	-	-	-	26,639,590	-
东方万通投资(i)	4,504,908	-	-	-	-	-	-	(4,504,908)	-	-	-
万通成长投资(i)	990,000	-	-	-	-	-	-	(990,000)	-	-	-
金万置	361,413	-	-	(540)	-	-	-	-	-	360,873	-
	<u>33,700,342</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,204,971)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,494,908)</u>	<u>-</u>	<u>27,000,463</u>	<u>-</u>

- (i) 根据公司章程及有限合伙协议的约定，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本集团与合作方一致同意后方可获批，因此，本公司将该类投资分类至合营投资。

北京万通地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 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

	2014 年度	2013 年度
主营业务收入	-	-
其他业务收入	34,055,542	36,039,157
	<u>34,055,542</u>	<u>36,039,157</u>

	2014 年度	2013 年度
主营业务成本	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2014 年度		2013 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
咨询服务收入	<u>34,055,542</u>	<u>-</u>	<u>36,039,157</u>	<u>-</u>

(4) 投资收益

	2014 年度	2013 年度
成本法核算的长期股权投资收益	266,000,000	419,012,421
权益法核算的长期股权投资损失	(27,646,224)	(93,912,253)
处置长期股权投资产生的投资收益	-	383,914,034
预计金融负债转回(附注十四)	(74,615,550)	6,316,400
	<u>163,738,226</u>	<u>715,330,602</u>



北京万通地产股份有限公司

财务报表补充资料

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置收益	41,096	311,930,945
与本集团正常经营业务无关的金融负债公允价值的变动	(74,615,550)	6,316,400
计入当期损益的政府补助	121,090,964	28,888,077
原持有的合营公司股权按照公允价值重新计量产生的收益	101,670,247	-
其他投资收益	44,062,500	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(5,211,476)	(3,527,207)
	<u>187,037,781</u>	<u>343,608,215</u>
所得税影响额	(27,843,267)	(51,488,565)
少数股东权益影响额(税后)	(32,552,803)	(4,570,465)
	<u>126,641,711</u>	<u>287,549,185</u>

非经常性损益明细表编制基础

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

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率		基本每股收益		稀释每股收益	
	2014 年度	2013 年度	2014 年度	2013 年度	2014 年度	2013 年度
归属于公司普通股股东的净利润	1.22%	10.49%	0.0371	0.3128	0.0371	0.3128
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净(亏损)/利润	(2.21%)	2.57%	(0.0670)	0.0765	(0.0670)	0.0765

北京万通地产股份有限公司

财务报表补充资料

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 会计政策变更相关补充资料

本集团根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对 2013 年度财务报表进行了追溯重述(详见附注二(28))，并同时列报了 2013 年 1 月 1 日的合并及公司资产负债表。